

La résiliation du bail commercial est acquise en cas de paiement des loyers hors du délai légal, l'envoi d'une mise en demeure ultérieure ne valant pas renonciation du bailleur (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67824	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5402
Date de décision 20211110	N° de dossier 2021/8206/1003	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Seconde mise en demeure, Résiliation du bail, Renonciation du bailleur, Paiement tardif, Offre réelle et consignation, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Délai de 15 jours, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un commandement de payer délivré par un seul des co-indivisaires et sur les effets d'un paiement tardif. Le preneur appelant soulevait l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir du bailleur et soutenait subsidiairement s'être acquitté des loyers dans le délai légal.

La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité à agir, relevant que la relation locative entre les parties était établie par un précédent jugement et que le preneur avait lui-même reconnu le bailleur en lui adressant des offres de paiement antérieures. Elle retient ensuite que les offres réelles et la consignation des loyers, étant intervenues après l'expiration du délai de quinze jours fixé par le commandement, ne pouvaient faire échec à la résiliation, conformément aux dispositions de la loi 49-16.

La cour juge en outre que la délivrance d'un commandement de payer pour des loyers échus postérieurement ne saurait constituer une renonciation aux effets juridiques du premier commandement demeuré infructueux. Le jugement prononçant la résiliation du bail et l'expulsion est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم أحمد (ع.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 08/01/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1801 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/10/2020 في الملف عدد 1072/8207/2020 والقاضي: بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 200.00 درهم تعويضا عن التماطل وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وافراغ المدعى عليه او من يقوم مقامه أو بإذنه من الفران الكائن بحي [العنوان] وزان مع تحديد الاكراه البدني في الادنى عند عدم الأداء وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلب.

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه الناجي محمد (ي.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 04/03/2020 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه الفران الكائن بعنوانه أعلاه بسومة 550 درهم شهريا وأنه توقف عن أداء واجبات الكراء المترتبة عليه عن اشهر نونبر و دجنبر 2019 ويناير 2020 وجب عنها 1650 درهم مانحا إياه 15 يوما ابتداء من تاريخ التوصل قصد الأداء و 15 يوما بدءا من تاريخ انتهاء اجل الأداء قصد الإفراغ للتماطل في حالة عدم الأداء، و أنذره للأداء و توصل بالإنذار بتاريخ 31/1/2020

دون أن يؤدي ما بذمته وأن التماطل أصبح ثابتا في حق المدعى عليه ملتصا بالحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين بخصوص الفران الكائن بعنوان المدعى عليه بسبب التماطل و الحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه من الفران المذكور، و الحكم على المدعى عليه بادائه للعارض تعويضا عن التماطل قدره 1500 درهم، و تحميل المدعى عليه الصائر، و تحديد الإكراه البدني و شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

و ارفق المقال بنسخة من إنذار و محضر تبليغه و نسخة أمر قضائي بعرض عيني و إيداع ، و نسخه حكم صادر عن ابتدائية وزان في الملف 387130419 برفع السومة الكرائية للفران.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 2392020 أكد من خلاله أن الدعوى قدمت من طرف أحد ورثة المرحوم عبد السلام (ي.) هو الناجي محمد (ي.) ضد العارض، و الحال أنه برجوع المحكمة إلى عقد الكراء المرفق سيظهر لها أن العلاقة الكرائية تربط بين ثلاثة أشخاص من جهة كطرف مكري مع العارض بصفته مكثر، وهم الناجي محمد (ي.) و فاطمة الزهراء (ب.) و رحمة (ش.)، مما جعل الدعوى مقدمة من طرف شخص ليس له الصفة في تقديمها، وأن الصفة من النظام العام يمكن للمحكمة إثارتها تلقائيا، و هو ما يتعين معه عدم قبول الدعوى، و في الموضوع فإن الإنذار الذي توصل به العارض بتاريخ 31/1/2020 وجه له من طرف المسمى الناجي محمد (ي.) وحده دون باقي المالكين للفرن، و دون توفره على وكالة مفوضة منهم تسمح أو تخول لهم توجيهه هذا الإنذار، وان الإنذار الموجه من طرف أحد المالكين للعارض غير جدير بالاعتبار و يتعين عدم الالتفات إليه و ستصرح المحكمة ببطلانه، ومن جهة أخرى فالعارض توصل بإنذار مؤرخ 01/02/2020 كما هو واضح من الإنذار و عمد إلى عرض مبالغ الكراء و إيداعها بصندوق المحكمة الابتدائية بوزان

داخل الأجل القانوني المحدد في القانون 49,16 و كذا المضمن بالإنداز حسب محضر العرض العيني و وصل الإيداع المرفقين، وأن المدعي يحاول فقط الضغط على العارض لإفراغه بغية المضاربة، ملتصقا عدم قبول الدعوى شكلا و موضوعا رفضها، مرفقا مذكرته بعقد كراء و وصل إيداع مبلغ بصندوق المحكمة و محضر عرض عيني.

وبعد تبادل المذكرات والردود صدر الحكم بتاريخ 21/10/2020 موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بخرق الحكم للفصلين 1 و32 من قانون المسطرة المدنية والفصل 971 من قانون

الالتزامات والعقود حين قضى بقبول الطلب من الناحية الشكلية والحال إن الملف خال من أية وثيقة تثبت رسو المزارد العلني للفرن على المستأنف عليه كما أن المستأنف أدلى للمحكمة خلال المرحلة الابتدائية بعقد الكراء الرابط بين الطرفين إضافة إلى فاطمة الزهراء (ي). ورحمة (ش.) وبالرغم من ذلك قررت المحكمة اعتبار الدعوى مقدمة من ذي صفة. و إن المستأنف عليه لم يدل للمحكمة بما يفيد تملكه للمحل تملكا تاما أو أنه يتوفر على وكالة التسيير كما أنه لا يوجد بالملف ما يفيد أو يدل على أنه قد وجه أي إشعار للمستأنف يفيد أنه أصبح المالك الوحيد للفرن، و إن هذا ما أقره قضاء محكمة النقض في العديد من القرارات تذكر منها القرار عدد 4659/2011 الصادر بتاريخ 10/11/2011 .

وإن الدعوى تكون على حالتها غير مقبولة من الناحية الشكلية لتوجيهها من غير ذي صفة ويكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من قبول الدعوى من الناحية الشكلية خصوصا أن الصفة من النظام العام ويمكن للمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها.

وأنه من جهة أخرى فإن الإنذار المؤسس عليه الدعوى هو إنذار باطل لأنه لم يتم توجيهه من طرف المالكين الثلاثة المتعاقدين مع المستأنف بل إنه موجه من طرف المستأنف عليه فقط دون توفره على وكالة أو أن نصيبه في المحل يتجاوز 75 ٪ حسب ما يقتضيه الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود ماشيا مع ما سار عليه الاجتهاد القضائي في العديد من القرارات تذكر من ذلك قرار محكمة النقض عدد 744 المؤرخ في 26/05/2011 ملف تجاري عدد 1237/2/3/2010 وكذلك القرار عدد 732 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/06/2008 في الملف عدد 88/2008 .

وبخصوص عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني سليم إن محكمة الدرجة الأولى حين قضت بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين خاصة إذا علمنا أن المستأنف قد أودع المبالغ الكرائية كما هو ثابت من محضر التنفيذ للمفوض القضائي السيد محمد الشريف (ق.) بصندوق المحكمة الابتدائية بوزان بعدما رفض المستأنف عليه التوصل بالمبالغ الكرائية بهدف الإضرار بمصالحه ورغبة المستأنف عليه الواضحة والمتمثلة في الضغط عليه بشتى الوسائل بهدف إفراغه من المحل والذي يعد مصدر الرزق الوحيد لعيشه هو وأسرته. وأنه كان دائم العرض العيني للواجبات الكرائية على المكري وكان يقابله برفض تسلم المبالغ الكرائية في تعسف تام عليه ومسببا له خسارة مادية مهمة جراء الرسوم والواجبات التي يؤديها دوما للقيام بإجراءات العرض العيني والإيداع.

وبخصوص انعدام وفساد التعليل إن الحكم قد جاء منعدم التعليل بعدم إجابته على الدفع المثار من قبل المستأنف أمام المحكمة التجارية بالرباط والمتعلق بتجديد العلاقة الكرائية الضمنية بين الطرفين بموجب الإنذار الثاني الذي توصل به بتاريخ 18/09/2020 والذي يجب الإنذار الأول المؤسس عليه الدعوى وأنجز بشأنه محضر التنفيذ من قبل المفوض

القضائي محمد الشريف (ق.) بتاريخ 02/10/2020 والذي يفيد توصل المستأنف عليه بالواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة ما بين 01/02/2020 إلى غاية 31/08/2020 وبالتالي فالإنذار الأول أصبح غير مرتب لأي أثر.

و إن الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية والمتعلقة بإصدار الأحكام تنص على ضرورة الإشارة في الأحكام القضائية إلى مستنتجات الأطراف وتحليل لوسائل دفاعهم والتنصيص على المستندات المدلى بها والمقتضيات القانونية المطبقة، الشيء الذي لم تقم به محكمة

الدرجة الأولى والتي أغفلت الإشارة لا في أسباب الحكم ولا في منطوقه للدفع المثار والوثائق المدلى بها في رغم ذكرها للدفع ضمن وقائع القضية مما يكون معه الحكم منعدم للتعليل بخصوص الدفع المثار وخارفا للمادة 50 من قانون المسطرة المدنية .

وإن الحكم الابتدائي جاء تعليله فاسدا حين اعتمد على الإنذار الأول دون الالتفات إلى الإنذار الثاني بالرغم من الإشارة إليه ضمن وقائع القضية وبالرغم من أن المستأنف قد أوضح أن المستأنف عليه بتوجهه إنذار لاحقا له ينص فيه على العلاقة الكرائية ويطلبه بأداء الواجبات الكرائية تحت طائلة الإفراغ إنما يكون قد تنازل عن حقه في المطالبة

بإفراغه من الفرن التقليدي المكتري وهو بمثابة تجديد للعلاقة الكرائية وأن الحكم لم يجعل لعدم التفاته لما أثاره من دفعات أي تعليل مما يكون معه منعدم التعليل، ملتصقا أساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفض الطلب.

وارفق المقال بنسخة عادية من الحكم المطعون فيه.

وبجلسة 06/10/2021 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جواب والتي يعرض فيها أن العلاقة الكرائية معه ثابتة من خلال الوثائق المرفقة بالمقال الافتتاحي ومن ضمنها إذن رئاسي يعرض واجبات الكراء عليه عن مدة سابقة بناء على طلب كان تقدم به المستأنف عليه و أن موضوع الإنذار الذي بنيت عليه دعوى المستأنف تتعلق بأشهر نونبر وديجنبر 2019 ويناير 2020 لم يؤدها الا خارج الأجل القانوني الذي منح له للداء مما يكون معه التماطل ثابتا في حقه وما أثاره حول أدائه لواجبات كراء عن مدة لاحقة اثر انذار لاحق لا وجه قانوني له، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 27/10/2021 بلغ نائب المستأنف بكتابة ضبط هذه المحكمة، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 10/11/2021 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث أنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم ادلاء المستأنف عليه بما يفيد تملكه للمحل موضوع النزاع ومن عدم توجيه الإنذار من طرف كافة المالكين على الشياخ، فإن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بمقتضى الحكم رقم 431 صادر بتاريخ 30/12/2019 في الملف عدد 387/1304/2019 والقاضي بالزيادة في السومة الكرائية، والذي أكد العلاقة الكرائية بين الطرفين بناء على محضر بيع الفرن التقليدي لطهي الخبز وبالتالي يكون الحكم المذكور حجة على ارتباط الطرفين بالعلاقة الكرائية بخصوص المحل الذي هو عبارة عن فرن لطهي الخبز ويبقى ما تمسك به الطاعن من عدم توجيه الإنذار من طرف المالكين على الشياخ لا يرتكز على اساس.

وحيث أنه وفيما يخص ما تمسك به الطاعن من عدم تبليغه بحوالة الحق وانتقال ملكية المحل الى المستأنف عليه، فإن الطاعن ولما تقدم بتاريخ 18/09/2019 بطلب رامي إلى عرض واجبات الكراء على المستأنف عليه فقد كان عالما بانتقال الملكية إلى المستأنف عليه مما يجعل ما تمسك به على غير اساس.

وحيث أنه وفيما يخص ما تمسك به الطاعن من أداء لواجبات الكراء عن طريق عرضها على المستأنف عليه وايداعها بصندوق المحكمة فإن الثابت من محضر العرض العيني المنجز من طرف المفوض القضائي محمد الشريف (ق.) بتاريخ 19/02/2020 انه بالتاريخ المذكور تم عرض مبلغ 1650 درهم واجبات كراء المدة المطلوبة بالإنذار إلا انه تعذر العرض لعدم وجود المستأنف عليه وتم ايداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة بتاريخ 20/02/2020.

لكن حيث أنه ولئن تم عرض الواجبات الكرائية وايداعها بصندوق المحكمة بعد ان تعذر العرض العيني إلا ان ذلك تم خارج الاجل القانوني المحدد بمقتضى الإنذار في 15 يوما من تاريخ التوصل وذلك على اعتبار ان المستأنف بلغ بالانذار بتاريخ 31/01/2020 وان

العرض لم يتم إلا بتاريخ 19/02/2020 والایداع إلا بتاريخ 20/02/2020 وبالتالي تكون حالة التماطل المستوجبة للافراغ ثابتة في حقه اعمالا لمقتضيات المادة 26 والفقرة الاولى من المادة 8 من قانون 16-49 اللتين تؤكدان على ان المكثري الذي لم يؤد الوجيبة الكرائية داخل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار وكان مجموع ما في ذمته على الاقل 3 اشهر من الكراء يعتبر متماطلا.

وحيث انه لا مجال لتمسك المستانف بالانذار الثاني واعتباره بمثابة تجديد لعقد الكراء وتنازل عن الانذار الاول على اعتبار الانذار الثاني المحتج به من طرف الطاعن يهم مدة لاحقة على الانذار الاول وان المكثري محق في توجيه انذار من اجل أداء واجبات كراء لاحقة بمقتضى انذار آخر ولا يمكن ان يعتبر توجيه انذار من اجل أداء مدة لاحقة بمثابة تنازل عن الانذار الاول مما يجعل ما تمسك به الطاعن على غير اساس .

وحيث ان الحكم المستانف قد صادف الصواب وجاءت حيثياته منسجمة مع وقائع الملف ووثائقه وعلل ما قضى به بما فيه الكفاية مما يتعين معه رد الاستئناف لعدم ارتكازه على اساس سليم وتأييد الحكم المستانف لمصادفته الصواب.

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستانف وتحميل المستانف الصائر.