

**La résiliation du bail commercial
est encourue pour défaut de
paiement des loyers suite à un
commandement de payer
valablement notifié à un employé
du preneur (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 63188	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3869
Date de décision 20230608	N° de dossier 2023/8206/365	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Résiliation du bail, Qualité à agir du bailleur, Preuve du paiement, Notification, Mise en demeure, Mandat, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant partiellement rejeté une demande en paiement de loyers et en résiliation d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'un mandat spécial donné entre co-bailleurs. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande d'expulsion, faute pour le bailleur agissant au nom de son épouse de justifier d'un mandat spécifique de représentation en justice, et n'avait alloué que sa part personnelle des loyers impayés. L'appelant soutenait que le mandat spécial l'autorisant à conclure et à résilier les baux suffisait à lui conférer qualité pour agir en justice pour le compte des deux co-bailleurs. La cour retient que le mandat spécial autorisant expressément un co-bailleur à conclure, résilier les baux et percevoir les loyers lui confère qualité pour agir en justice en résiliation et en paiement pour le compte de l'ensemble des bailleurs, sans qu'un mandat de représentation en justice distinct soit requis pour ces actes. Dès lors, le premier juge ne pouvait ni scinder la créance de loyer, ni déclarer la demande d'expulsion irrecevable. Constatant par ailleurs le défaut de paiement du preneur après une mise en demeure jugée régulière, la cour infirme le jugement, prononce la résiliation du bail et l'expulsion, et fait droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به الطرف المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/10/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3471 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/11/2022 في الملف عدد 2739/8207/2022 و الذي قضى في الشكل قبول الدعوى جزئيا وفي الموضوع الحكم بقاء المدعى عليها في شخص ممثلا القانوني لفائدة المدعي السيد ادريس (ج.) مبلغ 6.500,00 درهم كنصيبه من واجب كراء المدة الممتدة من يونيو 2021 الى 03-06-2022 مع النفاذ المعجل ، ومبلغ 2.000,00 درهم كتعويض عن التماطل وتحميلها الصائر في حدود المحكوم به ورفض الباقي.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطرف المستأنف بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم من ذي صفة و مصلحة و مؤداة عنه الرسوم القضائية فهو مقبول شكلا عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الطرف المستأنف تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 9/8/2022 عرض من خلاله أنه اكرى للمدعى عليها المحل التجاري (مخبزة) المستخرج من العقار الكائن بـ [العنوان] بسلا لتجعله مقرا لها بمقتضى عقد الكراء المصادق عليه بمشاهدة قردھا 10.000,00 درهم ، الا انها توقفت عن اداء واجبات الكراء منذ يونيو 2021 الى الان رغم انذارها ومنحها اجل قانوني ، وقد تخلذ بذمتها ما مجموعه 130.000,00 درهم عن مدة 13 شهر ، لاجله فانه يلتمس المصادقة على الانذار وادائها لفائدته مبلغ 130.000,00 درهم عن المدة من يونيو 2021 الى 03-06-2022 وافرأها من المحل موضوع الدعوى هي او من يقوم مقامها مع تعويض عن التماطل قدره 5.000,00 درهم والنفاذ المعجل ، وتحميلها الصائر والاجبار في الادنى، مرفقا مقاله بنسخة لعقد كراء ونسخة انذار ومحضر تبليغ وصورة شمسية لنموذج 7 لسجل تجاري.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطرف المستأنف وجاء في أسباب استئنائه بخصوص فرز النصيب دون وجه حق فإن الدعوى أقامها السيد إدريس (ج.) و زوجته السيدة حنان (خ.) بصفتها مالكين المحل التجاري وبصفتها المكريان، وأن عقد الكراء موثق لدى السلطات المختصة من طرف ادريس (ج.) أصالة عن نفسه ونيابة عن زوجته بمقتضى وكالة خاصة وأن الإنذار موجه للمستأنف عليها في اسمهما معا، وأن المحكمة لما أعطت الحق لإدريس (ج.) دون من ينوب عنها بمقتضى عقد و حددت نصيبه في النصف تكون قد فسرت مطالبتهما تفسيراً خاطئاً لما فرزت نصيب المستأنفين بدليل أن الدعوى أقامها الطرفان معا بحكم وكالته عن زوجته المستأنفة الثانية، وأن المحكمة المطعون في حكمها تقر بأن ادريس (ج.) وجه بمعية المكرية الثانية والتي هي في الأصل زوجته ومانحته الوكالة و التصرف في العين المكتراة إلا أنها في نفس الوقت فرزت نصيب الأول عن الثانية دون أن يطالباها بذلك، وبذلك تكون قد قضت بما لم يطلب منها ، وانه كان على المحكمة الحكم لفائدة ادريس (ج.) أصالة و نيابة عن زوجته حنان (خ.) بكامل الواجبات الكرائية دون تجزئتها ، وبخصوص الخطأ المادى الواقع في منطوق الحكم المستأنف فإن المحكمة

عند تحديدها لمبلغ الواجبات الكرائية أخطأت في منطوق الحكم عندما حددت قيمة الواجبات الكرائية 6500 درهم، بينما في حيثيات الحكم حددتها في 65000 درهم ، لذا فإنه مجرد خطأ في الطباعة لذا يلتزمان بإصلاحه باعتبار المبلغ هو 65000 درهم، و ليس 6500 درهم ،وبخصوص المبالغ المستحقة لهما فإن المستأنف عليها لم تبادر إلى إيداع مبالغ الكراء داخل الأجل القانوني مما يجعلها مدينة لهما بمبلغ 130000.00 درهم عن المدة من يونيو 2021 إلى 3/6/2022 تاريخ توصلها بالإنداز، وفي الطلب الإضافي فإن المستأنف عليها لا زالت تستغل المحل المكترى موضوع الدعوى وأنها إلى حدود تحرير المقال لم تؤد الواجبات الكرائية، و تخلد بذمتها بمبالغ اضافية منذ فاتح يوليوز إلى الآن 6 أشهر إضافية أي ما مجموعه : $6 \times 10000 = 60000$ درهم، لذا يلتزمان الحكم لفائدتهما بمبلغ إضافي 60000 درهم عن المدة من فاتح يوليوز 2022 الى دجنبر 2022 وفي ثبوت التماطل الموجب للإفراغ ثبت للمحكمة المطعون في حكمها تماطل المستأنف عليها لعدم وقوع الأداء مطلقا ، وقضت بتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم إلا أنها لم تقض بالإفراغ ، وأن ثبوت التماطل يوجب الإفراغ ، وأنه وكدفاع و نيابة عن الطرف المكتري السيد إدريس (ج.) و زوجته حنان (خ.) طالبا بإفراغ المستأنف عليها بسبب عدم الأداء وأن المحكمة المطعون في قرارها لم ترد على الملتمس الرامي إلى إفراغ المستأنف عليها هي أو من مقامها مما يعرض حكمها للإلغاء ، ملتسمن بقبول المقال شكلا وموضوعا الغاء الحكم المستأنف في ما قضى به و الحكم من جديد بالمصادقة على الإنداز بالأداء و الإفراغ وذلك بأداء المستأنف عليها لفائدتهما معا إدريس (ج.) و حنان (خ.) مبلغ 130000 درهم المتخلد بذمتها عن الفترة الممتدة من منذ يونيو 2021 إلى 3/6/2022 تاريخ تحرير المحضر، بالإضافة إلى مبلغ 60000 درهم عن المدة من يوليوز 2022 إلى دجنبر 2022 و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، و إفراغ المستأنف عليها من المحل التجاري المكترى هي أو من يقوم مقامها مع رفع مبلغ التعويض عن التماطل إلى 5000 درهم مع المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر و الإجبار في الأدنى ، وأرفقاالمقال بصورة عقد الكراء و وكالة ونسخة حكم 3471 .

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح من خلالها أن الوكالة المنجزة من طرف زوجته تخص إبرام عقود الكراء وفسخها و قبض ثمنها، ملتسما الحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت بخصوص بطلان الإنداز بالإفراغ أنها تؤكد أنه لم يسبق لها بتاتا أن توصلت بالإنداز بالإفراغ المزعوم، ذلك أنها لا تعرف بتاتا الشخص الذي توصل به، وأنه لا يعتبر لا مستخدما ولا حارسا لديها ولا تربطها به أية علاقة تبعية مما يتعين معه استبعاد الإنداز بالإفراغ المذكور من وثائق الملف مع بطلانه، وأن المدعيان يزعمان كونهما أكريا لها المحل التجاري موضوع النزاع بصفته "مخبزة" في حين أنه بالرجوع إلى عقد الكراء يلاحظ أن الأمر يتعلق بمحل تجاري خال من كل التجهيزات المتعلقة بالمخبزة ، وأنها هي التي قامت بتكوين وتأسيس الأصل التجاري بتلك الصفة، أما فيما يخص الدفع بكون المحكمة لما أعطت الحق للسيد إدريس (ج.) دون من ينوب عنها وحددت نصيبه في النصف تكون قد فسرت مطالبتهما تفسيراً خاطئاً فيتعين استبعاده رجوعاً إلى تعليل محكمة الدرجة الأولى خصوصا وأن عقد الكراء لم يفرض نسبة كل واحد من المدعيين وعلى اعتبار خلو الملف من شهادة الملكية، كما تجدر الإشارة إلى أنها أدت كل الواجبات الكرائية نقداً وبشهادة مجموعة من الشهود الذين عاينوا واقعة الأداء فعليا مما يجعلها محقة في طلب إجراء بحث حتى تتمكن المحكمة من الوقوف على الحقيقة ، بالإضافة إلى ذلك فإن المحكمة الابتدائية تكون قد عللت حكمها برفض طلب الإفراغ تحليلا صحيحا مطبقة الحق قبل القانون ،على اعتبار أن طبيعة عقد الكراء لا يجوز تجزئته من حيث الانهاء إذ انه كل لا يتجزأ ولا يمكن تبعيته ، وان دعوى الإفراغ جاءت مجردة من وكالة التقاضي خلال المرحلة الابتدائية، وأن الإدلاء بها خلال المرحلة الاستئنافية لا يسعفهما في شيء إذ أنها وكالة خاصة لا تمنح صلاحية العمل إلا بالنسبة للأعمال التي تعينها، وأنه تبعا لذلك يتعين التصريح والحكم باستبعاد دفعات المستأنفين من هذا المضمار والحكم من جديد بتأييد الحكم الاستئنافي من جميع جوانبه مع تعديله بخصوص المبالغ المستحقة المزعومة لفائدة المستأنفان والحكم بالتالي برفضها كليا ، ملتسمة بخصوص بطلان الإنداز بالإفراغ الحكم ببطلان الإنداز بالإفراغ وبخصوص الإفراغ بتأييد الحكم المستأنف ، وبخصوص المشاهدة الكرائية الحكم من جديد برفض الطلب بشأنها وعلى المستأنفين بالصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 1/6/2023 حضر نائباً الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 8/6/2023 .

حيث عرض الطرف المستأنف أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين أن الطرف المستأنف أدلى تدعيما لدعواه بعقد كراء موقع بين السيد ادريس (ج.) أصالة عن نفسه ونيابة عن السيدة حنان (خ.) بمقتضى وكالة خاصة مؤرخة في 25/7/2019 و المصححة الامضاء بنفس التاريخ تحت رقم C/289 عن مقاطعة باب المريسة سلا وبين الشركة المستأنف عليها ، وعلى ذلك الأساس أكرى الطرف الأول بصفته تلك للطرف الثاني المتجر الكائن بـ [العنوان] بسلا الجديدة بقصد استغلاله كمقر للشركة والذي عاينه الطرف المكثري و حازه في حالة جيدة ، كما تم الاتفاق على تحديد السومة الكرائية في مبلغ 10000 درهم تؤدى من طرف المكثري في بداية كل شهر ، وهو العقد المصادق على صحة الامضاء به بين الطرفين بتاريخ 11/12/2020 ، ولأن تقديم الدعوى وتوجيه الإنذار موضوعها تما من الطرف المكثري بالصفة التي أبرم بها عقد الكراء أي من طرف السيد ادريس (ج.) أصالة عن نفسه ونيابة عن السيدة حنان (خ.) وهي الصفة التي لم يثبت أنها قد تم تجريد من أبرم عقد الكراء اصالة عن نفسه ونيابة عن غيره من الوكالة التي أعطيت له لابرام التصرف المذكور نيابة عن غيره ، كما أن الطرف المستأنف أدلى أمام هذه المحكمة وعملا بالأثر الناشر للاستئناف بوكالة خاصة بمقتضاها أشهدت السيدة حنان (خ.) أنها توكل بموجب تلك الوثيقة زوجها السيد ادريس (ج.) وكالة خاصة لينوب عنها ويقوم مقامها فيما يخص ابرام عقود الكراء وفسخها وقبض ثمنها من المكثرين بالنسبة للعمارة المتواجدة بها العين المؤجرة موضحة أنه يبقى لموكلها كامل الصلاحيات في اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة بهذا الموضوع ، وهي الوكالة المصادق على صحة الامضاء بها بتاريخ 25/7/2019 تحت رقم c/289 وهي نفس مراجع الوكالة المضمنة بعقد الكراء ، وهي كذلك الوكالة التي لم يثبت أنه قد تم الغاؤها أو تعطيل مفعولها من طرف السيدة حنان (خ.) كما انها هي الوكالة التي أعطت الموكل ابرام عقود الكراء وفسخها وقبض ثمنها من المكثرين ، ولأن موضوع الدعوى هو الأداء والإفراغ لعدم أداء الكراء المطلوب سواء موضوع الإنذار او اللاحق وبالتالي فإن تقديمها من طرف السيد ادريس (ج.) أصالة عن نفسه ونيابة عن زوجته يدخل في إطار ما هو مخول له من تكليف من طرف من وكلته بمقتضى الوكالة المصادق عليها بالتاريخ أعلاه ، وهو ما يجعل صفة موجه الإنذار ورافع الدعوى ثابتة أولا بعقد الكراء وثانيا بالوكالة ، وأنه لم يكن للمحكمة مصدره الحكم أن تثير مسألة تقديم دعوى الإفراغ مجردة من وكالة التقاضي وتقتضي بعدم قبول دعوى في الشق المتعلق بفسخ عقد الكراء وافراغ المستأنف عليها وكذا حصر الأداء في نصيب أحد المكثرين دون الآخر رغم أنه مفوض من طرف هذا الآخر بكل ما يخص عقد الكراء المتعلق بالمدعى فيه سواء من ابرام عقد الكراء أو فسخه أو قبض الثمن من المكثري مما وجب معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب الرامي الى فسخ عقد الكراء والإفراغ والحكم من جديد بقبوله وفي الموضوع فإن الثابت من أوراق الملف أن الطرف المستأنف وجه إنذارا الى المستأنف عليها طالبها من خلاله بأداء الكراء عن المدة من يونيو 2021 الى غاية يونيو 2022 عن 13 شهرا بسومة 10000 درهم داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ وهو الإنذار الذي كان موضوع محضر تبليغ شهد من خلاله المفوض القضائي المكلف بالإجراء أنه وبتاريخ 3/6/2022 انتقل الكاتب المحلف الى عنوان المستأنف عليها الذي هو محل العين المكراة و المتخذ من طرفها كمقر اجتماعي لها حسب الغرض المخصص له في عقد الكراء حيث وجد مستخدم لدى المعنية بالأمر حسب ذكره والذي رفض ذكر اسمه والإدلاء ببطاقة تعريفه الوطنية فتم وصفه " متوسط الطول وأبيض البشرة " وأنه بعد أن عرفه بصفته وبموضوع مهمته توصل بالإنذار ووقع له على نظيره ، ولما كان التبليغ الواقع لمستخدم المبلغ اليه في غياب عدم اثبات خلافه والذي رفض اعطاء اسمه للمكلف بالتبليغ الذي سجل هذا الرفض في المحضر يكون تبليغا صحيحا موافقا لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية سيما ، وأنه أشير في ذات المحضر أنه توصل ووقع دون أن يتم الطعن فيه بطرق الطعن المقررة قانونا ، مما يتعين معه رد ما أثارته المستأنف عليها بهذا الخصوص ، ولأن الملف يبقى خال مما يفيد تشریف المستأنف عليها لأهم التزام ملقى على عاتقها كمكثرية ألا وهو أداء الكراء الحال و المستحق سواء خلال الأجل المنصوص عليه في العقد أو داخل الاجل المضروب في الإنذار أو حتى خارجه فإن التماطل يبقى قائما في حقها الموجب لانتهاء عقد الكراء وافراغها من العين المؤجرة ، وانه لا محال للاستناد الى شهادة الشهود للقول بالأداء طالما أن مجموع الكراء المطلوب يتجاوز المسموح اثباته بشهادة الشهود ، مما وجب معه الحكم بإفراغ المستأنف عليها من العين المكراة هي ومن يقوم مقامها مع تأييد الحكم وتعديله برفع الواجبات الكرائية المحكوم بها الى مبلغ 130000 درهم لفائدة المستأنفين معا و برفع التعويض عن التماطل الى مبلغ 4000 درهم بالنظر للمبلغ موضوع الإنذار .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

في الطلب الاضافي : حيث طالب الطرف المستأنف الحكم على المستأنف عليها بأداء كراء المدة من 1/7/2022 الى متم دجنبر 2022 .

وحيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م وبالنظر لثبوت المديونية فإنه يتعين الاستجابة للطلب .

وحيث إن طلب الإكراه البدني ليس له ما يبرره طالما أن الأمر يتعلق بشركة ذات شخصية معنوية مما يتعين معه رده .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي.

في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول فسخ عقد الكراء و من افراغ و الحكم من جديد بقبولهما شكلا و في الموضوع بفسخ عقد الكراء و بافراغ المستأنف عليها و من يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع و تاييده في الباقي مع تعديله و ذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء الى 130000 درهم و كذا الرفع من مبلغ التعويض المحكوم به الى 4000 درهم و تحميل المستأنف عليها الصائر.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف عليها للطرف المستأنف مبلغ 60000 درهم عن واجبات الكراء وتحميلها الصائر.