

La résiliation du bail commercial pour défaut de paiement est justifiée malgré l'hospitalisation du preneur dès lors que la sommation a été valablement notifiée au local (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57917	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5105
Date de décision 20241024	N° de dossier 2024/8219/3926	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Sommatation de payer, Signification à un employé, Résiliation du bail, Obligation de paiement, Notification au local commercial, Loyers impayés, Hospitalisation du preneur, Expulsion, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de force majeure	
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 de la mise en demeure délivrée au preneur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur.

L'appelant soutenait l'irrégularité de la signification de la sommation de payer et de l'assignation, effectuées à son local commercial par l'intermédiaire d'un préposé, au motif que le bailleur avait connaissance de son hospitalisation. La cour écarte ce moyen en retenant que la signification est régulière dès lors qu'elle a été faite au local d'exploitation et que l'activité commerciale s'y est poursuivie.

Elle relève en outre que le preneur, tout en invoquant son état de santé, reconnaît expressément l'existence de la dette locative et son défaut de paiement. Le manquement contractuel étant ainsi établi et les conditions de l'article 8 de la loi n° 49-16 réunies, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [عبد الفتاح (ح.)] بواسطة دفاعه بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 12/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/06/2024 عدد 6708 ملف عدد 5313/8219/2024 و القاضي بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 36000 درهم الشامل للواجبات الكرائية المتعلقة بشهر دجنبر 2023 وشهر يناير وفبراير ومارس وأبريل وماي من سنة 2024 وشمول هذا المبلغ بالنفاذ المعجل وتحديد الاكراه البدني في حق المدعى عليه في الأدنى بخصوص مبلغ الأداء المحكوم به ، ورفض باقي الطلبات و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 11/03/2024 والمبلغ للمدعى عليه بتاريخ 03/04/2024 والحكم بإفراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او بإذنه من المحل الكائن ب تجزئة الرجاء 1 جماعة السوالم المستخرج من المقهى رقم 2 وذلك من جميع أمتعته واغراضه.

في الشكل : حيث قدم الاستئناف مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة واجلا و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله انه قام ببراء المحل تجاري المعد للجزارة الكائن ب الرجاء 1 حد السوالم للمدعى عليه مقابل سومة كرائية شهرية محددة في 6000 درهم ، وان المدعى عليه تخلف عن أداء الواجبات الكرائية عن شهر دجنبر من 2023 ويناير وفبراير من سنة 2024 وانه وجه له انذار من أجل أداء الواجبات الكرائية المتخلذة بذمته توصل به المدعى عليه عن طريق مستخدمه بتاريخ 03/04/2024 بواسطة مفوض قضائي [عبد الرحيم (م.)] دون جدوى ، ملتصا بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 11/03/2024 المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 03/04/2024 والمتعلق بأداء بالوجيبة الكرائية الخاصة بشهر دجنبر من سنة 2023 وشهر يناير وفبراير من 2024 والتي وجب عنها مبلغ 18000 درهم مع الحكم بإفراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او بإذنه من المحل المشار الى عنوانه أعلاه الكل تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع أدائه لفائدته تعويضا عن التماطل بحسب مبلغ 10000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر وتحديد الاكراه البدني في الأقصى .

وأرفق المقال بالوثائق التالية : صورة من عقد كراء وإنذار ومحضر تبليغه

وبناء على المقال الإضافي المقدم من طرف المدعي بتاريخ 28/05/2024 التمس من خلاله ما سبق وكذلك مبلغ 18000 درهم عن المدة من مارس 2024 الى ماي 2024 .

وبناء على عدم جواب المدعى عليه رغم توصله القانوني عن طريق مستخدمه كما هو ثابت في شهادة التسليم المؤرخة في 08/05/2024 المؤشر عليها من طرف المفوض القضائي السيد [عبد الرحيم (م.)]

و بتاريخ 04/06/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الأستئناف

حيث يتمسك الطاعن انه اكترى المحل التجاري الكائن بتجزئة الرجاء 1 جماعة السوالم المقهى رقم 2 وذلك بسومة شهرية قدرها 6000 درهم ، وان المكري عندما تعاقد معه توصل بمبلغ 800.000 درهم عن الأصل التجاري الذي باعه له ولم يتم تدوين هذا المبلغ ، وان سوء نية المكري جلية وواضحة منذ البداية لأن العقد لم يمض عليه سوى مدة قصيرة لا تتعدى 3 أشهر، فرفع دعوى بالأداء والإفراغ وتم اتخاذ جميع الإجراءات بسوء نية من أجل الاستيلاء على المحل التجاري ، و ان المستأنف عليه استغل وجوده بالمستشفى حيث قام بمجموعة من العمليات الجراحية فاستفرد ببعض المستخدمين الذين كانوا يتواجدون بالمحل في غيبته فالمستأنف عليه يعلم بتواجد الطاعن بالمستشفى حيث قام بعملية جراحية ، و ان المكري استغل هذه الظروف كلها وكان بوسعه تبليغ سواء الإنذار بالأداء والإفراغ او الاستدعاء الى بيته، أو أخلاقيا الى حيث يرقد بالمستشفى ، وانه لم يستطع أداء واجبات الكراء ليس تماطلا وإنما بسبب ظروفه الصحية ، وعليه فإن يطعن مبدئيا في ظروف تبليغ الإنذار أو الاستدعاء ، ملتصقا بأنه لم يمتنع أو يتماطل في الأداء و انما لظروفه الصحية التي حالت بينه وبين التزامه بالأداء، ومن ناحية الإفراغ الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب و احتياطيا إجراء بحث بين الطرفينو تحميل المستأنف عليه الصائر .

وارفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه عدد : 6708

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/09/2024 جاء فيها انها الأسباب المستند عليها لا يمكن أن تقنع المحكمة بعدم صوابية ما قضى به الحكم المطعون فيه وانصرف الى سرد وقائع ومعطيات واهية لا علاقة لها بموضوع النزاع ولا يمكن أن تنال من وجهة وسلامة ما قضت بهم محكمة البداية ، وانه لما طالب بحقوقه وبلغ الطاعن بعنوان المحل الذي يشغله منه عن طريق مستخدميه لم يسلك سوى الطريق القانوني المسموح به ، وان تخلف الطاعن عن الوفاء بالتزامه المقابل اتجاهاه نظير انتفاعه بالعين المكراة يجعله محقا في مطالبته بالمتخذ بدمته من واجبات الكراء وأفراغه من العين التي يشغلها منه ، وان محكمة البداية لما انصرفت الى المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ الذي توصل بهالمستأنف بشكل قانوني سليم تكون قد طبقت القانون بشكل سليم ليس فيه ما يعاب ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 17/10/2024 جاء فيها إن المستأنف عليه يدعي أن الإجراءات التي في المرحلة الابتدائية كانت مبنية على الحقيقة ذلك أن صبيبة العارض كانوا يتصرفون في المحل، و إن المستأنف عليه قام بأعمال يعاقب عليها القانون، فجميع ما أدلى به هو بيانات كاذبة نتج عنها صدور حكم يقضي بالإفراغ، و إن الصبيان الموجودين في المحل هم كانوا يشتغلون مع المستأنف عليه، وبعد ان باع الأصل التجاري له بقوا بالمحل الى حين انطلاق العمل، ولكن المستأنف عليه توصل بمبلغ 800.000 درهم ومباشرة بعد شهرين بعث بإنذار بعنوان المحل حيث توصل مستخدموه بهذا الإنذار وأخفوه عنه بحيث كان تواطأ يرقى الى جريمة الزور، وانه رفع شكاية الى النيابة العامة بالمحكمة الابتدائية ببرشيد بخيانة الأمانة ومحاولة التملك بدون حق، وهي الآن توجد بيد درك حد السوالم، و إن الشكاية تم رفعها في مواجهة المستأنف عليه [أحمد (ع.)] و[حسن (أ.)] و[الهلاي (ي.)]، و إن كل الوقائع تشير بأصبع الاتهام ضد المستأنف الذي يريد الإستيلاء على حقوق العارض بدون وجه حق ، وعليه فإن المستأنف عليه أدلى ببيانات كاذبة وتقاضى بسوء نية مخالفا مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية، ، ملتصقا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض طلب الإفراغ واحتياطيا إجراء بحث بين الطرفين و احتياطيا جدا إيقاف البت في النازلة الى حين النظر في الشكاية المرفوعة ضد المستأنف عليهم.

وارفق المذكرة بنسخة من الشكاية.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 17/10/2024 التي بالملف بمذكرة تعقيبية مرفقة بشكاية تسلم نسخة دفاع المستأنف عليه واسند النظر فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من كون ظروف تبليغ الإنذار و الاستدعاء تمت في الوقت الذي كان يرقد فيه بالمستشفى

بسبب خضوعه لعدة عمليات جراحية ، مؤكدا انه لا يمانع في الأداء المحكوم به ملتصا الغاء الحكم و التصريح من جديد برفض الطلب ، فانه خلافا لذلك فان الإنذار و الاستدعاء تم تبليغهما بصفة قانونية بالمحل المكترى عن طريق احد مستخدميه و ان المحل ظل يشتغل بالرغم من الظروف الصحية للطاعن ، و مادام ان الأداء المطالب به يتعلق بواجبات كراء ثلاثة اشهر وهي دجنبر 2023 و شهري يناير و فبراير 2024 و مادام الملف يبقى خاليا من اية حجة تفيد حصوله ، فضلا عن الإقرار الصريح من الطاعن بعدم الأداء و تأكيد استعدادة بالقيام به فان المطل ثابت و مقتضيات المادة 8 من ظهير 49/16 متحققة مما يكون معه الحكم المطعون فيه جاء معللا تعليلا كافيا و سليما و الاستئناف غير مرتكز على أي أساس قانوني مما يتعين رده و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه