

**La résiliation d'un bail
commercial de moins de deux
ans pour défaut de paiement
relève du droit commun des
obligations (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64881	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5251
Date de décision 20221124	N° de dossier 2022/8206/1691	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligations du preneur, Obligations du bailleur, Inapplicabilité de la loi 49-16, Durée inférieure à deux ans, Droit commun des obligations, Demande reconventionnelle, Défaut de paiement des loyers, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce examine les conditions d'application du statut protecteur des baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat aux torts du preneur pour défaut de paiement des loyers, ordonné son expulsion et rejeté sa demande reconventionnelle en résolution et en restitution d'une somme versée à la signature. L'appelant soutenait que la résolution devait être prononcée aux torts exclusifs du bailleur en raison de ses manquements à l'obligation de délivrance, et contestait la qualification de la somme versée ainsi que la régularité du congé délivré. La cour retient que le bail, ayant été conclu moins de deux ans avant la délivrance du congé, ne relevait pas du statut des baux commerciaux mais des règles générales du droit commun des obligations. Dès lors, les moyens tirés de l'inobservation des formalités spécifiques à ce statut sont inopérants. La cour relève également que le preneur, en exploitant les lieux et en y installant les commodités, a acquiescé à l'état du local délivré. Elle juge en outre que la somme versée à l'entrée dans les lieux ne constituait pas un dépôt de garantie restituable mais une avance sur loyers, faute de stipulation contractuelle contraire et au vu des témoignages. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 07/03/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/12/2021 في الملف عدد 1940/8205/2021 والقاضي برفض طلب الضم وفي الطلب الأصلي بقبوله شكلا ورفضه موضوعا وتحميل رافعه الصائر ، وبقبول الطلب المضاد شكلا وموضوعا الحكم بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 01/03/2021 وفسخ العقد الرابط بين الطرفين والحكم على المدعى عليها فرعيا شركة (خ. ب.) بأدائها للمدعي فرعيا السيد أحمد (ن.) مبلغ 25000.00 درهم عن المدة من 01/12/2020 إلى 31/04/2021 حسب سومة شهرية قدرها 50000.00 درهم ومبلغ 36000.00 درهم عن المدة من 01/05/2021 إلى 30/11/2021 حسب سومة شهرية قدرها 6000.00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود أداء الوجيبة الكرائية وتحمله الصائر ورفض الباقي .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية شركة (خ. ب.) إكترت المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء حسب الثابت من عقد الكراء المبرم بتاريخ 01/05/2020 من المدعى عليه ، إلا أن هذا الأخير لم يلتزم بمقتضيات العقد المذكور وفق ما يقتضيه الفصول 635 ، 643 و 655 من ق ل ع ، إذ إحتال على العارضة بتسليمها المحل رقم 9 بدل المحل رقم 31 ، كما أن المحل رقم 9 غير مزود بمادتي الكهرباء والماء مما اضطرت معه المكترية إلى إدخالها على نفقتها علما أن عقد الكراء يشير إلى توافر المحل على المادتين المذكورتين، فضلا على أنه بإطلاع العارضة على أصل الملك بالمحافظة العقارية تبين لها أن الرسم العقاري عدد 366/45 عبارة عن أرض عارية مما تعذر معه القيام بإجراءات تحويل مقرها الإجتماعي إضافة إلى أن المدعى عليه لا يتوفر على رخصة السكن ، مضافة أن المكري يقوم بالهجوم باستمرار على المحل حسب الثابت من الشكايات المستدل بها ، وهو ما حرم المكترية من الإنتفاع بمزايا المحل وفق ما تقتضيه الفصول المشار إليها أعلاه ، مما اضطرها إلى توجيه إنذار بفسخ عقد الكراء ، علما أنها سبق وأن أدت مبلغ 60000.00 درهم كتسبيق عن مستحقات الكراء تبقى محقة في طلب إسترجاعها .

ملتزمة الحكم بفسخ عقد الكراء ، والحكم على المدعى عليه بإرجاع مبلغ 60000.00 درهم مع الفوائد القانونية من 01/05/2020 إلى تاريخ الإرجاع الفعلي .

وبناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة أوضح العارض من خلالها أن المدعى عليه تقدم بدعوى موازية ترمي إلى الإفراغ من المحل موضوع نفس عقد الكراء فتح لها ملف تجاري تحت عدد 4087/8219/2021 .

ملتمسا ضم الملف المذكور إلى الملف الحالي .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمقال مضاد أوضح العارض من خلاله أنه قام بكراء المحل الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء بمشاهدة قدرها 5000.00 درهم للمدعى عليها فرعيا ، هذه الأخيرة توقفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/12/2020 إلى متم مارس 2021 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 19/03/2021 ، مضيفا أن السومة الكرائية أصبحت محددة حسب عقد الكراء في مبلغ 6000.00 درهم ابتداء من فاتح ماي 2021 ، وأن واقعة تواجد المكترية بالمحل المذكور ثابتة حسب إقرار ممثلها القانوني والشهود بجلسة البحث .

ملتمسا الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 25000.00 درهم عن المدة من 01/12/2020 إلى متم أبريل 2021 حسب سومة شهرية قدرها 5000.00 درهم ، ومبلغ 42000.00 درهم عن المدة من فاتح ماي 2021 إلى متم نونبر 2021 بحسب سومة شهرية قدرها 6000.00 درهم ، الحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنهما من المحل الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء .

وبعد إجراء بحث وتبادل المذكرات بين الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته ردت طلب الضم بعلّة عدم توافر موجباته وأنها غير ملزمة بالإستجابة لطلب الضم بناء على طلب الأطراف ، والحال أن موجبات الضم متوافرة أمام إتحاد موضوع الدعوى وسببها إذ أن الإستجابة له لا يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة ، وموضوعا فإن محكمة البداية ردت طلب الفسخ المقدم من طرف العارضة والحال أن عقد الكراء يتضمن بندا بإنهاء عقد الكراء بعد توجيه إشعار بذلك داخل أجل 60 يوما وهو ما إحترمته المكترية بتوجيهها إشعارا للمستأنف عليه توصل به بتاريخ 04/12/2020 ، كما أن الإستجابة لطلب الفسخ المقدم من طرف المكري كان يقتضي بالضرورة الإستجابة لطلب الفسخ المقدم من طرف المكترية ، كما أنه وبخلاف ما ذهب إليه محكمة البداية فإن الشاهد السيد الطاهر (ج.) لم يؤكد بجلسة البحث واقعة إنتفاح العارضة من المحل موضوع الكراء ، كما أن المحكمة المذكورة إعتبرت أنه وجود لأي إثبات كون المكري قام بمنع المكترية من إستغلال المحل موضوع النزاع والحال أن هذه الأخيرة إستندت في دعواها إلى أن نيتها اتجهت للتعاقد بشأن محل آخر مما يكون المنع تابئا في حق المستأنف عليه بتسليمه لها محل غير المحل موضوع التعاقد ، مضيفة أن المحل الذي تم تغيير رقمه إلى 21 هو المحل رقم 31 موضوع التعاقد وليس المحل رقم 9 الذي تتواجد به العارضة كرها ، كما أن المحكمة لم تلتفت إلى الشكاية المقدمة أمام النيابة العامة ، مؤكدة باقي دفوعاتها المضمنة بمقالها الإفتتاحي بخصوص عدم تزويد المحل بمادتي الكهرباء والماء وعدم توافره على رخصة السكن ، كما أن محكمة الدرجة الأولى جانبت الصواب برفض طلب إسترجاع مبلغ 60000.00 درهم المقدم كضمان رغم ثبوت واقعة تسليم مفاتيح المحل للمستأنف عليه دون تحفظ من هذا الأخير، وبخصوص الطلب المضاد فإن المحكمة لم تلتفت إلى الدفع بكون هذا الأخير غير مقبول شكلا بتقديمه بعد إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة وصدور أحكام بإجراء بحث في مخالفة لمقتضيات الفصل 113 من ق م م ، كما أن الإنذار الموجه إلى المستأنفة لم يتضمن التنصيص على الإفراغ كما قدم بتاريخ 17/11/2021 بعد التوصل به بتاريخ 19/03/2021 وذلك بعد إنصرام أجل 6 أشهر المنصوص عليه قانونا .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق الطلب الأصلي وعدم قبول الطلب المضاد شكلا ورفضه موضوعا .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن واقعة إستغلال الطاعنة للمحل ثابتة بإقرار ممثلها القانوني بجلسة البحث وكذا الشاهدين المستمع إليها وتصريحات السيد إبراهيم (م.) المضمنة بمحضر المعاينة المنجز بتاريخ 13/11/2020 والذي يعتبر شريكا بالشركة ، وبخصوص مبلغ 60000.00 درهم فقد سلم للعارض من أجل تخفيض السومة الكرائية الكرائية عن السنة الأولى إلى مبلغ 5000.00 درهم ، مضيفا أن العلاقة الكرائية بين الطرفين لازالت لم يمر عليها أجل السنتين من أجل إكتساب الأصل التجاري مما يجعل من واقعة إخلال الطاعنة بالتزاماتها تابئا ويثبت التماطل في حقها .

ملتمسا الحكم وفق مذكرته المذكورة .

وبناء على إيداء نائب المستشارفة بمذكرة تعقيبية أكدت العارضة من خلالها سابق دفعاتها.

ملتمسة الحكم وفق مقالها الإستئنافي .

وبناء على إيداء نائب المستشارفة بمذكرة مرفقة بوثائق .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 20/10/2022 ألقى بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستشارفة عليه مرفقة بوثيقة أكد العارض من خلالها سابق دفعاته ، ملتمسا تأييد الحكم المستشارف ، تسلم نسخة من المذكرة المذكورة نائب المستشارفة ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/11/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت المستشارفة كون محكمة الدرجة الأولى ردت طلب الضم بعلّة عدم توافر موجباته وأنها غير ملزمة بالإستجابة لطلب الضم بناء على طلب الأطراف ، والحال أن موجبات الضم متوافرة أمام إتحاد موضوع الدعوى وسببها إذ أن الإستجابة له لا يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة .

وحيث إن عدم إستجابة محكمة الدرجة الأولى لطلب الضم لا يعتبر موجبا للطعن في الحكم المستشارف سيما أن الغاية من ضم الملفات هو تفادي صدور أحكام متناقضة والحال أن الطاعنة وبمناسبة إستئنافها لم تستدل للمحكمة بمآل الملف عدد 4087/8219/2021 ، حتى يتسنى للمحكمة معرفة ما إذا كان ما قضى به يناقض مع قضى به الحكم المستشارف .

وحيث دفعت المستشارفة كون محكمة البداية ردت طلب الفسخ المقدم من طرفها والحال أن عقد الكراء يتضمن بندا بإنهاء عقد الكراء بعد توجيه إشعار بذلك داخل أجل 60 يوما وهو ما إحترمته المكترية بتوجيهها إشعارا للمستأنف عليه توصل به بتاريخ 04/12/2020 .

وحيث إن بت محكمة الدرجة الأولى في طلب الفسخ المقدم من طرف الطاعنة إنما يستند إلى الأسباب المضمنة بالإندار والتي تضمنت كون عنوان المحل موضوع النزاع المضمن بعقد الكراء يعتبر غير صحيح مما ترتب عنه وقف نشاط الشركة وكذا عدم إلتزام المكري بتوفير عداد الماء والكهرباء ، وبذلك فإن المحكمة المذكورة ولما ثبت لها عدم جدية السببين المذكورين تكون قد صادفت الصواب فيما قضت به ، فضلا على أن إستجابة محكمة البداية لطلب الفسخ المقدم من طرف المستشارف عليه ، يجعل من الغاية التي تهدف إليها المكترية قد تحققت بفسخ عقد الكراء الذي يربطها بالمستأنف عليه ، إذ أنه وبفرض الإستجابة لطلب الفسخ المقدم من طرف المستشارفة فإن ذلك لا تأثير له على إستمرار إلتزامها بأداء واجبات الكراء إلى غاية تاريخ تسليمها مفاتيح المحل موضوع النزاع وذلك حسب الثابت من محضر المعاينة المنجز بتاريخ 03/01/2022 .

وحيث دفعت الطاعنة أنه وبخلاف ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى فإن الشاهد السيد الطاهر (ج.) لم يؤكد بجلسة البحث واقعة إنتفاعها من المحل موضوع الكراء .

وحيث إن البين من وثائق الملف أن المكترية أقرت بإدخال الكهرباء والماء إلى المحل رقم 9 وهو ما يفيد إرتضاءها للمحل المذكور بفرض وجود إختلاف في عناوين المحليين، كما أنه وبجلسة البحث صرح ممثلها القانوني أنه عاين المحل المذكور ، فضلا على أن محضر المعاينة المنجز بتاريخ 13/11/2020 بناء على طلب الطاعنة والذي يفيد إنتقال المفوض القضائي إلى المحل الكائن بالرقم [العنوان] الدار البيضاء تضمن تصريحاً منسوباً إلى السيد إبراهيم (م.) بصفته شريكا في الشركة المستشارفة بكون الكراء ينصب على المحل رقم 9 بكامله وهو المحضر الذي لم يكن محل منازعة من طرف هذه الأخيرة ، وهو ما ينسحب أيضا إلى رد الدفع المتعلق بكون المحكمة إعتبرت أنه لا وجود لأي إثبات كون المكري قام بمنع المكترية من إستغلال المحل موضوع النزاع والحال أن هذه الأخيرة إستندت في دعواها إلى أن نيتها اتجهت للتعاقد بشأن محل آخر مما يكون المنع تابئا في حق المستشارف عليه بتسليمه لها محل غير المحل موضوع التعاقد .

وحيث إن الشكاية المقدمة أمام النيابة العامة لا تأثير لها على الدعوى الحالية في غياب وجود متابعة قضائية أو حكم قضائي يثبت نسبة الأفعال المضمنة بالشكاية للمكري .

وحيث إن عدم تزويد المحل بمادتي الكهرباء والماء وعدم توافره على رخصة السكن وبفرض صحته لا يعتبر مبررا للفسخ سيما أن المكترية أقرت بكونها قامت بإدخال الكهرباء والماء وشرعت في إستغلال المحل موضوع النزاع .

وحيث دفعت الطاعنة كون محكمة الدرجة الأولى جانبت الصواب برفض طلب إسترجاع مبلغ 60000.00 درهم المقدم كضمان رغم ثبوت واقعة تسليم مفاتيح المحل للمستأنف عليه دون تحفظ من هذا الأخير .

وحيث رد المستأنف عليه بكونه تسلم مبلغ 60000.00 درهم من أجل تخفيض السومة الكرائية الكرائية عن السنة الأولى إلى مبلغ 5000.00 درهم .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على عقد الكراء الرابط بين طرفي الدعوى أنه وإن نص على تسليم المكترية للمكري مبلغ 60000.00 درهم إلا أنه لم يشر وبخلاف ما تتمسك به المستأنفة من كون المبلغ المذكور سلم على سبيل الضمان ، كما أنه وبمناسبة إجراءات تحقيق الدعوى المنجزة إبتدائيا صرح الشاهد السيد الطاهر (ج.) بكون المبلغ المذكور سلم مقابل تخفيض مبلغ الكراء ، وهي الشهادة التي لم تكن محل منازعة من طرف المكترية ، مما يبقى معه طلب إرجاع المبلغ المذكور تأسيسا على كونه سلم على سبيل الضمان ويصبح مستحقا بتسليم مفاتيح المحل غير مؤسس قانونا .

وحيث دفعت الطاعنة كون الطلب المضاد غير مقبول شكلا بتقديره بعد إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة وصدور أحكام بإجراء بحث في مخالفة لمقتضيات الفصل 113 من ق م م .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف أن المستأنف عليه تقدم بمقال مضاد بجلسة 22/11/2021 ، وأن المستأنفة تولت الإجابة عنه بجلسة 06/12/2021 وهي الجلسة التي تقرر بها إعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة مما يبقى معه الطلب المضاد مقبولا وفق مقتضيات الفصل 113 من ق م م .

وحيث دفعت الطاعنة كون الإنذار الموجه إليها لم يتضمن التنصيص على الإفراغ كما قدم بتاريخ 17/11/2021 بعد التوصل به بتاريخ 19/03/2021 وذلك بعد إنصرام أجل 6 أشهر المنصوص عليه قانونا .

وحيث رد المستأنف عليه كون العلاقة الكرائية بين الطرفين لازالت لم يمر عليها أجل السنيتين من أجل إكتساب الأصل التجاري مما يجعل من واقعة إخلال الطاعنة بالتزاماتها ثابتا ويثبت التماطل في حقها .

وحيث إن البين من وثائق الملف أن عقد الكراء أبرم بتاريخ 01/05/2020 ، وبذلك فإنه وبتاريخ 19/03/2021 تاريخ التوصل بالإنذار يكون أجل السنيتين لم ينصرم بعد وهو ما يخرج النزاع عن دائرة تطبيق القانون 16.49 ليظل خاضعا بذلك إلى القواعد العامة ، ومن تم تبقى الدفوع المتمسك بها من طرف المكترية فيما يخص سقوط أجل المصادقة على الإنذار المذكور مردودة عليها ، فضلا على أن البين من الإطلاع على الإنذار كونه تضمن رغبة المكترية في الإفراغ .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعنة وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .