

La résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement peut être fondée sur un montant de loyer établi par un jugement non encore définitif (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60993	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3183
Date de décision 20230511	N° de dossier 2023/8206/366	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité du préavis, Résiliation du bail, Préavis de paiement, Non-paiement des loyers, Jugement non définitif, Force probante d'un jugement, Expulsion, Contestation du montant du loyer, Confirmation du jugement, Bail commercial, Aveu du preneur	
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 des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un congé pour payer et sur l'autorité d'un précédent jugement non définitif fixant le montant du loyer. Le tribunal de commerce avait validé l'injonction, prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur. L'appelant contestait la régularité formelle de l'injonction au visa de l'article 26 de la loi 49/16, niait l'avoir reçue et contestait le montant du loyer retenu. La cour écarte ces moyens en relevant d'une part que le preneur avait, par un écrit de son conseil, reconnu avoir reçu l'injonction, ce qui constitue un aveu faisant pleine foi contre lui. D'autre part, la cour retient que la fixation du montant du loyer dans les motifs d'un précédent jugement, même non encore définitif, s'impose aux parties en vertu de l'autorité de la chose jugée attachée aux motifs qui en sont le soutien nécessaire, conformément à l'article 418 du code des obligations et des contrats. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [عبد العزيز (م.)] بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 22/11/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2741 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/09/2022 في الملف عدد 766/8207/2022 القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه [عبد العزيز (م.)] بتاريخ 03/02/2022 وتبعا لذلك فسخ العلاقة الكرائية وأفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الرباط وبأدائه لفائدة المدعى [المصطفى (ع.)] مبلغ 8.000 درهم الذي يمثل واجبات كراء المحل عن المدة من 01/10/2021 إلى غاية ماي 2022 مع النفاذ المعجل بخصوص هذا المبلغ وبأدائه له مبلغ 800 درهم تعويضا عن التماطل وتحديد الإكراه البدني في الأدنى عند عدم الأداء وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 09/11/2022 حسب الثابت من طي التبليغ، المرفق بالمقال الاستئنافي، وبأدر إلى استئنافه بتاريخ 22/11/2022 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، مما يتعين التصريح معه بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه [المصطفى (ع.)] تقدم بواسطة نائبه بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الرباط بسومة شهرية قدرها 1.000 درهم، وأنه تقاعس عن أداء واجب كراء المدة الممتدة من 01/10/2021 إلى متم فبراير 2022 امتنع عن أدائه رغم توصله بالإنذار الموجه له، ملتصا بالحكم عليه بأدائه له مبلغ 5000 درهم واجب الكراء، وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم وفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليه من المتجر الكائن بـ [العنوان] الرباط هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، والحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق المقال بصورة طبق الأصل لعقد بيع زينة وكراء ومحضر تبليغ إنذار.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 27/04/2022 تمسك من خلاله ان الإنذار لم يتضمن الإشعار بالإفراغ المنصوص عليه في المادة 26 من قانون 49.16، مما يبقى معه طلب الإفراغ على غير أساس، وان الإنذار بني على أساس سومة شهرية قدرها 1000 درهم عن المدة 01/10/2021 إلى متم فبراير 2022، والحال ان السومة الكرائية الحقيقية المتفق عليها بين الطرفين محددة في مبلغ 450 درهم كما جاء في العقد الرابط بين الطرفين، مما يتعين معه عدم الاستجابة لطلب الإفراغ لاختلال الشروط الشكلية اللازم توفرها، وفي الموضوع فإن المكري امتنع عن تسلم الوجيبة الكرائية المحددة في مبلغ 450 درهم شهريا ملتصا، الحكم برفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر. وأرفق المذكرة بصورة شمسية للعقد الرابط بين الطرفين.

وبناء على تعقيب نائب المدعى بجلسة 25/05/2022 مع مقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية، أكد في الجواب أن المدعى عليه توصل شخصيا بالإنذار من أجل الأداء بتاريخ 03/02/2022 دون ان يستجيب لمضمونه كما يثبت من محضر التبليغ المرفق بالمقال، وان المدعى عليه ينازع في السومة الكرائية وهو ما يتعين توضيحه، إذ أن عقد الكراء أبرم بين الطرفين سنة 1994 وكانت السومة الكرائية محددة في 450 درهم شهريا وأنه خلال هذه المدة أي 28 سنة عرفت زيادات آخرها كان شهر ماي 2018، واستقرت في مبلغ 1.000 درهم شهريا وهي السومة الحالية، وقد تقدم العارض بعد مرور ثلاث سنوات عن آخر زيادة بمقال إلى المحكمة الابتدائية بالرباط

يطالب فيها برفع السومة الكرائية إلى مبلغ 1.100 درهم وان الثابت من الحكم الصادر عن المحكمة المذكورة بعد استماعها للشهود أن مبلغ السومة الحالي هو 1000 درهم (الحكم الصادر بتاريخ 14/12/2022 في الملف عدد 173/1304/2021 وهو ما يجعل منازعة المدعى عليه غير جدية بالاعتبار وان مطل المدعى عليه ثابت لعدم الأداء داخل أجل الإنذار وفي المقال الإضافي، فقد ترتب بذمة المدعى عليه واجبات كراء المدة من 1 مارس 2022 إلى متم ماي 2022 يتجمع في ذلك مبلغ 3 أشهر 1000 x درهم – 3000.00 درهم، ملتصقا متميعه بما ورد في مقاله الافتتاحي وفي الطلب الإضافي الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 3000 درهم واجب كراء المدة من 1 مارس 2022 إلى متم ماي 2022 مع النفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق المذكرة بصورة حكم.

وبعد تبادل الأطراف لباقي المذكرات، صدر بتاريخ 2022//14/09 الحكم المذكور موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم خرق المقتضيات القانونية المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 49/16 الذي أوجب بموجب المادة 6 أن الإنذار لا ينهي العمل بعقود الكراء لمحات والعقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 وما يليه والتي ورد فيها أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل بالإنذار. وأن الإنذار يفتقد إلى هذا المعطى القانوني إذ أن محضر التبليغ الصادر عن المفوض القضائي أشار بان المستأنف تم تبليغه بصفة شخصية ولم يوضح فيه صفة المستأنف ومن قام بالتسليم بالنيابة عنه بل اكتفى بتبليغه له شخصيا وان هذه العبارة المشار إليها لم تحدد البيانات الكاملة لجعل الإنذار مستوف لشروطه القانونية خاصة المقتضيات المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 من ق.م.م.

كما ينفي المستأنف نفيا قاطعا كونه توصل بالإنذار موضوع المنازعة ويطعن في صحته، مما يتعين معه إجراء بحث في النازلة فيما يخص من توصل بالإنذار مع استدعاء المفوض القضائي [سنا (ل.)] لتحديد الشخص الذي تسلم منها الانذار.

ومن جهة أخرى، وبالرجوع إلى حيثيات الحكم المستأنف يتضح أن محكمة الدرجة الأولى اعتمدت على أن السومة الكرائية الشهرية محددة في 1.000 درهم عوض 450 درهم المحددة في العقد الرابط بين طرفي العلاقة الكرائية، وأن هذه الحيثية جاءت مجانية للصواب على اعتبار أن القول بان ما أشير إليه على أن هناك تحقيق أجرته المحكمة بين الطرفين في موضوع دعوى سابقة قضت بعدم قبول الدعوى الملف الحكم الصادر بتاريخ 14/12/2022 ملف عدد 173/1304/2021 وان هذا الدفع لا يعد سندا يخول المستأنف عليه اعتماد سومة كرائية بمبلغ 1.000 درهم عن كل شهر وانما اعتماد السومة المسطرة في العقد الرابط بين الطرفين وهي 450 درهم بالإضافة إلى أن الحكم لم يبلغ للمستأنف، علما أن الأحكام القضائية لا تكتسب حجيتها إلا بعد أن تكون نهائية وهو الأمر الذي ينعدم في نازلة الحال، ملتصقا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به.

وبجلسة 06/04/2023 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مع مقال إضافي مؤدى عنه جاء فيها أن محضر تبليغ الإنذار الموجه للمستأنف مستوف لما تنص عليه مقتضيات المادة 26 من القانون 49/16 وانه توصل به شخصيا ووقع عليه وأجاب عن محتوياته وأكد ضمنه انه مدين بالمدة المطلوبة، مما يثبت أنه يتقاضى بسوء نية مخالفا بذلك مقتضيات الفصل 5 من ق.م.م.

اما بخصوص النزاع في السومة الكرائية، فان حكما ابتدائيا صدر بناء على تحقيق أجرته المحكمة الابتدائية بالرابط بين طرفي النزاع على إثر دعوى تقدم بها العارض يطالب بالزيادة في السومة الكرائية حسم في هذا الامر وهو الحكم الصادر في الملف عدد 173/1304/2021 حيث تبين أن السومة الكرائية للمحل هي التي قال بها المكري واعتبرتها محددة في مبلغ 1.000 درهم شهريا وليس 450 درهم للشهر، وان عدم القبول الذي قضت به المحكمة يتعلق فقط بموضوع الدعوى الذي هو طلب الزيادة في السومة الكرائية لتعذر المحكمة التأكد من مرور اجل الثلاث سنوات على الأقل ابتداء من تاريخ آخر مراجعة لهذا الثمن وهو 1.000 درهم شهريا، فضلا عن أن المستأنف لم يؤد ما ترتب بذمته على اثر إنذاره وداخل الأجل سواء بالسومة الكرائية الصحيحة وهي 1.000 درهم ولا بالسومة

التي يزعمها فيكون تماطله ثابتا وان المحكمة الابتدائية لما اعتبرت أن الحكم يبقى حجة بين الطرفين واعتبرت أن المستأنف متماطلا في الأداء وقضت بما ورد في منطوق الحكم تكون قد صادفت الصواب.

وبخصوص المقال الإضافي، فإنه ترتب بذمة المستأنف واجبات كرائية إضافية من 01/06/2022 إلى متم مارس 2023 بمبلغ 10.000 درهم، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي وفي المقال الإضافي بأداء المستأنف مبلغ 10.000 درهم واجب كراء الفترة المذكورة وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 27/04/2023 أدلى خلالها دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية أكدت من خلالها دفعها الواردة في مقالها الاستئنافي، ملتصقة بالحكم وفقها، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 11/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما ينهه الطاعن على الإنذار من خرق لمقتضيات المادة 26 من القانون 16/49 بدعوى أن الإنذار الموجه له من طرف المكري لا يتضمن السبب المعتمد عليه ولم يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل بالإنذار، فإنه بالرجوع إلى الإنذار المطعون فيه يلقى أن المكري ضمنه السبب الذي استند إليه وهو التماطل في أداء الواجبات الكرائية ومنحه اجل 15 يوما من اجل الأداء تحت طائلة فسخ العلاقة الكرائية والإفراغ، مما يكون معه الإنذار مطابقا لنص المادة المذكورة ويبقى الدفع المثار مردود.

وحيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعن بان محضر التبليغ لم يوضح صفة المستأنف ومن قام بالتسليم نيابة عنه، بل اكتفى المفوض القضائي بالإشارة إلى انه تم تبليغه شخصيا دون تحديد البيانات الكاملة لجعل الإنذار مستوفيا لكافة الشروط القانونية المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 من ق.م.م. فان الثابت من الرسالة الصادرة عن دفاع الطاعن والمؤرخة في 26/02/2020، انه يقر من خلالها انه توصل بالإنذار موضوع الدعوى الماثلة ويبيدي استعداده لأداء مبلغ 2.250 درهما على أساس سومة كرائية محددة في 450 درهما، وبالتالي فان إقراره بالتوصل بالإنذار الموجه له يعد حجة ضده ويواجه به، ويبقى منتجا لكافة آثاره القانونية وتبقى منازعته أعلاه غير مرتكزة على أساس ويتعين ردها.

وحيث إنه بخصوص ما أثاره الطاعن من منازعة في مقدار السومة الكرائية، بدعوى انها محددة في 450 درهم حسب العقد الرابط بين الطرفين وليس 1.000 درهم، فان الثابت من الحكم عدد 20 الصادر بتاريخ 14/02/2012 عن المحكمة الابتدائية بالرباط، أنه أقر ضمن تعليقه بان السومة الكرائية للمحل موضوع الدعوى محددة في 1.000 درهم، وان الحكم المذكور له حجيته طبقا للفصل 418 من ق.ل.ع. ولو قبل صيرورته واجب التنفيذ، مما يتعين معه رد الدفع أعلاه.

وحيث ترتيبا على ما ذكر تبقى كافة الدفع الماثرة من طرف الطاعن لا تركز على أساس ويتعين استبعادها والتصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي :

حيث التمس المستأنف عليه الحكم له بمبلغ 3.000 درهم واجب كراء المدة من مارس 2022 لغاية ماي 2022.

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد أداء المستأنف للمدة المطلوبة، مما يتعين معه الحكم عليه بأدائها وتحديد الإكراه البدني في حقه في الأدنى وتحمله الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع : برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 3.000 درهم واجبات كراء المدة من مارس 2022 لغاية متم ماي 2022 وتحديد الإكراه البدني في حقه في الأدنى وتحميله الصائر.