

**La sommation de payer délivrée
au preneur commercial suffit à
caractériser son état de demeure
et justifie la résiliation du bail
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56381	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4037
Date de décision 20240723	N° de dossier 2024/8219/3361	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loyer quérable, Expulsion du preneur, État de demeure, Confirmation du jugement, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la résiliation pour défaut de paiement des loyers lorsque le preneur invoque le caractère quérable de sa dette. Le tribunal de commerce avait validé l'injonction de payer, condamné le preneur au paiement des arriérés et prononcé son expulsion.

L'appelant soutenait ne pas être en état de défaut, au motif que le loyer est quérable et non portable et qu'il n'avait fait l'objet d'aucune réclamation du bailleur pendant plusieurs années. La cour écarte cet argument en retenant que la délivrance d'une mise en demeure conforme aux dispositions de la loi 49.16, mentionnant le montant dû, le délai pour s'exécuter et la sanction de l'éviction, constitue la réclamation formelle des loyers.

Dès lors que le preneur a personnellement reçu cet acte et n'a pas réglé les arriérés dans le délai de quinze jours imparti, son état de défaut est caractérisé. Le jugement ayant prononcé la résiliation du bail et l'expulsion est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (م.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 10/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 3613 بتاريخ 26/03/2024 في الملف عدد 12720/8219/2023 والقاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 31/10/2023 وبأدائه لفائدة المدعي مبلغ 41800 درهم بخصوص واجبات الكراء عن المدة من 31/12/2021 الى متم شهر اكتوبر 2023 مع شملها بالنفاذ المعجل وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن الرقم 55 شارع عبد الله كنون حي ياسمينه برشيد وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى وبتحمله الصائر وبفرض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم الابتدائي بتاريخ 29/05/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي مما يكون معه طعنه بالاستئناف بتاريخ 10/06/2024 حسب البين من تأشيرة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء قد تم داخل الأجل القانوني وما دام أن الطعن المقدم من طرف المستأنف استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأهلية ومصحة وأداء فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد بوعزة (ف.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه عرض فيه انه يكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بالرقم 55 شارع عبدالله كنون حي ياسمينه برشيد بسومة كرائية قدرها 2300 درهم للشهر وأنه التزم بموجب عقد كراء بان يؤدي السومة الكرائية السالفة الذكر مقابل انتفاعه بالعين المكراة لكنه امسك عن اداء الوجيبة الكرائية للمدعي ابتداء من 31/12/2021 الى غاية 30/10/2023 وجب عنها 22 شهر أي 22x2300 شهر = 50600 درهم. و ان السيد محمد (م.) بلغ بالإنذار بتاريخ 31/10/2013 وامهله اجل 15 يوم من اجل افراغ المحل المذكور ابتداء من تاريخ التوصل بالإنذار دون احتساب 15 يوما وقد حرر السيد المفوض القضائي في شان ذلك محضر مؤرخ في 31/10/2023. كما أن التماطل يظل ثابتا في حق المدعى عليه لعدم أدائه لواجبات الكراء المطلوبة داخل الأجل الممنوح له وهو 15 يوما . ملتصا بالحكم على المدعى عليه محمد (م.) بأدائه للمدعي مبلغ 50600 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري عن الفترة الممتدة من 31/12/2021 الى غاية 30/10/2023 وجب عنها مبلغ 50600 درهم والحكم بالمصادقة على الإنذار بأداء واجبات الكراء وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع عقد الكراء الكائن بالرقم 55 شارع عبد الله كنون حي ياسمينه برشيد تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ التنفيذ وتحديد الاجبار في الاقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر. وقد ارفق مقاله بشهادة الملكية و صورة طبق الاصل من عقد الكراء و محضر تبليغ انذار .

وبعد مناقشة القضية صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيد محمد (م.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف من حيث الاخلاطات الشكلية للدعوى : فإن محكمة الدرجة الأولى و لما تبنت في حكمها مناقشة وقائع الملف بالارتكاز الى واقعة التماطل في الاداء في حق المستأنف والتي على اساسها اصدرت حكمها القاضي بالافراغ في مواجهة هذا الاخير فانها لم تناقش الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف ضده. وأنه و اذا كانت الصفة من النظام و انها هي مناط الادعاء, فهل ادلى

المستأنف ضده بما يثبت صفته في الدعوى .

ومن حيث سبب الإنذار : فإن المستأنف لم يمتنع على الإطلاق من أداء واجبات الكراء، بل إن كل ما في الأمر أنه منذ سنوات عدة لم يعد أي أحد من المالكين يطالب المستأنف بأداء الأكرية . وأن القاعدة العامة تقول بأن الكراء مطلوب لا محمول، و بالتالي فإن العارض لا يعتبر في حالة مطل مادام أنه لم يطالب و لسنين عدة بأداء الأكرية و لم يمتنع قط من تسليمها للمالكين الحقيقيين في حالة مطالبته إياه بذلك. وأن هذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي الصادر عن محكمة النقض في قرارها عدد 424 الصادر بتاريخ 05 نونبر 1982 . وأنه يؤكد للمحكمة بأنه لم يسبق أن توجه إليه أي أحد من المالكين لمطالبته بالأكرية و لعدة سنوات. و بالتالي فإنه لا يعتبر والحالة هاته في حالة مطل تستوجب الافراغ . وأن حالة المطل كما حددها المشرع تتحدد في امتناع المكتري عن أداء الأكرية، الشيء المنتهي في نازلة الحال، ذلك ان المستأنف لم يمتنع قط عن أداء واجبات الكراء، و انها على استعداد لأداء جميع الأكرية في حال مطالبته من طرف المالك الأصلي للعقار. والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، و بعد التصدي أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم ثبوت صفة المالك للعقار، واحتياطيا الحكم من جديد برفض الطلب لعدم جدية السبب الذي بني عليه الإنذار بالافراغ . و ارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 16/07/2024 تخلف عنها الأستاذ ميسي رغم التوصل لجلسة يومه، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 23/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته لصواب لخرقه قاعدة الكراء مطلوب لا محمول وأمام انعدام حالة المطل يلتزم الغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا الحكم برفض الطلب لعدم جدية السبب الذي بني عليه الإنذار.

وحيث خلافا لما تمسك به الطعن فإن الثابت من وثائق الملف أن الإنذار المبعوث له بني على التماطل في أداء الوجيبة الكرائية عن المدة من 31/12/2021 إلى متم اكتوبر 2023 وقد توصل به المستأنف شخصيا بتاريخ 31/10/2023 ولم يدل بما يفيد براءة ذمته من الكراء المطلوب ، ثم إن الإنذار المبعوث ورد صحيحا متضمنا للمبلغ المطلوب وقدره 50600 درهم عن المدة من دجنبر 2021 إلى متم اكتوبر 2023 وأجل الأداء حدد في 15 يوما والرغبة الصريحة في إفراغ العين المكترة في حالة عدم حصول الأداء مما يكون معه الاشعار موافقا لما ورد بالمادة 6 و 8 و 26 من قانون 49.16 مما تكون معه حالة المطل الموجب للافراغ متوافرة في نازلة الحال الشيء الذي يجعل الدفع المثار بخصوص خرق قاعدة الكراء مطلوب لا محمول غير مبني على اساس سليم ما دام أن المطالبة بالكراء وردت ضمن إنذار سليم وان الطاعن لم يؤد ما طلب منه رغم التوصل شخصيا بالإنذار ويتعين بالتالي رد الدفع المثار لعدم وجاهته.

وحيث إن الإنذار وهو وسيلة مسطرية فرضها المشرع لتمكين الطرف المكري في حالة إخلال المكتري من تنفيذ التزاماته التعاقدية أو رغبته في إنهاء عقد الكراء ببعث الاشعار الذي يوضح من خلاله سبب الافراغ ويضمنه الأجل القانوني، وفي حالة الامتناع عن التنفيذ داخل الأجل المحدد في الإنذار يكون بمثابة وسيلة لاثبات المطل، وهو عين ما ينطبق على نازلة الحال وفق المفصل أعلاه مما يكون معه الحكم المطعون فيه لما قضى بالأداء والافراغ قد بني على اساس سليم ويتعين تأييده ورد الدفع المثار من طرف الطاعن لعدم وجاهته.

وحيث بالنظر لما بل إليه الطعن فإنه يتعين إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علينا انتهائيا و غيابيا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.