

La sommation de payer visant la résiliation d'un bail commercial demeure valide malgré une erreur sur le montant du loyer, dès lors que le preneur n'a pas réglé la somme qu'il estime due et que le montant réclamé est inférieur au loyer réel (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68872	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1360
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/5393	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la sommation, Sommation de payer, Résiliation du bail, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Expulsion, Erreur sur le montant du loyer, Clause d'indexation automatique, Bail commercial, Absence de préjudice	
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 examine la validité de la sommation de payer préalable. Le tribunal de commerce avait validé la sommation, constaté la résiliation et ordonné l'expulsion du preneur.

L'appelant soulevait la nullité de l'acte au motif qu'il mentionnait un montant de loyer erroné et fixait deux délais de paiement distincts, en violation des dispositions de la loi 49-16. La cour écarte le premier moyen en retenant que l'erreur sur le montant du loyer est sans incidence sur la validité de la sommation dès lors que le preneur, pour se prévaloir d'une telle irrégularité, aurait dû s'acquitter du loyer qu'il estimait réellement dû, ce qu'il n'a pas fait, demeurant ainsi en état de demeure.

Elle relève au surplus que le montant réclamé était en réalité inférieur au loyer contractuellement exigible après application de la clause de révision, ce qui exclut tout grief. Concernant le second moyen, la cour juge que l'octroi de deux délais au lieu d'un ne saurait vicier la sommation en l'absence de préjudice pour le débiteur, conformément au principe selon lequel il n'y a pas de nullité sans grief.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/09/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 30/05/2019 في الملف عدد 1876/8207/2019 والقاضي:

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: المصادقة على الإنذار المؤرخ في 12/03/2019 وبأدائه لها مبلغ 19000.00 درهم الذي يمثل مقابل كراء المحل العائد لها عن المدة من 01/05/2018 إلى غاية 01/03/2019 وبفسخ عقد الكراء الرابط بينهما وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من العين المكراة ومبلغ 2000.00 درهم كتعويض عن الضرر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص الأداء وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى ورفض الباقي.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 17/09/2019 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال إفتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت بكراء المحل التجاري الكائن بعمارة [العنوان] سلا للمدعى عليه بمشاهدة قدرها 1900.00 درهم بعد الزيادة الإتفاقية، والذي إمتنع عن أداء واجبات الكراء من 01/05/2018 إلى 01/03/2019 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 12/03/2019.

ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 19000.00 درهم عن المدة المطلوبة، وبفسخ عقد الكراء وإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع وتعويض قدره 5000.00 درهم مع النفاذ المعجل والإكراه البدني.

وأرفقت مقالها بمحضر تبليغ إنذار وعقد كراء.

وبعد تخلف المدعى عليه رغم التوصل أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون الإنذار الموجه إليه يعتبر باطلا وغير منتج لآثاره القانونية بتضمينه من جهة سومة غير السومة الحقيقية للكراء المضمنة بالعقد ومن جهة أخرى بتضمينه أجلين لإبراء ذمته من الواجبات الكرائية مما يجعله مخالفا لمقتضيات القانون 16.49.

ملتمسا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الدعوى.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن السومة الكرائية أصبحت محددة في مبلغ 1900.00 درهم بدل 1750.00 درهم بعد زيادة نسبة 10 في المائة المنصوص عليها بموجب المادة الخامسة من عقد الكراء والتي أداها الطاعن مقابل وصل بالمبلغ الجديد، مضيئة أنها إحتزمت الأجل المنصوص عليه بموجب المادتين 8 و26 من القانون 16.49.

ملتزمة تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 11/03/2020 أُلقي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنف أوضح العارض من خلالها أن المستأنف عليها لم تدل بأية حجة تفيد الزيادة في السومة الكرائية، وأن السومة محددة في مبلغ 1750.00 درهم والتي بإضافة نسبة 10 في المائة تصبح 1925.00 درهم وليس 1900.00 درهم مؤكدا باقي دفوعاته، ملتتمسا الحكم بعدم قبول الطلب فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 18/03/2020 تم تمديدها بجلسة 17/06/2020.

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بكون الإنذار الموجه إليه يعتبر باطلا وغير منتج لآثاره القانونية بتضمينه سومة غير السومة الحقيقية للكراء المضمنة بالعقد، مضيئا أن المستأنف عليها لم تدل بأية حجة تفيد الزيادة في السومة الكرائية، وأن السومة محددة في مبلغ 1750.00 درهم والتي بإضافة نسبة 10 في المائة تصبح 1925.00 درهم وليس 1900.00 درهم.

وحيث ردت المستأنف عليها الدفع المذكور سندها في ذلك أن السومة الكرائية تمت الزيادة فيها بنسبة 10 في المائة لتصبح محددة في مبلغ 1900.00 درهم وذلك إعمالا للمادة الخامسة من عقد الكراء.

وحيث إن تضمين الإنذار سومة غير السومة الحقيقية للكراء ليس من شأنه التأثير على سلامته من الناحية الشكلية، مادام أن المكثري كان يلزمه للتمسك بالدفع المذكور إثبات قيامه بأداء واجبات الكراء بالسومة الحقيقية التي يدعيها وهو المتخلف في نازلة الحال مما يجعل من واقعة المطل ثابتة في حقه، فضلا على أنه وبالرجوع إلى مقتضيات المادة الخامسة من عقد الكراء الرابط بين طرفي النزاع نجد أنهما اتفقا على الزيادة في السومة الكرائية بصفة تلقائية بنسبة 10 في المائة وفقا لمقتضيات القانون 07.03، وأنه وأمام إنطلاق عقد الكراء بتاريخ 01/12/2012 بسومة كرائية محددة في مبلغ 1750.00 درهم، فإن الزيادة التلقائية في السومة المذكورة تصبح سارية المفعول بتاريخ 01/12/2015 بنسبة 10 في المائة لتصبح 1925.00 درهم وبذلك فإن تضمين الإنذار مبلغ 1900.00 درهم قصد المطالبة بواجبات كرائية لاحقة للتاريخ المذكور لا يقدح فيه من الناحية الشكلية مادام أن السومة المطالب بها تقل عن السومة الحقيقية وأنه وبفرض تجاوز تلك السومة للسومة الحقيقية فإن ذلك لا تأثير له مادام أن الطاعن كان يكفي للتحلل من الآثار القانونية للإنذار الموجه إليه سيما ترتيب حالة المطل في حقه أداءه للواجبات المطالب بها بحسب السومة الحقيقية حسب ما سلف بيانه وهو المنتفي في نازلة الحال.

وحيث دفع الطاعن بكون الإنذار معيب شكلا أمام تضمينه أجلين لإبراء ذمته من الواجبات الكرائية مما يجعله مخالفا لمقتضيات القانون 16.49.

وحيث إن الإنذار الموجه للطاعن جاء محترما لمقتضيات المادتين 8 و26 من القانون 16.49 بمنحه أجل شهر قصد الأداء والإفراغ إذ أن مقتضيات المادة 26 المشار إليها تنص " يجب على المكثري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد في 15 يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء ..."، وأنه وأمام ثبوت توصل الطاعن بالإنذار بتاريخ 12/03/2019 ورفع دعوى المصادقة على الإنذار المذكور بتاريخ 08/05/2019 فإن المستأنف عليها تكون قد إحتزمت مقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 ويكون إنذارها صحيحا من الناحية

الشكلية ومنتجا لآثاره القانونية في مواجهة المستأنف، فضلا على أنه ويفرض صحة ماناعه الطاعن فإنه لايجوز لهذا الأخير التمسك بالدفع المذكور أمام منحه أجلين وليس أجل واحد إعمالا للقاعدة القانونية المنصوص عليها في المادة 49 من م م م القائلة بعدم جواز التمسك بالدفع الشكلية إلا حال وجود ضرر وهو المنتفي في نازلة الحال.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.