

La validité de l'injonction de payer visant la résiliation d'un bail commercial est subordonnée à un arriéré de loyers d'au moins trois mois (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64948	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5356
Date de décision 20221130	N° de dossier 2022/8206/3673	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Preuve du paiement, Loi 49-16, Injonction de payer, Demande additionnelle, Consignation des loyers, Condition de trois mois, Bail commercial, Arriéré de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité du commandement de payer au regard des dispositions de la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en se fondant sur le non-paiement des sommes visées dans ledit commandement. L'appelant soulevait la nullité de cet acte, arguant qu'au moment de sa notification, sa dette locative était inférieure au seuil légal de trois mois de loyer. La cour, au vu des quittances et des procès-verbaux de dépôt produits, constate que le preneur avait effectivement réglé la quasi-totalité des loyers réclamés avant la délivrance du commandement, ramenant sa dette à un seul mois de loyer. Elle rappelle qu'en application de l'article 8 de la loi n° 49-16, la mise en œuvre de la clause résolutoire est subordonnée à la preuve d'un arriéré d'au moins trois mois de loyer. Le commandement étant dépourvu de fondement, le jugement est infirmé et la demande initiale en résiliation et expulsion est rejetée. Statuant sur la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne le preneur au paiement des seuls loyers échus en cours d'instance et pour lesquels aucun justificatif de paiement n'a été fourni.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد المختار (و.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 97 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/01/2022 في الملف عدد 3701/8207/2021 و الذي قضى في الشكل قبول الدعوى وفي الموضوع على المدعى عليه المختار (و.) بأدائه للمدعين ورثة (ك. ر.) مبلغ 21000 درهم (واحد وعشرون الف درهم) واجب كراء المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] تمارة عن المدة منذ أبريل 2021 الى غاية شتنبر 2021 مع النفاذ المعجل تعويض عن التماطل في مبلغ 2000 درهم الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل المذكور ، تحميلة الصائر ورفض الباقي .

و بناء على الطلب الإضافي الذي تقدم به المستأنف عليهم بواسطة نائبهم و المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 18/10/2022 .

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن فيكون بذلك المقال الإستئنافي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

من حيث الطلب الإضافي : حيث قدم هذا الطلب أيضا وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة المرحوم (ك. ر.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/11/2021 يعرضون من خلاله أن المدعي يرتبط بالمدعى عليه بعقد كراء بخصوص المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] تمارة بسومة شهرية قدرها 3500 درهم وانه امتنع عن أداء وجيبات الكراء منذ ابريل 2021 الى غاية الآن مما تخلف بذمته مبلغ 21000 درهم وان العارضين انذروه الا انه لم يستجب لمضمونه ، ملتصا بالحكم عليه بأداء وجيبات الكراء المذكورة ، تعويض عن المطل في مبلغ 3000 درهم مع النفاذ المعجل وإفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه او بإذنه والفوائد القانونية والغرامة التهديدية بقدر 200 درهم عن كل يوم تأخير والصائر .

وعزز المقال :ب نسخة من انذار مع محضر تبليغه ، نسخة من عقد الكراء ، موجب ارائة وشهادة ملكية.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن موضوع مقال المستأنف عليهم الافتتاحي يرمي إلى الحكم على العارض بأداء كراء المدة من ابريل 2021 إلى غاية شتنبر 2021 وإفراغه هو أو من يقوم مقاله أو بإذنه من المحل وأنه من الثابت في وصولات الكراء والإيداع المدلى بها رففته أنه في تاريخ توجيه الإنذار إليه (2021/09/14) كان المستأنف عليهم قد توصلوا من العارض بمقابل كراء الشهور من أبريل 2021 إلى متم شهر يوليوز 2021 ، كما قام بعد امتناع الورثة عن حيازة كراء شهر غشت الموالي بإيداعه لفائدتهم بصندوق المحكمة وبذلك يكون جليا أنه في تاريخ إنذاره بالأداء (2021/09/14) لم يكن العارض مدينا للمستأنف عليهم سوى

بمقابل شهر شتنبر 2021 الذي تم إيداعه لفائدتهم بصندوق حكمة بعد امتناعهم عن حيازته علما انه يتعين بناء على مقتضيات الفصل الثامن من الظهير الشريف رقم 1.16.99 الصادر في 13 من شوال 1437 (يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي لأجل المصادقة على الإنذار بالأداء وبالإفراغ أن يكون مجموع ما بذمة المكترى على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء وأنه بثبوت مخالفة الإنذار بالأداء المعتمد في تبرير المطل في حق العارض للواقع وكذا لمقتضيات الفصل الثامن المشار إليه أعلاه الذي كرسه الفصل 33 من نفس القانون يكون ما بررت به المحكمة حكمها دون أساس قانوني وأنه فضلا عن ما أثاره العارض أعلاه واستدل به، فإن الحكم المطعون فيه قد خالف مقتضيات الفصولين 8 و 26 من نفس القانون اللتين تنصان على ضرورة منح المكترى أجلين الأول 15 يوما لأداء ما تخلد بذمته من واجبات الكراء والثاني 15 يوما لإفراغ العين المكراة ، ملتصقا بقبول الطعن بالاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/01/12 في الملف عدد 3701/8207/2021 فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و البت بالنسبة للصائر وفق القانون.

أرفق المقال ب: نسخة عادية للحكم المطعون فيه .

و بناء على مذكرة الإدلاء المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 07/09/2022 جاء فيها أنه أثار في معرض استئنافه للحكم المطعون فيه أنه في تاريخ توجيه الإنذار إليه (2021/09/14) كأن المستأنف عليهم قد توصلوا منه بمقابل كراء الشهر من أبريل 2021 إلى متم شهر يوليوز 2021، كما قام بعد امتناع الورثة عن حيازة كراء شهر غشت الموالي بإيداعه لفائدتهم بصندوق المحكمة وأن ذلك ما ستقف على حقيقته المحكمة بعد اطلاعها على وصولات الكراء والإيداع المدلى بها وبذلك يكون واضحا صحة ما أكد من كون المستأنف عليهم لم يكونوا دائنين له في تاريخ إنذاره بالأداء سوى بمقابل شهر شتنبر 2021 الذي تم إيداعه لفائدتهم بصندوق المحكمة بعد امتناعهم عن حيازته وأنه بثبوت أن المصادقة على الإنذار بالأداء وبالإفراغ تقتضي بناء على مقتضيات الفصل الثامن من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي أن يكون مجموع ما بذمة المكترى على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء، ملتصقا بالحكم وفق مقاله الاستئنافي.

أرفقت ب: وصولات الكراء والإيداع .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 19/10/2022 جاء فيها في الطلب الأصلي أن المستأنف اثار انه أدى ما بذمته وأن الطاعنين عنهم لم يكونوا دائنين له إلا بوجيبة كراء شهر فقط تم وضعها لدى صندوق المحكمة و بالتالي يكون قد ابرأ ذمته والحال أن المدعى عليه امتنع عن أداء الوجيبة الكرائية و ذلك منذ ابريل 2021 إلى شتنبر 2021 مما تخلف بذمته مبلغ 21,000,00 درهم (واحد و عشرون ألف درهم) وأنه من الواضح أن الدفع المدلى به من طرف المستأنف لا يستقيم امام احترام الطاعنين لكافة الإجراءات الشكلية والمسطرية المحددة في القانون المنظم للكراء التجاري وان وضع المبالغ لم ينصب على كامل المبالغ المدين بها من طرف المستأنف ، إضافة الى ان ما ادي جزئيا في صندوق المحكمة كان خارج الأجل المحدد قانونا و الذي تشير اليه بوضوح في الإنذار وهو ما يثبت ان التماطل ثابت وان ما ترتب عنه من إفراغ مشروع و مؤسس على أساس قانوني وواقعي وفي الطلب الإضافي فإن الحكم المستأنف قضى بأداء وجيبات الكراء لفائدة الطاعن الى غاية تاريخ شتنبر 2021 وأن منذ ذلك التاريخ الى غاية الان تخلدت لفائدة الطاعنين مبالغ أخرى نتيجة وجيبات الشهور من شتنبر 2021 الى غاية الان وهو شهر أكتوبر 2022 ، و بالتالي تخلد بذمة المستأنف مبلغ 45.50000 درهم ، ملتصقون في الطلب الأصلي بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وفي الطلب الإضافي الحكم لفائدة المنوب عنهم واجبات الكراء الشهور الممتدة من شتنبر 2021 الى غاية الآن وهو شهر أكتوبر 2022 والحكم لفائدتهم في مواجهة المستأنف بادائه مبلغ 45.500,00 درهم والحكم بأدائه عن تعويض عن التماطل قدره 5000.00 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل تحدي مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/11/2022.

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث تبين صحة ما عابه الطاعن على الحكم الابتدائي الذي صدر غيابيا في حقه من براءة ذمته من واجبات الكراء المطلوبة بالإنداز المبلغ إليه بتاريخ 14/09/2021 و الذي يطالبه من خلال الطرف المستأنف عليه بأداء الكراء عن المدة من أبريل 21 إلى غاية شتنبر 2021 و جب عنها مبلغ 21.000 درهم على أساس مشاهرة قدرها 3500 وذلك من خلال إدلائه بوصولات كرائية تفيد أدائه لكراء الشهور أبريل و ماي و يونيو و يوليو 2021 والتي لم تكن محل منازعة جدية ممن هي حجة عليهم ، كما أدلى بمحضر رفض العرض العيني المؤرخ في 25/08/2021 يفيد عرضه لواجب كراء غشت 2021 و الذي بعد رفضه من المسماة فاطنة (ر.) إحدى الورثة المستأنف عليهم تم إيداعه بصندوق المحكمة الابتدائية بتمارة تحت حساب عدد 13460 بتاريخ 03/09/2021 إلى جانب إدلائه بمحضر رفض عرض عيني ثاني مؤرخ في 09/11/2021 يفيد عرض كراء شهري شتنبر وأكتوبر 2021 و الذي بعد رفضه تم إيداعه بصندوق المحكمة تحت حساب عدد 14210 بتاريخ 12/11/2021 قبل صدور الحكم المستأنف وأنه بخلاف ما تمسك يد المستأنف عليهم فقد أثبت الطاعن خلو ذمته وقت تبليغه بالإنداز في 14/09/2021 من واجبات المدة المطالب بها فيه اغاية غشت 2021 و بقي بذمته كراء شهر واحد فقط هو شتنبر وأنه عملا بمقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 فإن المطل لا يثبت في حق المكثري إلا إذا كان بذمته كراء ثلاثة أشهر على الأقل وقت تبليغه بالإنداز و هو الأمر المنتفي في النازلة ، مما يكون معه السبب المرتكز عليه في الإنداز موضوع الدعوى باطلا و غير صحيح و بالتالي يكون طلب الافراغ غير مرتكز على أساس قانوني سليم و يتعين الحكم برفضه ، مما يناسب القول و التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى من أداء و إفراغ و تعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك.

حيث أنه يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر .

من حيث الطلب الإضافي : حيث التمس المستأنف عليهم الحكم على المستأنف بأدائه لهم واجبات الكراء عن المدة من شتنبر 2021 الى أكتوبر 2022 بما قدره 45.000 درهم مع تعويض قدره 5000 درهم و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر .

و حيث ثبت بالإطلاع على وثائق الملف أن الطاعن أدلى بمحضر عرض عيني يفيد عرض كراء شتنبر و أكتوبر 2021 و الذي بعد رفضه بتاريخ 09/11/2021 ثم إيداعه بصندوق المحكمة تحت حساب عدد 14210 بتاريخ 12/11/2021 ، وصل رقم 20332121003225 كما أدلى بمحضر رفض عرض عيني مؤرخ في 24/01/2022 يفيد عرض كراء شهري نونبر و دجنبر 2021 الذي بعد رفضه تم إيداعه بصندوق المحكمة تحت حساب عدد 15116 بتاريخ 25/01/2022 وصل رقم 2033122000308 ، مما تكون معه ذمة الطاعنة خالية من المبالغ الكرائية لغاية دجنبر 2021 و يبقى الطلب بشأنها حليفه الرفض في حين يبقى الطلب بشأن كراء الشهور الموالية من يناير إلى أكتوبر 2022 مبررا في غياب ما يثبت براءة الذمة و يتعين الإستجابة له وبالتالي الحكم عليه بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 35.000 درهم عن كراء المدة من يناير 2022 إلى متم أكتوبر 2022 على أساس سومة 3500 درهم .

حيث ان طلب التعويض عن المطل لا مبرر له في غياب ما يفيد تبليغ انذار بخصوص المدة المطالب بها حاليا و يتعين التصريح برفضه.

حيث أنه يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى .

حيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف للمستأنف عليهم واجبات الكراء المحددة في مبلغ 35.000 درهم عن المدة من يناير 2022 إلى متم أكتوبر 2022 و تحديد الإكراه البدني في الأدنى و جعل الصائر بالنسبة و رفض الباقي .