

L'absence de preuve du paiement des loyers après mise en demeure justifie la résiliation du bail commercial et l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60185	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6602
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8219/4036	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Mise en demeure, Loyers, Expulsion du preneur, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Arriérés locatifs, Absence de preuve		
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, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait avoir réglé les loyers réclamés et contestait, en conséquence, son état de défaillance ainsi que le défaut de motivation du jugement.

La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en relevant que la preuve du paiement incombe au débiteur de l'obligation. Elle constate que le preneur, qui n'a produit aucun justificatif de règlement ni en première instance ni en appel, échoue à démontrer sa libération.

Dès lors, la défaillance du locataire est caractérisée, justifiant la résiliation du contrat et l'expulsion. Faisant droit à la demande additionnelle des bailleurs, la cour condamne également 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.

في الشكل :

حيث تقدمت [شركة ب.] بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 09/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2115 بتاريخ 03/06/2024 في الملف عدد 25/8207/2024 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الدعوى عدا الشق الموجه ضد الضامنة.

في الموضوع: بأداء [شركة ب. "P." في شخص ممثلها القانوني لفائدة ورثة المرحوم [أبوتالب (ط.)] وهم [أبوتالب (س.)]، [فاطمة (ع.)]، [خديجة (ي.)]، [السعدية]، [كلثوم]، [حسنا]، [سميرة]، حسب ما ناب كل واحد منهم في تركة مورثهم مبلغ (136.161,3) مائة وستة وثلاثون ألفا ومائة وواحد وستون درهما وثلاثون سنتيمات عن مقابل واجبات كراء المحل التجاري رقم 20 شارع المستقبل يعقوب المنصور الرباط من 2021/09/01 الى غاية متم مارس مع النفاذ المعجل، وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها منه وادائها للمدعين تعويضا قدره (3000) ثلاثة آلاف درهم وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

حيث بلغت المستأنفة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 26/06/2024، و تقدمت باستئنافها بتاريخ 09/07/2024، مما يكون استئنافها قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان المقال الإضافي جاء على الصفة والمصلحة ووفقا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

بناء على الحكم عدد 2834 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2023/07/17 والقاضي باختصاصها نوعيا للبت في النزاع.

وبناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به نائب مورث المدعون المدعي والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2023/03/20 يعرض فيه أن موكله يملك المحل التجاري رقم 20 شارع المستقبل يعقوب المنصور الرباط والذي تعتمره المدعى عليها على وجه الكراء مقابل سومة قدرها 50 ، 5325 درهم شهريا شاملا لضريبة النظافة وانها توقفت عن أداء واجبات الكراء 2021/09/01 رغم إنذارها بتاريخ 2022/12/19 دون جدوى، ملتصا بالحكم عليها والضامنة لها بأدائها واجبات الكراء المذكورة الى غاية مارس 2023 بمبلغ (101.184,50) درهم مع النفاذ المعجل وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغها من المحل المذكور هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها وأدائها تعويضا عن التماطل قدره (5000) درهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (3000) درهم وتحديد الاكراه في الأقصى بالنسبة للضامنة وتحميلها الصائر. وارفق المقال بمحضر مؤرخ في 2022/12/19 نسخة من عقد كراء مؤرخ في 2014/03/11. وبناء على جواب نائب المدعى عليها المؤرخ في 2023/07/03 أثار من خلاله الدفع الذي أجاب عنه الحكمالمشار اليه أعلاه.

وبناء على طلب نائب المدعي المؤرخ في 2023/07/17 الرامي الى إعادة إدراج الملف بعد الحكم بالاختصاص ارفقه بشهادة عدم الاستئناف، ومن خلال مذكرة مؤرخة في 2023/12/27 أدلى بشهادة تسليم.

وبناء على مقال نائب المدعي الاصلاحى المؤدى عنه بتاريخ 2024/03/11 بمواصلة الدعوى باسم ورثة المدعى الأصلي الذي وافته المنية بتاريخ 2023/09/04، وكذلك بمقال إضافي يرمي الى تمتيع موكله بواجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من 023/04/01 الى متم مارس 2024 بمبلغ (63.906) درهم، مؤكدا ما سبق وارفق الطلب برسماثة.

وبناء على جواب نائب المدعى عليها المؤرخة في 2024/04/29 جاء فيها أن المدعون لا يملكون حق الكراء التجاري كون العلاقة مبرمة مع مورثهم وفق ما سار عليه الاجتهاد القضائي والاذنار المبلغ لها بتاريخ 2022/12/19 ولم يدلوا بما يفيد انتقال حوالة الحق، ولم يخبروا موكلتها بانتقال الملكية لهم، ولم يتم تحديد المقر الاجتماعي لموكلتها في المقال ملتصا التصريح ببطلان الإذنار .

وبناء على مذكرة نائب المدعين المؤرخة في 2024/05/13 يؤكد من خلالها ما سبق.

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 الحكم المستأنف لم ينبن على أي أساس قانوني سليم ، و هذا ما ستعمد العارضة على تبيانه للمحكمة من خلال بسطها الدفوعات التالية بخصوص الأداء فإن المحكمة الابتدائية قضت على العارضة بأدائها لفائدة المستأنف عليه ما مجموعه 3 ، 136161 درهم كواجبات كرائية عن المدة من 2021/9/1 إلى غاية متم شهر مارس 2024 وأن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى ذلك أن المستأنف عليه وفي إطار هذه النازلة وجه للعارضة إنذارا من أجل الأداء توصلت به العارضة بتاريخ 2022/12/19 وأن المستأنف عليه طالب العارضة بأداء مبلغ 50، 101184 درهم كواجبات كرائية المدة 2021/9/1 الى متم مارس 2023 وأن عدم إشارة المستأنف عليهم لهذا الأداء و مطالبته العارضة بمبالغ سبق له التوصل بها ، يؤكد أن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية و يحاول الإثراء الغير مشروع على حساب العارضة كما أنه يحاول استيفاء دين سبق استيفاؤه وبالتالي فان الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف، في حكم العارضة بالأداء قد جانب بالأداء رغم كونها أدت ما بذمتها لفائدة المستأنف عليه يكو الصواب في ما ذهب إليه ، وبخصوص الإفراغ فإن الحكم المطعون فيه بالاستئناف قضى بالمصادقة على الإذنار بالإفراغ المبلغ إلى العارضة و الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و بإفراغها من المحل موضوع الدعوى وأن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به ذلك أن القاضي الابتدائي اعتبر أن العارضة في حالة مطل مما يتوجب معه فسخ عقد ، حيث جاء في الفقرة 4 من الصفحة الرابعة من الحكم المطعون فيه ما يلي "أن المدعي عليها توصلت بالإذنار بالأداء بتاريخ 2022/19/12 و أمهلت للأداء داخل 15 يوما و لم تؤد الواجبات المطلوبة منها عن المدة المذكورة أعلاه و هو ما يجعلها في حالة مطل " وأنه لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار العارضة في حالة مطل الذي يستوجب الإفراغ ذلك أن العارضة و مباشرة بعد توصلها بإنذار المستأنف عليه بتاريخ 2014/11/27 سبق و أن أدت المبالغ المطالب بها لفائدة مورثهم وأن العارضة لا يمكن اعتبارها في حالة مطل ذلك أنها أدت ما بذمتها ، داخل الأجل . بعد توصلها بالإذنار ذلك أن المطل يتحقق عند التوصل بالإذنار و عدم الأداء داخل الأجل ، و هذا ما ينتفي في نازلة الحال وأن العمل القضائي سار على نفس المنوال ، حيث جاء في قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 89/6/12 تحت عدد 1410 في الملف المدني عدد 87/2801 منشور بمجلة الندوة عدد 10 ص 80 و ما يليها ما يلي : " يصبح المكثري في حالة مطل إذا توصل بالإذنار و لم يؤد ما بذمته خلال الأجل المحددله " وأن العارضة لم تكن في حالة مطل الموجبة للإفراغ ، و أن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف هو جانب للصواب ، وبخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه و خرق حقوق الدفاع فإن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد طبقا لفصول المسطرة المدنية و خصوصا الفصول من 134 إلى 146 من ق م م وأن العارض يبيني أوجه النعي المنصب على الحكم المستأنف وأن الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف قد جانب الصواب فيما قضى به على اعتبار أن التعليل الذي تبنته المحكمة الدرجة الأولى جاء ناقصا ولا يبني على أساس قانون سليم، وهذا ما سيعمد العارض على تبيانه للمحكمة من خلال ما يلي وأن محكمة الدرجة الأولى عللت حكمها بمايلي وان الملف يخلو مما يفيد أداء المدعى عليها لواجبات الكراء المطلوبة في الدعوى و الإذنار أو ما يفيد سلوكها المساطر القانونية المقررة في هذا الشأن عند استحالة أداء الكراء مباشرة للمكثري مما يتعين معه الحكم عليها بأدائها للمدعيين الواجبات المطلوبة" وأن هذا التعليل لا يستقيم قبوله و دفوع العارض المثارة قبل كل دفع أو دفاع حيث إن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وسليما، وأن يتضمن الرد عن أوجه الدفاع المثارة أمام المحكمة، لكون العارضة أدات الواجبات الكرائية قبل ارسال الإذنار و أن باقي الواجبات المطالب لصفة لهم في استحقاقها مادام أنهم لم ينذروا العارضة بحوالة لهم كخلف لمورثهم و ما لا يوجد بين مستندات الدعوى وأنه بمقتضى الفصل 50 في الفقرة السابعة من ق م م فإنه " يجب أن تكون الأحكام دائما معللة" وأن الحكم المطعون فيه بالاستئناف حينما لم يناقش بشكل كافي ما أثارته العارضة من دفوع جوهرية، يكون تعليله ناقصا الى درجة الانعدام خرقا لمقتضيات

الفصلين 50 و 345 من ق.م.م، مما يعرضه للإلغاء وأن الثابت من الاجتهاد القضائي للمجلس الأعلى فإن كل حكم أو قرار ولو كان صادرا عن المجلس الأعلى يجب أن يكون معطلا تعليلا كافيا وسليما ويتعرض للإلغاء أو النقض أو قبول إعادة النظر فيه إذا كان منعدم التعليل أو كان فاسد التعليل أو ناقصهقرار المجلس الأعلى في الملف 242 بتاريخ 84/02/15 منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المدنية الجزء الثاني الصفحة 447 وما يليها وأن الثابت من الاجتهاد القضائي للمجلس الأعلى فإنه بناء على الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية يجب أن يكون كل حكم تعليلا كافيا وإلا كان باطلا ويعد عدم الجواب على دفع أثير بصورة منتظمة وله اثر على قضاء المحكمة بمثابة نقصان التعليل يوازي انعدامه. (قرار المجلس الأعلى في الملف 940 بتاريخ 85/01/09 منشور بمجلة قرارات المجلس الأعلى أ.ج. شالجزء الثاني -83-95 الصفحة 193 وما يليها) ملتزمة قبول المقال الاستئنائي شكلا وموضوعا في الأداء: الغاء الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط بتاريخ 2024/06/03 ملف رقم 2024/8207/25 في جميع ما قضى به في الأداء و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر وفي الإفراغ الغاء الحكم الابتدائي المدني الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2024/06/03 ملف رقم 2024/8207/25 في جميع ما قضى به في الإفراغ و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا جدا الأمر باجراء بحث في نازلة الحال بحضور جميع الأطراف و ذلك للوقوف علناالحقيقة وحفظ حق العارضة في التعقيب على البحث.أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي و غلاف التبليغ .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبيهم بجلسة 30/09/2024 التي جاء فيها بصفة أساسية فإنه لا يصح التقاضي إلا لمن له الصفة والأهلية والمصلحة حسبما نص عليه المشرع في مقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية. وأن النزاع هو بين المنوب عنهم و[شركة "ب. P."] لكن الجهة المستأنفة حاليا هي [شركة "ل. ب."] وأن [شركة "ل."] ليست بطرف في الدعوى ولا علاقة لها بالموضوع وبالتالي لا صفة لها في التقاضي و لا في تقديم المقال الاستئنائي فإن المقال الاستئنائي يكون مقدا من طرف غير ذي صفة ومن طرف شركة لا علاقة لها بالموضوع مما يكون معه معيبا شكلا ويتعين الحكم بعدم قبوله على الحالة وبصفة إحتياطية فإن المستأنفة أكدت وأقرت في عرض موجز الوقائع في كل من السطرين 3 و 6 من الصفحة 2 من المقال الاستئنائي على أنها توصلت فعلا بإنذار ويرمي إلى المطالبة بالأداء داخل أجل 15 يوما تحت طائلة المطالبة بالإفراغ والفسخ و التعويض عن التماطل وأنها أكدت وأقرت على أنها لم تعمل على الاستجابة لمضمون الإنذار لانعدام صفة باعث الإنذار وأن المستأنفة تكون بذلك تتناقض مع نفسها متناسية بأن الإنذارالذي توصلت به وجه إليها من طرف مورث العارضين إبان حياته وأنها توصلت به بتاريخ 2022/12/19 ولم تبادر إلى القيام بالوفاء وأن مورث المنوب عنهم لم يتوفى إلا بتاريخ 2023/09/04 حيث تقدم ورثته بمقال إصلاحي بعد ذلك لمواصلة الدعوى باسمهم لذا فإن إقرار و تأكيد المستأنفة على كل ذلك يجعل ما تمسكت به في مقالها غير ذي أساس و يتعين رده وأن أداء واجبات الكراء يثبت بالحجة المادية الثابتة والقاطعة وليس بالادعاء المجرد وأن المستأنفة إذا كانت متأكدة من قيامها بأداء واجبات الكراء المستحقة فما عليها إلا أن تدلي بوصولات الأداء لكن ما دامت المستأنفة لا تتوفر على وصولات الأداء فإن ما تدعيه يفتقر إلى وسائل الإثبات ويبقى ذلك مجرد محاولة يائسة لإطالة النزاع و ربح المزيد من الوقت واستغلال المحل بدون وجه حق إضرارا بحقوق ومصالحالمنوب عنهم وأن الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به من أداء وإفراغ لكون المكترية في حالة مطل وأنها لم تبادر إلى الوفاء بالواجبات المطالب بها بمقتضى الإنذار وأن الحكم الابتدائي جاء معطلا إستنادا على وثائق ومعطيات و وقائع النازلة وأنه كيف يمكن الدفع بانعدام الحكم المطعون فيه رغم وضوح و صراحة التعليل الذي تبنته محكمة الدرجة الأولى إستنادا على الإنذار الذي لم تستطع المدعى عليها التأثير على صحته ونفاذه بأي وسيلة معتبرة قانونالذا فإن هدف المستأنفة يكون هو ربح المزيد من الوقت والاستمرار في المماطلة والتسويف ، ملتمسون بصفة أساسيةالحكم بعدم قبول المقال الاستئنائي لتقديمه من طرف غير ذي صفة ومن طرف شركة اجنبية وتحميل المستأنفة الصائر شكلا وموضوعا بصفة إحتياطية رد كل ما جاء في المقال الاستئنائي لعدم إرتكازه على أي أساس قانوني أوواقعي سليم وتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمقال إضافي بواسطة نائبيهم بجلسة 28/10/2024 التي جاء فيها أن الشركة المكترية لازالت متمادية في رفض أداء واجبات الكراء وأنه ترتبت بذمتها واجبات كراء المدة الأحقة على صدور الحكم الابتدائي وان المنوب عنهم يتقدمون بهذا المقال الإضافي قصد المطالبة بالحكم على المدعى عليها في شخص ممثلتها القانونية بأداء واجبات كراء المدة الاحقة على المستأنف وذلك ابتداء من 2024/04/01 إلى غاية متم شهرأى 7 أشهر الأخيرة يستحق عنها مبلغ 37.278,50 درهم لذا فإن المنوب عنهم يلتمسون

الحكم على المدعى عليها المستأنفة حاليا بأداء مبلغ 37.278,50 درهم من قبل واجبات كراء المدة الاحقة ابتداء من : 2024/04/01 إلى غاية متم شهر أكتوبر 2024 مع النفاذ المعجل والصائر ، ملتزمون قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلتها القانونية بأداء مبلغ 37.278,50 درهم من قبل واجبات كراء المدة الاحقة ابتداء من 2024/04/01 إلى غاية متم شهر أكتوبر 2024 مع النفاذ المعجل والصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة تأكيدية بواسطة نائبهم بجلسة 23/12/2024 التي جاء فيها أنه سبق للمنوب عنهم أن أدلوا بمذكرة جوابية على المقال الاستئنافي المقدم من طرف الشركة المدعى عليها وكذا بمقال إضافي يرمي إلى المطالبة بأداء واجبات كراء المدة اللاحقة على صدور الحكم الابتدائي حسب ما تمت المطالبة به في المقال الافتتاحي للدعوى وانه بناء على كل ذلك فإن المنوب عنهم لا يسعهم إلا أن يؤكدوا كل ماسبق لهم أن تقدموا به في كتاباتهم السابقة مسندين النظر للمحكمة. ، ملتزمون تأكيد كل ما سبق لهم أن بسطوه في المذكرتين السابقتين وأنهم يسندون النظر للمحكمة.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 23/12/2024، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 30/12/2024

التعليق

حيث أسست المستأنفة استئنافها على ما سطر أعلاه.

وحيث ان منازعة المستأنفة في المديونية التي في نمتها مقابل الوجيبة الكرائية المطالب بها من طرف المستأنف عليهم بمقتضى الإنذار الموجه لها والمتوصل به بتاريخ 19/12/2022 دون ادلائها بما يثبت براءة نمتها وما يقوم حجة على الأداء لخلو ملف الدعوى من أي وثيقة او حجة على ذلك سواء خلال المرحلة الابتدائية او امام هذه المحكمة يجعل من مستند الطعن على غير أساس ويتعين رده، وتأييد الحكم المطعون فيه وإبقاء الصائر على المستأنفة نتيجة لما ال اليه طعنها.

في الطلب الإضافي

حيث التمس المستأنف عليهم الحكم على المستأنفة بأدائه لهم واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2024 الى متم أكتوبر 2024.

و حيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث انه و فيما يخص واجبات الكراء فان المكثري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة و انه وبالنظر لكونه ليس بالملف ما يفيد أداء الواجبات المطالب بها فانه يتعين الحكم على المستأنف بالأداء عن المدة من 01/04/2024 الى متم أكتوبر 2024 بحسب مشاهرة قدرها 5325 درهم وجب فيها مبلغ 37.275,00 درهم.

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعته

- في الطلب الإضافي: أداء المستأنف عليها [شركة p.] لفائدة المستأنف عليهم مبلغ (37.275,00 درهم) واجب كراء المدة من 01/04/2024 الى متم أكتوبر 2024، وتحميلها الصائر.