

**L'absence de recours à la
procédure d'offre réelle par le
preneur après une sommation de
payer caractérise le défaut de
paiement et justifie la résiliation
du bail commercial (CA. com.
Casablanca 2022)**

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 64734 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5027 |
| Date de décision 20221110 | N° de dossier 2022/8206/4012 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Procédure d'offre réelle, Pandémie de COVID-19, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Expulsion, Défaut de paiement, Charge de la preuve, Bail commercial | |
| 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 validité d'une procédure d'éviction pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour défaut de paiement, prononcé l'expulsion du preneur et l'avait condamné au paiement des arriérés locatifs.

L'appelant soutenait ne pas être en état de défaut, arguant d'une part de la crise sanitaire et d'autre part du refus du bailleur d'accepter le paiement après la délivrance du congé. La cour écarte ces moyens en relevant que le preneur n'a pas suivi la procédure légale d'offres réelles pour s'acquitter de sa dette dans le délai de quinze jours imparti par la sommation.

Elle retient que la simple allégation d'une tentative de paiement amiable, non corroborée par des preuves, est insuffisante pour écarter l'état de défaut. La cour juge en outre que l'invocation de la crise sanitaire est inopérante, dès lors que la période d'impayés excède largement les trois mois prévus par la loi 49.16 pour justifier l'éviction sans indemnité.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة فاطمة (ش.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 8/7/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6310 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/06/2022 في الملف عدد 4323/8219/2022 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب، وفي الموضوع بأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 45.600,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من 01/04/2020 إلى متم مارس 2022 وتعويض قدره 3.000,00 درهم، مع النفاذ المعجل في حدود مبلغ الواجبات الكرائية وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى والمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 01/04/2022 بواسطة المفوض القضائي السيد عبد الرحيم (م.)، والحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن ببلوك [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 6/7/2022 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 8/7/2022 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة نجات (ش.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/04/2022 عرضت من خلاله أن المدعى عليها تكتري منها محل تجاري بسومة شهرية قدرها 1900,00 درهم ، وان هذه الأخيرة توقفت عن أداء واجبات كراء المدة من فاتح ابريل 2020 الى متم مارس 2022 ووجب فيها مبلغ 45.600,00 درهم، مما حدا بها الى توجيه انذار اليها بذلك بتاريخ 01/04/2022 بقي دون جدوى، لذلك تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 01/04/2022 وافراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن ببلوك [العنوان] الدار البيضاء من جميع مرافقها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير ، و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، و الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 45.600,00 درهم عن واجبات كراء المدة المفصلة أعلاه ، وكذا مبلغ 3000,00 درهم كتعويض عن الضرر، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الاكراه البدني في الأقصى، و تحميل المدعى عليها الصائر، و عززت المقال بعقد كراء، انذار مع محضر تبليغه.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 24/05/2022 جاء فيها ان المدعية تمتنع عن تسلم الوجيبة الكرائية منها وانه نظرا لجائحة كورونا وركود المجال الذي تعمل فيه تزيين العروس نكافة فان هذه الأخيرة كانت تطمئننها في عدم المطالبة بواجبات الكراء الى حين ميسرة ، وأنها توصلت بالإنذار بالأداء بتاريخ 01/04/2022 وبأدركت بالاتصال مباشرة بها والتي اخبرتها بربط الاتصال مباشرة بدفاعها، وبعد اخذ و رد قررت عرض المبلغ بواسطة عون قضائي فرفضت المدعية تسلم واجبات الكراء منه مما يجعلها لا ترفض الأداء و لم تكن في حالة تماطل، لذلك تلتمس اسناد النظر شكلا و رفض الطلب موضوعا و تحميل المدعية الصائر.

و بناء على ادلاء نائب المدعية بمذكرة بجلسة 07/06/2022 جاء فيها ان التماطل ثابت في نازلة الحال، ذلك ان المدعى عليها لم تبادر بأداء الواجبات المستحقة العالقة بذمتها داخل الاجل القانوني ، كما ان الملف خال مما يفيد ذلك، لذلك تلتمس استبعاد ما دفعت به المدعى عليها مع الحكم لها وفقا لمقالها الافتتاحي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته السيدة فاطمة (ش.) و جاء في أسباب استئنافها أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام المحكمة أعلى درجة ويبقى للأطراف الحق في بعض أوجه دفاعهم أمام المحكمة المذكورة، وأن السيد قاضي البداية اسس حكمه بناء على عدم الوفاء جعلته يصدر الحكم بالمصادقة على الانذار ولم يأخذ مطالبها بعين الاعتبار، وأن الحقيقة الثابتة أنها ومنذ ان اكرتت المحل التجاري من المالكة وهي تؤدي الوجيبة الكرائية بنظام وانتظام الى غاية ظهور جائحة كوفيد 19 ، وأن المالكة كانت تمتنع عن حيازة الوجيبة الكرائية للمحل التجاري بعلة ان قطاع الاعراس متوقف من قبل الدولة، وتأكيدا لحسن نيتها في اداء واجبات الكراء فقد توجهت مباشرة الى المالكة بعد توصلها بالإنذار معربة عن اداء ما تخلد بذمتها من كراء، الا ان المالكة رفضت لغاية في نفسها، والحال على ما ذكر فأملها كبير في المحكمة في إنصافها و إرجاع الأمور إلى نصابها القانوني، وذلك باعتبار العلاقة الكرائية لازالت قائمة بين الطرفين ، ملتزمة قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به جملة وتفصيلا فيما يخص الأمر وبعد التصدي القول برفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس، وتحميل المستأنف عليها الصائر وأرفقت المقال بنسخة من الحكم الابتدائي وطى التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت أن الاستئناف لم يأت بأي جديد يبرر إلغاء الحكم الابتدائي وأن الملف خال مما يفيد أداء المستحقات الكرائية المطالب بها وبالتالي يبقى الهدف من الاستئناف هو المماطلة والتسوية ليس إلا ، مما تكون معه محقة في المطالبة برد ما جاء فيه ، ملتزمة عدم قبوله شكلا وموضوعا رد ما جاء فيه لعدم ارتكازه على أي أساس مع تحميل رافعه الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 13/10/2022 حضر الأستاذ (ث.) عن الأستاذ (ا.) و تخلف نائب المستأنفة رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 10/11/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنفة بتاريخ 1/4/2022 مبني على مطالبتها بأداء واجبات الكراء عن المدة من 1/4/2020 الى غاية متم مارس 2022 داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ ، ولأن الملف يبقى خال مما يثبت سلوك الطاعنة لمسطرة العرض للواجبات المطلوبة داخل الأجل المضروب في الإنذار لنفي المطل عنها ، وأن القول بأنها توجهت الى المالكة بعد توصلها بالإنذار معربة عن أداء المتخذ بذمتها إلا أنها رفضت يبقى ادعاء يعوزه الدليل، سيما وأن المشرع قد حدد المسطرة القانونية الواجب سلوكها لعرض الكراء المطلوب حتى على فرض رفض المكريه تسلم الكراء مباشرة وهو الأمر الغير الثابت في النازلة، كما أنه لا مجال للاستنادا الى جائحة كورونا طالما أن المدة المطلوبة بصرف النظر عن الشهور التي عرفت فيها البلاد الإغلاق بسبب تفشي وباء كورونا والتي شمل الإنذار جزءا منها فقد شملت مدة أخرى أصبحت مستحقة بعد استئناف الأنشطة التجارية والتي تجاوزت ثلاثة أشهر التي أوجبته المادة 8 من قانون 49.16 للقول بالإفراغ بدون تعويض، وبالتالي يبقى ما اثارته الطاعنة من اسباب غير منتج في طعنها، مما يتعين معه رد استئنافها وتأييد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.