

**L'action en paiement des loyers
commerciaux n'est pas soumise
aux formalités de la mise en
demeure prévues pour la
résiliation du bail (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60897	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2908
Date de décision 20230502	N° de dossier 2022/8206/6203	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Virements bancaires, Preuve du paiement, Mise en demeure, Loyer, Loi n° 49-16, Intérêts moratoires, Infirmité du jugement, Demande additionnelle, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, le preneur soulevait l'irrégularité de la mise en demeure au regard des dispositions de la loi n° 49-16 ainsi que la preuve du paiement des loyers réclamés. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la mise en demeure en retenant que l'action, ne visant que le recouvrement des loyers et non la résiliation du bail, n'est pas soumise au formalisme spécifique de ladite loi. La cour constate en revanche, au vu des justificatifs de virement bancaire produits, que le preneur a effectivement réglé l'intégralité des loyers objets de la condamnation initiale. Statuant sur la demande additionnelle du bailleur portant sur une nouvelle période d'impayés, la cour y fait partiellement droit pour le principal mais rejette la demande de condamnation aux intérêts légaux, faute pour le bailleur d'avoir adressé une mise en demeure spécifique pour cette nouvelle créance. Le jugement est par conséquent infirmé et la demande initiale rejetée, la cour ne faisant droit qu'en partie à la demande additionnelle formée en appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة ا.ا. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 21/12/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 4141 بتاريخ 18/04/2022 في الملف عدد 546/8207/2022 و القاضي في منطوقه :

في الشكل: قبول الطلبين الأصلي والإضافي .

في الموضوع: الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعية في شخص ممثلا القانوني مبلغ 105.000,00 درهم ، عن واجبات الكراء عن المدة من 2021/08/01 الى 2022/02/28، حسب سومة شهرية قدرها 15.000.00 درهم مع الفوائد القانونية من الحكم ، شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و حيث إن الطلب الإضافي قدم بدوره من ذي صفة و مصلحة ومؤداة عنه الرسوم القضائية فيكون تبعا لذلك مقبول شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة ك. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 10/01/2022 تعرض فيه أنها ابومت عقد كراء تجاري مع المدعى عليها إنصب حول المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] البالغ مساحته 24 متر مربع بسومة شهرية 15.000 درهم و أن المدعى عليها تقاعست عن أداء واجبات الكراء المستحقة عن كل من شهر أبريل مايو يونيو يوليو من العام 2021 بمبلغ إجمالي قدره 60.000 درهم مما دفع بالمدعية إلى توجيه إنذار لها في إطار الفصل 26 من ق 16-49 بتاريخ 19/7/2021 بقي بدون جدوى و التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار وأمر المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية الواجبات الكرائية المستحقة عن كل من شهر أبريل ماي يونيو يوليو من 2021 بمبلغ إجمالي 60.000 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الإستحقاق إلى تاريخ التنفيذ مع الصائر و النفاذ المعجل.

وارفق المقال بنسخة من عقد الكراء، نسخة من الإنذار ونسخة من محضر تبليغه.

بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 21/03/2022 جاء فيها أن الإنذار لا يتوفر على الشروط المتطلبية قانونا و لم يحدد أجلين الأول متعلق بالأداء و الثاني بالإفراغ بعد ثبوت التماطل و أضاف بأن المدعية سبق لها أن تقدمت بدعوى في نفس الموضوع تحت عدد 2022/8117/236 مدرجة بجلسة 9/3/2022 و أن المدعى عليها قد أدت جميع الواجبات المطلوبة بمجرد توصلها بالإنذار ملتصا التصريح أساسا بعدم قبول الطلب و إحتياطيا برفض الطلب و أرفق الجواب بنسخة من فاتورة و نسخة شيك و نسخة كشف حساب و نسخة من رسالة جوابية.

وبناء على مقال الإضافي المدلى به من طرف نائب المدعية والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 7/3/2022 والذي التمس من خلاله الحكم على المدعى عليها بأدائها لها واجبات الكرائية عن شهر غشت شتنبر أكتوبر، نونبر، دجنبر 2021 ويناير وفبراير 2022 بما

مجموعه 105.000,00 درهم مع الفوائد القانونية والصائر والنفاد المعجل.

بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 11/4/2022 أوضح من خلالها أن الدعوى الحالية لا ترتكز على أساس قانوني سليم إذ كيف يعقل أن يتم التقدم بالدعوى الحالية والرامية إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ والحال أن المدعى عليها أدت واجباتها الكرائية وتتقدم بمقال إضافي إستنادا إلى إنذار سابق ومن جهة أخرى فإن المقال الإضافي لا يمت للدعوى الحالية بصله لأن موضوعه يتعلق بمعاينة لتغيير النشاط ملتصقا بالتصريح بعدم قبول الطلب الإضافي و موضوع برفض الطلب.

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

اسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه من حيث صحة الإنذار فإن الفصل 26 من قانون رقم 49.16 المتعلق ببراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ينص على أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترى انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و ان يمنحه اجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في 15 يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو كان المحل ايلا للسقوط وأن المحكمة حينما علقت حكمها بعدم وجوب الاجلين تكون قد تغاضت عن مقتضيات قرارات محكمة النقض والتي تنص علي أنه من الواجب على المكري أن يوجه انذارين للمكترى الأول من أجل الأداء و الثاني من أجل الإفراغ وأن المستأنف عليها حينما وجهت نفس الانذار تطالب من خلاله الأداء وفسخ العقد تكون

بذلك قد خالفت مقتضيات قانونية امرة وزعمت المستأنفة عدم أداء العارضة للواجبات الكرائية طيلة المدة المذكورة أعلاه و الحال أن العارضة أدت ما عليها من واجبات كرائية داخل الأجل وذلك بناء على الموصولات رفقته وأنه من غير المعقول مطالبة العارضة بأداء واجبات كرائية مؤدى عنها المستأنفة الى الاثراء الغير المشروع من خلال المطالبة بالمبالغ الكرائية استئنافا لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم من حيث المطالبة بأداء المبالغ الكرائية طالبت المستأنفة بالأمر بفسخ العقد بناء على التماطل في أداء الواجبات الكرائية غير أنها مزاعم واهية لا أساس لها في الواقع أو القانون وأنه بناء على المادة 26 من قانون 16-49 المتعلق ببراء المحلات التجارية فإن طلب فسخ العقد يكون بناء على ثبوت التماطل في أداء الواجبات الكرائية إلا أنه في نازلة الحال لا يمكن القول بثبوت التماطل وذلك لأداء العارضة كل ما عليها من واجبات كرائية داخل الأجل القانوني وأن المستأنفة تدلي بما يفيد أداءها للمبالغ الكرائية عن المدة المطالب بها من خلال الفاتورة ووصولات التحويلات البنكية وأن فور توصل المستأنفة بالإنذار الذي تطالب بمقتضاه المستأنف عليها أداء الأشهر أبريل ، ماي ، يونيو ويوليو 2021 وبادرت المستأنفة إلى الجواب موضحة الخطأ الذي ارتكبه المستأنف عليها في تقدير واجب الكراء المتبقي وهي المتعلقة بشهر يوليو 2021 و أرفقت جوابها بشيك يفيد أداء شهر يوليو 2021 وأن فسخ العقد لا يصبح مقبولا إلا بثبوت تماطل العارضة عن الأداء وبناء على امتثال العارضة للأداء يصبح طلب فسخ العقد مردودا واقعا وقانونا وأن العارضة تتوفر على ما يفيد أدائها للواجبات الكرائية موضوع المقال الاستئنافي ، ملتصقا بقبول هذا الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي طبقا للفصل 146 من م ق م و القول برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 28/3/2023 حضرها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 02/5/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث ان السبب المتعلق بعدم صحة الإنذار لعدم توجيه إنذارين خلافا لمقتضيات الفصل 26 من قانون 49.16 و لتوجه محكمة

النقض ، لا يستند الى أساس قانوني ذلك ان الدعوى الحالية لا تهدف الى تطبيق مقتضيات قانون 49.16 بل ترمي فقط الى أداء واجبات الكراء دون طلب الافراغ أو تطبيق أي مقتضى من المقتضيات التي ينظمها القانون المذكور و الذي يلزم لتطبيقه توجيه انذار واحد فقط .

و حيث انه بخصوص السبب المتعلق بكون الطاعنة قد ادت واجبات الكراء فور توصلها بالإنذار ، فانه برجع المحكمة الى الوثائق المدلى بها و التي لم تنازع فيها المستأنف عليها فانه يتبين من خلال التحويلات البنكية المدلى بها انه تم أداء الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة من فاتح غشت 2021 الى غاية متم ابريل 2022 و هي مدة شاملة للمدة المحكوم بها بمقتضى الحكم المستأنف مما يتعين معه اعتبار الاستئناف و الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر .

في الطلب الإضافي :

حيث التمسست المستأنف عليها أداء واجبات الكراء عن المدة من مارس الى غاية دجنبر 2022 و من يناير الى غاية فبراير 2023 مع النفاذ المعجل و الفوائد القانونية و الصائر.

و حيث انه حسب الثابت من التحويلات البنكية المدلى بها فان شهري مارس و ابريل من سنة 2022 قد تم ادائهما و من تم فان الواجبات الكرائية المستحقة هي الممتدة من ماي سنة 2022 الى غاية فبراير 2023 ما مجموعه 150.000,00 درهم على أساس سومة شهرية قدرها 15.000,00 درهم .

وحيث ان الفوائد القانونية هي فوائد مترتبة عن التأخير في الأداء و منظمة بمقتضى الفصل 875 من قانون الالتزامات و العقود و الحال ان المستأنف عليها لم توجه أي انذار للمستأنفة حتى تطالب بتعويض عن التأخير عن الأداء ، مما يتعين رد طلبها بخصوص الفوائد القانونية .

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع: باعتباره و الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

و في الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها واجبات الكراء من ماي 2022 الى غاية فبراير 2023 مبلغ 150.000,00 درهم و تحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات .