

Le défaut de fourniture d'eau et d'électricité par le bailleur ne constitue pas un motif légitime pour le preneur de suspendre le paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57623	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4922
Date de décision 20241017	N° de dossier 2024/8219/2324	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Obligations du bailleur, Loyers impayés, Fourniture d'eau et d'électricité, Expulsion, Exception d'inexécution, Demande additionnelle en appel, Confirmation du jugement, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de mise en œuvre de l'exception d'inexécution. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement et en expulsion. L'appelant soutenait que son manquement était justifié par le défaut de fourniture de l'eau et de l'électricité par le bailleur, le privant de la jouissance paisible des lieux. La cour écarte ce moyen en retenant que le preneur ne saurait se faire justice à lui-même en suspendant unilatéralement le paiement des loyers. Elle rappelle qu'il lui incombait de recourir aux voies de droit appropriées pour contraindre le bailleur à exécuter ses obligations. Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle de l'intimé, la cour condamne le preneur au paiement des loyers d'une période antérieure, visée dans la mise en demeure mais omise dans l'assignation initiale, faute pour le preneur de justifier de leur règlement. Le jugement est en conséquence confirmé, la cour y ajoutant la condamnation au titre de la demande additionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم السيد عبد القادر (ع.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 04/04/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 13021 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/12/2023 في الملف عدد 8294/8219/2023 والقاضي في الشكل: بقبول الدعوى و في الموضوع: بأداء المدعى عليه عبد القادر (ع.) لفائدة المدعي آيت أحمد (أ.) واجب كراء المحل التجاري الكائن ب 25 زنقة اغضيصة بنت المدني الدار البيضاء بمبلغ 40.000,00 درهم عن المدة من 01/10/2022 إلى غاية 31/05/2023، و تعويض عن التماطل قدره 1.000 درهم، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 02/06/2023 وإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المذكور، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و تحميل المدعى عليه الصائر، و رفض باقي الطلبات.

و بتاريخ 12/06/2024 تقدم المستأنف عليه بمقال إضافي مؤدى عنه يلتمس من خلالها الحكم له بمبلغ 120.000 درهم.

في الشكل: حيث أن الحكم المطعون فيه بلغ للطاعن بتاريخ 21/03/2024 وبادر الى استئنافه داخل الاجل مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و حيث قدم المقال الإضافي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا ، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/07/2023، والذي يعرض من خلاله بأنه أبرم مع المدعى عليه عقد كراء المحل التجاري الكائن ب 25 زنقة اغضيصة بنت المدني الدار البيضاء بسومة شهرية 5.000,00 درهم، وأنه توقف عن أداء واجبات الكراء فتخلد بذمته عن المدة الممتدة من 01/10/2022 إلى غاية 31/05/2023 ووجب فيها 160.000,00 درهم، وقد وجه له إنذارا بالأداء توصل به شخصيا بتاريخ 02/06/2023 دون جدوى، لأجل ذلك يلتمس المصادقة على الإنذار، والحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 160.000,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/10/2022 إلى غاية 31/05/2023، بالإضافة إلى مبلغ 1000,00 درهم تعويض عن التماطل، و الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ب 25 زنقة اغضيصة بنت المدني الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على طلب الإدلاء بوثائق الذي تقدم بها المدعي بواسطة نائبته لجلسة 04/10/2023 مرفقة بنسخة من عقد كراء، وإنذار مع محضر تبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبته لجلسة 29/11/2023 جاء فيها أنه قام بتأسيس أصل تجاري على هذا المحل في بيع الحليب ومشتقاته تحت اسم م. ولم يتمكن من مزاولة نشاطه واستغلال المحل بسبب امتناع المدعي من تزويده بمادة الماء والكهرباء، الأمر الذي بقي معه المحل في حالة إغلاق طيلة المدة المطالب بها في الإنذار. ملتصا برفض الطلب، مدليا بنسخة من التصريح بالسجل التجاري.

وبناء على مذكرة تعقيب المدعي بواسطة نائبته المدلى بها لجلسة 20/12/2023 جاء فيها أن المكثري لم التزم بمقتضى العقد بأداء واجب استهلاك مادتي الماء والكهرباء، وأنه ظل يستغل المحل منذ سنة 2016 إلى غاية التوقف بتاريخ 01/10/2022، ملتصا رد دفع

المدعي، وأدلى بإشعارين لأداء واجب الماء والكهرباء.

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

أسباب الاستئناف

حيث أن المحكمة التجارية اعتبرت أن الطاعن لم يدل بما يتبث براءة ذمته من المبالغ الكرائية المطالب بها فقضت بالحكم عليه بإفراغه من المحل المكروى له مع ادائه مبلغ 40.000.00 درهم من قبل واجبات الكراء . وأن ما ذهب إليه المحكمة التجارية غير مؤسس على سند قانوني سليم للأسباب التالية: ان المستأنف عليه قد قام بتوجيه إنذار للطاعن بتاريخ 02/06/2023 يطالبه من خلاله بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/10/2020 إلى غاية 31/05/2023 والتي وجب فيها مبلغ 160.000.00 درهم . و انه بتاريخ 26/07/2023 تقدم بمقال رام إلى المصادقة على الإفراغ مطالبا بأداء واجبات الكراء عن المدة 01/10/2022 إلى غاية 31/05/2023 . وأن المدة المطلوبة في الإنذار لا تتطابق مع المدة المطلوبة في المقال مما يجعل الإنذار الموجه إليه باطلا لعدم تضمينه المدة الصحيحة. و من جهة ثانية فإنه كما أوضح الطاعن في المرحلة الابتدائية انه قام بتأسيس أصل تجاري على المحل موضوع الكراء مختص في بيع الحليب ومشتقاته لكنه لم يتمكن من مزاولة نشاطه واستغلال المحل بسبب امتناع المستأنف عليه من تزويده بمادة الماء والكهرباء الأمر الذي بقي معه المحل في حالة إغلاق طيلة المدة المطالب بها في الإنذار. و أن المستأنف عليه كان يتمتع بصفة مستمرة من تمكين الطاعن من مادتي الماء والكهرباء وهما المادتان اللتان تعتبران أساسيتان في نشاط المحل ، وبانعدامهما لا يمكن له أن يزاول نشاطه بصفة مستقرة وعادية. و يتبين أن المبالغ المطالب بها في الإنذار لا تستند على أساس قانوني سليم بسبب عدم تمكنه من استغلال محله لانعدام مادتي الماء والكهرباء.

ومن أجلها يلتمس العارض القول والحكم بقبول الاستئناف شكلا لاستيفائه لجميع الشروط المتطلبة قانونا والقول بالحكم بإلغاء الحكم التجاري وبعد التصدي التصريح من جديد برفض الطلب. و أدلى بنسخة تبليغية من حكم ابتدائي مع طي التبليغ.

وبجلسة 20/06/2024 ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جواب مع مقال اضافي عرض من خلالها ان المستأنف تمسك بكون الحكم الابتدائي غير مبني على أساس لكون المدة المضمنة بالإنذار لا تطابق المدة المطلوبة بالمقال الافتتاحي والتمس بطلان الإنذار، إلا انه يجب التأكيد انه تسرب خطأ الى المقال الافتتاحي فعوض المطالبة بالمدة من 01/10/2020 ورد خطأ في السنة 2022 وان المستأنف لم يؤدي المبلغ المضمن بالإنذار الى حدود اليوم، وانه بعد صدور الحكم الابتدائي بادر الطاعن الى توجيه انذار للمطالبة بالمدة التي سقطت سهوا في المقال الافتتاحي والمحددة في الفترة الممتدة من 01/10/2020 الى 30/09/2022 توصل به المستأنف بتاريخ 25/01/2024 و بالتالي فان الحكم الابتدائي صادف الصواب ومبني على أساس وبالتالي يتعين رد الاستئناف الحالي لعدم ارتكازه على أساس قانوني.

اما فيما يتعلق بالدفع بعدم تمكين المستأنف من مادتي الماء والكهرباء وان هذا الدفع لا يرتكز على أساس قانوني لانعدام الإثبات لكون عقد الكراء 31/05/2016 ينص على أن المكثري بأداء واجب استهلاك مادتي الماء والكهرباء مما يؤكد أن المحل مزود بهذه المواد وسبق الادلاء بإشعارين لأداء واجب الاستهلاك الماء والكهرباء لشهر اكتوبر ونونبر 2023 باسم المستأنف وعنوان المحل المكروى له وظل يستغل المحل فيما اعد له منذ 2016 الى غاية توقفه بتاريخ 01/10/2022.

بخصوص المقال الإضافي:

ان المستأنف عليه لم يدل بما يفيد ابراء ذمته من مبالغ الكراء وسبق للطاعن ان وجه بالأداء توصل به السيد عبد القادر (ع). بتاريخ 02/06/2023 يطالب من خلاله بواجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/10/2020 الى 31/05/2023 غير انه تمت المطالبة بواجبات عن المدة من 01/10/2022 الى 31/05/2023 موضوع الملف الحالي. ومن حق العارض المطالبة بواجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/10/2022 الى غاية 30/09/2022 التي يجب فيها مبلغ 120000,00 درهم لعدم ابراء ذمته منها ، حيث ان الطاعن مباشرة بعد

صدور الحكم الابتدائي موضوع الاستئناف الحالي بادر الى توجيه انذار ثاني بالاداء توصل به المستأنف عليه بتاريخ 25/01/2024. لأجله يلتمس العارض بخصوص المذكرة الجوابية رد جميع دفعات المستأنف لعدم ارتكازها على اساس قانوني مع تأييد الحكم الابتدائي. و من حيث الطلب الإضافي: الحكم على السيد عبد القادر (ع). بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/10/2020 الى 30/09/2022 التي يجب فيها 120000,00 درهم لعدم أدائها و شمول الحكم الذي سيصدر بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف الصائر مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى. و ادلى بنسخة من الإنذار مع محضر التبليغ.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 03/10/2024 حضر دفاع الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/10/2024.

محكمة الاستئناف

في الإستئناف: حيث عرض الطاعن أسباب إستئنافه وفق ما هو مبين أعلاه.

و حيث إن البين من وثائق الملف أن المحل مكترى من 31/05/2016 و ينص عقد الكراء على أنه مزود بالماء و الكهرباء، و أن التمسك بإغلاق المحل بسبب إمتناع المستأنف عليه عن تزويده بالماء و الكهرباء يبقى غير ذي موضوع مادام أنه كان بإمكانه سلوك مساطر قانونية من أجل ذلك، مما يتعين معه رد السبب المثار و تبعا لذلك تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي: حيث التمس المستأنف عليه الحكم له وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إن المدة المطالب بها في المقال الإضافي كان موضوع الإنذار بالأداء المبلغ للمستأنف بتاريخ 02/06/2023 و لم تتم المطالبة بها في المرحلة الابتدائية، و أنه في غياب ما يفيد أدائها فيبقى الطلب بشأنها و جيبها و يتعين الإستجابة له.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الإستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 120.000,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/10/2020 إلى 30/09/2022 و بتحميله الصائر.