

**Le défaut de paiement des loyers
justifie la résiliation du bail
commercial et l'expulsion du
preneur sans indemnité
d'éviction (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 67999	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5688
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/4313	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Notification par huissier de justice, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Erreur matérielle, Défaut de paiement, Commandement de payer, Bail commercial, Absence d'indemnité d'éviction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur tout en condamnant le preneur au paiement d'une somme affectée d'une erreur matérielle.

L'appelant contestait la validité de la sommation, soutenant qu'elle n'avait pas été signifiée à personne et que le manquement contractuel n'était donc pas caractérisé. La cour écarte ce moyen en se fondant sur les mentions du procès-verbal de signification, lequel fait foi de la remise de l'acte en mains propres au preneur.

Faute pour ce dernier de justifier du paiement des loyers dans le délai imparti, la cour retient que le manquement est avéré et justifie l'expulsion sans indemnité d'éviction. Le jugement est par conséquent confirmé en son principe mais réformé quant au montant de la condamnation pécuniaire, ramené à la somme réellement due.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة الزهراء (م.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/08/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6046 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/06/2021 في الملف عدد 3310/8219/2021 والذي قضى في الشكل يقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 40.000 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2020 إلى متم دجنبر 2020، و تعويض 300 درهم و المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 26/02/2021 ، و إفراغه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] خريبكة، هو و من يقوم مقامه أو بإذنه، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و رفض باقي الطلبات و تحميل المدعى عليه الصائر.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 28/07/2021 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 11/08/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيدة حكيمية (ع.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/03/2021 يعرض فيه الطرف المدعي بواسطة نائبه أنه يملك المحل الكائن بحي [العنوان] خريبكة وأنه يكتري المحل للمدعى عليها بسومة 175,00 درهم شهريا وأنه توقف عن أداء مستحقات الكراء، و أنه توصل بإنذار من أجل الأداء بتاريخ 20/1/2021، لكنه بقي دون جدوى ما أصبح معه مدينا للمدعية بمبلغ 2100.00 درهم عن المدة منذ فاتح 01/01/2020 إلى متم دجنبر 2020، ملتصا بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ من العين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية 1.000.00 درهم، و أداء مبلغ 2100.00 درهم عن المدة منذ فاتح 01/01/2020 إلى متم دجنبر 2020 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وبتحميله الصائر، و أرفق المقال ب 4 عقود و رسوم شراء و عقد كراء و صورة عرض عيني و نسخة من الإنذار مع محضر تبليغه .

و بناء على طلب ضم صورة مصادق على صحتها من طرف نائب المدعية لرسم الشراء.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات، كانت آخرها بتاريخ 22/4/2021 تخلف نائب المدعي رغم التوصل و إشعاره من أجل تعيين مفوض قضائي، فتقرر جعل القضية في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 29/4/2021.

و بناء على طلب على إخراج الملف من المداولة بناء على ملتصق نائب المدعي قصد استدعاء المدعى عليها عن طريق مفوض قضائي.

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 بخصوص أداء واجبات الكراء فإن القاضي الابتدائي علل حكمه بكون

الملف جاء خاليا مما يفيد أداء واجبات الكراء عن المدة من 2020/01/01 إلى متم دجنبر 2020 وجب فيها مبلغ 2100 درهم ، مما تعين معه الاستجابة لطلب الأداء وأنه بالرجوع إلى منطوق الحكم الابتدائي نجدد قضى بأداء المستأنة السيدة الزهراء (م.) للمستأنف عليها السيدة حكيمة (ع.) مبلغ 40.000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 2020/01/01 إلى متم دجنبر 2020 بحسب سومة 175 درهم شهريا وأن ذلك يتناقض مع طلب المستأنف عليها في المقال الافتتاحي للدعوى الابتدائية والتي طالبت من خلاله بأداء مبلغ 2100 درهم كواجبات كراء عن المدة المذكورة أعلاه وأنه تبعا لذلك فالمبلغ الصحيح المعبر عنه أعلاه هو 2100 درهم وليس 40.000 درهم مما تلتمس معه المستأنة إصلاحه و اعتبار مبلغ 2100 درهم هو الصحيح ،وفي طلب الإفراغ فإن المستأنف عليها أصبحت مالكة للمحل المدعي فيه بتاريخ 2018/06/05 وأنها لم تشعر المستأنة بذلك إلا بتاريخ 2021/01/20 أي بعد مرور سنتين و ثمانية أشهر تقريبا وأن المستأنف عليها قامت رفقة والدها و دون إذن من المستأنة بانتزاع المحل منها و ذلك بتغيير الأقفال الخاصة بالمحل وأن المستأنة تقدمت على إثر ذلك بشكاية إلى السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بخريبكة تحت عدد 2021/514 لا زالت قيد البحث إلى يومه و أنها تكتري المحل موضوع النزاع مند حوالي 62 سنة تقريبا و لم يسبق لها أن تقاعست عن أداء واجبات الكراء أو دخلت في نزاع مع أصحاب المحل من قبل وأن المستأنف عليها تعاملت بسوء نية مع المستأنة على اعتبار أنها وجهت لها إنذار بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2018/06/01 إلى متم دجنبر 2019 بتاريخ 2021/01/20 وبعدها مباشرة قامت بتوجيه إنذار آخر بتاريخ 2021/02/24 عن المدة من 2020/01/01 إلى غاية متم دجنبر 2021 وأنه كان الأجدر بها أن ترسل إنذارا واحدا يتضمن المدة من 2018/06/01 إلى غاية دجنبر 2020 وأن الإنذار الثاني الذي أسست عليه المستأنف عليها دعواها توصل به ابن المستأنة وهو شخص يجهل الكتابة والقراءة ولا يقطن مع المستأنة بعنوانها المذكور أعلاه الشيء الذي لا يثبت معه التماطل ذلك أن عنصر الامتناع عن أداء الدين هو عنصر شخصي لا يصدر إلا عن المدين أو نائبه القانوني (قرار عدد 1106 بتاريخ 2011/03/15 في الملف مدني عدد 2010/6/1/812) وفي التعويض فإن المستأنة تكتري المحل المتنازع فيه مند حوالي 62 سنة تقريبا و هو يحتوي على أصل تجاري وأن المادة 7 من قانون 16.49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي تقضي بان المكثري يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء يشمل قيمة الأصل التجاري و ما أنفقته من تحسينات و إصلاحات و ما فقده من عناصر الأصل التجاري ، وأن المستأنة أنفقت مبالغ كثيرة في إصلاح المحل وتزيين واجهته وأنه طبقا للمادة 27 من قانون 16.49 فالمكثري يحق له أن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار أو أن يقوم بذلك داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا وفي أداء واجبات الكراء الحكم بإصلاح الخطأ المادي الذي تسرب إلى منطوق الحكم الابتدائي و ذلك بجعل واجبات الكراء المحكوم بها محددة في مبلغ 2100 (ألفين و مائة) درهم وفي الإفراغ إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ المستأنة للمحل المتنازع فيه الكائن بحي [العنوان] خريبكة وذلك لعدم صحة الإنذار واحتياطيا في التعويض الحكم للمستأنة بتعويض يناهز المدة التي قضتها بالمحل و يناسب الأضرار التي لحقتها من جراء الحكم بإفراغها من المحل واحتياطيا جدا الحكم بإجراء خبرة قضائية لتحديد قيمة التعويض الذي تستحقه المستأنة جراء الحكم بإفراغها من المحل.

أرفق المقال بنسخة حكم عادية وإنذارين ونسخة من شكاية .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 13/10/2021 جاء فيها أن الخطأ المنسوب إلى الحكم صحيح وذلك أن واجبات الكراء المطلوبة عن مدة سنة كاملة من : 01/01/2020 إلى متم شهر دجنبر 2020 إنما يجب فيها فقط مبلغ 2.100,00 درهم وليس ما تضمنه الحكم، وبالتالي فطلبه وجبه في هذه المسألة ويتعين إرجاع المبلغ إلى حدة المطلوب والثابت ثم فيما يخص طلب الإفراغ فإن العلاقة الكرائية ثابتة وبعام المكثرية نفسها والتي سبق أن عرضت مبالغ كراء كانت بذمتها لفائدة المالكة حكيمة (ع.) وقد أدلت للمحكمة بمحضر عيني أنجز بطلب من المكثرية الزهراء (م.) لفائدة المالكة وهو المحضر رقم 866/20 تنفيذا للأمر مختلفة عدد : 20/757 وبالتالي فلا مجال لإنكار العلاقة الكرائية وفيما يخص ما أثارته المستأنة من تعدد، الإنذارات وذكرت بإنذار كان يخص سنة 2018 إلى متم سنة 2019 فهذا يتعلق بالعرض العيني المشار إليه أعلاه و ثم بعد ذلك وجه إليها إنذارا آخر وهو الذوي، بقي بدون مفعول وهو مناط التماطل المتمسك به في هذه الدعوى أما ما تزعمه المستأنة من توصيل ابنها، فهذا غير صحيح فالإنذاران المتعلقان بالتماطل وبالإفراغ فكلاهما توصلت بهما المكثرية المستأنة شخصا وهذا ثابت من نسخ الإنذارين ومحضري تبليغها أما بخصوص التعويض المحكوم به لفائدة المالكة فهذا يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة وقد ثبت لها تعدد تماطل المكثرية إضرارا

بالمالكة ومن ثم كان توجهها سليما ، ملتزمة أساسا بتأييد الكم الابتدائي مبدئيا فيما قضى به مع تعديله بإرجاع مبالغ الكراء المحكوم بها إلى حدود الثابت والمطلوب واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته مع إبقاء الصائر على رافعه.

أرفقت ب: صورة شهادة تبليغ الحكم وصورة محضر تنفيذ عرض عيني و صورتين لإنذارين بالأداء ثم بالإفراغ.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 17/11/2021 جاء فيها أن الخطأ الذي ورد في منطوق الحكم الابتدائي بخصوص واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2020 الى متم دجنبر 2020 والذي ورد فيه مبلغ 40000 درهم في حين أن الصحيح هو مبلغ 2100 درهم تم تأكيده من طرف المستأنف عليها و بالتالي وجب تصحيحه و إرجاع المبلغ إلى حده المطلوب الثابت وأن المستأنفة تأكد للمحكمة كل ما جاء بمقالها الاستثنائي من كون التماطل غير ثابت في حقها في نازلة الحال نظرا لسوء نية المستأنف عليها في تعاملها معها وأن طلب التعويض وجيه و يتعين الاستجابة له بحكم المدة التي قضتها المستأنفة بالمحل و التي تقارب 62 سنة و كونه يتوفر على أصل تجاري،ملتزمة رد دفوعات المستأنف عليها لعدم ارتكازها على أسس قانونية و واقعية سليمة و الحكم وفق الطلب.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 17/11/2021 ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

حيث دفعت الطاعنة بكونها تكتري المحل منذ حوالي 62 سنة و لم يسبق لها أن تقاعست عن أداء واجبات الكراء و أن المستأنف عليها قامت بإنتراع المحل منها و تغيير الأقفال الخاصة بالمحل و أن الانذار المؤسس عليه الدعوى توصل به ابنها الذي يجهل الكتابة و القراءة مما ينفي عنها التماطل الا أنه بخلاف ما أثير أعلاه فإن الثابت من خلال وثائق الملف و خاصة محضر تبليغ الانذار موضوع الدعوى المنجز من طرف المفوض القضائي (ف. ف.) أنه انتقل بتاريخ 20/01/2021 الى عنوان المعنية بالأمر الزهراء (م.) الكائن بحي [العنوان] خريبكة فوجدها هناك و بلغها بالإنذار المتضمن لمطالبتها بأداء الكراء المتخذ بدمتها من 01/01/2020 الى متم دجنبر 2020 بما قدره 2.100 درهم مانحا إياها أجل 15 يوما للأداء و 20 يوما للإفراغ و أن الملف خال مما يفيد براءة ذمة الطاعنة من الواجبات المطلوبة مما يجعل التماطل ثابت في حقها و الذي يبرر أفراغها بدون تعويض في حين تبين صحة دفعها المثار بخصوص الخطأ الذي تسرب لمنطوق الحكم و المتعلق بأداء مبلغ 40.000 درهم بدل 2.100 درهم الواجب مما يستوجب التصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع إصلاح الخطأ المادي المتسرب لمنطوق الحكم و ذلك بجعل واجبات الكراء المحكوم بها محددة في 2100 درهم .

حيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إصلاح الخطأ المادي الذي تسرب الى منطوق الحكم و ذلك بجعل واجبات الكراء المحكوم بها محددة في مبلغ 2100 درهم و جعل الصائر بالنسبة .