

Le manquement du bailleur à son obligation d'assurer la jouissance paisible du local, notamment par la coupure d'électricité, fait obstacle à sa demande en paiement des loyers et en résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60678	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2431
Date de décision 20230405	N° de dossier 2022/8206/3692	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement du loyer, Obligations du bailleur, Manquement contractuel, Jouissance paisible, Expulsion, Exception d'inexécution, Défaut de paiement non caractérisé, Coupure d'électricité, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce juge que le preneur peut valablement opposer l'exception d'inexécution au bailleur qui, en le privant d'une fourniture essentielle à l'exploitation, manque à son obligation de garantir une jouissance paisible des lieux. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur en paiement des arriérés locatifs et en expulsion. L'appelant soutenait que le défaut de paiement, constaté par une sommation restée infructueuse conformément à la loi n°49.16, suffisait à caractériser le manquement du preneur, indépendamment de toute faute imputable au bailleur. La cour écarte ce moyen en relevant que le bailleur avait lui-même, par un acte fautif, coupé l'alimentation électrique du local, privant ainsi le preneur de la possibilité d'exercer son activité. Elle retient que l'exigibilité des loyers est subordonnée à la mise à disposition effective du bien loué permettant son usage conformément à sa destination. Dès lors, en manquant à son obligation essentielle de garantir la jouissance paisible, le bailleur ne peut se prévaloir du défaut de paiement du preneur pour obtenir la résolution du contrat, le preneur n'étant pas en état de demeure. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة فاطنة (ف.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 24/05/2022 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 646 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/02/2022 في الملف عدد 3961/8207/2021 القاضي برفض الطلب وابقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

حيث لا دليل على تبليغ المستأنفة للحكم المطعون، وتقدمت بمقالها بتاريخ 24/05/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة فاطنة (ف.) تقدمت بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله ان السيد عزيز (ع.) يكتري منها المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسومة شهرية قدرها 900 درهم وأنه امتنع عن اداء الكراء منذ شهر ماي الى غاية دجنبر 2019 وكذا الواجبات عن سنة 2020 وكذا واجبات الشهور من يناير الى شتنبر 2021 وانها وجهت اليه انذارا بتاريخ 05/10/2021 دون جدوى ملتزمة الحكم عليه بان يؤدي لفائدتها ما مجموعه 26000 درهم و500 درهم تعويضا عن التماطل و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية و افراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ مع الصائر والاجبار في الاقصى وارفقت المقال باصل طلب تبليغ الانذار ونسخة حكم واصل محضر معاينة واستجواب.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 19/01/2022 جاء فيها ان المستأنفة أقدمت على قطع مادة الكهرباء عن المحل المكترى مما جعله في وضع غير المنتفع منذ سنة 2013 الشيء الذي ينتفي ومقتضيات الفصل 650 و 655 من ق ل ع اضافة الى السب والشتم وانتزاع عقار التي قامت بها وحكم عليها من اجل ذلك ملتتمسا عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستأنفة للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة انه بالرجوع الى الحكم المستأنف فانه قد جانب الصواب فيما قضى به، ذلك للاعتبارات التالية: خرق مقتضيات الفصل 26 من القانون 49.16 الذي ينص " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترى إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و أن يمنحه أجلا اعتبارا من تاريخ التوصل ". وانه برجوع المحكمة يتبين أن المستأنف قام بتبليغ إنذار للمستأنف عليه المتضمن للشهور المطالب بها إلا أن المستأنف عليه لم يبادر إلى الأداء داخل الأجل القانوني الشيء الذي يجعل حالة التماطل ثابتة في حقه و يتعين الحكم عليه بالأداء و الإفراغ و التعويض عن التماطل، فضلا على انه بالرجوع الى مقتضيات الفصل 27 من القانون 49.16 تنص على أنه إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار و إفراغ المكترى، و إلا قضت برفض الطلب، علاوة على أن محكمة الاكزية في المرحلة الابتدائية لم تناقش الأسباب الواردة في الإنذار و التي على أساسها وجه الإنذار الى الطرف المستأنف عليه، فضلا على أنه بالرجوع الى مقتضيات

المادة 663 من قانون الالتزامات و العقود و المعلل به الحكم المستأنف يتبين انه ينص على أنه: " يتحمل المكثري بالتزامين أساسيين أن يدفع الكراء و أن يحافظ على الشيء المكثري و أن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد". وانه بالرجوع الى الملف الابتدائي فان المستأنف عليه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من المبالغ المطالب بها في الإنذار و البالغة قيمتها 26.100 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من شهر ماي الى غاية دجنبر 2019 و كذا الواجبات الكرائية عن سنة 2020 و كذا واجبات الشهور من يناير الى شتنبر 2021، فضلا على أن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداءه لواجبات استهلاك مادة الكهرباء، خاصة و أن استهلاك مادة الكهرباء تدخل ضمن السومة الكرائية، و التمسست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب، و بعد التصدي الحكم على السيد عزيز (ع). بأدائه لفائدة المستأنفة ما مجموعه 26.100 درهم عن الشهور المضمنة بالإنذار مع أدائه مبلغ 500 درهم كتعويض عن التماطل، و الحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية مع إفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بـ [العنوان] تمارة، و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، و تحميل المستأنف عليه الصائر، و ارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على مذكرة مرفقة باصل شواهد التسليم من طرف نائب المستأنفة بجلسة 12/10/2022 تلتمس من خلالها الاشهاد لها على الادلاء بالوثيقة المرفقة وترتيب كافة الاثار القانونية على ذلك.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 12/10/2022 الفى بالملف مذكرة مرفقة باصل شواهد تسليم للاستاذ ادريش (ش.) و تخلف نائب المستأنف عليه رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 02/11/2022 ، والتي خلالها تم اخراج الملف من المداولة بناء على تسجيل نيابة الاستاذ ادريس (ب.) عن المستأنف عليه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 18/01/2023 جاء فيها انه خلافا لزعم المستأنفة فإنها أقدمت على قطع مادة الكهرباء عن المحل المكثري وهي مادة أساسية وضرورية لإشتغال المحل كما هو ثابت من محضر معاينة مجردة بتاريخ 21/01/2019، مما جعل العارض في وضع غير منتفع من العين المكتراة ، كما أنه استصدر بتاريخ 24/02/2020 قرارا عن محكمة الاستئناف بالرباط تحت عدد 41 في الملف 2019/1101/189 قضى بإرجاع مادة الكهرباء إلى العين المكتراة ، إلا أن المستأنفة امتنعت عن إرجاع مادة الكهرباء كما هو ثابت من محضر الامتناع المدلى به، وان نشاطه المتمثل في إصلاح الثلاجات وبيعها يعتمد بصفة أساسية على مادة الكهرباء ، و اعتبارا لكون الأداء مقرون بالانتفاع بالعين المكتراة طبقاً للفصل 663 من ق ل ع ، وان المكثري ملزم بالضمان طبقاً للفصل 644 من ق ل ع ، وذلك بالامتناع عن كل ما يؤدي إلى صفو حيازة المكثري أو إلى حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب ما أعدته الشيء المكثري والحالة التي كان عليها عند العقد، وانه من جهة ثانية فإن واقعة قطع مادة الكهرباء عن العين المكتراة والتشويش على العارض لم تكن هي الأولى بل ومنذ سنة 2013 وهو يعاني الأمرين مع المستأنفة التي كانت وباستمرار تمنعه من استغلال المحل التجاري موضوع الدعوى ، الأمر الذي ينتفي والفصل 650 من ق ل ع ، الشيء الذي دفع به إلى تقديم شكاية إلى السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بتمارة من أجل انتزاع عقار من حيازة الغير والسب والشتم والتهديد التي فتح لها الملف الجنحي رقم 636/2101/2019 والذي صدر بشأنه حكم رقم 1031 قضى بمؤاخذة المتهمه من أجل المنسوب إليها والحكم عليها بشهرين اثنين حبساً موقوف التنفيذ وغرامة نافذة قدرها 500 درهم وفي الدعوى المدنية التابعة بأدائها للعارض تعويضا مدنيا قدره 5000 درهم كما هو ثابت من نسخة الحكم، والثابت أيضا من محضر معاينة مجردة الذي يفيد إقفال المحل من طرف المستأنفة ومنعه من الدخول إليه وتعريضه لتهديد تحت الصراخ كما هو ثابت من محضر معاينة مجردة المنجز من قبل المفوض القضائي السيد ياسين (ب.) .

والتمس لاجل ما ذكر رد جميع دفعو المستأنفة و تأييد الحكم المستأنف.

و ادلى بصورتين من محضر معاينتين ، صورة من القرار الإستئنافي رقم 41، صورة من محضر امتناع ، وصورة من الحكم الجنحي عدد 1031 .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستانفة بواسطة دفاعها بجلسة 15/02/2023 جاء فيها ان موضوع الدعوى لا يتعلق بالنزاع حول مادة الكهرباء و انما الامر يتعلق بدعوى المصادقة على الإنذار بالاداء والافراغ وفق مقتضيات القانون 49.16 و خاصة الفصل 26 منه، وان المستانف عليه توصل بانذار بتاريخ 05/10/2021 كما هو ثابت من محضر تبليغ انذار و المدلى به في الملف كما انه لم يبادر الى الأداء رغم مرور الاجل المحدد له في الإنذار، الشيء الذي يجعل حالة التماطل ثابتة في حقه، وان التماطل يبرر الافراغ، وان الحكم المستانف لم يناقش الإنذار ولم يتطرق اليه بصفة نهائية، وان واقعة قطع مادة الكهرباء يمكن للمستانف عليه اللجوء الى المساطر القضائية و خاصة ما يتعلق بالغرامة التهديدية، وان الحكم المستانف خرق مقتضيات الفصل 26 و 27 من القانون 49.16 ، الشيء الذي تلتبس معه المستأنفة رد جميع الدفوع المثارة من الجهة المستأنف عليها لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني سليم والغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب، وبعد التصدي الحكم على المستانف عليه بأدائه مبلغ 26.100 درهم عن الشهور المضمنة بالإنذار مع أدائه مبلغ 500 درهم كتعويض عن التماطل والحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية مع افراغ المستأنف عليه هو او من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بـ [العنوان] تمارة، وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى، وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 15/02/2023 حضرها نائب المستانف وادلى بمذكرة تأكيدية، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/03/2023 مددت لجلسة 05/04/2023

محكمة الاستئناف

حيث نعت الطاعنة على الحكم المستانف سوء التعليل الموازي لانعدامه ومجانبته الصواب فيما قضى به من رفض طلبي الأداء والافراغ ، وخرق مقتضيات الفصل 26 من القانون 16/49 ، مضيئة ان قطع التيار الكهربائي لا يبرر الامتناع عن الأداء .

وحيث انه بالرجوع لوثائق الملف ومستنداته وخاصة القرار الاستئنافي عدد 41 في الملف 189/1101/2019 الصادر بتاريخ 24/02/2020 عن استئنافية الرباط ان الطرف المكري عمد الى قطع مادة الكهرباء على المكثري مند تاريخ 21/01/2019 والذي من خلاله امر الطرف المستانف حاليا بارجاع مادة الكهرباء الى محل المستانف عليه ، كما ان الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد ياسين (ب.) بتاريخ 21/01/2019 ان التيار الكهربائي منقطع عن المحل المدعى فيه ، كما ان الثابت أيضا من محضر الامتناع عدد 1604/2020 المنجز من طرف المفوض القضائي السيد العوني (و.) بتاريخ 17/08/2020 ان المستانفة اشعرت بالقرار وبعد انصرام الاجل المضمن بالاعداد امتنعت عن تنفيذ القرار، وانه ليس بالملف ما يفيد تنفيذها لقرار الارجاع، وانه وان كان استهلاك مادة الكهرباء يدخل ضمن السومة الكرائية كما تدفع بذلك المكرية المستانفة ، وان كان المكثري ملزما بأداء واجبات الكراء ، فالمكثري ليس له الصفة من اجل قطع مادة الكهرباء ا دان الامر مخول لشركة التزويد بمادة الكهرباء لقطع التيار في حالة عدم الأداء ويتعين اللجوء الى المحكمة المختصة من اجل المطالبة بتنفيذ الالتزام او فسخ العقد طبقا لما تنص عليه مقتضيات الفصل 259 من ق.ا.ع ، وبما ان قطع مادة الكهرباء بالمحل المدعى فيه ثابتة من خلال محضر الامتناع وكذا القرار الاستئنافي ، و امام عدم اثبات المستانفة المكرية تنفيذ مقتضيات القرار الاستئنافي او تزويد المكثري بمادة الكهرباء عن المدة المطالب بها في الانذار، وما دامت مادة الكهرباء هي مادة حيوية ويستحيل دونها استغلال المحل التجاري في النشاط المخصص له والمتمثل في بيع وإصلاح التلاجات وبالنظر لكون استحقاق الواجبات الكرائية رهين بالانتفاع بالعين المكراة وطبقا للفصل 667 من ق.ا.ع فان المكثري يلتزم بأداء واجبات الكراء كاملا شريطة ان يكون المكثري قد وضع العين المكراة تحت تصرفه خلال الوقت وبالكيفية المحددين خلال العقد ، ومادام المكثري المستانف عليه قد تعذر عليه استغلال المحل المدعى فيه في النشاط المعد له بسبب انعدام مادة الكهرباء التي كان انقطاعها بفعل المكثري كما سطر أعلاه ، فالطاعنة تبقى غير مستحقة لواجبات الكراء عن الفترة المطالب بها وهو ما يجعل ماذهب اليه الحكم المستانف من رفض طلب الأداء مصادف للصواب ونفس الامر بالنسبة لرفض طلبي الفسخ والافراغ امام غياب ما يثبت المطل، ومما لم يبق معه مجال كذلك للتمسك بخرق مقتضيات الفصل 26 من قانون 16/49 لعدم تحقق موجباته

و حيث وعطفا على ما سطر أعلاه وجب تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .