Le non-paiement des loyers par le preneur d’un bail commercial constitue un motif légitime de résiliation du contrat dès lors qu’une sommation de payer conforme à la loi 49-16 est restée infructueuse (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65092	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5648
Date de décision 20221214	**N° de dossier** 2022/8206/3505	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Taxe sur la valeur ajoutée (TVA), Sommation de payer, Résiliation du bail, Réformation du jugement, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Loi 49-16, Force obligatoire du contrat, Expulsion, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement d'arriérés locatifs tout en rejetant les demandes de résiliation du bail et de paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, la cour d'appel de commerce examine la portée des obligations contractuelles et des formalités légales de mise en demeure. Le tribunal de commerce avait en effet écarté ces deux chefs de demande. L'appelant soutenait que la taxe était contractuellement due et que l'inobservation d'une sommation de payer, conforme à la loi n° 49-16, justifiait la résiliation. La cour retient que la clause du bail prévoyant le paiement de la taxe en sus du loyer constitue un engagement contractuel qui s'impose aux parties en application de l'article 230 du dahir formant code des obligations et des contrats. Elle juge également que la sommation de payer, mentionnant le montant des loyers impayés et accordant au preneur le délai légal de quinze jours, remplit les conditions de l'article 26 de la loi n° 49-16 et justifie la résiliation du bail pour manquement grave. La cour réforme donc le jugement, prononce la résiliation du bail avec expulsion du preneur et le condamne au paiement de la taxe, confirmant pour le surplus la condamnation au titre des loyers et de l'indemnité de retard.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (م. ب.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/06/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 5062 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/05/2022 في الملف عدد 3875/8219/2022 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع باداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 160.000,00 درهم عن المدة من فاتح يونيو 2021 الى غاية متم يناير 2022، و تعويض عن التماطل قدره 10.000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية و تحميلها المصاريف و برفض باقي الطلبات.

حيث أنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن شركة (م. ب.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/04/2022 يعرض من خلاله أنه و بمقتضى عقد الكراء المؤرخ بتاريخ : 2019/09/25 و المصادق على صحة إمضائه من قبل السلطات الإدارية المختصة، اكرت العارضة للمدعى عليها المحل التجاري المذكور سلفا بسومة شهرية كرائية قدرها: 20.000,00 درهم بالإضافة الى الضريبة على القيمة المضافة و المحددة في مبلغ 20 % من مبلغ السومة الكرائية المذكورة سلفا، و ذلك عملا باحكام الفصل 3 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين، و أن الشركة المدعى عليها امتنعت كليا عن أداء الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من فاتح يونيو 2021 الى غاية متم يناير 2022 بدون موجب حق و لا قانون أي مدة 8 أشهر، بالرغم من انذارها من قبل العارضة بتاريخ : 2022/01/25، و ذلك من اجل أداء الواجبات الكرائية المتخذة بذمتها و التي وجب فيها مبلغ كرائي : 160.000,00 درهم مع إضافة مبلغ الضريبة على القيمة المضافة عن نفس المدة و المحددة في 20 % من مبلغ السومة الكرائية أي مبلغ 38.000,00 درهم أي ما مجموعه مبلغ 190.000,00 درهم، و أنها لم تؤد الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها لفائدتها الى غاية تاريخه، و بذلك فانها أصبحت متماطلة في أداء واجبات الكراء، الأمر الذي يجعلها واقعة تحت مقتضيات المادة 26 من القانون 16 ـ 46 المتعلق بكراء العقارات و المحلات المخصصة للاستعمال التجاري و الصناعي و الحرفي المهني الذي تنص على ما يلي :" يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكتري إنذارا يتضمن وجوبا السبب المعتمد، و آن يمنحه اجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل. يحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجب الكراء..." و أنها تضررت ضررا بليغا من جراء التأخير الدائم و المستمر و المتكرر في عدم أداء الواجبات الكرائية في وقتها المحدد عملا باحكام عقد الكراء، لذلك تلتمس الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بان تؤدي لفائدتها مبلغ : 192.000,00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح يونيو 2021 الى غاية متم يناير 2022 شاملة لمبلغ الضريبة على القيمة المضافة المحدد في 20 % عن السومة الكرائية و تعويضا عن التماطل و التأخير في أداء واجبات الكراء محددة في 30.000,00 درهم و بفسخ عقد الكراء المبرم بين العارضة و المدعى عليها و الحكم تبعا لذلك بافراغها هي و من يقوم مقامها شخصا و متاعا من جميع مرافق المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء و الكل تحت غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير الى غاية التنفيذ الفعلي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و بتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليها الصائر.

و ارفقت المقال: بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء ، نسخة من الإنذار، اصل محضر تبليغ الإنذار، اصل شهادة الملكية.

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 حول طلب أداء الواجبات الكرائية فإن المستأنف عليها تخلذ بذمتها لفائدة العارضة واجبات كرائية عن مدة 8 اشهر أي من فاتح يونيو 2021 الى غاية متم يناير 2022 و الذي وجب فيها مبلغ كرائي يقدر ب 160000.00 درهم = 8 اشهر x 2000.00 درهم بالإضافة الى مبلغ الضريبة على القيمة المضافة المحددة في 20% من مبلغ السومة الكرائية أي مبلغ 38000.00 درهم أي ما مجموعه مبلغ 192000.00 درهم وتأسيسا فالعارضة تلتمس الحكم على المستأنف عليها بادائها مبلغ 192000.00 درهم لفائدة العارضة وحول فسخ عقد الكراء الرابط بين العارضة و المدعى عليها فإن المستأنف عليها شركة (د. س.) لم تؤد الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها لفائدة العارضة الى غاية تاريخه و بذلك فانها أصبحت متماطلة في أداء واجبات الكراء والامر الذي يجعلها واقعة تحت مقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري والصناعي و الحرفي المهني الذي تنص على ما يلي يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكتري إنذارا يتضمن وجوبا السبب المعتمد ،وان يمنحه اجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ويحدد هذا الاجل في خمسة عشر يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجب الكراء وأن تماطل المكتري في أداء واجبات الكراء يعد سببا خطيرا و مشروعا يبرر الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين العارضة و المدعى عليها ويخلص و يستفاد مما سبق بان طلب العارضة المتعلق بفسخ عقد الكراء الذي يربطها بالمستأنف عليها و افراغها من المحل التجاري يعتبر طلبا قانونيا وجيها يتعين الاستجابة له وحول طلب التعويض عن التماطل فإن العارضة تضررت ضررا بليغا من جراء التأخير الدائم والمستمر و المتكرر في عدم أداء الواجبات الكرائية في وقتها المحدد عملا باحكام عقد الكراء وان الضرر يجبر وان العارضة انذرت المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء عن مدة 8 اشهر بقي بدون جدوى وبناء عليه يتوجب الحكم على المستأنف عليها بادائها لفائدة العارضة مبلغ 00، 30000 درهم كتعويض عن التماطل وبتاريخ 2022/05/16 صدر الحكم موضوع الطعن الحالي ، وبخصوص فساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون حول رفض طلب الضريبة على القيمة المضافة بنى الحكم المطعون فيه في شقه المتعلق برفض طلب الضريبة على القيمة المضافة على الحيثية التالية "حيث انه فيما يخص الطلب على الضريبة على القيمة المضافة ، فان المدعية لم تحدد سببها و قيمتها في العقد ، مما يتعين معه رفضها " لكن عقد الكراء الذي يربط العارضة بالمستأنف عليها ولا سيما الفقرة الفصل 3 منه يتضمن ان مبلغ الواجبة الكرائية محدد في مبلغ 00، 20000 درهم بالإضافة الى الضريبة على القيمة المضافة و هو ما يتضح جليا من خلال الفقرة 1 من الفصل 3 من عقد الكراء وأن العقد شريعة المتعاقدين ، و لا يمكن بأي حال من الأحوال وان مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود تنص على ما يلي "الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة الى منشئيها ، و لا يجوز الغاؤه الا برضاهما معا، أو في الحالات المنصوص عليها في القانون " وان كل تعهد او التزام يجب ان ينفذ بحسن النية وان الحكم المطعون فيها عندما قرر و عن غير صواب برفض طلب الضريبة على القيمة المضافة، بدون أي مبرر قانوني ، يكون حكما فاسدا في تعليله المنزل منزلة انعدامه الأمر الذي يتوجب بمقتضاه الغاء الحكم المستأنف جزئيا في شقه المتعلق برفض طلب اداء واجب الضريبة على القيمة المضافة، و بعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بادائها لفائدة العارضة مبلغ : 00 38000 درهم الذي يمثل مبلغ الضريبة على القيمة المضافة و محددة في 20% من مبلغ السومة الكرائية عن الممدة الممتدة من فاتح يوليوز 2021 الى غاية متم يناير 2022 وحول عدم قبول طلب الافراغ و الفسخ بنى الحكم المطعون فيه حاليا في شقه المتعلق بعدم قبول طلب الافراغ على الحيثية الآتية وأنه بالنسبة لطلب الفسخ و الافراغ فمن جهة أولى فان المدعى لم يؤسس طلبه في اطار مقتضيات المادتين 26 و 27 من قانون 49.16 اللتان تنصان على ان المكري اذا أراد ان يضع حدا للعلاقة الكرائية في حالة لكن العارضة وجهت الى المستأنف عليها إنذارا بالاداء توصلت به بتاريخ 2022/01/25 بقي بدون جدوى وأن المستأنف عليه مخلة بالتزامها العقدي و المتمثل أساسا في عدم أداء الواجبات الكرائية التي حل اجلها وان تماطل المستأنف عليها في أداء الواجبات الكرائية، يعتبر مشروعا في افراغها من المحل التجاري المكرى لها من قبل العارضة وان مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ينص على ما يلي " يتعين على المحكمة ان تبت في حدود طلبات الأطراف ولا يسوغ لها ان تغير تلقائيا موضوع او سبب عدة الطلبات و تبت دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة و لم يطلب الأطراف ذلك بصفة صريحة " وأن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش ذهبت في قرارها عدد 576 الصادر بتاريخ 2019/04/04 في الملف عدد

2019/8206/147 وان مقتضيات المادة 8 من قانون 16 49 تنص على ما يلي " لا يلزم المكرى بأداء أي تعويض للمكتري مقابل الافراغ في الحالات الآتية اذا لم يؤد المكتري الوجيبة الكرائية داخل اجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالانذار و كان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاث اشهر من الكراء وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وان الحكم المستأنف عندما قرر و عن غير صواب عدم قبول طلب الفسخ و الافراغ ، يكون حكما فاسدا في تعليله و خارقا للقانون الامر الذي يتوجب بمقتضاه الغاء الحكم المستأنف في هذا الشق و بعد صدي القول والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين العارضة و المستأنف عليها و تبعا لذلك بافراغها هي و من يقوم مقامها شخصا و متاعا ، ملتمسة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من أداء المستأنف عليها لفائدة العارضة مبلغ 160000.00 درهم عن المدة من فاتح يوليوز 2021 الى غاية متم يناير 2022 مع التعويض عن التماطل مع الغائه في شقه المتعلق برفض طلب الضريبة على القيمة المضافة و بعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بادائها لفائدة العارضة مبلغ 38000.00 درهم عن الضريبة على القيمة المضافة عن المدة الممتدة من فاتح يوليو 2021 الى غاية متم يناير 2022 والتي تمثل 20% من مبلغ السومة الكرائية وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ و بعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ المستأنف عليها بتاريخ 2022/01/25 مع فسخ عقد الكراء و الحكم تبعا لذلك بافراغ المستأنف عليها و من يقوم مقامها شخصا و متاعا من جميع مرافق المحل التجاري الكائن بالعنوان الاتي : زنقة [العنوان] الدار البيضاء الكل تحت غرامة تهديدية قدرها 00 500 درهم عن كل يوم تأخير الى غاية تاريخ التنفيذ الفعلي وتحميل المستأنف عليها الصائر .

أرفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف وصورة شمسية من قرار عدد 576 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 02/11/2022 جاء فيها حول طلب الاشهاد للعارضة بقبولها إفراغ المحل المكرى لها فإن الطاعنة لا تمانع في افراغ المحل المكرى لها موضوع النازلة خاصة وأنها سعت الى ذلك بدون جدوى بحيث أنها لم تجد أي أثر للمستأنفة بالعنوان المسطر بعقد الكراء المسطر بعقد الكراء خاصة وأن ممثلها القانوني متواجد باستمرار خارج ارض الوطن ويتعين معه الإشهاد للعارضة بقبولها إفراغ المحل المكرى لها وتلتمس الأمر بإجراء بحث لتمكينها من تسليم مفاتيح العقار المكرى للمستأنفة مع حفظ كافة الحقوق وفي المبالغ المحكوم بها فإن العارضة بصدد مراجعة محاسبتها لمعرفة هل المبالغ المحكوم بها عليها ابتدائيا مجانبة للصواب أم لا ؟ خاصة وأن هذا الحكم الابتدائي لم يأخذ بعين الاعتبار مبلغ الضمانة المسطر بعقد الكراء وهو ما تلتمس معه حفظ حقها في تقديم استئنافها الفرعي ولو أثناء المداولة في حالة وقوفها على حالة مطالبة المستأنفة بغير المستحق ، ملتمسة أساسا الأمر تمهيديا بإجراء بحث لتمكين العارضة من إرجاع مفاتيح المحل المكرى للمستأنفة خلال جلسة البحث وللتأكد من عدم تواجد الشركة المستأنفة بالعنوان المعلن عنه سواء بالمقال الاستئنافي أو بعقد الكراء وحفظ كافة الحقوق واحتياطيا الإشهاد للعارضة بعدم ممانعتها في إفراغ المحل المكرى لها ومنتهى الاحتياط حفظ حق العارضة في تقديم استئنافها الفرعي بمجرد التأكد من سلامة المبالغ المحكوم بها عليها إبتدائيا ولو أثناء المداولة .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 07/12/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 14/12/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

حيث تبين صحة ما عابته الطاعنة على الحكم المستأنف على اعتبار أن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة وجهت للمستأنف عليها إنذارا لأداء الواجبات الكرائية عن المدة من يونيو 2021 الى متم يناير 2022 بما قدره 160000 درهم يضاف إليها واجب الضريبة على القيمة المضافة بنسبة 20% من مبلغ السومة الكرائية مانحة إياها أجل 15 يوما للأداء تحت طائلة المطالبة بالمصادقة على الأنذار بالإفراغ و التعويض ، مما يجعل الأنذار المذكور مستوفيا لشروط الفصل 26 من قانون 49.16 و يتعين اعتماده لتبرير طلب الفسخ و الإفراغ بخلاف ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من عدم قبول الطلب الأمر الذي يتعين معه التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى

به و الحكم من جديد بفسخ عقد الكراء المبرم بين الطرفين في 25/09/2019 و الحكم تبعا لذلك بإفراغ المستأنف عليها هي و من يقوم مقامها من المحل الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء .

و حيث أنه بخصوص السبب الثاني المتعلق بالضريبة على القيمة المضافة فإن الثابت بالإطلاع على عقد الكراء الرابط بين الطرفين أنه نص على تحديد ثمن الكراء في مبلغ 20.000 درهم يضاف إليها واجب الضريبة على القيمة المضافة TVA مما يجعل مطالبة المستأنفة بهذا الواجب مبررا باعتباره التزاما عقديا و يكون الحكم المستأنف مجانبا للصواب فيما قضى به من رفض الطلب و يتعين التصريح بإلغائه و الحكم من جديد بأداء المستأنف عليها للطاعنة واجب الضريبة على القيمة المضافة بحسب نسبة 20% من مبلغ المشاهرة عن المدة من يونيو 2021 الى متم يناير 2022 .

حيث أنه من جهة أخرى يبقى الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به من أداء واجبات الكراء و التعويض عن التماطل و يتعين التصريح بتأييده في ذلك .

حيث أنه يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

حيث أن طلب الغرامة التهديدية لا مبرر له و يتعين التصريح رفضه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الفسخ و الإفراغ و الضريبة على القيمة المضافة و الحكم من جديد بقبوله شكلا و في الموضوع بفسخ عقد الكراء المبرم بين الطرفين و بإفراغ المستأنف عليها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري المدعى فيه و بأدائها للمستأنفة واجب الضريبة على القيمة المضافة بنسبة 20% من السومة الكرائية عن المدة من فاتح يونيو 2021 إلى متم يناير 2022 و تأييد في الباقي و تحميلها الصائر .