Le non-paiement d’un seul mois de loyer ne justifie pas l’éviction du preneur d’un bail commercial (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57365	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4751
Date de décision 20241010	**N° de dossier** 2024/8219/2717	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Loyers, Baux	**Mots clés** Virement bancaire, Sommation de payer, Réformation du jugement, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Non-paiement d'un seul loyer, Loyers, Loi 49-16, Eviction, Défaut de paiement, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la gravité du manquement résiduel après paiements partiels et la force probante des virements bancaires. Le tribunal de commerce avait validé la sommation de payer et ordonné l'expulsion ainsi que le paiement des arriérés. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers visés par la sommation avant sa réception, en produisant des justificatifs de virement. La cour retient que le non-paiement d'une seule échéance de loyer à l'expiration du délai imparti par la sommation ne constitue pas un motif d'une gravité suffisante pour justifier l'expulsion, en application de l'article 8 de la loi 49-16. Elle juge en outre que les virements bancaires datés des mois litigieux constituent une preuve de paiement libératoire pour lesdites échéances, écartant l'argument du bailleur selon lequel ils couvriraient des dettes antérieures non visées par la sommation. Faisant par ailleurs droit aux demandes additionnelles du bailleur pour les loyers échus en cours d'instance, la cour infirme le jugement sur l'expulsion et le réforme sur le montant des condamnations.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ن.ف. ومن معها بواسطة دفاعهما بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 30/04/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 06/03/2024 عدد 836 في الملف عدد 4235/8207/2023 و القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها شركة ن.ف. في شخص ممثلها القانوني بتاريخ 07112023 و بإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالشقة رقم 1 الطابق الأول العمارة رقم 22 حي العبادي تمارة، و بأدائها مع المدعى عليه أحمد (ت.) تضامنا بينهما لفائدة المدعي الهاني (ح.) مبلغ 40.500.00 درهم الذي يمثل واجبات كراء الفترة من يونيو 2023 إلى غاية فبراير 2024 ، مع النفاذ المعجل بخصوص هذا المبلغ، و تحميل المدعى عليهما الصائر

في الشكل :حيث بلغ الطاعنين بالحكم بتاريخ 16/4/2024 و تقدما باستنافهما بتاريخ 30/4/2024 أي داخل الاجل القانوني .

وحيث ان الاستناف قدم مستوفيا لباقي الشروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفة و أداءمما يتعين معه التصريح بقبوله

وحيث ان المقال الإصلاحي بدوره قدم مستوفيا للشروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله

وحيث ان المقالين الاضافيين المقدمين من طرف المستانف عليه قدما مستوفيين لشروطهما الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولهما .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أنه يملك الشقة الكائنة برقم 1 الطابق الأول عمارة رقم 22 حي العبادي تمارة و ان الشركة المدعى عليها تكتريها منهم بسومة قدرها 4500 درهم و انها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ شهر يونيو 2023 إلى شهر أكتوبر 2023 أي خمسة أشهر، فتخلد بذمتها مبلغ 22500 درهم، و ان البند التاسع من العقد ينص على أنه يتحمل احمد (ت.) المسؤولية الكاملة بالتضامن مع الشركة في أداء واجب الكراء و أنه وجه لهما إنذار للأداء تحت طائلة الإفراغ بقي دون جدوى، ملتمسا الحكم عليهما بأدائهما متضامنين مبلغ 22500 درهم واجبات الكراء عن المدة من شهر يونيو 2023 إلى شهر اكتوبر 2022 و الحكم على المدعى عليها بإفراغ المحل الكائن بالشقة رقم 1 الطابق الأول العمارة رقم 22 حي العبادي تمارة للتماطل هي و من يقوم مقامها أو بإذنها و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهما الصائر. و أرفق المقال بصورة من عقد الكراء وصورة من شهادة ملكية وإنذارين مع محضر تبليغهما.

و بناء على المقال الإضافي المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 0722024 أكد من خلاله انه ترتب بذمة المدعى عليهما واجبات لاحقة، ملتمسا الحكم عليهما بأدائهما له متضامنين مبلغ 18000 درهم واجبات كراء المدة من نونبر 2023 إلى فبراير 2024 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهما الصائر .

و بتاريخ 06/03/2024 صدر الحكم موضوع الطعن :

أسباب الأستئناف

حيث تتمسك الطاعنة ان المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية وان الحكم جانب الصواب وهو ما يستوجب الغائه والحكم من جديد برفض

الطلباذ انه اصل مسطرة الإنذار بسوء نية رغم استيفائه للمبالغ المستحقة قبل توصله بالإنذار المؤرخ بتاريخ 2023/11/07 ، و ان المستأنفان يتمسكان بإبراء ذمتهما من الواجبات الكرائية وذلك بسبقيه ايداعها في الحساب البنكي الخاص بالمستأنف عليه وبتوفر على وصولات ايداعها عن بالمدة المضمنة بالإنذار من شهر يونيو 2023 الى اكتوبر

و مخالفة الإنذار موضوع الدعوى للمادتين 26 و 27 من القانون رقم 49/16 باعتماده على سبب غير جدي وغير مشروع ، ملتمسة شكلا بقبول المقال وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب مع خصم المبلغ المؤدى والمحددة على الشكل التالي عن شهر 06 وشهر 07 وشهر 08 وشهر 09 وشهر 12 من سنة 2023 وشهر 02 من سنة 2024 مما هو محكوم به وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا الأمر بإجراء بحث بين الطرفين عن الشهور التي تم تأديتها

وبناء على المقال الاصلاحي المدلى به من طرف المستأنفة بواسطة نائبها و المؤدى عنه الرسم القضائي بجلسة 06/06/2024 جاء فيه انه تسرب خطا مطبعي للمقال الاستئنافي على مستوى الملتمس ملتمسا الاشهاد باصلاح المقال الاستئنافي وذلك بجعله بعد التصدي بالغاءالحكم من جديد برفض الطلب بدل خصم المبلغ المؤدى الاداء والمحدد على الشكل التالي عن شهر 06 وشهر 07 وشهر 08 وشهر 09 وشهر 12 من سنة 2023 وشهر 02 من سنة 2024 وارفقه بطي التبليغ و بوصل رقم ST-189-23004289 بتاريخ 2023/06/15 بمبلغ 4500 درهم ووصل عدد 230 424376714 بتاريخ 2023/07/14/ بمبلغ 4500 درهم ووصل 110000 بتاريخ 2023/08/15 بمبلغ 4500.00 درهم ووصل رقم 110726 بتاريخ 2023/09/18 بمبلغ 4500.00 درهم و وصل رقم 413795 بتاريخ 2024/02/19 بمبلغ 4500.00 درهم واصل وصل عن C.I.H. BANK بتاريخ 2023/12/12 بمبلغ 9000.00 درهم ويتعلق الامر بشهري 10 و 11 .

وبناء على مذكرة جوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 20/06/2024 عليه و المؤدى عنه الصائر القضائيجاء فيها ان ما تزعمه الجهة المستأنفة لا أساس له من الصحة ولم تدلي بالوصولات التي تثبت مزاعمهما مما يكون معه من المناسب رد طلبات المستأنفين لعدم استنادها على أساس قانوني وواقعي سليم .

و انه اثناء سريان الدعوى تخلد بذمة المستأنفة الأولى في شخص ممثلهما القانوني واجبات الكراء عن المدة من مارس 2024 الى يونيو 2024 اي اربعة اشهر وجب عنها مبلغ 17600 درهم، ملتمسا تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب و في الطلب الإضافي شكلا قبول الطلب وموضوعا الحكم على المستأنفين بأدائهما تضامنيا مبلغ 17600 درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة

وبناء على المذكرة التعقيبية والجوابية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 04/07/2024 جاء فيها انه سبق ان ادلى بجميع الوصولات المرفقة بالمقال الاصلاحي بتاريخ 2024/06/04 تفيد قيامه بأداء كامل المدة المطلوبة في الانذار قبل توصله به بتاريخ 2023/11/07 الامر الذي يجعل التماطل غير ثابت ، وانهما يتمسكان بإبراء ذمتهما من الواجبات الكرائيةلسبقيه ايداعها في الحساب البنكي الخاص بالمستأنف عليه ، و ان الوصولات المدلى بها تتضمن اداء الاشهر المطالب بها وتتضمن اواخر اشهر المضمنة بالانذار علاوة على ان الطلب الاضافي الذي تقدم به المستأنف عليه لدى محكمة الاستئناف جاء مخالفا لمقتضيات الفصلين 142 من قانون المسطرة المدنية مما يتعين التصريح بعدم قبوله شكلا ، ملتمسة تأكيد ماورد في المقال الاستئنافي والاصلاحي و باقي المذكرات و بالغاء الحكم للمستانف فيما قضى به من الاداء والافراغ والحكم من جديد برفضه و في الطلب الاضافي ـ التصريح بعدم قبوله شكلا

وارفقت المذكرة بنسخة من المقال الإصلاحي و نسخة من قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/01/2020 قرار رقم 236 و نسخة من قرارصادر عن محكمة النقض عدد 52 بتاريخ 20/01/2022

و بناء على طلب دفاع المستانف عليه بإخراج الملف من المداولة جاء فيه ان الوصولات التي ادلى بها الطرف المستانف هي وصولات بنكية وليست وصولات صادرة عن المكري و التي تثبت ان الأداء الوارد بها يخص اشهر بعينها ، و ان هذه الوصولات و ان كانت تحمل تواريخ تتعلق بسنة 2023 الا انها تخص اشهرا سابقة مستدلة بمجموعة من كشوفات بنكية تبين الاداءات التي تمت خلال مدة العلاقة الكرائية

وبناء على المذكرة التعقيبية و الجوابية المدلى بها من طرف المستانفة بواسطة نائبها بجلسة 12/09/2024 جاء فيها انها تؤكد سابق دفوعها ملتمسة تأكيد ماورد في المقال الاستئنافي والاصلاحي ومذكرتها التعقيبية و في الطلب الاضافي ـ التصريح بعدم قبوله شكلا

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/09/2024 جاء فيها انه زعم المستأنف انه أدى الوجيبة الكرائية عن الفترة من شهر يونيو 2023 إلى شهر أكتوبر.202 وان الوصولات التي أدلت بها الجهة المستانفة تخص أشهر سابقة الا انه بالاطلاع على الكشوفات البنكية للمستانف عليه يتضح ان المستأنف دائم التماطل في الأداء منذ بداية العلاقة الكرائية وكما هو واضح من الوصولات فما قام بأدائه تسعة أشهر عن سنة 2020 و 11 شهر عن سنة 2021 و 11 اشهر عن سنة 2022 و 10 شهر عن سنة 2023 و 1 شهر واحد عن سنة 2024 كما هو واضح من الكشوفات البنكية التي أدلى بها ، اما بخصوص الوصولات البنكية التي أدلى بها المستانف فلا يمكن القول انهاالاشهر المطالب بأدائها لكونها غير صادرة عنه فلو كانت صادرة عن المكري وتتضمن تاريخ معين لأمكن القول بكونها تتعلق بالشهر المحدد في الوصل وتبرئ ذمة المكتري من السومةالكرائية للأشهر السابقة اما الوصولات البنكية فلا تفيد اداء سومة الكراءلاشهر بعينها كما انها لا تبرئ ذمة المكتري من الشهور السابقة ، الامر الذي يتضح معهان الوصولات التي أدلى بها المستأنف تخص أشهر سابقة ، و ان المستأنف لم يقدم للمحكمة الوصولات البنكية التي تبرئ ذمته عن الأشهر السابقة رغم ان الأمر لا يتطلب سوى مراجعة مؤسسته البنكية لتمكنه من وصولات التحويل او الدفع في الحساب البنكي للمستانف عليه، الامر الذي يثبت التماطل في حقه ويجعل الحكم القاضي بالأداء والإفراغ مصادفا للصواب.

و بخصوص الطلب الإضافي الأول فان للمكري الحق في التقدم بطلبات إضافية يطالب بها بالواجبات المترتبة في ذمة المكتري طالما ان العلاقة الكرائية لازالت قائمة والدعوى رائجة مما يجعل هذا الدفع ساقطعن درجة الاعتبار ، وانه أثناء سريان الدعوى وبعد الطلب الإضافي الذي قدمه بتاريخ 2024/6/20 تخلد بذمته المستأنفة في شخص ممثلها القانوني واجبات الكراء عن المدة من 2024/7/1 الى 2024/9/1 أي ثلاثة بسومة كرائية شهرية قدرها 4500 درهم وجب عنها13500 درهم ، ملتمسا الحكم باستبعاد الوصولات البنكية التي أدلت بها المستأنفة لكونها تتعلق بأشهر سابقةوبتأييد الحكم الابتدائي ، وفي الطلب الإضافي الثاني في الشكل : قبول الطلب وموضوعا الحكم على المستأنفة شركة N.V. SARL" ن.ف. في شخص ممثلها القانوني والسيد أحمد (ت.) بأدائهما تضامنيا مبلغ 13500 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2024/6/1 الى 2024/9/1.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة03/10/2024 تخلف دفاع المستأنف رغم التوصل وحضر دفاع المستانف عليه فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك المستانفة بكونه أدتللمستانف عليه واجبات الكراء قبل توصلهابالانذار بتاريخ 7/11/2023 مستدلة بوصولات عن تحويلات بنكية في حسابه مما يجعل التماطل غير ثابت في حقه و ان الإنذار جاء مخالفا للمادتين 26 و 27 من ق 49/16 باعتماده على سبب غير جدي ملتمسا الغاء الحكم و رفض الطلب .

وحيث بالاطلاع على التحويلات البنكية المدلى بها من طرف المستانفة يتبين انها أدت واجبات كراء شهر يونيو و يوليوز و غشت و شتنبر 2023 قبل التوصل بالانذار بتاريخ 7/11/2023 بينما بقي بذمتها واجب كراء شهر أكتوبر 2023 الذي لا يوجد بالملف ضمن الوصولات المدلى بها ما يثبت أدائه رغم الإنذار مما تكون ذمتها عامرة به ويكون ماذهب اليه الحكم القاضي عليها بادائه مصادفا للصواب

وحيث ان عدم أداء شهر واحد داخل الاجل الممنوح بالانذار لايخول الحكم بالافراغ عملا بمقتضيات المادة 8 من قانون 49/16 مما وجب الغاء الحكم فيما قضى به من افراغها و الحكم من جديد برفض الطلب بشانه

وحيث ان المستانفة ادلت بتحويلات بنكية لفائدة المستانف عليه عن شهر فبراير 2024 و تحويل بنكي مؤرخ في دجنبر 2023 يثبت أداء

واجبات شهري نونبر و دجنبر 2023 موضوع الطلب الإضافي بينما شهر يناير 2024 لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يثبت اداءه ويكون ما الحكم القاضي بادائه مؤسسا مما يتعين معه تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 9000.00 درهم واجب كراء شهر أكتوبر 2023 و شهر يناير 2024 و بتاييده في الباقي

وحيث ان ما دفع به المستانف من كون الاداءات عن طريق التحويلات البنكية تعتبر قرينة على الاداءات السابقة ، فانه طبقا للفصل 253 من ق م م فان المعني بهذه القاعدة هي الوصولات الكرائية الصادرة عن المكري بدون تحفظ و ليس الايداعات او التحويلات البنكية الصادرة عن المكتري لفائدة المكري و يبقى الدفع غير جدير بالاعتبار

وحيث ان دفع المستانف عليه بان الوصولات التي ادلى بها المستانف تخص اشهر سابقة وليس الأشهر المطلوبة ، فان الدفع غير منتج مادامت التحويلات البنكية مؤرخة في الأشهر المستحقة عنها واجبات الكراء الحالة و تبرئ ذمة المكتري و انه كان بإمكان المكري المطالبة بالاشهر غير مؤداة سواء من خلال الإنذار الموجه للمكترية او من خلال طلبات إضافية لاستيفاء واجبات كراء المحل مادامت معلومة ومحددة .

وفي الطلب الإضافي الأول

حيث ان الطلب يرمي الى الحكم على المستانفين بادائهما للمستانف عليه تضامنا بينهما واجبات كراء المدة من مارس 2024 الى يونيو 2024 بما مجموعه 17600.00 درهم

وحيث ان الطلب الإضافي تابع للطلب الأصلي طبقا للمادة 143 من ق م م وبما ان المستانفة ظلت تنتفع ب المحل موضوع الدعوى وان الملف خال مما يفيد براءة ذمتها عن المدة المطلوبة وجب عنها مبلغ 18000.00 درهم بحسب سومة شهرية قدرها 4500.00 درهم

وحيث ان المستانف عليه التمس الحكم له فقط بمبلغ 17600.00 درهم مما وجب الحكم له في حدود طلباته طبقا للفصل 3 من ق م م

وحيث يتعين تحميل المستانف الصائر

وفي الطلب الإضافي الثاني

حيث ان الطلب يرمي الى الحكم على المستانفين بادائهم اللمستانف عليه تضامنا بينهما واجبات كراء المدة من يونيو 2024 الى شتنبر 2024 بما مجموعه 13500.00 درهم

وحيث ان الطلب الإضافي تابع للطلب الأصلي طبقا للمادة 143 من ق م م وبما ان المستانفة ظلت تنتفع ب المحل موضوع الدعوى وان الملف خال مما يفيد براءة ذمتها عن المدة المطلوبة مما وجب الحكم عليها بادائها للمستانف عليه مبلغ13500.00 درهم بحسب سومة شهرية قدرها 4500.00 درهم

وحيث يتعين تحميل المستانف الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائياو حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستناف و المقال الإصلاحي و الطلبين الاضافيين

في الموضوع :باعتباره جزئيا و الغاء الحكم المستانف فيما قضى به من افراغ و الحكم من جديد برفض الطلب بشانه مع تعديله بحصر

المبلغ المحكوم به في 9000.00 درهم و تاييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .

وفي الطلبين الاضافيين بأداء المستانفين تضامنا فيما بينهما لفائدة المستانف عليه واجبات كراء المدة من مارس 2024 الى شتنبر 2024 بما مجموعه 31100.00 درهم و تحميلهما الصائر .