

**Le paiement des loyers après
l'expiration du délai fixé dans la
mise en demeure ne fait pas
obstacle à la résiliation du bail et
à l'éviction du preneur (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64993	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5466
Date de décision 20221206	N° de dossier 2022/8206/2394	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Tribunal de commerce, Résiliation du bail, Réformation partielle, Paiement tardif, Mise en demeure, Manquement du preneur, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Eviction, Compétence exclusive, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets d'un paiement des loyers intervenu postérieurement à l'expiration du délai fixé par une mise en demeure. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement, tout en le condamnant au règlement des arriérés. L'appelant soulevait l'incompétence ratione valoris du tribunal de commerce et soutenait s'être acquitté des loyers dus avant le prononcé du jugement. La cour écarte d'abord le moyen tiré de l'incompétence, rappelant que la compétence exclusive du tribunal de commerce pour les litiges relatifs à l'éviction des locaux commerciaux prévaut sur les règles de compétence d'attribution fondées sur la valeur du litige. Sur le fond, la cour retient que si le paiement des loyers est bien établi, il est intervenu après l'expiration du délai imparti dans la mise en demeure. Dès lors, ce paiement tardif, bien que libérant le preneur de sa dette, ne saurait effacer le manquement initial et faire obstacle à la résiliation du bail, le défaut de paiement étant définitivement constitué à l'issue du délai de la sommation. La cour d'appel de commerce réforme donc partiellement le jugement, confirmant la résiliation du bail et l'expulsion mais infirmant la condamnation au paiement des loyers, devenue sans objet.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد عبد العالي (غ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 10/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2713 بتاريخ 15/06/2021 في الملف عدد 3343/8207/2020 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الطلب .

في الموضوع : بأداء المدعى عليه عبد العالي (غ.) لفائدة المدعي العربي (ب.) مبلغ 4900.00 درهم الممثل لواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من فبراير 2020 إلى متم شتنبر 2020 مع النفاذ المعجل ، و فسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين و إفراغ المدعى عليه أو من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بالرباط، و بأدائه له تعويض عن التماطل قدره 490.00 درهم، مع تحديد الإكراه البدني في الأدنى عند عدم الأداء و تحميل المدعى عليه الصائر.

حيث عاب المستأنف عليه على المقال الاستئنافي خرقة لمقتضيات المادة 142 من ق م م بعدم توجيهه لمستأنف عليه، لكن حيث ان المحكمة يرجوعها الى المقال الاستئنافي تبين لها بان المقال الاستئنافي جاء فيه بان العارض أي المستأنف يستأنف الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2713 بتاريخ 15/06/2021 في الملف عدد 3343/8207/2020 و القاضي على العارض بأدائه للمستأنف عليه "العربي (ب.)" وبالتالي يكون المقال قد تضمن اسم المستأنف عليه وبهذه الصفة مما ينفي عنه أي جهالة، و لا مجال للقول بخرقة لمقتضيات المادة المشار اليه.

وحيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 23/02/2022 ، و تقدم باستئنافه بتاريخ 10/03/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد العربي (ب.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 17/11/2020 يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بالرباط، مقابل سومة شهرية قدرها 600.00 درهم و أنه تقاعس عن أداء واجبات الكراء منذ نونبر 2019 إلى تاريخه و وجه له إنذارا توصل به بتاريخ 8102020 دون أن يحرك ساكنا، ملتتمسا الحكم عليه بأدائه له مبلغ 7800.00 درهم واجبات كراء المدة من نونبر 2019 إلى نونبر 2020، و شفع الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص الأداء، و تعويض عن التماطل قدره 100000 درهم، و فسخ العلاقة الكرائية فيما بين الطرفين و إفراغ المدعى عليه من المدعى بشأنه هو او من يقوم مقامه و لو بإذنه و الكائن بشارع [العنوان] بالرباط، و تحديد الإكراه البدني في الأقصى بخصوص الأداء و البت في الصائر وفق القانون.

و بناء على مذكرة نائب المدعي المرفقة بوثائق و هي نسخة إنذار و محضر تبليغه و صورة شمسية من عقد الكراء.

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليه بجلسة 2042021 أكد من خلاله بخصوص الاختصاص القيمي و طبقا للمادة 6 من قانون إحداث المحاكم التجارية فإن اختصاص هذه الأخيرة للبت في الطلبات المحددة القيمة ينعقد في ما يتجاوز 20.000 درهم اما ما يساوي هذا المبلغ أو يقل عنه فأصبح من اختصاص المحاكم الابتدائية العادية و انه بالرجوع للمقال فإن المبالغ المطالب به لا يتعدى 7800.00 درهم ملتتمسا أساسا الحكم بعدم اختصاص القيمي.

و بناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 0452021 أكد من خلاله أنه يؤدي واجبات الكراء و أن ادعاءات المدعي لا أساس لها من الصحة، و ذلك وفق الثابت من الوصولات المرفقة وصل أداء الكراء عن الأشهر أكتوبر و دجنبر (2019) بل إن العارض أدى حتى تاريخ 10122020 كما ثابت من خلال الوصل المؤرخ في 10122020 المرفق ملتصقا أساسا بعد ملاحظة مخالفة المقال لمقتضيات المادة 6 من قانون إحداث المحاكم التجارية القول و الحكم بعدم الاختصاص القيمي، واحتياطيا بعد ملاحظة كون العارض يؤدي واجبات الكراء عن المدة المطلوبة رغم كون المحل ضل مغلقا الطوارئ الناتجة عن جائحة كورونا و القول والحكم برفض الطلب.

و بناء على تعقيب نائب المدعي بجلسة 862021 أكد من خلالها أن الدفع بعدم الاختصاص ما هو إلا محاولة لتمطيط المسطرة على غرار التماطل في الأداء، و أنه أدلى بوصولات تتعلق بشهور أكتوبر و دجنبر 2019 ويناير 2020، غير ان المدة المطلوبة في الإنذار و مقال الدعوى تبتدأ إلى نونبر 2020، و انه بإجراء عملية حسابية في الموضوع يتأكد بأن ما يتمسك به المدعى عليه من أداء لا أساس له ملتصقا التصريح برد دفوعه و تمتيعه بما جاء في مقاله الافتتاحي.

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 خرق مقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية فإن المستأنف بلغ بنسخة الحكم المطعون فيه والمرفقة بهذا المقال دون ان تكون مضمنة لتوقيع او لاسم القاضي المقرر او ممثل النيابة العامة أو كاتب الضبط أو أعضاء الهيئة التي أصدرت الحكم لكن مقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية تنص على وجود ان يشتمل الحكم على الأسماء المشار إليها أعلاه، مما يجعل من حكم محكمة الدرجة الأولى باطلا فينتج عنه ان مسطرة تبليغيه باطلة من الأساس لكون ما بني على باطل فهو باطل، لذا يلتزم العارض من المحكمة القول والحكم ببطلان مسطرة التبليغ وارجاء اختصاص محكمة الاستئناف الى حين التبليغ القانوني ، وحوال نقصان التعليل الموازي لاتعدامه عللت محكمة الدرجة الأولى الحكم المستأنف بأن النزاع يتعلق بأداء واجبات كراء وفسخ علاقة كرائية وإفراغ المدعى عليه من المحل المكترى للتماطل في الأداء وهو ما يجعل النزاع في اختصاص هذه المحكمة نوعيا دون اعتبار للاختصاص القيمي" لكن المحكمة لم تعلق تواجها حينما جعلت قيام الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية كاف لإستبعاد الاختصاص القيمي وهو ما يتنافى مع مقاصد المشرع المغربي الذي كلا الاختصاصين من النظام العام مع ضرورة قيامهما معا للقول باختصاص المحاكم التجارية. وحيث لذلك فان التعليل المسطر بالحكم المطعون فيه يبقى تعليلا ناقصا وأن المتعارف عليه قانونا وفقها وقضاء أن الاحكام يجب أن تكون معللة تعليلا كاملا وسليما من الناحية القانونية والواقعية وأنه بناء على ما ذكر أعلاه يكون الحكم الابتدائي المط الابتدائي المطعون فيه منعدم التعليل وجدير بالإلغاء وارجاء البث في الاختصاص وحوال أداء المستأنف المبالغ المحكوم بها قبل صدور الحكم جاء في الحكم الابتدائي بأداء العارض لفائدة المدعي مبلغ 4900 درهم عن الفترة الممتدة من فبراير 2020 الى متم شتنبر 2020 لكن المستأنف قد أدى واجبات كراء الفترة المذكورة للمستأنف عليه قبل صدور المطعون فيه ، ملتصقا بقول المقال شكلا وموضوعا أساسا الحكم ببطلان مسطرة التبليغ وارجاء اختصاص محكمة الاستئناف الى حين التبليغ القانوني وإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالرباط للبث في الطلب للاعتبار القيمي وترتيب الآثار القانونية والبث في الصائر وفق القانون.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي وغلاف التبليغ ووصولات الأداء بخصوص المدة الممتدة من فبراير 2020 الى متم شتنبر 2020.

و بناء على إدلاء المستأنف بمقال إصلاحي بواسطة نائبه بجلسة 07/07/2022 التي جاء فيها أنه سبق ان تقدم بمقال استئنافي يطعن بمقتضاه بالحكم الابتدائي رقم 2713 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 3343/82077/2020 القاضي بأداء العارض للمستأنف عليه مبلغ 4900 درهم واجبات كراء الفترة الممتدة من فبراير 2020 الى متم شتنبر 2020 مع النفاذ المعجل وفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وادائه له مبلغ 490 درهم كتعويض عن التماطل وتسرب خطأ مادي الى مقال الدعوى تمثل في عدم تضمين اسم

المستأنف عليه العربي (ب.) وعنوانه وأن العارض يتدارك هذا الخطأ ويصلح المسطرة وذلك يجعل المقال المقدم في مواجهة العربي (ب.) عنوانه زنقة [العنوان] الرباط ، ملتصقا بقبول المقال والحكم بارتكازه على أساس قانوني وواقعي سليم والشهاد للعارض بهذا المقال الإصلاحي وذلك يجعل المقال المقدم في مواجهة العربي (ب.) عنوانه زنقة [العنوان] الرباط و ترتيب الاثار القانونية .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 27/10/2022 التي جاء فيها حول عدم قبول الاستئناف فإن مقال الاستئناف قدم خرقا لمقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية بسبب ع توجيهه ضد العارض كمستأنف عليه وأن المستأنف لا يشفع له تقديمه لمقال اصلاحي ، ما دام أن تقديم المقال الاصلاحي تم خارج الأجل القانوني ابتداء من تاريخ تبليغ الحكم المطعون فيه الذي كان بتاريخ 23/2/2022 وانصب موضوع الاستئناف على التماس الحكم بعدم اختصاص القضاء التجاري للبت في الدعوى بسبب عدم توفر الاختصاص القيمي وأن المحكمة ملزمة بمقتضى الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، بأن تبت في حدود طلبات المستأنف دون الخوض في مسألة أداء واجبات الكراء من عدمها ومعنى ذلك ان الحكم المطعون فيه أضحي نهائيا في شقه المتعلق بالأداء والإفراغ ودفع المستأنف بان ذمته خالية من واجبات الكراء موضوع الدعوى مستدلا في ذلك بوصولات كراء محررة بتاريخ 2021/5/19 وأن المستأنف توصل بالانذار بالأداء من طرف العارض بتاريخ 2020/10/8 الذي يطالبه فيه بأداء واجبات كراء المدة من نونبر 2019 الى نونبر 2020 وأن المستأنف لم يدل بما يثبت براءة ذمته من واجبات الكراء داخل الأجل المضروب له في الانذار الذي كان أساسا لنازلة الحال ، ملتصقا أساسا عدم قبول الاستئناف وفي جميع الاحوال رده وبتأييد الحكم الابتدائي وإبقاء صائر هذه المسطرة على رافعه .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 29/11/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 06/12/2022

التعليل

حيث بسط المستأنف أسباب استئنافه ، في حين دفع المستأنف عليه بالدفع المسطرة أعلاه.

وحيث ان المستأنف كان من بين ما اثاره من أسباب براءة ذمته من المبالغ المطالب بها في الإنذار، واعتبارا للآثر الناشر والناقل للطعن بالاستئناف يتعين على المحكمة مناقشة هذا السبب الى جانب باقي الأسباب وكذا ملتصقا بالمقال الاستئنافي، ويتعين رد ما دفع به المستأنف عليه بهذا الخصوص.

وحيث ان الحكم المبلغ الى المستأنف هو فقط نسخة عن الحكم المطعون فيه والتي تحمل تأشيرة المحكمة بمطابقتها لحكم الأصلي الذي يحمل توقيع هيئة الحكم وكاتب الضبط، ويبقى ما اثاره الطاعن بهذا الخصوص غير واقع في محله.

وحيث ان مناقشة الاختصاص القيمي للمحكمة التجارية لا مجال له عند النص قانونا على الاختصاص الحصري لها للبت في قضايا معينة من بينها دعوى افراغ المحلات التجارية طبقا للمادة 35 من قانون رقم 49.16 المنظم لافراغها.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف تبت لها بان المستأنف عليه وجه للمستأنف إنذارا بالاداء توصل به بتاريخ 08/10/2020 من اجل أداء مقابل الوجيبة الكرائية عن المدة من نونبر 2019 الى متم شتنبر 2020 بسومة قدرها 600 درهم شهريا

وحيث ادلى المستأنف بوصولات كراء ادعى من خلالها انه أدى الوجيبات الكرائية عن المدة المطلوبة قبل صدور الحكم المطعون فيه وذلك بتاريخ 19/05/2021، الا ان الأداء المتشبه به كان بعد التوصل بالانذار وانتهاء الاجل المضروب فيه مما لا ينفي عنه المطل، ويبقى الحكم المطعون فيه صائبا فيما قضى به عليه من افراغ نتيجة لثبوت المطل في حقه، وفي حين يتعين الغاء فيما قضى به من أداء لبراءة ذمة المستأنف عليه من المبالغ المطالب بها حسب الثابت من التواصيل المدلى بها وغير المنازع فيها من قبل المستأنف عليه، والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بها.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة بين الطرفين.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء للوجيبة الكرائية والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك، وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.