

**Le paiement des loyers après
l'expiration du délai imparti par
la sommation ne fait pas obstacle
à la résiliation du bail
commercial (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60867	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2862
Date de décision 20230427	N° de dossier 2023/8206/1112	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet de l'excuse de maladie, Paiement tardif, Expiration du délai, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement des loyers, Constatation du défaut, Confirmation de l'éviction, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait avoir apuré sa dette par des offres réelles et une consignation, et invoquait son état de santé comme un obstacle à l'exécution de ses obligations dans le délai imparti par la mise en demeure. La cour d'appel de commerce retient que le paiement d'une partie des arriérés locatifs postérieurement à l'expiration du délai fixé par la sommation interpellative ne saurait purger le manquement du preneur. Elle écarte le moyen tiré de l'état de santé du débiteur, considérant que la réception personnelle de l'acte au sein du local commercial et la possibilité de faire exécuter le paiement par un tiers rendaient l'excuse inopérante. Dès lors, le manquement contractuel et l'état de demeure du débiteur sont jugés caractérisés. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, confirmant pour le surplus le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم السيد مروان (أ.) بواسطة نائبه بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 17/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3734 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/12/2022 في الملف عدد 2911/8207/2022 القاضي بأدائه لفائدة المدعي السيد المعطي (ت.) نيابة عن صهره احمد (ح.) تعويضا عن التماطل قدره 1.000 درهم مع بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا ، وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى المستغل كمقهى والكائن بـ [العنوان] الصخيرات وتحميله الصائر ورفض الباقي. وحيث تقدم السيد المعطي (ت.) بواسطة نائبه بطلب إضافي مؤدى عنه بتاريخ 04/04/2023. في الشكل : حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا. وحيث قدم الطلبين الاضافيين وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين التصريح بقبولهما. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن صهره يملك المحل الكائن بـ [العنوان] الصخيرات والمتكونة من طابق ارضي وطابق علوي وانه يكرى للمدعى عليه المحل التجاري المستغل كمقهى والمشيد على طابق ارضي من الدار بسومة قدرها 6.000 درهم وأنه تماطل عن أداء الواجبات الكرائية إضافة الى النظافة وصوائر الماء والكهرباء كما هو ثابت من خلال الوثائق المدلى بها وذلك رغم التوصل بإنذار بتاريخ 17/08/2022 والتمس الحكم عليه بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من ماي 2021 إلى غاية متم شتنبر 2022 وجب عنها مبلغ 102.000 درهم والحكم بمبلغ 5.000 درهم كتعويض عن التماطل مع النفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى، وبالمصادقة على الإنذار الذي توصل به بتاريخ 17/08/2022 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى والصائر وارفق المقال بوكالة خاصة وشهادة إدارية وعقد كراء واصل محضر. وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 19/10/2022 والبت جاء فيها أنه أبرأ ذمته من الواجبات الكرائية المطالب بها من خلال مسطرة العرض والإيداع وأدى ما مجموعه 108.000 درهم الذي يفوق المبلغ المطالب به في 6.000 درهم وان واقعة التماطل غير ثابتة في حقه، ملتصا بالحكم برفض الطلب. وأرفق المذكرة بوصولات أداء ونسخة من مقال الدعوى ونسخة من رخصة للاستغلال ونسخة من شكاية. وبعد جواب المدعي واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف. أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المستأنف مجاني للصواب ومنعدم الأساس القانوني، فاذا كان الفصلان 50 و345 من ق.م.م يوجبان تعليل الأحكام بمنى استخراج الصحيح والمنح في الدعوى من وقائع القضية ومستنداتها وأجوبة الخصوم وتقديرها قدرها الصحيح والجواب على كافة دفعات الأطراف وبيان كفيه الوصول إلى منطوق الحكم الذي يجب ان يكون نتيجة طبيعية لتسلسل الوقائع والحديث وان العارض ينعى على الحكم الابتدائي مجانيته للصواب والذي جاء مجحفا في حقه. كما أن العارض كان يؤدي الواجبات الكرائية باستمرار عن طريق مسطرة العرض والإيداع وأدى ما مجموعه 108.000 درهم وهو مبلغ يفوق المبلغ المطالب به. كما نفى واقعة التماطل وذلك بوصولات أداء العرض والإيداع. فضلا عن أن المستأنف عليه سلك مسطرة الإفراغ للاحتياج وانه بعد إصدار حكم تمهيدي بإجراء خبرة تنازل عن الدعوى وحصل على رخصة استغلال المحل التجاري بطريقة غير مشروعة إذ تقدم العارض بشكاية ضد إلى السيد وكيل الملك، علما ان الطاعن كان طريح الفراش بحيث انه بتاريخ 20/08/2022 حصل على شهادة طبية مدة العجز فيها 15 يوما وبما ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، ولاثبات واقعة أدائه للواجبات الكرائية موضوع الإنذار فهو يدلي بشهادتين طبيتين يثبتان كونه كان مريضا، ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا بإجراء بحث قصد تمكين الطاعن من إثبات واقعة أداء الواجبات الكرائية لفائدة المستأنف عليها موضوع الإنذار. وبجلسة 06/04/2023 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مع طلب إضافي جاء فيها أن الثابت من خلال المقال الإستثنائي أن المستأنف لم يجد أي وسيلة جديدة لينفي عنه حالة المطل سوى الإدعاء بكونه بتاريخ توصله بالإنذار من أجل الأداء والإفراغ أي يوم 17/08/2022 كان طريح الفراش وفي نفس الوقت ينفي عن نفسه حالة المطل بعدما سلك مسطرتي العرض العيني والإيداع داخل الأجل هو أمر فيه كثير من التناقض. وأن المستأنف لم يسلك المسطرة القانونية الواجبة لنفي عنه التوصل بسبب المرض كما يزعم كونه توصل شخصا بعدما كتب إسمه الكامل

ورقم بطاقة تعريفه الوطنية ووقع بخط يده على نسخة من الإنذار وبالتالي فإن تواجده بالعنوان المتوصل فيه وهو " المقهى " أي بمقر إشتغاله قريبة على كونه كان في صحة جيدة، لأن من يملك القدرة على تسيير محل تجاري " مقهى " في عز الصيف بمقدوره كذلك على الوفاء بالإلتزام أو توكيل من ينوب عنه في أداء ثمن الكراء ما دام أنه توصل بالإنذار شخصيا وهو على علم بما يمكن أن ينتج عليه من آثار قانونية، وان الشهادة الطبية على علتها وحتى إن صحت فرضا فإن تاريخ تحريرها أي تاريخ الكشف عن من يدعي المرض جاء لاحقا بثلاثة أيام على تاريخ التوصل بالإنذار الذي هو 17/08/2022 وليس متزامنا معه بحيث كان له الوقت كما أن الأجل القانونية هي آجال كاملة لا توقف ولا تقطع بمانع أو بدونه، وان قاضي الدرجة الأولى كان على صواب لما استبعد تطبيق مقتضيات المادة 4 من القانون 16-49 لانتفاء شرط المدة وعدم أحقية المكثري في الاستفادة من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل أو أنه قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء، مما يعني أن المادة 37 من القانون هي الواجبة التطبيق بالنظر إلى تاريخ إبرام عقد الكراء في 21/04/2021 وتاريخ التوصل بالإنذار يوم 17/08/2022. وأن الثابت من خلال الإنذار الموجه للمستأنف المتوصل به بصفة شخصية يوم 17/08/2022 أن الأشهر غير المؤداة تحتسب تباعا من ماي 2021 الى غاية متم غشت 2022 أي أن عددها هو 16 شهر و ليس 15 شهر كما ورد خطأ في نص الإنذار وقد وجب فيها من ثمن الكراء ما مجموعه 96.000,00 درهم والحال أن المستأنف أودع بصندوق المحكمة الابتدائية بتمارة في تواريخ متفرقة عن المدة الممتدة من ماي 2021 الى غاية أبريل 2022 أي لمدة 12 شهر فقط مبلغ 72.000,00 درهم من أصل 96.000,00 درهم بفارق 4 أشهر غير مؤداة وجب فيها مبلغ 24.000,00 درهم. ولما كان أداء الواجبات الكرائية مقابل الانتفاع بالعين المكراة من اهم اللتزامات الملقاة على عاتق المكثري بنص الفصل 663 من قانون اللتزامات والعقود، فإن الطرف المستأنف في سبيل إثبات براءة ذمته استدل بوصولات إيداع مبالغ بصندوق المحكمة الابتدائية بتمارة اتضح أن المبالغ المودعة في تواريخ متفرقة لم تغطي كل الأشهر المطالب بها وغير المؤداة وإنما تتعلق بمدة سابقة عن المطالب بها بموجب الدعوى الحالية وأنه بعد إجراء مقارنة بسيطة تبين عدم تطابق تواريخ الإيداع وتواريخ الأشهر المستحق عنها بعد طرح ناتج جمع المبالغ المودعة بصندوق المحكمة على عدد الأشهر غير المؤداة ، الأمر الذي لم يكن محط دحض معتبر وجدي بإثبات براءة الذمة من المدة السابقة من طرف المستأنف. وان القاعدة المبدئية التي قررتها محكمة النقض من خلال قرارات متواترة وسارت على نهجها محاكم المملكة أن الأداء الجزئي ولو داخل الأجل لا ينفي التماطل كما الأداء الكلي خارج الأجل. حول الطلب الإضافي، فان الطلب الإضافي هو ناتج عن الطلب الأصلي عملا بمقتضيات المادة 143 من ق.م.م. فقد سبق للعارض أن تقدم بطلب يرمي الى الحكم على المكثري بأدائه له الواجبات الكرائية المترتبة عن شهر ماي 2021 إلى غاية متم غشت 2022 فهو يتقدم بطلب إضافي عن المدة اللاحقة عن آخر شهر مطالب به وهي الفترة الممتدة من فاتح شتنبر 2022 إلى غاية متم شهر مارس 2023 وجب فيها 42.000 درهم ولا يوجد في الملف ما يفيد براءة ذمة المستأنف من الأكرية المطالب بها مما يتعين معه الإستجابة له، ملتصقا في الطلب الأصلي بتأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الإضافي بأدائه للعارض مبلغ 42.000 درهم من قبل الواجبات الكرائية اللاحقة عن المدة السابقة والممتدة من فاتح شتنبر 2022 الى غاية متم شهر مارس 2023 وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر. وبناء على إدراج الملف بجلسة 13/04/2023 تقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 27/04/2023. محكمة الاستئناف حيث نعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب لما قضى بالإفراغ والحال أنه أدى واجبات الكراء المطالب بها. لكن حيث إن الطاعن ولئن كان قد أدى مبلغ 54.000 درهم قبل توصله بالإنذار، فإنه لم يؤد باقي المبلغ أي 36.000 درهم إلا بتاريخ 26/09/2022 أي خارج الأجل المضروب له بالإنذار الذي توصل به بتاريخ 17/08/2022، مما يجعل التماطل ثابت في حقه وأن المحكمة وعلى خلاف ما نعه الطاعن قد كانت على صواب لما قضت بالإفراغ والتعويض عن التماطل، وأنه لا مجال لتمسك الطاعن بكون عند توصله بالإنذار كان في حالة مرضية على اعتبار انه توصل بالإنذار بصفة شخصية بمحله كما أن أداء واجبات الكراء لا يتوقف على تدخله الشخصي وإنما يمكن أدائه بواسطة الغير، مما يجعل ما تمسك به على غير أساس. وحيث استنادا لما ذكر أعلاه يكون ما تمسك به الطاعن من أسباب لا يرتكز على أساس ويتعين رد استئنافه وتأييد الحكم المستأنف. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. وفي الطلبين الإضافيين : حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنف بأدائه له واجبات الكراء اللاحقة الممتدة من فاتح شتنبر 2022 إلى متم ابريل 2023. وحيث إن الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي والتي يجوز المطالبة بها خلال المرحلة الاستئنافية. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافيين في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر. في الطلبين الإضافيين بأداء المستأنف

لفائدة المستأنف عليه مبلغ 48.000 درهم واجبات كرائء المدة من فاتح شتنبر 2022 إلى متم أبريل 2023 وتحمله الصائر.