

**Le paiement des loyers
commerciaux effectué après
l'expiration du délai de 15 jours
fixé dans la sommation justifie la
résiliation du bail et l'expulsion
du preneur (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 65020	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5511
Date de décision 20221207	N° de dossier 2022/8206/3758	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Réformation du jugement, Paiement tardif, Non-paiement des loyers, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Défaut du preneur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevables les demandes en résiliation de bail commercial et en expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences du paiement des loyers effectué hors du délai imparti par une sommation. Le tribunal de commerce avait rejeté lesdites demandes au motif que le procès-verbal de notification de la sommation n'était pas versé aux débats.

En cause d'appel, le bailleur produisait cette pièce et soutenait que le manquement du preneur était ainsi démontré. La cour relève que la sommation, régulièrement notifiée, impartissait au preneur un délai de quinze jours pour régler sa dette locative.

Elle constate que le paiement partiel effectué par ce dernier est intervenu bien au-delà de ce délai, ce qui caractérise un manquement contractuel rendant la sommation pleinement efficace. La cour retient dès lors que le manquement du preneur est établi et que la sommation a produit tous ses effets juridiques.

Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il avait déclaré les demandes irrecevables, la cour prononçant la résiliation du bail, l'expulsion du preneur et l'allocation de dommages-intérêts.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيد رزوقي (ف.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 603 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/02/2022 في الملف عدد 3488/8207/2022 و الذي قضى في المقالين الأصلي و الاضافي في الشكل بقبول الطلب في الشق المتعلق بالإفراغ و الفسخ و التعويض عن التماطل و بقبول الباقي و في الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 9300,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من فاتح أبريل 2021 الى متم يناير 2022 مع شمولها بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر.

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف فيكون المقال الإستثنائي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد رزوقي (ف.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/10/2021 يعرض من خلاله أنه يملك المحل الكائن بالعنوان أعلاه و أن المدعى عليها تعتمره منه بسومة شهرية قدرها 930,00 درهم و أنها تقاعست عن أداء مقابل كراء الشهور الممتدة من 2021/04/01 لغاية موفى شهر شتنبر 2021 و أنه وجه لها إنذارا عن طريق المفوض القضائي (ب.) توصلت به بتاريخ 2021/09/15 لم تحرك ساكنا و لم تسلك مسطرة العرض العيني داخل الأجل المضروب ، ملتصا الحكم على المدعى عليها بأداء ما 5580,00 درهم مقابل كراء الشهور الممتدة من 2021/04/01 لغاية شهر شتنبر 2021 على أساس وجيبة شهرية قدرها 930,00 درهم ، و الحكم عليه بأداء مبلغ 1500,00 درهم مقابل التعويض عن التماطل ، و الحكم لها بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما مع الحكم بإفراغها هي أو من يقوم مقامها من المحل الكائن بمجموعة [العنوان] الرباط المخصص لطهي و بيع المأكولات المغربية و جعل الصائر على الطرف الآخر ، و أرفقت مقالها بشهادة الملكية و نسخة طبق الأصل لعقد كراء .

و بناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليها بواسطة نائبيها بتاريخ 2021/12/21 و الذي أجاب من خلالها بأن الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 2021/09/15 تضمن المطالبة بواجبات المدة من 2021/04/01 إلى متم شهر شتنبر 2021 و الحال أنها قد أدت للمدعى مقابل شهر أبريل 2021 و أنها اتصلت به يوم 2021/09/29 توضح له الأمر و تؤدي لها و واجبات باقي الشهور بعد تذكيرها بأنها لم تسلم لها و وصل شهر أبريل 2021 رغم توصلها بمقابله غير أن المكزية رفضت ما عرضته عليها مباشرة فوجهت إليها هذه الأخيرة إنذارا توصلت به بتاريخ 2021/10/06 تجدد لها بمقتضاه استعدادها لأداء ما هو مستحق عليها فعلا ، غير أنها لم تتلق منها أي جواب أو مبادرة لحيازة الواجبات الكرائية المذكورة ، و انخا تسجل استعدادها لأداء واجبات الشهور من 2021/05/01 و تشير من جهة أخرى الى أن المدعية امتنعت عن حيازة واجبات الكراء بعدما انكرت سبق توصلها بمقابل شهر أبريل عن سوء نية سعيها منها للوصول الى افراغ المحل موضوع الدعوى دون وجه حق ، و ان الإنذار قد منحها أجل 15 يوما لأداء واجبات الكراء المطلوبة فيه مع مطالبتها بإفراغ المحل داخل نفس الأجل ، ملتصمة التصريح ببطلان الإنذار المبلغ لها بتاريخ 2021/09/15 ، و تسجيل استعدادها لأداء واجبات الكراء المستحقة عليها

عن المدة من 2021/05/01 ورفض طلب التعويض عن التماطل والإفراغ وتحميل المدعي الصائر ، وادلت بوصولات كراء ومحضر تبليغ انذار .

وبناء على المقال الإضافي للمدعي بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/01/25 والذي عرض من ذمة المدعي عليها ما زالت مثقلة بواجب الكراء الشهور الممتدة من شهر أكتوبر 2021 لغاية متم شهر يناير 2021 والتي وجب فيها مبلغ 3720 درهم تمسا الحكم على المدعي عليها بأداء مبلغ 3720,00 درهم مقابل كراء الشهور الممتدة من أكتوبر 2021 لغاية متم شهر يناير 2022 على أساس وجيبة كرائية شهرية قدرها 930,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وجعل الصائر على الطرف الآخر .

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي عليها بواسطة نائبها بتاريخ 2022/02/15 والتي عقبته من خلالها أنها مدينة بالمدة من 2021/05/01 وليس من 2021/04/01 خلافا لما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى ، وانها مستعدة لأدائها ملتزمة بتسجيل استعدادها لأداء واجبات الكراء ابتداء من 2021/05/01 ورفض ما عدا ذلك من طلبات المدعي مع تحميله الصائر .

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 أنه بالرجوع إلى الحكم الابتدائي يتضح أنه قضى بعدم قبول طلب الإفراغ والفسخ والتعويض لعدم إداء العارض بمحضر تبليغ انذار وأنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى يتضح جليا أن محضر تبليغ إنذار مرفق به وأن العارض يدلي مرة أخرى به لإثبات أن المستأنف عليها لم تسلك مسطرة العرض العيني داخل الأجل المضروب ، ملتزما بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الصادر بتاريخ 2022/02/22 ملف 2021/8207/2488 جزئيا فيما قضى به شكلا عدم قبول طلب الإفراغ والفسخ والتعويض عن التماطل وبعد التصدي القول بإفراغ المستأنف عليها من المحل التجاري الكائن ببلوك [العنوان] الرباط، وفسخ العلاقة الكرائية والحكم عليها بالتعويض عن التماطل مع تحميل الطرف الآخر الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة عادية للحكم رقم 603 وأصل محضر تبليغ انذار ذي المرجع عدد 2021/154 المحرر بمن طرف المفوض القضائي (ب.).

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 19/10/2022 جاء فيها أنه كان يود المستأنف عليها ان تسند النظر للمحكمة الا انه رفعا لكل التباس ارتات ان تجيب عن تلك الدفوعات وعن ظروف تمريرها وبالطرق الاحتمالية التي مرت منها عملية مطالبة المستانف للواجبات الكرائية لذلك فانها تسند النظر في الشق المتعلق بشكليات المقال اما بالنسبة لموضوعه فان العارضة عملت بكل ما في جهدها بايصال كل ما بذمتها للمكري الا انه وبصفة متعمدة خاض مع هذا الأخيرة أساليب جهنمية حتى يضعها امام الامر الواقع الا ان طلباته كانت مدخرة من طرفها وأبدت له رغبتها في عرضها عليه الا انه أبى ذلك ووجهها لدفاعه ، الشيء نفسه وقع مع هذا الأخير وارجعها من حيث أنت أي احالها على المكري مباشرة الشيء الذي لم يفعل في حينه اضافة الا ان تلك المطالبة تزامنت مع فترة الحجر الصحي الذي كان مفروضا على كافة المواطنين وقد كان ذلك الحين محضور على الجميع ومن ثم صعبت عليها القيام بذلك الاجراء او تكليف ذوي الاختصاص بذلك وبالرغم من كل تلك الظروف والملاسات استطاعت ان تعرض على المستانف تلك المبالغ التي طالب بها، بل وعمدت الى ايداع جميع مستحقاته البعدية الواجبة بعد مطالبته الاولى وأن ذمة العارضة الان خالية من أي دين يذكر والى حدود شهر غشت تقريبا وأن التماطل لم يحصل وفي أي وقت مضى ولمدة فاقت سنوات خلت وأن مناورات المستانف كان الهدف من ورائها هو اخلاؤها من المحل المكترى التي تكسبت قوتها وقوت اولادها منه ان عرفت بتفانيها في عملها وحسن معاملتها مع جميع زبائنها، الشيء الذي اغاض المكري وازاد التخلص منها وبجميع الطرق ، ملتزمة رد جميع دفعوات المستانف لكون ان تلك المطالبة تكتسي نوعا من التحابل ، والتقاضى بسوء نية طبق للمقتضيات المنصوص عليها في اطار الفصل 5 من ق م م وبناء على كل هذه المعطيات والحكم لها بتأييد الحكم الابتدائي مع حفظ حقنا بالاداء بما يفيد عرضها لتلك المبالغ عليه وكذلك بالنسبة للمدة اللاحقة عن الاشهر المترتبة الاخيرة مع تحميل المستانف صائر استئنافه.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 30/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 07/12/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن سبب استئنافه على النحو المسطر أعلاه.

حيث تبين صحة ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف وذلك من خلال ادلائه خلال هذه المرحلة بمحضر تبليغ الإنذار موضوع الدعوى والذي يطالب من خلاله المستأنف عليها بأداء الكراء عن المدة من ابريل 2021 الى سبتمبر 2021 بما قدره 5580 درهم مانحا إياها أجل 15 يوما للأداء تحت طائلة المطالبة بالمصادقة على الإنذار بالأداء وفسخ العقد والذي توصلت به شخصيا بتاريخ 15/9/2021 والتي ادلت خلال هذه المرحلة بوصول يفيد ايداعها مبلغ 1320 درهم عن كراء المدة من ابريل 2021 الى متم ماي 2022 بتاريخ 15/6/2022 خارج الأجل القانوني مما يكون معه المطل قائم في حقها ويكون سبب الإنذار صحيحا ومرتبيا لكافة اثاره القانونية الأمر الذي يستوجب التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والفسخ والتعويض عن التماطل والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين مع افراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل الوارد عنوانه أعلاه.

حيث ان طلب التعويض عن المطل يبقى مبررا ويتعين الإستجابة له في حدود مبلغ 500 درهم .

حيث انه يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : : قبول الاستئناف

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ و الفسخ و التعويض و الحكم من جديد بقبوله شكلا و في الموضوع بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين مع افراغ المستأنف عليها هي و من يقوم مقامها من المحل الكائن بمجموعة [العنوان] الرباط و بأدائها للمستأنف تعويضا عن التماطل قدره 500 درهم و تاييده في الباقي و تحميل المستأنف عليها الصائر .