

Le paiement des loyers d'un bail commercial effectué après l'expiration du délai de 15 jours fixé dans la mise en demeure justifie la résiliation du contrat et l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60183	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6601
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8219/5621	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement tardif, Offre réelle de paiement, Mise en demeure, Loyer commercial, Expulsion du preneur, Demande additionnelle, Délai de paiement, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, 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 fait droit à la demande du bailleur en constatant le manquement et en ordonnant l'expulsion du preneur. L'appelant contestait la caractérisation du manquement, soutenant que le retard dans le paiement résultait des manœuvres dilatoires du bailleur et que l'offre réelle, bien que tardive, ne constituait pas un motif de résiliation.

La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant une approche objective du manquement contractuel. Elle relève que le preneur a procédé au dépôt des loyers impayés après l'expiration du délai de quinze jours fixé dans la sommation interpellative.

La cour considère que ce seul dépassement du délai suffit à caractériser le manquement, rendant inopérantes les justifications avancées par le preneur quant aux causes du retard. Le jugement est par conséquent confirmé, la cour faisant en outre droit à la demande additionnelle du bailleur en condamnant le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة ليلي (ب.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 24/10/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/06/2024 تحت عدد 2152 ملف عدد 479/8207/2024 و القاضي في المقالات مجتمعة: الأصلي والإصلاحي والإضافي: في الشكل: بقبول الدعوى و في الموضوع: بأداء المدعى عليها ليلي (ب.) لفائدة المدعى مبلغ 9000,00 درهم عن واجبات كراء المدة من شهر يناير 2024 إلى غاية متم شهر مارس 2024 مع النفاذ المعجل، وبأدائها تعويضا عن التماطل قدره 1000,00 درهم، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 16/01/2024، وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وبإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بمتجر رقم 09 عمارة 33 مشروع سكتو طريق مهدية العيايدة سلا، وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميلها الصائر، ورفض الباقي.

و حيث تقدم السيد عبد الاله (م.) بواسطة نائبه بطلب إضافي مؤدى عنها الرسوم القضائية بتاريخ 05/12/2024 .

في الشكل :

و حيث قدم الاستئناف وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا.

و حيث قدم الطلب الاضافي وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط من خلاله أنه يملك العقار المسمى Sekto32-25 ذي الرسم العقاري 58/72339 الكائن بالطابق الأرضي بالمتجر رقم 09 العمارة رقم 33 مشروع سيكتو طريق مهدية العيايدة سلا وأن المدعى عليها السيدة ليلي (ب.) تكتري من المدعى المحل التجاري المشار إلى عنوانه أعلاه بسومة كرائية قدرهما 3000.00 درهم، وأن المدعى عليها تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من شهر أكتوبر 2023 إلى متم دجنبر 2023 ووجب عنها مبلغ 9000 درهم ، وأن المدعى عليها اعتادت التماطل في أداء الواجبات الكرائية، كما أنها امتنعت عن أداء الكراء المطلوب رغم إنذارها و توصلها بالإنذار قصد أداء ما بذمتها بقي بدون جدوى ، وأن واقعة التماطل ثابتة في حق المدعى عليها والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليها بان تؤدي للمدعى مبلغ 12000 درهم من قبل واجبات الكرائية والتعويض، والحكم بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بمتجر رقم 09 عمارة 33 مشروع سيكتو طريق مهدية العيايدة سلا تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عنكل يوم تأخير عن التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، تحميل المدعى عليها الصائر.

و أجاب المدعى عليها ان المدعي من جهة التمس الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 12000,00 درهم من قبل واجبات الكراء دون تحديد المدة المطالب بها، في حين انه بالرجوع على المقال يلاحظ أن المدعي يطالب فقط بمبلغ 9000,00 درهم الذي يمثل واجبات كراء ثلاثة أشهر وليس مبلغ 12000,00 درهم كما جاء في ملتزمات المقال من جهة أخرى، أنه بالرجوع إلى ملتزمات المقال الافتتاحي للدعوى، يلاحظ أن المدعي لم يلتزم بالمصادقة على الإشعار بالأداء والإفراغ ولم يلتزم بفسخ العقد الرابط بين الطرفين، مما يكون معه الطلب المتعلق بالإفراغ معيبا شكلا، ملتزمة التصريح بعدم القبول شكلا. واحتياطيا في الموضوع، أوردت فيها المدعى عليها أنها انتظرت أن يقوم المدعي بالمطالبة بواجبات الكراء استنادا لقاعدة الكراء مطلوب وليس محمول، ذلك ان المكثري غير مطالب بالبحث

عن المكري لأداء مبلغ الكراء، والعكس هو الصحيح. وأن المدعي لم يتصل بالمدعى عليها للحصول على واجبات الكراء، ولا يمكن للمدعى عليها الانتقال أو البحث عن مكان تواجد المكري لتسليمه الواجبات الكرائية، خاصة وأن المدعي يسكن في مدينة أخرى وهي تمارة، إلى أن فوجئت المدعى عليها بالإشعار بالأداء، وحاولت الاتصال بالمدعي لتسليم الكراء، إلا أنه وعدها بالقدوم لتسليم الكراء وبقي يماطلها لعدة أيام، مما جعل المدعى عليها تبادر إلى سلوك مسطرة العرض العيني، ووضع الواجبات الكرائية المطالب بها في الإنذار بصندوق المحكمة التجارية بالرباط لفائدة المدعي، مما تبقى معه واقعة التماطل متنتفية في النزاع والتمست الحكم برفض جميع الطلبات.

و عقب المدعي و أدلى نائب المدعي بطلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية، جاء فيها انه عكس ما دفعت به المدعى عليها بخصوص وجود تناقض بين حيثيات وملتمسات المدعي المسطرة في مقاله الافتتاحي، فإن هذه الأخيرة وردت تناسقة ولا تناقض فيها على اعتبار ان الواجبات الكرائية المطالب بها عن الفترة الممتدة من أكتوبر 2023 إلى متم دجنبر 2023 والتي وجب فيها مبلغ 9000 درهم، وهو المبلغ المطالب به في مقال الدعوى، إضافة على مبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل، أي ما مجموعه 12000,00 درهم من قبل واجبات الكراء والتعويض عن التماطل هذا من جهة. ومن جهة أخرى، فإن المدعى عليها تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية وامتنعت عن أدائها رغم إنذارها وتوصلها بالإنذار بتاريخ 16 يناير 2024، مما يكون معه زعمها بمباشرة مسطرة العرض والإيداع عديم الأساس على اعتبار أنها لم تستصدر الأمر المستدل به إلا بتاريخ 06/02/2024 أي خارج الاجل الممنوح لها، كما انها قامت بإيداع المبالغ بصندوق المحكمة بتاريخ 12/12/2024 دون سلوك مسطرة العرض العيني، مما يبقى معه التماطل ثابت في حقها، ملتتمسا رد جميع دفعات المدعى عليها، والحكم وفق مقال المدعي وجميع كتاباته وحول الطلب الإضافي، أنه ترتب بزمة المدعى عليها بمبلغ أخرى عن شهر يناير وفبراير ومارس 2024 وجب عنها مبلغ 9000 درهم. ملتتمسا الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعي مبلغ 9000 درهم من قبل واجبات الكراء المتخلدة بذمتها، والحكم بالمصادقة على الإشعار بالأداء والإفراغ وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بمتجر رقم 09 عمارة 33 مشروع سكتو طريق مهدية العيايدة سلا تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميل المدعى عليها الصائر.

و أجاب المدعى عليها و التمس من خلالها أساسا التصريح بعدم القبول شكلا، واحتياطيا الحكم برفض جميع الطلبات، وتحميل المدعين الصائر.

و عقب المدعى عليه بمذكرة مع مقال إصلاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية المدلى بهما بواسطة نائبه بجلسة 14/05/2024 التمس في المذكرة رد جميع دفعات المدعى عليها والحكم وفق مقال المدعي وجميع كتاباته. وحول الطلب الإصلاحي، التمس الإشهاد له بإصلاح المسطرة، والحكم بالمصادقة على الإشعار بالأداء والإفراغ، وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بمتجر رقم 09 عمارة 33 مشروع سكتو طريق مهدية العيايدة سلا تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميل المدعى عليها الصائر.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أولا : بخرق القانون و نقص نقصان التعليل الموازي لانعدامه : ذلك انه سبق للطاعنة أن دفعت ابتدائيا بعدة دفعات شكلية في مذكرتها الجوابية المدلى بها لجلسة 2024/03/19 ولكن محكمة الدرجة الأولى أغفلت دفعاتها الشكلية ولم تجب عليها واكتفت بالقول " ان المقالين قدما مستوفيين لكافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا مما يتعين معه التصريح بقبولهما شكلا ، و دفعت بكون المدعي ابتدائيا التمس في مقاله الافتتاحي الحكم على الطاعنة بأداء مبلغ 12.000 درهما من قبل واجبات الكراء دون تحديد

المدة المطالب بها ، في حين انه يطالب في حيثيات المقال الافتتاحي بمبلغ 9000 درهما فقط وهذا المبلغ يمثل واجبات كراء ثلاثة أشهر ، مما يمثل تناقضا بين حيثيات والملتمسات ، فضلا عن تحديد المدة المطالب بها بشكل واضح في الملتمسات ، و ان محكمة الدرجة لم تلتفت الى دفعاتها الشكلية ولم ترد عليها ، في حين ان المحكمة ملزمة بالرد على جميع الدفعات المثارة ، والا كان حكمها ناقص التعليل الموازي لانعدامه .

ثانيا : خرق القانون و عدم الارتكاز على أي أساس قانوني سليم و تحريف الوقائع المؤثر في منطوق الحكم :ذلك انه يتضح للمحكمة ان الطاعنة بادرت الى سلوك مسطرة العرض العيني بتاريخ 2024/02/06 ، وقد أدلت بالأمر الصادر عن رئيس المحكمة بعرض مبالغ الكراء على المستأنف عليه وهذا الأمر صادر بتاريخ 2024/02/06 أي انها تقدمت بطلبها قبل هذا التاريخ ، ولو اعتمدت محكمة الدرجة الأولى الوقائع الصحيحة لربما غيرت حكمها بخصوص التماطل ، و اعتبرت محكمة الدرجة الأولى في تعليلها أن إيداع واجبات الكراء من طرفها وقع خارج الأجل المحدد في الإنذار ، واعتبرت المحكمة أن الإيداع تم بتاريخ 2024/02/08 ، لكن وكما جاء في دفعات الطاعنة ابتدائيا فان المستأنف عليه لم يتصل لها للتوصل بواجبات الكراء كعادته ، الى ان فوجئت العارضة بالإنذار بالأداء ، وكما انها ومباشرة بعد توصلها بالإنذار اتصلت بالمستأنف عليه للحضور للتوصل بواجبات الكراء وأكد لها أنه سيحضر ، ولكنه بقي يماطلها حتى ينقضي الأجل المحدد في الإنذار ، ولكن عندما تأكدت الطاعنة من تحايله وأنه لن يحضر للتوصل بواجبات الكراء بادرت الى سلوك مسطرة العرض العيني كما هو ثابت من الأمر بالعرض العيني الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بتاريخ 2024/02/06، وان المستأنف عليه بقي يماطلها ولم يحضر للتوصل بواجبات الكراء بعد ان وعدها بذلك لينقضي الأجل المحدد في الإنذار بتاريخ 2024/02/02 ، ونظرا لكون هذا التاريخ صادف نهاية الأسبوع فانه ومباشرة يوم 2024/02/06 تقدمت الطاعنة بطلب العرض والإيداع ، وبادرت من الغد 2024/02/07 الى فتح ملف التنفيذ ، وبعد توصلها بمحضر رفض العرض العيني قامت بإيداع المبلغ بصندوق المحكمة من الغد بتاريخ 2024/02/08 ، وبذلك فان العرض العيني تم بعد يوم واحد من انتهاء الأجل المحدد في الإنذار ، ونظرا لكون المحل هو محل تجاري ومصدر رزقها الوحيد و أنفقت عليه مبالغ كبيرة من أجل إدخال تحسينات عليه ، ولا يعقل الحكم بإفراغها من محلها التجاري وفقدانها لأصلها التجاري لمجرد تأخرها في الإيداع بيوم واحد ، وان واقعة التماطل منتفية في واقعة الحال ، والمحكمة عندما لم تعمل سلطتها التقديرية تكون قد أضرت بمصلحة الطاعنة وأفقدتها أصلها التجاري ، وتكون قد خالفت روح القانون الذي يحمي مما يكون معه الحكم المطعون فيه غير مرتكز على أي أساس قانوني ، ملتزمة بقبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم المطعون فيه ، و تصديا الحكم برفض جميع الطلبات و تحميل المستأنف عليه الصائر .

و حيث أدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع مقال اضافي بجلسة 11/12/2024 جاء فيها إن الأسباب المستند عليها من قبل الجهة المستأنفة عارية من ذلك أنه بالرجوع الى ما احتواه المقال الاستثنائي يتبين بأنه يرتكز من قبل المستأنفة على انتفاء واقعة التماطل ، و أن الثابت من خلال وثائق الملف أن التماطل محقق في نازلة الحال وأن ما تتمسك به المستأنفة جاء بعد فوات الأجل الممنوح لها في الإنذار و التي لم تعبر عن حسن نيتها بأداء ما بذمتها داخل الاجل المضروب لها كما ذهب إلى ذلك عن صواب الحكم المطعون فيه، و من جهة أخرى فإن المستأنفة لا تنازع في كونها لم تقم بعرض ولا بأداء الواجبات الكرائية المطالب بها رغم أن الإنذار الموجه لها كان من أجل أداء أصل الواجبات الكرائية من شهر يناير 2024 الى غاية متم شهر مارس 2024 ، و إن محكمة النقض استقرت في العديد من قراراتها على ان التماطل هو سبب مشروع وخطير يبرر الحكم بالافراغ، و ان الثابت من مستندات الملف ان المستأنف عليه انذر المستأنفة من أجل أداء ما بذمتها من واجبات كرائية، توصلت به بتاريخ 16/01/2024 ، إلا أنها لم تعتمد إلى عرض الواجبات الكرائية المطلوبة إلا بتاريخ 2024/02/08 أي بعد مرور أجل 15 يوما الممنوحة لها بمقتضى الإنذار، مما يبقى معه التماطل ثابت في حقها ، و يكون معه الحكم المستأنف قد صادف الصواب مما يتعين معه تاييده.

كما أن الطاعنة تزعم انها بادرت الى سلوك مسطرة العرض العيني بتاريخ 2024/02/06 مستندة في ذلك على الأمر الصادر بنفس التاريخ وهذا يعدو إقرارا منها على كونها باشرت الإجراءات خارج الاجل الممنوح لها بمقتضى الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 2024/01/16 حسب الثابت من محضر تبليغ الإنذار المستند عليه في نازلة الحال ، و إنه بثبوت المطل في حق المستأنفة يكون طلب المصادقة على الإنذار وفسخ عقد الكراء و الافراغ مبررا، وان الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب ومعللا تعليلا سليما ، و يتضح

بشكل جلي ان دفعوات المستأنفة كون الحكم المستأنف جاء ناقص التعليل وغير مرتكز على أساس عديمة الجدوى ويتعين ردها .

ثانيا حول المقال الإضافي : انه سبق له أن تقدم امام المحكمة التجارية بالرباط بمقال من أجل الأداء و الإفراغ موضوع الحكم المستأنف ، و تخلذت بذمة المستأنفة مبالغ كرائية لاحقة للمدة المحددة في الإنذار المتوصل به من قبلها بتاريخ 2024/01/16 الشيء الذي يجعل المقال الإضافي مقبول شكلا ، ويعتبر لزاما على المكثري دفع واجب الكراء مقابل استفادته من العين المكراة ، و ان المستأنفة لا تزال تستفيد من المحل المكري لها من قبل المطعون ضده دون أداء الواجبات الكرائية و قد تخلذ بذمة المستأنفة واجبات كراء المدة من فاتح أبريل 2024 الى غاية دجنبر 2024 و جب مبلغ 27000,00 درهم ، ملتصقا رد جميع دفعوات المستأنفة لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني سليم وتأييد الحكم المستأنف و حول المقال الإضافي قبول المقال وموضوعا الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدته مبلغ 27000,00 درهم الذي يمثل الواجبات المخلدة بدمتها عن المدة من أبريل 2024 إلى دجنبر 2024 و شمول الحكم بالنفاد المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و تحميل المستأنفة الصائر .

و حيث أدرج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 25/12/2024 حضر خلالها نائب المستأنف عليه و توصل نائب المستأنف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه .

و حيث إنه بخصوص السبب المتمسك به من طرف المستأنفة و المتعلق بالتناقض الحاصل بين المبلغ المطالب به من طرف المستأنف عليه ابتدائيا و المحدد في 9000 درهم و المبلغ الوارد بالملتصق الوارد بمقاله و المحدد في 12.000,00 درهم فضلا عن عدم تحديد المدة المطالب بها بشكل واضح ، فإنه و خلافا لما تمسكت به المستأنفة فإن المبلغ المطالب به من طرف المستأنف عليها المحدد في 12.000 درهم و يتمثل في المبلغ الناتج عن الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من شهر أكتوبر 2023 إلى متم دجنبر 2023 حسب سومة شهرية قدرها 3000 درهم و جب فيها مبلغ 9000 درهم المترتب عن ثلاث أشهر كما جاء بمقال المستأنف عليها إضافة إلى مبلغ التعويض عن التماطل المطالب به و المحدد في 3000 درهم ليكون المجموع هو 12000,00 درهم و عليه فإن ما استندت عليه المستأنفة من سبب بهذا الخصوص يبقى في غير محله ويتعين رده .

و حيث إنه بخصوص السبب المستند من انتفاء واقعة التماطل في حق المستأنفة فإنه و على خلاف ما تمسكت به الطاعنة فإنه يرجوع المحكمة لتاريخ لإنذار المتوصل به من طرف الطاعنة و المحدد في 16/01/2024 يتبين أنها لم تقم بعرض الواجبات الكرائية المطلوبة إلا بتاريخ 08/02/2024 أي بعد مرور أجل 15 يوم الممنوحة لها بمقتضى الإنذار مما يبقى معه التماطل ثابت في حق الطاعنة و يكون ما نعاها الطاعن في هذا الشأن غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث إنه استنادا لما ذكر يكون مستند الطعن غير مؤسس و الحكم صائب فيما قضى به مما يتعين معه تأييده و إبقاء الصائر على الطاعن اعتبارا لما آل إليه طعنه .

في الطلب الإضافي :

حيث التمس الطرف المستأنف عليه الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدته واجبات الكراء عن المدة اللاحقة أي عن المدة من أبريل 2024 إلى غاية دجنبر 2024 أي عن 9 أشهر إضافية و جب فيها مبلغ 27.000,00 درهم.

و حيث انه مادام إن الطلب الإضافي هو ناتج عن الطلب الاصلي اعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م. و أنه لا يوجد بالملف ما يفيد براءة ذمة المستأنفة من الواجبات الكرائية المطلوبة مما يتعين معه الاستجابة للطلب بشأنها بما مجموعه 27.000,00 درهم وذلك عن المدة من أبريل 2024 إلى غاية دجنبر 2024.

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة السيدة ليلى (ب.) لفائدة المستأنف عليه السيد عبد الاله (م.) مبلغ 27.000,00 درهم عن المدة من أبريل 2024 إلى غاية دجنبر 2024 و إبقاء الصائر على الطاعة .