

Le paiement des loyers effectué après l'expiration du délai de 15 jours de la sommation de payer est inopérant pour faire échec à la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58949	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5733
Date de décision 20241121	N° de dossier 2024/8219/4125	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux	Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Paiement tardif, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Défaut de paiement des loyers, Confirmation du jugement, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée d'une régularisation intervenue après l'expiration du délai de la mise en demeure. L'appelant soutenait que le paiement intégral des arriérés, bien que postérieur au délai de quinze jours mais antérieur à la décision de première instance, faisait obstacle à la sanction de la résiliation.

La cour écarte ce moyen au motif que le preneur n'a pas réglé sa dette dans le délai qui lui était imparti par la sommation. Elle rappelle que ce délai de quinze jours, fixé en application de l'article 26 de la loi n° 49-16, est un délai légal impératif dont le non-respect établit définitivement le manquement du preneur à ses obligations.

La cour retient que le paiement tardif, même intégral, ne peut purger le manquement déjà constitué ni faire échec à la résiliation du bail. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم عبد العزيز (أ.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 18/07/2024، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5572 الصادر بتاريخ 07/05/2024 ملف عدد 2073/8219/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي " بالمصادقة على الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 09/10/2023 و إفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بالدكان رقم 3 شارع محمد الخامس سيدي بنور و تحميلة الصائر و رفض باقي الطلبات".

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 11/07/2024 و بادر إلى استئنافه بتاريخ 19/07/2024 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن الجماعة ح.س.ب. في شخص ممثلا القانوني تقدمت بواسطة دفاعها بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/02/2024، عرضت من خلاله أن المدعى عليه يكتري منها المحل الكائن بالعنوان أعلاه بسومة شهرية قدرها 330,00 درهم، وأنه بلغ بإنذار بتاريخ 09/10/2023 من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2018 إلى 30/09/2023 إلى 01/05/18 إلى متم و جب فيها مبلغ 13.815,00 درهم، وأنه رغم مرور أكثر من خمسة عشرة يوما المضروب له في الإنذار لم يبادر إلى التحلل من الدين أعلاه، مما يكون محلا بشروط العقد و يترتب عنه حكما فسخه و ترتيب الأثر القانوني ، و التمسست حول الحكم عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2018 إلى 30/09/2023 بحسب مبلغ 13.815,00 درهم و بفسخ عقد الكراء والحكم بإفراغه من العين المكراة هو وكل من يقوم مقامه أو بإذنه منه تحت طائل غرامة تهديدية قدرها 3000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الإجبار في الأقصى مع ما يترتب عن ذلك قانونا، وأرفقت مقلها بعقد كراء، و بإنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه، و التي عرضت من خلالها أن الطلب يهدف إلى الحكم عليه بأداء الوجيبة الكرائية للمحل الذي يشغله بالكراء من الجهة المدعية و بإفراغه للتماطل بعلة أنه توصل بإنذار من أجل الأداء ولم يستجب داخل الأجل وقد تخلد بذمته مبلغ 13.815,00 درهم، و أن الجهة المدعية تتعمد عدم المطالبة بالوجيبة الكرائية في وقتها حتى تتخلد بذمة المكترى بمبالغ كبيرة يصعب عليه سدادها، خاصة وأن الدكان موضوع الدعوى جاء في مكان يحتاج لإعادة التهيئة ولا يدر على العارض دخلا كافيا ، وبالرغم من ذلك فقد قام بأداء جميع الواجبات الكرائية المذكورة التي بها ما مجموعه 15.758,68 درهما وهي واجبات الكراء عن المدة المطلوبة إضافة إلى المدة اللاحقة بها إلى حدود متم 2024 ، و أن الغاية من الإنذار ومن الدعوى قد تحققت بأداء العارض لما تخلد بذمته من واجبات الكراء، و أن طلب الإفراغ يبقى في غير محله خاصة وأن البلاد تمر بظروف اقتصادية صعبة جدا وأن الجماعات المحلية مطالبة بمد يد المساعدة للمواطنين والمواطنات، و أن من شأن الحكم بالإفراغ على العارض أن يعرض أسرة كاملة لأزمة اجتماعية ، و التمس الإشهاد بأنه أدى جميع واجبات الكراء إلى حدود منم مارس 2024، والحكم برفض جميع الطلبات ، و أرفق مذكرته بصور طبق الأصل لثلاث وصلوات أداء .

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعية التي عرضت من خلالها أن الادعاء بتحلل المدعى عليه من واجبات الكراء لا يغني عن سقوطه في حالة التماطل بعد فوات الأجل المضروب له بإنذار ، وهو ما يعد إخلالا جسيما بعقد الكراء المبرر للفسخ ، فالمدعى عليه وإن تحلل

من الدين الذي كان عالقا بدمته فانه كان خارج الأجل المقرر لذلك، مما يجعله متماطلا ومتقاعسا عن أداء واجبات الكراء ، و التمس الحكم وفق المقال الافتتاحي.

و بتاريخ 07/05/2024 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأن تعليل الحكم المستأنف لم يكن سليما لأن التماطل يكون ثابتا في حال تعدد الإنذارات وتعتمد المكثري مباطلة المكثري في الأداء ، في حين أن نازلة الحال تختلف إذ أن الطاعن أثبت أداء الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة والمدة اللاحقة بها كذلك إلى حدود متم مارس 2024 ، و أكد في دفوعاته أن تراكم واجبات الكراء هو ما جعله يعجز عن الأداء داخل أجل 15 يوما الذي لم يكن كافيا لجميع تلك المبالغ خاصة وأن تجارته عرفت ركودا كبيرا ، و أن المحكمة لم تأخذ بعين الإعتبار وقوع الأداء قبل جاهزية القضية، كما أنها لم تراعى الجانب الإجتماعي للعارض الذي يعيل أسرته من الدخل الذي يدره عليه محل الجزارة الذي يكتريه من المستأنف عليها، وليس له دخل أو عمل آخر ، و التمس إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض جميع الطلبات، و أرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية التي تقدمت بها المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 31/10/2024 و التي جاء فيها أن المستأنف بلغ بالإندار داخل أجل معقول، و ما دام لم يتحلل بالتزامه داخل هذا الأجل فإنه يكون مخلا بشروط العقد، و التمس تأييد الحكم المستأنف.

و بناء على ملتتمس النيابة العامة الرامي إلى تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 14/11/2024 تخلف عنها دفاع الطرفين و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 21/11/2024 .

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل بدعوى أنه أثبت أداء الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة والمدة اللاحقة بها كذلك إلى حدود متم مارس 2024، و أن تراكم واجبات الكراء هو ما جعله يعجز عن الأداء داخل أجل 15 يوما الذي لم يكن كافيا ، و أن المحكمة لم تأخذ بعين الإعتبار وقوع الأداء قبل جاهزية القضية.

لكن حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف بلغ بتاريخ 09/10/2023 بإندار بأداء مبلغ 13.815,00 درهم واجبات كراء المدة من ماي 2018 إلى شتنبر 2023 داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ، و أن الثابت من التواصل المدلى بها أنه لم يؤد واجبات الكراء المطلوبة إلا بتاريخ 26/02/2024 و 08/03/2024، أي خارج أجل 15 يوما المحدد في الإنذار، و بما أن هذا الأجل هو أجل قانوني محدد بمقتضى المادة 26 من القانون رقم 49.16 فإن التماطل يكون ثابتا في حقه، و يكون بذلك الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به و يتعين تبعا لذلك رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا و حضوريا:

في الشكل: قبول الإستئناف .

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