

Le paiement partiel des arriérés de loyer après mise en demeure ne suffit pas à écarter la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60695	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2456
Date de décision 20230406	N° de dossier 2023/8206/501	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité à agir, Paiement partiel, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion, Défaut de paiement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
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 partiel des loyers après mise en demeure. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers. L'appelant contestait le jugement en soulevant, d'une part, le défaut de qualité à agir du bailleur et, d'autre part, l'absence de manquement de sa part, arguant qu'un paiement partiel effectué dans le délai de la mise en demeure suffisait à purger sa défaillance. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité en retenant que la relation locative était établie par un précédent jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée, au visa de l'article 418 du dahir formant code des obligations et des contrats. La cour juge ensuite que le paiement partiel des loyers réclamés dans la mise en demeure, même effectué dans le délai imparti, ne suffit pas à libérer le débiteur de son obligation, de sorte que le manquement du preneur demeure caractérisé. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [ايت بلا (ح)] بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 24/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 11768 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/12/2022 في الملف عدد 7178/8219/2022 القاضي بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 6.000 درهم كواجب كراء عن المدة من 01/04/2022 إلى غاية 31/07/2022 بمشاهرة قدرها 1.500 درهم ومبلغ 500 درهم كتعويض عن التماطل مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء وبإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بـ [العنوان] بالمحمدية وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث تم تبليغ الطاعن بالحكم بتاريخ 10/01/2023 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادر إلى استئنافه بتاريخ 24/01/2023 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه [المعطي (خ)] تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 20/07/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن والدته السيدة [زهرة (ع)] تملك المحل التجاري لبيع المواد الغذائية الكائن بـ [العنوان] بالمحمدية و أنها تكتريه للمدعى عليه بمشاهرة قدرها 1500 درهم كما هو ثابت بموجب الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/12/2021 ملف رقم 3318/8205/2021 تحت رقم 13393 و انه توقف عن أداء واجب الكراء عن المدة من 01/02/2022 الى الوقت الحالي ليتخذ بمته مبلغ 9000 درهم، و قد توصل بالإنداز الموجه له بتاريخ 08/06/2022 بقي دون نتيجة ، ملتصا بالحكم عليه بأدائه لفائدته المبلغ المذكور و تعويض عن المطل قدره 1000 درهم و الحكم بإفراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] بالمحمدية هو و من يقوم مقامه فيه باسمه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر.

وارفق المقال بنسخة من وكالة و نسخة رخصة و نسخة من حكم و صورة توصيل ورسالة اندار مع محضر التبليغ

وبجلسة 19/10/2022 تقدم نائب المدعى عليه بمدكرة جوابية دفع من خلالها ان المدعية لم تدل بما يثبت صفتها كمالكة و انها هي من تمتنع عن تسلم الواجبات الكرائية و انه قام بعرض واجب كراء شهري فبراير و مارس بمبلغ 3000 درهم و ان واقعة التماطل التي بنت عليها المدعية لا وجود لها و غير ثابتة و التمس الحكم برفض الطلب و الاشهاد له باستعداده لأداء واجب الكراء دون ممانعة او تسويق و تحميل المدعية الصائر.

وبعد تعقيب المدعي بتاريخ 24/12/2022 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم مجانبته للصواب وعدم ارتكازه على أساس واقعي أو قانوني سليمين، ذلك أن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد ويثبت تملكها للمحل موضوع الدعوى وهو ما يجعل صفتها في الإدعاء غير قائمة ويترتب عنه عدم قبول دعواها، وأنه رغم تمسكه

بالدفع المذكور من خلال مذكرته الجوابية والتمس الحكم بعدم قبول الدعوى إلا أن محكمة الدرجة الأولى لم تستجب لدفعه ولم تجب عليه.

وكذلك بالرجوع إلى وثائق الملف، فإن المستأنف عليها حاولت سابقا استصدار حكم بإفراغ الطاعن من المحل موضوع الدعوى تحت ادعاء عدم أدائه لفائدتها نصيبها من الأرباح التي حققها بالمحل مدعية أنها تربطها به علاقة تسيير حر للمحل وليست علاقة كراء.

وأنها وبعد رفض دعواها المذكورة امتنعت عن تسلم واجبات الكراء في الوقت المعتاد مقابل وصل كراء. وأنه حاول معها عدة مرات دون نتيجة فلجأ إلى مسطرة العرض والإيداع لواجبات الكراء، إذ استصدر أمرا عن رئيس المحكمة وقام بعرضها عليها وبعد امتناعها ورفضها للعرض قام بإيداعها لفائدتها بصندوق المحكمة.

وان واقعة التماطل التي بنت عليها المستأنف عليها دعواها لا وجود لها وأنها لجأت إليها بعد فشل محاولتها الأولى التي بنتها على ادعاء عدم تسليمها نصيبها من الأرباح وذلك من أجل إفراغ الطاعن من المحل موضوع الدعوى وبالتالي حرمانه من الاستفادة من التعويض المخصص من طرف المصالح المحلية لسكان وأصحاب المحلات التجارية الكائنة بالحي الصفيحي الموجود به المحل موضوع الدعوى والكائن بـ [العنوان] في إطار برنامج محاربة دور الصفيح من جهة وإعادة تهيئة شاطئ زناتة من جهة ثانية.

وأنها لجأت في المرة الأولى إلى طلب الإفراغ بدعوى عدم أداء العارض لفائدتها نصيبها من الأرباح التي حققها بالمحل بدعوى إخلاله بعقد التسيير الذي يربط بينهما وبعد فشل محاولتها برفض المحكمة لطلبها سخرت أحد أبناءها وهو المسمى [محمد خ.] فقام بكسر أقفال المحل واستبدالها بأخرى والاستيلاء على كل ما وجده بالمحل من سلع وهو ما كان موضوع شكاية ترتب عنها متابعة المعني بالأمر من أجل جنحة انتزاع حيازة عقار والحكم عليه بعقوبة حبسية موقوفة وغرامة وتعويض عن الضرر.

وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن الطاعن أدلى بالوثائق المؤكدة لدفعه ومنها محضر العرض والامتناع ووصل الإيداع والحكم الجنحي والحكم المثبت لكون العلاقة الرابطة بين العارض والمستأنف عليها هي علاقة كراء وليست علاقة تسيير حر، إلا أن الحكم المستأنف لم يأخذها بعين الاعتبار وهو ما يجعله غير مرتكز على أساس ومجانب للصواب الأمر الذي يستوجب معه التصريح بالغاء وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا برفضها وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبجلسة 23/02/2023 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنف زعم بأن العارضة لم تدل بصفقتها كمالكة للمحل التجاري، وان العارض نيابة عن والدته سبق له أن أدلى رفقة المقال الإفتتاحي برخصة صادرة عن رئيس المجلس البلدي لعين حرودة تفيد تملك السيدة [زهرة ع.] للمحل التجاري لبيع المواد الغذائية. كما سبق لها أن استصدرت حكما عن هذه المحكمة يثبت العلاقة الكرائية بينها وبين المدعى عليه موضوع الملف عدد 3318/8205/2021 حكم عدد 13393 بتاريخ 27/12/2021

بالإضافة إلى الجواب على الإنذار الصادر عن دفاع المستأنف الأستاذ [حسن هنون] الذي يثبت العلاقة الكرائية بين العارضة والمدعى عليه والذي يعرض فيه مبلغ 3.000 درهم واجبات كراء شهري دجنبر 2021 ويناير 2022.

ومن خلال ما سطر فملكية العارضة للمحل التجاري والعلاقة الكرائية أيضا ثابتة، مما يتعين معه قبول المقال شكلا .

كما أن المستأنف بأن العارضة امتنعت عن تسلم الواجبات الكرائية مقابل تسليمه وصولات كراء مصادق عليها وأنه قام بعرض المبالغ عليها ولكنها رفضت الشيء الذي جعله يقوم بإيداعها بصندوق المحكمة، فإنه عندما عرض عليها دفاع المستأنف مبلغ 3.000 درهم كراء شهري دجنبر 2021 ويناير 2022 سلمت للمستأنف وصلي أداء مصادق عليهما، وبعد ذلك امتنع هذا الأخير عن أداء الوجيبة الكرائية، حيث تخلدت بذمته ما مجموعه 9.000 درهم عن مدة 6 أشهر من الكراء، الشيء الذي جعلها تبعث له بإنذار من أجل الأداء والإفراغ توصل به بتاريخ 08/06/2022.

وان المستأنف لم يبادر إلى تأدية ما بذمته واكتفى بأداء مبلغ 3000 درهم عن مدة كراء شهري فبراير ومارس من سنة 2022 ، في حين

أن المبلغ المطالب به هو 9000 درهم الذي يمثل المدة من 01/02/2022 إلى غاية 30/06/2022 أي ما مجموعه 6 أشهر. وإن التماطل يثبت بمجرد حلول أجل استحقاق واجبات الكراء بعد التوصل بإنذار قانوني وعدم أداء المكتري ما بذمته. ومن خلال محضر العرض والإيداع المدلى به من طرف المستأنف يتضح أن ذمة المستأنف لازالت مليئة بالواجبات الكرائية المطالب بها في الإنذار، الشيء الذي يثبت التماطل في حقه ويوجب إفراغه من المحل التجاري العائد للعارضة، ملتصقا بالحكم بتأييد الحكم الابتدائي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 16/03/2023، ألقى خلالها بمذكرة تعقيبية لدفاع المستأنفة أكدت من خلالها دفعها الواردة في مقالها الاستئنافي، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 06/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعن بأن المستأنف عليها لم تثبت صفتها في الادعاء، إذ أنها لم تدل بما يفيد تملكها للمحل موضوع الدعوى، فإن الثابت من وثائق الملف وخلافا لما يدعيه الطاعن أن العلاقة بين الطرفين ثابتة بموجب الحكم عدد 13393 الصادر بتاريخ 27/12/2021 في الملف عدد 3318/8205/2021، والذي حدد طبيعة العلاقة بينهما أنها علاقة كرائية كما حدد السومة الكرائية في مبلغ 1.500 درهم، وأن الحكم المذكور له حجيته طبقا للفصل 418 من ق.ل.ع، مما تبقى معه صفة المستأنف عليها ثابتة ويتعين رد الدفع بانعدام الصفة.

وحيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعن بأن المستأنف عليها امتنعت عن تسلم الواجبات الكرائية بعد رفض دعواها الرامية إلى الحكم بإفراغه لعدم أداء نصيبها من الأرباح، وأن أصل النزاع بينهما هي رفضها تسليمه الوصولات الكرائية، مما حدا به إلى سلوك مسطرة العرض والإيداع لمبلغ 3.000 درهم، مما تبقى معه واقعة التماطل غير محققة، فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليه وجه للمستأنف إنذارا لأداء الواجبات المتخلدة بذمته عن المدة المتراوحة من 01/02/2022 لغاية 08/06/2022 وجب فيها مبلغ 9.000 درهم، مانحا إياه أجل 15 يوما لأداء ما بذمته، وأنه ولئن قام بعرض الواجبات الكرائية لشهري فبراير ومارس بمبلغ 3.000 درهم داخل الأجل المحدد له، فإن الأداء المذكور يبقى جزئيا ولا يغطي كافة الواجبات المطالب بها والتي كانت مستحقة الأداء قبل توصله بالإنذار ولم تتخلد بذمته بعد أداء مبلغ 3.000 درهم وبعد توجيه الإنذار كما يدعي، مما يبقى معه التماطل ثابتا في حقه، ويتعين ترتيبا على ما ذكر رد دفعه لعدم جديتها والتصريح تبعا لذلك برد استئنائه مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

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