

Le paiement partiel des loyers ne purge pas le défaut de paiement et justifie la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57071	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4563
Date de décision 20241002	N° de dossier 2024/8219/3476	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux	Mots clés Validité de la notification, Résiliation du bail, Paiement partiel, Notification par clerc d'huissier, Mise en demeure, Insuffisance du paiement, Expulsion du preneur, État de carence, Défaut de paiement des loyers, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la mise en demeure et la portée libératoire de paiements partiels. L'appelant contestait la validité de l'acte au motif qu'il avait été signifié par le clerc d'un huissier de justice, et non par l'huissier lui-même, et soutenait par ailleurs s'être acquitté de l'intégralité des loyers réclamés. La cour écarte le moyen de procédure en retenant que les dispositions de la loi organisant la profession d'huissier de justice autorisent expressément ce dernier à déléguer les formalités de notification à un clerc assermenté de son étude. Sur le fond, la cour relève que les paiements effectués par le preneur ne couvraient qu'une partie de la dette locative visée par la mise en demeure. Elle rappelle à ce titre que le paiement partiel n'est pas libératoire et ne fait pas disparaître l'état de défaut du débiteur, justifiant ainsi le maintien de la sanction de la résiliation. En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme le jugement uniquement sur le quantum des loyers dus mais le confirme pour le surplus, notamment en ce qui concerne la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة م.ف. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 04/06/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/04/2024 تحت عدد 1282 ملف عدد 512/8207/2024 و القاضي في الشكل: قبول الطلب و في الموضوع: بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 15.000,00 درهم مقابل الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها عن المدة من نونبر 2022 الى أبريل 2023 مع شملها بالنفاذ المعجل و بفسخ عقد الكراء و افراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن بإقامة أطلال عمارة 1 رقم المحل 552 اليوسفية الرباط هي و من يقوم مقامها أو باذنها و بتحصيل المدعى عليها الصائر و برفض باقي الطلبات .

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

و في الموضوع :

بناء على قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 6841 و تاريخ 06/12/2023 الصادر في الملف عدد 4841/8227/2023 ، و القاضي بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بالاختصاص موضوع الاستئناف و إحالة ملف القضية على هذه المحكمة للاختصاص .

و بناء على إحالة الملف المذكور على هذه المحكمة و تسجيله بكتابة الضبط بها بتاريخ 30/01/2024 تحت رقم 123/2024 .

و بناء على وثائق الملف المحال المفتوح لها الملف موضوع الحكم الحالي و الذي يستفاد منها أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/04/2023 ، عرضت من خلاله بواسطة نائبها أنه تربطها علاقة كرائية مع المدعى عليها بشأن المحل التجاري الكائن بإقامة أطلال عمارة 1 رقم 552 اليوسفية الرباط بسومة كرائية قدرها 5000 درهم غير شاملة لضريبة النظافة يقوم بتحويلها عبر حسابها البنكي .

و أنها امتنعت عن أداء واجبات الكراء عن شهر نونبر و دجنبر 2022 و يناير و فبراير و مارس 2023 أي ما يعادل خمسة أشهر و يجب فيها 25.000,00 درهم رغم توصلها بالإنذار بتاريخ 07/03/2023 و انصرام الاجل المضروب به . و التمسست الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 30.000,00 درهم عن المدة من نونبر 2022 الى ابريل 2023 و فسخ العلاقة الكرائية بسبب التماطل و افراغها من المحل التجاري الكائن بإقامة أطلال عمارة 1 رقم المحل 552 اليوسفية الرباط هي و من يقوم مقامها أو باذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر . و أرفق المقال نسخة لعقد الكراء و محضر تبليغ انذار .

و بناء على مذكرة جواب المدعى عليها عرضت بواسطة نائبها أنه بالرجوع الى الفصل 3 من عقد الكراء فان السومة قدرها 2500,00 درهم أما الادعاء بكونها 5000 درهم لا علم لها به ملتزمة رفض الطلب المبني على هذه السومة . و بخصوص الإنذار أكدت أنها لم تتوصل به و أنه بني على سومة 5000 درهم مما يكون الإنذار باطلا طبقا للمادة 26 من القانون المنظم للكراء التجاري الذي جعل بيانات الإنذار بالاداء الزامية تحت طائلة بطلانه . و أضافت أنها أدت جميع ما بذمتها من واجبات الكراء بالمناولة اليدوية و تارة بتحويل الكراء . و في الأخير أكدت أن بناء المدعية دعواها على سومة كرائية غير متفق عليها و مخالفة لعقد الكراء يحرمها بقوة القانون من المطالبة بالتعويض عن التماطل و الفسخ و الافراغ ما دام أن النزاع يدور على مقتضى غير متفق عليه مما يتعين معه رفض الطلب بخصوصه .

ملتمسة رفض جميع المطالب .

و بناء على تعقيب المدعية موضحة أن سومة الكراء كانت محددة في 2500 درهم مع تحميل المكثري أداء ضريبة النظافة طبقا للبند 6 من عقد الكراء ثم اتفقا لاحقا على تحديد السومة الكرائية في مبلغ 5000 درهم عندما تم الحاق المحل موضوع الكراء الى الشقة المجاورة له ، و أن لم يتم ابرام عقد جديد بذلك ، و أنه قام بتحويل قيمة الكراء للسومة الجديدة المحددة في 5000 درهم في الحساب البنكي لها المفتوح لدى ت.و.ب. باسم الشركة المدعى عليها وفق ما هو مفصل بالمقال .و أكدت ثبوت التماطل في غياب طعون جدية مؤثرة في الإنذار . ملتمسة أساسا رد الدفوعات المثارة من طرف المدعى عليها و الحكم وفق مقالها الافتتاحي و احتياطيا الامر تمهيدا باجراء بحث بالمكتب قصد تحقيق الدعوى و استجلاء وقائعها . و أرفق المذكرة كشوفات بنكية .

و بناء على مذكرة تعقيبية بعد الإحالة عرضت من خلالها المدعى عليها بواسطة نائبها إضافة الى ما سبق أن تبليغ الإنذار تم من طرف كاتب المفوض القضائي و هو ما يتنافى مع ما تنص عليه المادة 15 من القانون رقم 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين التي تعطي الاختصاص في هذا المجال حصرا دون إمكانية التفويض للمفوض القضائي . مما يجعل الإنذار باطلا . و أكدت أن التحويلات التي كانت تقوم بها بمبلغ 4000 درهم كانت لاستدراك الشهور غير المؤداة ، مؤكدة أنها أبرأت نمتها الى غاية شهر نونبر 2022 و مع ذلك شمله الإنذار مما يدعل التماطل غير ثابت . ملتمسة الحكم برفض الطلب . و أرفق المذكرة صورة لبيان حساب بنكي .

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

أسباب الأستئناف

حيث تتمسك الطاعنة : ان العارضة تعيب على الحكم الابتدائي نقصان التعليل الموازي لانعدامه و خرق القانون تفصلها كما يلي: أولا في صفة مبلغ الإنذار : نازعت العارضة في تبليغ الإنذار بأداء الكراء كونه مخالف للمادة 15 من القانون 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين مطالبة الحكم ببطالان الإنذار الا ان محكمة الدرجة الأولى اعتبرت ان كاتب المفوض القضائي يعتمد صلاحيته من اختصاصات المفوض بمقتضى الفقرة الأخيرة من ذات المادة، و الحال ان الفقرة الاخيرة لم تخوله صراحة تبليغ الإنذارات المترتب عنها الافراغ ولا اجتهاد مع مورد النص، مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي وتصديا الحكم ببطالان الإنذار بأداء الكراء .

ثانيا - في خلو الدمة من الكراء : دفعت العارضة بأداء جميع الكراء بما فيه عن المدة المنصوص عليها بالإنذار والمحددة في الشهور من نونبر 2022 الى مارس 2023 ووجب عنها 15.000.00 درهم مدلية ببيان حساب بنكي يثبت ذلك، الا ان محكمة الدرجة الأولى اعتبرت البيان المذكور لا يتضمن الشكليات البنكية المطلوبة و

قامت باستبعاده عوض اندار العارضة بالإدلاء بأصوله او الامر بجلسة بحث طبقا للفصل 55 ق م م والحال أن العارضة ادت المبالغ المطالب بها وزيادة حيث حولت العارضة في حساب المستأنف عليها منذ تاريخ 2022/04/11 الى 2022/10/31 ما مجموعه 38.000.00 درهم سواء بتحويل مباشر او الأداء عن طريق الشيكات ما يعادل كراء سنة وثلاثة أشهر بمعدل 15 شهر الى غاية يونيو 2023 كما هو مفصل اسفله :

- مبلغ 4000.00 درهم بتاريخ 2022/04/11

- مبلغ 4000.00 درهم بتاريخ 2022/05/18

- مبلغ 4000.00 درهم بتاريخ 2022/05/19

- مبلغ 4000.00 درهم بتاريخ 2022/07/14

– مبلغ 4000.00 درهم بتاريخ 2022/08/15

– مبلغ 10.000.00 درهم بتاريخ 2022/08/18

– مبلغ 4000.00 درهم بتاريخ 2022/09/07

– مبلغ 4000.000 درهم بتاريخ 2022/11/29

وان سبب هاته التحويلات المسبقة عن الشهور المستحقة عنها أن المستأنف عليها كانت تربطه بها علاقة جيدة ، ومول لها عدة حفلات واعراس الا انها لم تكن تؤدي له مستحقاته وكانت تطلب منه على حد تعبيره اداء الكراء بشكل مسبق ، وان العارضة كانت تحاول تصفية الكراء كلما اتاحت لها الفرصة ولو مسبق ، و أنه بالرجوع الى المدة المنصوص عليها بالإنداز عن نونبر ودجنبر 2022 ويناير وفبراير ومارس وجب عنها 12500.00 درهم بسومة كراء 2500.00 درهم فان العارضة ادت عن ابتداء من شهر ابريل 2022 ما مجموعه 38000.00 درهم والتي تغطي الشهور من ابريل 2022 الى يونيو 2023 مما يكون معه دمتها خالية من الكراء

تالتا : في سبب الادعاء بعدم الاداء و التماطل: ان سبب توجيه المستأنف عليها الانذار بالأداء عن المدة المطلوبة فيه يرجع الى كونها احتسبت قيمة الكراء على اساس 5000.00 درهم كما هو بين بمقالها و اندارها، لكن محكمة الدرجة الأولى ، ارجعت الأمور إلى نصابها واعتدت بالكراء الثابت بالعقد والذي لم يلحقه اي تعديل و بمعنى آخر ان العارض كان يؤدي الكراء بشكل مسبق، ملتزمة شكلا بقبول الإستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من اداء و افرار و فسخ العلاقة الكرائية وتصديا التصريح برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها كافة الصائر

وبناء على مذكرة جوابية مع اسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 11/09/2024 جاء فيها إن المستأنفة تدعى أنها أدت ما بذمتها من الواجبات الكرائية موضوع الإنذار ، وإنه بالرجوع إلى الملف ووثائقه ليس هناك ما يفيد أداء الواجبات الكرائية المطلوبة وأن المحكمة الابتدائية تبث لها عدم أداء المدعى عليها للواجبات الكرائية رغم إدلائه بالوثائق المنسوبة إليه ، مما تكون معه واقعة التماطل ثابتة ويتعين فسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين ، ملتزمة بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 25/09/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 02/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأوجه استئنافه المسطرة أعلاه.

و حيث انه بخصوص السبب المتعلق ببطلان الإنذار مادام ان تبليغه كان عن طريق كاتب المفوض القضائي. فانه طبقا لمقتضيات المادة 34 من القانون 16-49 و التي نصت على ان تبليغ الإنذارات في إطار القانون المذكور يتم بواسطة مفوض قضائي أو طبقا للإجراءات المنصوص عليها في ق. م. م و أن التبليغ الذي يقوم به المفوض القضائي إنما يتم وفق المسطرة المنظمة بمقتضى القانون رقم 81/03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين والذي أتاحت مادته 15 للمفوض القضائي أن ينبئ عنه كاتبها محلفا بمكتبه للقيام بإجراءات التبليغ، مما يكون التبليغ المطعون فيه قد وقع صحيحا و يتعين معه رد ما جاء بالسبب.

و حيث انه بخصوص منازعة الطاعنة في واقعة الأداء و كون ذمتها غير مليئة بالمبالغ المطالب بها معززتا ادعائها بمجموعة من كشوفات الحساب. فان الثابت للمحكمة من الإنذار الموجه للطاعنة ان المدة المطالب بها هي تلك المتعلقة بواجبات الكراء عن المدة من نونبر 2022 الى غاية مارس 2023 و الحال ان جميع التحويلات المتمسك بها تتعلق بالواجبات الكرائية السابقة و التي لم يتضمنها الإنذار باستثناء الوجيبة المتعلقة بشهر نونبر 2022 و التي يتعين استنزال مبلغها من المبالغ المحكوم بها مما تبقى معه ذمة الطاعنة مليئة

بباقى المبالغ أي مبلغ 11.000 درهم و مادام ان الاداءات المنجزة هي اداءات جزئية لا تغطي كامل الواجبات المطالب بها و هو ما يعتبر اداء جزئيا و الحال ان المستقر عليه ان الاداء الجزئي لا يبرئ الذمة و لا ينفي حالة المطل و بالتالي تبقى المستأنفة في وضعية الاخلال بالتزاماتها المسطرة في العقد، مما يبرر فسخ هذا الأخير و هو ما خلص اليه و عن صواب الحكم المستأنف.

و حيث انه تبعاً لما تم بسطه اعلاه يتعين اعتبار الاستئناف جزئياً و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بخفض المبلغ المحكوم به الى 11.000 درهم مع تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً ، علنيا و حضورياً.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره جزئياً و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بخفض المبلغ المحكوم به الى 11.000 درهم مع تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.