

Le paiement partiel des loyers réclamés dans une sommation ne suffit pas à éteindre le défaut de paiement du preneur et justifie la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60849	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2806
Date de décision 20230426	N° de dossier 2022/8206/5187	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Paiement partiel, Non-paiement de loyers, Maintien du défaut, Loi n° 49-16, Expulsion du preneur, Défaut de paiement, Bail commercial, Arriérés locatifs	
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, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'un paiement partiel effectué par le preneur après la délivrance du commandement de payer. Le tribunal de commerce avait validé le commandement, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion. L'appelant soutenait la nullité du commandement au motif qu'il visait des loyers partiellement acquittés, ce qui devait priver de fondement la demande de résiliation. La cour retient que le paiement partiel de la dette locative ne suffit pas à purger la demeure du preneur. Dès lors que l'intégralité des sommes dues n'a pas été réglée dans le délai imparti, le manquement contractuel demeure constitué et justifie la validation du commandement et la résiliation du bail. La cour fait cependant droit à la demande de rectification d'une erreur matérielle affectant la dénomination sociale du preneur dans le jugement entrepris. Le jugement est donc confirmé en ses dispositions de fond relatives à la résiliation et à l'expulsion, et réformé sur le seul chef de l'erreur matérielle.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة أ. بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/08/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2228 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/06/2022 في الملف عدد 35/8207/2022 والقاضي في الشكل: قبول الدعوى و فى الموضوع: الحكم بآء المدعى عليها شركة أ. في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعى الميودي (خ.) مبلغ 28.000,00 درهم عن متبقى وأجب كراء المدة من فاتح غشت 2020 الى متم دجنبر 2021 النفاذ المعجل، ومبلغ 3.000,00 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الانذار المبلغ اليها بتاريخ 08-07-2021 وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وافراغها من المحل الكائن بـ [العنوان] تماره هي او من يقوم مقامها او باذنها وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 08/08/2022 حسب طي التبليغ و تقدمت بمقالها الإستئنافي بتاريخ 17/08/2022 داخل الأجل القانوني فيكون الأستئناف مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذي يعرض من خلاله انه يملك المحل الكائن بـ [العنوان] تماره تعتمره منه المدعى عليها على وجه الكراء على اساس مشاهرة قدرها 3.000,00 درهم ، الا انها تقاعست عن اداؤها طيلة المدة الممتدة من ابتداء من غشت 2020 الى متم يوليوز 2021 بما مجموعه 12 شهر ووجب عنها مبلغ 36.000,00 درهم ، وقد وجه اليها انذار قصد حثها على الاداء توصات به بتاريخ 08-07-2021 تخلفت عن الاستجابة لفحواه مما رتب في حقها التماطل ، لاجله فانه يلتمس الحكم بإدائها . لفائدته مبلغ 51.000,00 درهم عن مجموع وأجب كراء المدة المسطرة اعلاه بالاضافة الى المدة اللاحقة الى غاية دجنبر 2021 ومبلغ 5.000,00 درهم عن التماطل وفسخ عقد الكراء والمصادقة على الانذار المبلغ اليها بتاريخ 08-07-2022 ، وافراغها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها او باذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ التبليغ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر . مرفقا. مقاله بصورة شمسية لانذار ومحضر تبليغ.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعى بجلسة 25-01-2022 والذي التمس من خلاله ضم صورة شمسية لعقد كراء الى الملف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 05-04-2022 والتي دفعت من خلالها بكون المقال غير مرفق بالوثائق المثبتة لصفة المدعى في الدعوى ، وبالتالي فان الدعوى معرضة لعدم القبول لمخالفتها مقتضيات الفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية ماتمسة الحكم بعدم قبولها شكلا .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعى بجلسة 26-04-2022 والذي التمس من خلالها ضم كل من صورة شمسية لعقد كراء وشهادة ملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 17-05-2022 والتي دفعت من خلالها بسقوط الحق في طلب المصادقة على الانذار كون مقال الدعوى يشير الى انها توصلت بتاريخ 08-07-2021 الذي منحت بموجبه اجل 15 يوما لآءاء

واجبات الكراء وكذا الإفراج ، والظاهر من ختم الرسوم القضائية ان الدعوى قدمت بتاريخ 03-02-2022 اي بعد مرور أكثر من ستة اشهر المنصوص عليها بالمادة 26 من القانون رقم 49.16 وبالتالي يتعين رفض المصادقة على الإنذار بالإفراج ، اما بخصوص المدة الكرائية المطالب بها فهي غير صحيحة باعتبار انها ادت عدة واجبات كرائية ضمنت بالإنذار ويتعلق الأمر بمبلغ 13,000,00 درهم بتاريخ 22-01-2021 بواسطة تحويل الى حساب المدعي البنكي ومبلغ 10.000,00 درهم بتاريخ 02-08-2021 بواسطة توصيلة دفع النقود حسب الوصلينرفقتة ، ومادام الإنذار تضمن هذا المبلغ فانه غير منتج في اثبات التماطل ، ملتزمة التصريح بعدم قبول الدعوى . مرفقة مذكرتها باصل كل من وصل وأمر بتحويل بنكيين.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 07-06-2022 والذي عقب من خلالها بكون الدعوى وخلافا لما تمسكت به المدعى عليها قدمت بتاريخ 03-01-2022 اي داخل الاجل القانوني مما يتعين رد دفع سقوط الحق في المصادقة على الإنذار ، وبشان المدة الكرائية المطالب بها الممتدة من فاتح غشت 2020 الى متم دجنبر 2021 فان المدعى عليها توقفت عن ادائها كون الوصلين المدلى بهما أولهما المؤرخ في 22-01-2022 الحامل لمبلغ 13.000,00 درهم سابق لتاريخ توجيه الإنذار ويتعلق بمدة سابقة للفترة المطالب بها ، اما الوصل الثاني الحامل لمبلغ 10,000,00 درهم فهو تحويل بنكي لجزء من السومة المطالب بها تم التوصل به بعد التوصل بالإنذار يمثل 1.000,00 درهم كباقي دين يوليوز 2020 ومبلغ 9.000,00 درهم عن ثلاث اشهر لكل من غشت وشتنبر واکتوبر 2020 الأمر الذي يثبت التماطل في حقها ملتمة الحكم وفق مقاله.

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 ، ان الحكم الابتدائي المستأنف قد جاء مجانيا للصواب في تعليقه بخصوص واقعة التماطل وفسخ العقد والمصادقة على الإنذار والإفراج ، فقد جاء في حيثيات الحكم أن تخلف المدعى عليها عن الإستجابة الكلية والنظامية داخل الأجل المضروب لفحوى الإنذار الموجه إليها بجعل التماطل ثابت في حقها ، و أنه خلافا لما أورده الحكم المستأنف خصوصا وأن الإنذار المعتمد عليه كان باطلا ، وأن أساس بطلانه كونه تضمن مدة مزعومة عن واجبات الكراء كانت العارضة قد أدتها سابقا تم أدت بعد ذلك واجبات كرائية لاحقة عن تاريخ الإنذار وذلك بحسن نية خلافا للإنذار الموجه لها من طرف المستأنف عليه والذي تضمن المطالبة بواجبات كرائية قد تم استخلاصها وهذا ما أثبتته العارضة بوثائق حاسمة واعتمدها المحكمة في حيثيات الحكم و تلكم الوثائق التي تبرىء ذمة العارضة من مبالغ تم الوفاء بها وهذا ما أقر به المستأنف عليه بنفسه ، وانه يتضح من كل ما ذكر أن الإنذار باطل وغير منتج لأي أثر قانوني يمكن معه القول بتماطل العارضة في الأداء ، الأمر الذي يجعل ما استند عليه الحكم الابتدائي في حيثياته المشار إليها أعلاه غير صائب ، وبالتالي يكون الحكم القاضي بالمصادقة على هذا الإنذار والإفراج غير مصادف للصواب ، ان المادة 26 من القانون 16-49 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي تنص صراحة أنه على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترتي إنذارا يتضمن وجوبا للسبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراج. تم تضيف هذه المادة أنه يجوز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد اجل محدد فيه ويعني هذا أن الدعوى يجب ان يكون موضوعها طلب المصادقة علنا للإنذار ، وبما أن الإنذار موضوع هذه الدعوى باطل كما تمت الإشارة إليه أعلاه فإن دعوى المصادقة تكون هي الأخرى متعذرة الإستجابة إليها من طرف المحكمة ، ومما يعزز هذا الدفع أنه عند مناقشة القضية أمام المحكمة الابتدائية قررت هذه الأخيرة براءة ذمة العارضة من عدة واجبات كرائية أوفت بها قبل وبعد الإنذار وهذا من حق العارضة حفاظا على مصالحها وحقوقها ويعفيها من إجراءات العرض امام بطلان الإنذار المبعوث إليها ، وبناء على ما تم بسطه أعلاه يكون الحكم الابتدائي المستأنف معرضا للإلغاء فيما تبناه في حيثياته من ثبوت التماطل في حق العارضة وفسخ عقد الكراء والمصادقة على الإنذار والإفراج مما يجعله معرضا للإلغاء وتصديا الحكم برفضه ، ومن جهة أخرى ، ينطوي الحكم المستأنف على خطأ مادي في طليعة الصفحة الأولى منه ، وذلك بخصوص الإسم المتعلق بالعارضة شركة أ. الذي ورد في طليعة الحكم خطأ أن إسمها هو شركة أ.، والحال أن إسمها الحقيقي هو شركة أ. ، ملتزمة شكلا بقبول مقال الإستئناف وموضوعا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض عن التماطل والمصادقة على الإنذار وفسخ عقد الكراء والإفراج وبعد التصدي الحكم برفض الطلب في هذا الشق و الحكم

بتصحيح إسم العارضة الذي هو شركة أ. بدل شركة أ. الذي ورد خطأ في الحكم المستأنف مع الإشهاد على هذا التصحيح وتضمينه بالقرار الذي ستصدره المحكمة وتحميل المستأنف عليه الصائر وارفقت المقال بنسخة التبليغية من الحكم المستأنف وطي التبليغ .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 05/04/2023 أُلقي بجواب القيم المنصب في حق المستأنف عليه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به على اعتبار أنها أدت المدة المطلوبة بالإندار الذي تضمن المطالبة بواجبات كرائية تم استخلاصها مما يجعله باطلا و عديم الأثر القانوني إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن الثابت بالرجوع إلى الإندار موضوع الدعوى الذي بلغت به الطاعنة بتاريخ 08/07/2021 تبين أنه تضمن مطالبتها بكراء المدة من غشت 2020 الى متم يوليوز 2021 بما قدره 36000 درهم مانحا إياها أجل 15 يوما للأداء تحت طائلة الإفراغ و أن إدعاء الأداء لا يوجد بالملف ما يثبتته باستثناء التحويل البنكي بمبلغ 13.000 درهم بتاريخ 22/01/2021 و مبلغ 10.000 درهم بتاريخ 02/08/2021 المستدل بهما ابتدائيا و الحال أن هذه الأداءات لا تغطي كامل المدة الكرائية المطلوبة و الواجب عنها ما قدره 36000 درهم لتبقى بذمة الطاعنة مبلغ 13.000 درهم من مبلغ الكراء المطلوب بالإندار و هو ما يجعل المطل قائم لكون الأداء جزئيا لا يغطي كامل المدة المطلوبة به مما يبرر الحكم بالمصادقة على الإندار بالإفراغ و هو ما انتهى إليه الحكم المستأنف عن صواب و يتعين تأييده في ذلك .

و حيث أنه بخصوص الدفع بوجود خطأ مادي طال إسمها الذي ورد بالحكم مزكال و الإسم الحقيقي هو أمزكال ملتزمة إصلاح الخطأ المذكور فإن الدفع يبقى جديا و يتعين الإستجابة له و ذلك بالقول بإصلاح الخطأ الوارد باسم الشركة الطاعنة باعتباره شركة أ. و ليس شركة أ. .

حيث أنه يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إصلاح الخطأ المادي الوارد بديباجة الحكم المستأنف و ذلك بجعل اسم المدعى عليها هو شركة أ. بدلا من شركة أ. و تحميلها الصائر .