

Le paiement partiel et tardif des loyers visés par la sommation justifie la résiliation du bail commercial et l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61003	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3195
Date de décision 20230511	N° de dossier 2023/8206/969	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Taxe de services communaux, Sommation de payer, Résiliation du bail, Réformation partielle, Preuve du paiement, Paiement partiel et tardif, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Défaut de paiement, 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 et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce distingue la cause de la résiliation des condamnations pécuniaires contestées. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion et condamné le preneur au paiement de certains loyers et de la taxe de propreté.

L'appelant soutenait avoir réglé les sommes dues et contestait le caractère exigible de la taxe, arguant qu'elle était incluse dans le loyer. La cour retient que le paiement partiel et tardif des loyers visés par la sommation interpellative initiale, effectué hors du délai de quinze jours, constitue un manquement suffisant pour justifier la résiliation du bail et l'expulsion.

En revanche, elle constate, au vu des pièces produites, que les loyers et la taxe de propreté objet de la condamnation en première instance avaient bien été réglés ou n'étaient pas dus, les quittances mentionnant expressément que le loyer était inclusif de ladite taxe. Statuant sur la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance mais rejette la demande relative à la taxe de propreté.

Le jugement est donc infirmé sur les condamnations pécuniaires mais confirmé sur le principe de l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 28/12/2022 تقدمت شركة ا.د.ب. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3476 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/11/2022 في الملف عدد 111/8207/2022 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليها مبلغ 18.885,00 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تمارة عن اشهر نونبر ودجنبر من سنة 2021 ويناير 2022 ومبلغ 6864,00 درهم عن واجبات ضريبة النظافة عن سنة 2021 وتعويض عن التماطل قدره 3000,00 درهم وبالمصادقة على الإنذار المبلغ لها بتاريخ 25/10/2021 وإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع الدعوى ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

وحيث إن الطلب الإضافي مؤدى عنه الرسم القضائي وقدم من ذي صفة ومرتبب بالطلب الأصلي وطبقا لنص الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن عبد الرزاق (هـ) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أنه أبرم مع شركة ا.د.ب. في شخص ممثلها القانوني عقدا بموجبه اكرتت منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 6295,00 درهم إلا أنها ومنذ شهر مارس 2020 أصبحت تماطله في أداء الكراء وتقااست كليا عن الأداء ابتداء من الفاتح من شهر يونيو 2021 لغاية 1 شتنبر من نفس السنة فوجه لها إنذارا بأداء الكراء أو الإفراغ توصلت به بتاريخ 16/09/2021 ولم تؤد ما بذمتها في الأجل فوجه إنذارا آخر بالإفراغ توصلت به بتاريخ 25/10/2021 والذي لم تستجب له والتمس الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 18.885,00 درهم عن واجبات كراء أشهر نونبر ودجنبر 2021 ويناير 2022 ومبلغ 6864,00 درهم عن واجبات النظافة لسنة 2021 وتعويض عن التماطل قدره 10000,00 درهم وبالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع الكراء وبعد جواب هذه الأخيرة، وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية الحكم السالف الذكر استأنفته المدعى عليها موضحة اوجه استئنافها فيما يلي:

أن الحكم فيما قضى به من أداء كان منعدا من حيث التعليل وقضى بما لم يطلب ذلك أنها أوضحت في مذكرتها الجوابية بأنها أدت المدة المطلوبة في الإنذار والمدة اللاحقة عنها وكذا الأشهر المطلوبة في المقال الافتتاحي وأن المستأنف عليه تقدم بمقال إصلاحي التمس من خلاله الحكم بفسخ عقد الكراء والإفراغ ولم يلتمس الحكم بأداء واجبات الكراء وبالتالي تكون المحكمة قد قضت بما لم يطلب خارقة بذلك مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية علاوة على ذلك أن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار ما استدلت به من وثائق مثبتة للأداء والتمست إلغاء الحكم فيما قضى به من أداء والحكم من جديد برفض الطلب.

ومضيفة على أن المستأنف عليه من خلال مقاله الاستثنائي تراجع عن طلبه الرامي لأداء واجبات النظافة علاوة على ذلك أن الواجب الشهري الذي تؤديه يشملها مما لم يكن الحكم صائبا لما قضى عليها بأداء مبلغ 6864,00 درهم مما يتعين إلغاء فيما قضى به في هذا الخصوص والحكم برفض الطلب، منازعة في الإنذارين، وبأنها أدت الواجبات المطلوبة ودمتها خالية منها، والتمست إلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به، والحكم من جديد برفض الطلب، ومدلية بنسخة من الحكم المستأنف ووصول إيداع ووصول كرائية.

وحيث أجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه انه خلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب فإن الطاعنة لم تؤد واجبات الأشهر الأربعة موضوع الإنذار في الأجل القانوني الذي حدد لها وأن التماطل في الأداء يكون قائما في حقها كما أن الإنذار الذي توصلت به الطاعنة بتاريخ 16/09/2021 فإنه توجب أجل 15 يوما من أجل الأداء والإفراغ، وأن مقتضيات القانون رقم 16-49 لم تتضمن منح أجلين إنما أجل واحد فقط وأن العارض لئن وجه للطاعنة إنذارا ثانيا للإفراغ توصلت به بتاريخ 25/10/2021 فهو من باب تحصيل حاصل ولتفادي النقاش الذي كان ماثرا بخصوص توجيه إنذارين أو إنذار واحد، ومضيفة بخصوص الأسباب المثارة بشأن ما قضى به الحكم من مبلغ عن واجب ضريبة النظافة، فإن الطاعنة وبعد الزيادة في واجبات الكراء أصبحت ملزمة بأداء ضريبة النظافة مما يتعين رد الأسباب المثارة بشأن ذلك لعدم استنادها لأساس. وملتمسا رد الاستئناف وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به وفي الطلب الإضافي التمس الحكم على الطاعنة بأداء مبلغ 31476,5 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/11/2022 إلى متم مارس 2023 ومبلغ 9915,09 درهم عن واجب ضريبة النظافة عن سنة 2022 ويناير وفبراير ومارس 2023 وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وحيث أدرج الملف بجلسة 20/04/2023 تخلف عن حضورها دفاع المستأنفة رغم التوصل وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 11/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء وإفراغ للأسباب المبينة في مقالها الاستثنائي.

وحيث بخصوص النعي المثار بشأن ما قضى به الحكم المستأنف من أداء لواجبات الكراء عن أشهر نونبر ودجنبر 2021 ويناير 2022 وكذا واجبات النظافة فإنه بمطالعة الوثائق التي استدلت بها المستأنفة يتبين صحة ما جاء في النعي من أنها بتاريخ 30/11/2021 و 11/02/2022 أودعت بصندوق المحكمة واجبات الكراء المحكوم بها مما يكون الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء غير صائب ويتعين إلغاء في هذا الخصوص والحكم من جديد برفض طلب أداء واجبات الكراء.

وحيث إنه بتفحص وصول الكراء المرفقة بمقال الاستئناف والتي لم تكن محل طعن في صحتها من لدن المستأنف عليه وفق المسطرة المقررة لذلك يتبين على أن واجب الكراء المحدد في مبلغ 6295,00 درهم شامل لواجب ضريبة النظافة وبذلك وكما جاء في سبب الطعن عن أساس لم يكن الحكم صائبا لما قضى بأداء الواجب المذكور مما يتعين إلغاؤه فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث إنه بالرجوع للمقال الافتتاحي للدعوى يتبين أن المستأنف عليه قد أسس طلبه الرامي للإفراغ من المحل للتماطل في أداء واجبات كراء أشهر يونيو، يوليو، غشت وشتنبر من سنة 2021 والتي كانت موضوع الإنذار بالأداء والإفراغ الذي توصلت به الطاعنة بتاريخ 16/09/2021 متمسكا في مقاله الافتتاحي بان الأداء الجزئي وخارج الأجل المحدد في الإنذار يرتب المطل ويبرر طلبه بالإفراغ.

وحيث إنه بتفحص نص الإنذار المذكور يتبين أنه جاء مستوفيا للشروط صحته الشكلية ذلك أنه تضمن بيانا للمحل موضوع الكراء والمدة المطلوبة وأجل 15 يوما والمطالبة بإفراغ المحل في حالة عدم الأداء في الأجل المذكور.

وحيث يتبين من خلاله محضر العرض الذي استدلت به الطاعنة أنها بعد توصلها بالإنذار عرضت على المستأنف واجب كراء شهري غشت وشتنبر 2021 بتاريخ 12/10/2021 وهو عرض جاء خارج الأجل المحدد في الإنذار وهو 15 يوما كما أنه عرض جزئي لكونه لم

يشمل واجب شهري يونيو ويوليو 2021 المطلوبين في الإنذار وما أثارته الطاعنة بأنها واجبات مؤداة لم تدل بما يدعم ذلك بأي دليل إنبات سيما أن المستأنف عليه نفى في جميع محرراته استخلاصه لواجبات الشهرين المذكورين ، وبذلك تبقى هي الملزمة بالإنبات، وبالتالي فإنه بثبوت عدم أداء جزء من الكراء موضوع الإنذار المتوصل به بتاريخ 16/09/2021 وما تم عرضه من مبلغ جزئي قد تم خارج الأجل القانوني المحدد في 15 يوما، يكون الطلب الرامي للإفراغ من المحل مبرر والحكم المستأنف لما استجاب للطلب وقضى بالإفراغ من المحل موضوع الكراء كان صائبا ويتعين تأييده في هذا الخصوص وإلغاءه فيما قضى من أداء لواجبات الكراء والنظافة والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بهما للتعليل الذي تم بسطه.

وحيث في الطلب الإضافي الرامي لأداء واجبات الكراء عن المدة من نونبر 2021 الى مارس 2023 فإنه في غياب إدلاء الطاعنة بما يثبت الأداء يكون الطلب مبررا ويتعين الاستجابة له وذلك بالحكم عليها بأداء مبلغ 31475,00 درهم عن واجبات كراء المدة المذكورة.

وحيث إنه لما كان واجب الكراء وكما هو ثابت من الوصول الكرائية المستدل بها من لدن الطاعنة رفقة مقالها الاستئنافي يشمل أيضا واجبات النظافة فإن الطلب المتعلق بأداء هذه الأخيرة يكون مردودا وهو ما يتعين التصريح به.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

وفي الموضوع: باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء و النظافة، والحكم من جديد برفض الطلب بشأنها و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

و في الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه مبلغ 31475.00 درهما عن واجبات الكراء و برفض الباقي وجعل الصائر بالنسبة.