

Le paiement tardif des loyers, postérieur au délai de la mise en demeure, ne fait pas obstacle à la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58119	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5225
Date de décision 20241030	N° de dossier 2024/8219/4035	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement tardif, Modification du jugement, Mise en demeure, Manquement contractuel, Loyers impayés, Eviction, Délai de paiement, Bail commercial, Apurement partiel de la dette	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce précise la portée d'un règlement partiel intervenu après l'expiration du délai de la sommation. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur tout en le condamnant au paiement de l'intégralité des arriérés. L'appelant soutenait que son paiement partiel, bien que tardif, faisait obstacle à la résiliation en purgeant la défaillance. La cour écarte ce moyen en retenant que si le paiement effectué après l'expiration du délai imparti libère le preneur de sa dette à due concurrence, il ne saurait rétroactivement effacer l'état de défaillance, lequel est définitivement constitué à l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure. La défaillance étant ainsi acquise, la résiliation du contrat demeure justifiée. Le jugement est par conséquent réformé uniquement sur le quantum des loyers restant dus, après déduction du versement partiel, mais confirmé pour le surplus, notamment en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة م. سارل بواسطة دفاعها بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 09/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/04/2024 تحت عدد 1524 ملف عدد 1107/8207/2024 و القاضي في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ (25.500,00) خمسة وعشرون ألفا وخمسمائة درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 2023/10/01 إلى غاية 2024/03/31 مع النفاذ المعجل ومبلغ (2.550,00) ألفان وخمسمائة وخمسون درهم من قبل واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة وبإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحال التجاري الكائن برقم 02 إقامة لمياء 02 عين عتيق وبتحميلها الصائر ورفض 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 :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك المحل التجاري رقم 02 الملك المسمى LAMIAE ذي الرسم العقاري عدد 63883/78 الكائن بإقامة لمياء 2 عين عتيق، وأن المدعى عليها تكتري منه المحل المذكور بسومة كرائية قدرها 4250,00 درهم شهريا وتقاعست عن أداء واجبات الكراء عن المدة المتراوحة من 2023/10/01 إلى غاية 2024/03/31، ما يعادل 25.500,00 درهم، كما تقاعست عن أداء واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة بما يعادل 2550,000 درهم، فوجه لها إنذارا بتاريخ 2024/02/16. لأجل ذلك التمس المدعي الحكم بأداء المدعى عليها لفائدته مبلغ 25.500,00 درهم برسوم واجبات الكراء عن المدة من 2023/10/01 إلى غاية 2024/03/31 ومبلغ 2550,000 درهم كواجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة، وبإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن برقم 02 إقامة لمياء 02 عين عتيق تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وجعل الصائر على المدعى عليها.

وأرفق المقال بإنذار مع محضر تبليغه وصورة عقد كراء.

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

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة : أن العارضة لم تتمكن من الحضور لدى المحكمة التجارية الابتدائية لظروف قاهرة، وأنها لم تبد ملاحظاتها المهمة والحاسمة في الملف على اعتبار أن المحكمة اعتبرت أن الأداء لم يتم وأن المحكمة قضت على العارضة بأداء مبالغ سبق أدائها ، وإلا أن المدعي هو من يتقاضى بسوء نية مخالفا بذلك مقتضيات المادة 5 من قمم التي توجب التقاط بحسن نية، ذلك أنه لم يعترف بالمبالغ المهمة المتوصل بها ولم يدل بما يفيد براءة ذمة العارضة، إذ أن العارضة سبق لها أن أدت مبلغ 17.000,00 درهم سبعة عشر ألف درهما داخل الأجل المحدد في الإنذار ، وأن الأداء تم عن طريق التحويل البنكي وقد توصل به بدون ذكره بمقاله مما يدل على تقاضيه بسوء النية ، و إنه بتوفر الأداء وسوء النية من طرف المستأنف عليه يكون التماطل غير ثابت في حق العارضة، قبول الطلب

شكلا وموضوعا أساسا بعد الإشهاد على وجود الأداء داخل الأجل المحدد و إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و احتياطيا: اعتبار الأداء داخل الأجل بحسب مبلغ 17.000,00 درهم و الحكم من جديد باعتبار هذا المبلغ و تحميل المستأنف عليه الصائر

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 16/10/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

حيث أن ما تمسكت به الطاعنة من خلو ذمتها من المبالغ المطالب بها و أنها قامت بأداء مبلغ 17.000 درهم عن طريق تحويل بنكي مما تنتفي معه حالة المطل. فان الثابت للمحكمة من وثائق الملف ان الطاعنة قد قامت بتحويل بنكي بتاريخ 04/07/2024 بمبلغ 17.000 درهم حسب الثابت من وصل التحويل البنكي المدلى به و ان المبالغ المطالب بها بموجب الإنذار هي 17.000 درهم عن المدة من 01/10/2023 الى 31/01/2024 الا ان الأداء المتمسك به من طرف الطاعنة جاء خارج الاجل المحدد بموجب الإنذار في 15 يوم من تاريخ التوصل مادام ان الطاعنة قد توصلت بالإنذار بتاريخ 16/02/2024 مما يكون معه الأداء المتمسك به يبرئ الذمة بخصوص المدة المطالب بها و لا ينفي حالة المطل و بالتالي تبقى المستأنفة في وضعية الاخلال بالتزاماتها المسطرة في العقد، مما يبرر فسخ هذا الاخير و هو ما خلص اليه و عن صواب الحكم المستأنف.

و حيث انه تبعا لما تم بسطه أعلاه يتعين اعتبار الاستئناف جزئيا و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء مبلغ 25.500 درهم عن واجبات الكراء و الحكم بحصر المبلغ المحكوم به في 8500 درهم مع تأييده في الباقي و جعل الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بخفض المبلغ المحكوم به الى 8500 درهم مع تأييده في الباقي و جعل الصائر على المستأنفة.