

Le rejet de la demande d'éviction pour un vice de forme n'exonère pas le preneur de son obligation de payer les loyers échus (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68756	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1244
Date de décision 20200615	N° de dossier 2019/8206/2931	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Vice de forme, Rejet de la demande d'éviction, Obligation du preneur, Obligation de paiement, Mise en demeure, Loyer impayé, Demande d'éviction, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autonomie de l'action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

L'appelant contestait la condamnation au paiement des loyers prononcée par le tribunal de commerce, lequel avait néanmoins rejeté la demande d'expulsion du bailleur. Il soutenait que l'échec de la demande d'expulsion, fondé sur l'inefficacité de la mise en demeure, devait entraîner le rejet de la demande en paiement des arriérés locatifs, les deux prétentions découlant d'un acte unique et indivisible.

La cour d'appel de commerce écarte ce moyen. Elle retient que l'obligation de payer le loyer découle directement de la loi, au visa des articles 663 et 664 du dahir des obligations et des contrats, et du contrat de bail lui-même.

La cour rappelle que la mise en demeure du preneur est acquise de plein droit par la seule échéance du terme, conformément à l'article 255 du même code, et ne dépend pas de la validité de l'acte formel délivré en vue de l'expulsion. Dès lors, l'irrégularité procédurale affectant la sommation et justifiant le rejet de la demande d'expulsion est sans incidence sur le bien-fondé de la créance de loyers.

Le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a condamné le preneur au paiement des arriérés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 22 أبريل 2019 تقدم لحسن (ح.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله الحكم عدد 3607 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/10/2018 في الملف عدد 2677/8206/2018 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 48.000,00 درهم واجب كراء المدة من 01/09/2015 إلى 30/09/2017 حسب سومة شهرية قدرها 2000,00 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

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

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن عائشة (ع.) تقدمت بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أن لحسن (ح.) يكتري منها محلا بسومة شهرية قدرها 2000 درهم إلا أنه توقف عن الأداء ابتداء من شهر شتنبر 2015 فترتب بزمته لغاية شتنبر 2017 مبلغ 48.000,00 درهم، وفي هذا الخصوص وجهت له إنذارا لأداء الكراء لم يستجب له، والتمست لأجل ما ذكر الحكم لها بالمبلغ المذكور وإفراغ المكتري من محلها هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، وبعد جواب المدعى عليه، وتام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية بالرباط حكمها المشار إليه وهو المطعون فيه بالاستئناف من طرف المكتري لحسن (ح.) للأسباب التالية:

أن الحكم المستأنف جانب الصواب لما قضى عليه بأداء مبلغ 48000,00 درهم لفائدة المستأنف عليها والحال أن الإنذار قد سقط الحق في المصادقة عليه لمرور أكثر من ستة أشهر عن تحريره لغاية رفع الدعوى وأنه كان على المحكمة ألا تجزأ الإنذار وتقضي بالأداء وترفض الإفراغ لأن الإنذار موضوع الدعوى واحد وقد سقط حق المستأنف عليها في المصادقة عليه. ملتصقا لما ذكر الغاء الحكم فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، ومدليا بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ، وحكم قضائي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 16/03/2020 تخلفت عن حضورها المستأنف عليها رغم استدعائها وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 30/03/2020 مددت لجلسة 15/06/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء بدعوى أن المحكمة مصدرته لما قضت برد طلب الافراغ كان عليها أيضا ألا تقضي عليه بالأداء لكون الإنذار موضوع الدعوى واحد ولا يمكن تجزئته.

وحيث إن المنصوص عليه في الفصولين 663 و 664 من قانون الالتزامات والعقود أن المكتري ملزم بدفع الكراء في الأجل الذي يحدده العقد.

وحيث إن المنصوص عليه أيضا في عقد الكراء المحرر بتاريخ 11/08/2015 ان الطاعن قد التزم بمقتضاه أداء الكراء شهريا دون

تماطل في بداية كل شهر، على ألا يتعدى ذلك الأسبوع الأول منه، أي أن التزامه بأداء الكراء مقرر بمقتضى القانون والاتفاق، والمطل في مثل النازلة، لا يتحقق بعد توجيه إنذار، وإنما بمجرد حلول الأجل المقرر في العقد المنشئ للالتزام وهو ما نص عليه المشرع في الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود، وبالتالي فإن مطل الطاعن من عدم لا يتحقق بعد توجيه إنذار وإنما بمجرد حلول الأجل المحدد في العقد الذي يربطه بالمستأنف عليها، وأن هذه الأخيرة لئن خسرت دعواها الرامية للإفراغ لخلل شكلي طال الإنذار أو المسطرة المتعلقة به لن يخول ذلك للطاعن عدم تنفيذه للالتزامه بدفع الكراء الذي حل أجله، وخلافا لما جاء في استئنائه عن غير أساس، فإن الحكم المستأنف لما قضي بالأداء كان صائبا ويتعين تأييده.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا، انتهائيا وغيابيا في حق المستأنف عليها

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: برده، وتأييد الحكم المستأنف فيما قضي به في مواجهة المستأنف وتحميله الصائر.