

L'incertitude sur la qualité des héritiers du bailleur n'exonère pas le preneur de son obligation de payer ou de consigner les loyers sous peine de résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71632	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1302
Date de décision 20190326	N° de dossier 2018/8206/6040	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Tamatol du preneur, Résiliation du bail, Qualité des héritiers du bailleur, Offre réelle de paiement, Obligation de paiement, Notification à un préposé, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion, Consignation des loyers, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 32 - 38 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 663 - 664 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		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, ce dernier contestait la régularité de la sommation de payer et l'existence du manquement contractuel. L'appelant soutenait d'une part que la notification avait été remise à un tiers non habilité à la recevoir, et d'autre part que son refus de payer était justifié par l'incertitude sur la qualité des héritiers du bailleur initial à percevoir les loyers. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, en rappelant que le procès-verbal de l'agent d'exécution fait foi jusqu'à inscription de faux. Sur le fond, la cour retient que l'incertitude alléguée par le preneur quant à l'identité de ses créanciers ne saurait constituer un motif légitime de suspension du paiement. Il incombait en effet au débiteur, pour se libérer valablement de son obligation, de recourir à la procédure des offres réelles ou de la consignation des loyers auprès du tribunal. Faute pour le preneur d'avoir accompli de telles diligences, son manquement est caractérisé et justifie la résiliation du bail. Faisant en outre droit à la demande additionnelle des bailleurs, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد المصطفى (ل.) بواسطة نائبه الأستاذ أحمد (أ.) بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 03/12/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/10/2018 تحت عدد 8460 في الملف عدد 5968/8206/2018 القاضي في منطوقه

في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 27500,00 درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/08/2017 لغاية متم يونيو 2018 مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 07/12/2017 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] برشيد مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض الباقي.

وحيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 15/11/2018 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال وتقدم باستئنافه بتاريخ 03/12/2018، أي داخل الأجل القانوني، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة وأجلا وأداء.

حول الطلب الإضافي :

حيث تقدم المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم الأستاذ عادل (ب.) بمقال إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 11/02/2019 يلتمسون فيه الحكم على المستأنف بأدائه لفائدتهم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من 01/07/2018 إلى متم شهر فبراير 2019 مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وحيث إن الطلب الإضافي مرتبط ومتربط عن الطلب الأصلي كما أنه قدم وفق الأوضاع والشكليات المتطلبه مسطريا ويتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أنه بتاريخ 12/06/2018 تقدم المدعون ورثة ابراهيم (ن. ع.) بواسطة نائبيهم الأستاذة بشرى (غ.) بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] برشيد وأن المدعى عليه يشغله منهم منذ تاريخ 23/09/1996 لاستغلاله للتجارة في أجزاء السيارات، وأن الواجبات الكرائية حددت في مبلغ 1500 درهم شهريا وبعد الزيادة الاتفاقية رفعت إلى مبلغ 2500 درهم شهريا، إلا أن المدعى عليه امتنع عن أداء الكراء منذ فاتح غشت 2017 إلى حدود دجنبر 2017 وجب فيها ما مجموعه 12500 درهم وإن العارضين وجهوا له إنذارا

من أجل الأداء مانحين إياه 15 يوما بقصد الأداء تحت طائلة إفراغه للتماطل ورغم توصله به بتاريخ 07/12/2017 لم يبادر الى أداء ما بذمته والتمسوا في الأخير الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 07/12/2017 والحكم عليه بأدائه لهم مبلغ 12500,00 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 01/08/2017 إلى 31/12/2017 مع إضافة ما سيتخذ بذمته من واجبات أخرى إلى حين التنفيذ والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] برشيد تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل. وأرفق المقال بإنذار مع محضر تبليغه، عقد كراء وشهادة ملكية.

وبناء على المقال الإضافي المدلى به من طرف المدعية بواسطة نائباها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/07/2018 والذي تلتبس فيه الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها واجبات الكراء عن المدة اللاحقة ما بين فاتح يناير 2018 إلى تم يونيو 2018.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/09/2018 حضر خلالها نائبا الطرفين والتمس نائب الطرف

المدعى عليه مهلة إضافية فتقرر جعل القضية في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 02/10/2018.

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه والذي استأنفه المدعى عليه الذي جاء في أسباب استئنافه بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المقال الافتتاحي الذي تقدم به المدعون في المرحلة الابتدائية مختل شكلا، لكون المدعين لم يبينوا عنوان كل واحد منهم والذي يتواجد به، لكونهم كلهم رشداء ولكل منهم عنوانه الذي يستقر به، كما لم يبينوا ما إذا كانت لهم مصلحة مشتركة أم لا، بالإضافة إلى ذلك فإن عقد الكراء المبرم بين العارض ومورثهم ينص على أن المحل التجاري المكري للعارض غير مرقم وهم في مقالهم الافتتاحي أشاروا إلى رقم 57 و91، وأن المدعين والمستأنف عليهم ادعوا في مقالهم الافتتاحي أنهم يملكون الأصل التجاري وأنهم أكروا استغلاله للعارض، غير أن هذا الادعاء غير صحيح لكون العارض اكترى محلا فارغا وهو الذي يملك أصله التجاري ولم يكتري المحل لاستغلاله تجاريا وإنما اكتراه فارغا وحصل على الترخيص ومنذ 23/09/1996 وهو الوحيد المالك لأصله التجاري. من جهة أخرى فإن العارض لم يتوصل بالإنذار شخصيا وإنما تم الادعاء برفض التوصل به من المسمى حسن (د.) بصفته مستخدم، وأن هذا الأخير لم يسبق له أن كان مستخدما عند العارض وبالتالي فالتبليغ غير صحيح لكون العارض يتحدى تحديا قانونيا المستأنف عليهم أن يثبتوا أن حسن (د.) يشتغل عنده لأنه لا يعقل أن يكون ذلك ولا يعقل أن يكون كل من يتواجد بالمحل هو مستخدم لكون القانون حدد مجموعة من الصفات القانونية لكل من يتواجد بمحلات الغير بإذنتهم والمحكمة على علم بكل هذه الصفات ولا يمكنها الإقرار بصفة مستخدم على أساس مجرد ذكرها من المفوض القضائي في محضره لأن هذه الصفة لها وضعيتها القانونية ولها وثائقها. مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والتصريح من جديد بعدم قبول المقال الافتتاحي شكلا.

ومن حيث دفعه في الموضوع وبيان أوجه استئنافه، فإن العارض لم يسبق له أن امتنع عن الأداء وإنما السبب في عدم قيامه بذلك هو رفض المستأنف عليهم كورثة تمكينه من رسم الإرثة للتأكد من صفتهم كورثة المرحوم ابراهيم (ن.ع.) الذي أكرى له المحل المذكور وتمكينه إضافة إلى ذلك من شهادة الملكية للتأكد من صفة تملكهم للعقار الموجود به محله أو على الأقل تمكينه من وكالتهم جميعا لأحدهم لقبض الكراء، وأنه بسبب ذلك لم يتمكن من أداء الكراء لأحدهم بدون كل هذه الوثائق التي تعتبر وثائق قانونية وله الحق في الحصول عليها أو على الأقل الاطلاع عليها والتأكد منها، وأن المستأنف عليهم لم يقوموا بكل هذه الإجراءات أي إجراءات الإشعار بصفته وتمكين العارض من الوثائق المثبتة لهذه الصفة قبل إقدامهم على توجيه إنذار مجرد خالي من الأثر القانوني المترتب عليه، وأنه تبعا لكل ذلك يلتبس من المحكمة اعتبار الإنذار عديم الأثر القانوني لتحديد الوضعية والأسس القانونية الواجبة، كما يلتبس اعتبار واقعة التماطل منعقدة، وأنه بعد اطلاعه على أسماء المستأنف عليهم لأول مرة من وثائق دعواهم وتأكده من كل ذلك بعد التخابر مع دفاعه اتصل بهم وعبر لهم تعبيرا ايجابيا عن رغبته في تسليمهم مستحقاتهم مقابل حضورهم جميعا أو تمكينه من توكيلهم جميعا لأحدهم، وأنهم هم من يتقاعسوا عن ذلك وأنه على اتصال مباشر معهم بكامل حسن النية من طرفه ومن طرفهم لتسوية الوضعية وتسلمهم كافة مستحقاتهم القانونية وتسليمه التنازل عن دعواهم ضده وهو ما أكده العارض لدفاعه. والتمس دفاع المستأنف في الأخير التصريح بقبول الاستئناف لنظاميته وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب والإنذار شكلا وفي كل الأحوال رفضه

وتحميلهم صائره.

وبناء على المذكرة الجوابية للمستأنف عليهم مع الطلب الإضافي المؤدى عنه المدلى بهما بجلسة 12/02/2019 بواسطة نائبهم جاء فيها ردا على المقال أنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى وقبله الإنذار المدلى به في الملف يتضح بأن العارضين حددوا فيه بشكل واضح عنوانهم الكائن بالرقم [العنوان] برشيد، وهو نفسه العنوان المضمن بنص الإنذار مما يبقى معه الدفع بعدم بيان عنوان كل طرف من العارضين وما إذا كانت مصلحة مشتركة تجمع بينهم غير ذي أساس، كما أن الدفع بأن عقد الكراء ينص على أن المحل التجاري غير مرقم وأنهم في مقالهم الافتتاحي أشاروا إلى الرقم 57 و 91 ، يبقى كسابقه بدون أساس ولا تأثير له على موضوع الدعوى على اعتبار أن سبب عدم تضمين عقد الكراء لترقيم المحل هو أن تاريخ إبرامه الذي هو 23/09/1996 لم تكن المحلات وقتها مرقمة، وهذا أمر خاص بتدبير الشأن المحلي للمجالس البلدية التي عمدت بعد ذلك إلى ترقيم البنايات والأزقة حسب ما تراه مناسبا، بل الأكثر من ذلك فالمستأنف نفسه يقر ولو بشكل ضمني بصحة العنوان، إذ أنه نفس العنوان الوارد بمقاله الاستئنافي كما أنه نفس العنوان الذي سبق أن توصل فيه بجميع الإنذارات والاستدعاءات الخاصة به، الأمر الذي يجرّد الدفع المذكور من أي أساس. وبخصوص الدفع بكون المستأنف لم يتوصل به شخصيا، والادعاء برفض التوصل به من طرف المسمى حسن (د.) بصفته مستخدم، فإنه يجب القول بداية بأن محضر تبليغ الإنذار يعد وثيقة رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور، بمعنى أنه لا يقدر فيه بمجرد ملاحظة وإنما بسلوك مسطرة الزور وفق شكلياتها المحددة قانونا، من جهة أخرى فادعاء المستأنف بجهله لصفة من توصل بالإنذار يبقى مجرد زعم الغاية منه هو الالتفاف على حقوق الأطراف العارضين باستغلال المحل بدون مقابل، ولذلك فإن التوصل بالإنذار هو توصل قانوني على اعتبار أن الشخص المتوصل به والمتواجد بموطن المستأنف هو نفس الشخص الذي توصل بالاستدعاء لجلسة المحكمة خلال المرحلة الابتدائية، كما أنه هو نفس الشخص الذي توصل بطي تبليغ الحكم، فضلا عن ذلك فإن المشرع كان واضحا من خلال الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية الذي نص فيه على كون الاستدعاء والوثائق تسلّم إلى الشخص نفسه أو في موطنه أو محل عمله، مما يتعين معه رد ما أثير بهذا الخصوص، من جهة أخرى فقد زعم المستأنف كذلك في معرض استئنافه بكونه يجهل الأطراف المدعية وأنه يتعرف عليهم لأول مرة من خلال دعواهم، غير أن ما أثاره المستأنف بهذا الخصوص يبقى كسابقه بدون اعتبار، لأن صفة الأطراف العارضة باعتبارها ورثة الهالك ابراهيم (ن.ع.) هي ثابتة، وأن المستأنف وباعتبار أن المحل المكترى يتواجد بنفس العمارة التي يسكن بها المستأنف عليهم على علم تام بوفاة والدهم بتاريخ 12/03/2002 أي ما يقارب 17 سنة، وأنه طيلة هذه المدة كان يؤدي واجبات الكراء للعارضين ويسلمونه وصلا عن ذلك يحمل إسمهم، مما يجعل واقعة علمه بكونهم حلوا محل مورثهم في تسلّم الوجيبة الكرائية أمرا ثابتا، فضلا عن ذلك فالمستأنف سبق أن توصل وبصفة شخصية من طرفهم بعدة إنذارات قصد أداء ما تخلّد بذمته عن واجبات الكراء عن مدد سابقة، ومن بينها الإنذارين اللذين توصل بهما على التوالي بتاريخ 23/01/2017 و 28/02/2017 كما أن دفع المستأنف بانعدام واقعة التماطل لكونه حسب زعمه طالب المستأنف عليهم بتمكينه من توكيلهم لأحدهم أو بالحضور جميعا، فإنه على فرض صحة ما يزعمه المستأنف فإن ذلك لا يكون سببا مبررا للامتناع عن أداء الوجيبة الكرائية التي حل أجلها، إذ كان عليه على الأقل أن يعرض واجب الكراء على أحد الورثة باعتبار ذلك كاف لإبراء ذمته

أو إيداعها بصندوق المحكمة في حالة الرفض أو الاستحالة وفق ما يقضي به القانون والاجتهاد القضائي المعمول به في هذا الإطار، وأن التماطل في أداء واجبات الكراء يعد من الأسباب الخطيرة المبررة للمطالبة بفسخ عقد الكراء أو الإفراغ وأمام غياب ما يثبت عرض واجبات الكراء أو إيداعها بصندوق المحكمة،

فإن واقعة التماطل تبقى ثابتة في حق المستأنف، مما يكون معه ما قضى به الحكم الابتدائي مبررا، ويتعين لذلك تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وفي الطلب الإضافي، فإن الحكم الابتدائي قضى لفائدة المستأنف عليهم بالمبالغ الكرائية المتخلّذة بذمة المستأنف عن الفترة الممتدة من 01/08/2017 إلى غاية يونيو 2018، ولذلك يبقى من حقهم المطالبة بإضافة المبالغ الكرائية عن المدة اللاحقة والممتدة من 01/07/2018 إلى متم شهر فبراير 2019 وجب فيها مبلغ 20.000,00 درهم حسب سومة كرائية قدرها 2500 درهم، لأجله يلتزمون التصريح بقبول الطلب الإضافي شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف بأدائه لفائدتهم واجبات الكراء عن الفترة من 01/07/2018 إلى

تم شهر فبراير 2019 وجب فيها مبلغ 20000 درهم مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحمله الصائر. وأرفقوا مذكرتهم بإنذارين لأداء واجبات الكراء، محضرين محررين من قبل المفوض القضائي، شهادة الوفاة، محضر امتناع عن تنفيذ الحكم الابتدائي وصورة من طي تبليغ الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 12/03/2019 حضرت خلالها ذة/ (م.) عن ذ/ (أ.)

كما حضر ذ/ (ذ.) عن ذ/ (ب.) وأكد نائب المستشار المقال، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 26/03/2019.

التعليق

حيث تمسك الطاعن بالأسباب المبسطة أعلاه.

وحيث إن ما تمسك به المستأنف من كون المستأنف عليهم لم يبينوا في المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدموا به في المرحلة الابتدائية عنوان كل واحد منهم على اعتبار أن كلهم رشداء ولم يبينوا ما إذا كانت لهم مصلحة مشتركة يبقى غير جدير بالاعتبار طالما أن الثابت من مقال الادعاء الأصلي أن المدعين وهم ورثة وتجمعهم مصلحة مشتركة قد أشاروا في ديباجة المقال الذي تقدموا به إلى عنوانهم الكائن بالرقم [العنوان] برشيد وذلك وفق ما يقتضيه الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، مما يتعين معه رد السبب المثار بهذا الخصوص لعدم وجهته.

وحيث إن دفع المستأنف بكون عقد الكراء المبرم بينه وبين مورث المستأنف عليهم يخلو من رقم المحل المكروى له وأن المستأنف عليهم قد أشاروا في مقالهم الافتتاحي إلى رقم 57 و91 يبقى كسابقه لا تأثير له على مجرى الدعوى، مادام أن المستأنف نفسه قد أشار إلى هذا العنوان بمقاله الاستئنافي، مما يعد في حد ذاته إقرارا بصحة هذا العنوان، وأن ما أثاره بهذا الخصوص في غير محله ويتعين رده.

وحيث إن ما أثاره الطاعن بشأن الإنذار المبلغ إليه يبقى غير منتج في النازلة، ذلك أن الثابت من الإنذار موضوع الدعوى أنه توصل به المسمى حسن (د.) بصفته مستخدما لدى الطاعن وذلك بتاريخ 07/12/2017 وبذلك يكون التبليغ الواقع له صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية وفقا لمقتضيات الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية، وما تمسك به الطاعن من كون الشخص المتوصل بالإنذار لم يسبق له أن كان مستخدما لديه يعوزه الإثبات فضلا على أنه لم يطعن في محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي وفق الطرق المقررة قانونا، مما يبقى معه ما أثاره الطاعن بهذا الخصوص غير ذي أساس ويتعين رده.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليهم وجهوا إنذارا إلى المستأنف يطالبونه بمقتضاه بأداء واجبات الكراء المترتبة بذمته عن المدة من فاتح غشت 2017 إلى متم دجنبر 2017، مانحين إياه أجل 15 يوما من أجل الأداء، وأن المستأنف رغم توصله بالإنذار بتاريخ 07/12/2017 بواسطة مستخدمه المسمى حسن (د.)، إلا أنه لم يبادر إلى أداء المبالغ الكرائية المطالب بها داخل الأجل المتفق عليه

أو عرضها وإيداعها لفائدتهم، مما يبقى معه عنصر التماطل ثابتا في حقه، وما تمسك به الطاعن من كونه كان يجهل الشخص المكلف بقبض الكراء لا يمكن بأي حال من الأحوال أن ينفي عنه التماطل مادام أنه لم يقم بأي عرض لواجبات الكراء على الورثة، مما يبقى معه ما أثاره بهذا الخصوص غير ذي أساس.

وحيث إنه بالاستناد إلى ما ذكر يكون مستند الطعن على غير أساس وبالتالي يكون الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به ويتعين تأييده مع تحميل الطاعن الصائر.

2- في الطلب الإضافي :

حيث يطالب المستأنف عليهم الحكم على المستأنف بأدائه لفائدتهم واجبات الكراء المترتبة بزمته عن المدة الممتدة من 01/07/2018 إلى متم شهر فبراير 2019، مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحمله الصائر.

وحيث إن المكثري ملزم بدفع الوجيبة الكرائية للمكثري في الوقت المحدد لها اتفاقا أو عرفا طبقا لمقتضيات الفصلين 663 و664 من ق.ل.ع.

وحيث إن المستأنف لم يدل بما يفيد براءة ذمته من المبالغ الكرائية المطالب بها، مما يتعين معه الحكم عليه بالأداء مع تحديد مدة الإجبار في الأدنى وتحمله الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف والمقال الإضافي.

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.

في المقال الإضافي : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 20.000,00 درهم واجب الكراء عن المدة الممتدة من فاتح يوليوز 2018 إلى متم فبراير 2019 وتحديد مدة الإجبار في الأدنى وتحمله الصائر.