

**L'inexécution par le bailleur de son obligation de garantir une jouissance paisible ne justifie pas le non-paiement des loyers par le preneur (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64946	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5354
<b>Date de décision</b> 20221130	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/3645	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Validité de la notification, Trouble de jouissance, Résiliation du bail, Obligation du bailleur, Obligation de paiement du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion, Exception d'inexécution, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée de l'exception d'inexécution soulevée par le preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'expulsion. L'appelant soutenait que le manquement du bailleur à son obligation de garantir une jouissance paisible et de fournir les compteurs d'eau et d'électricité justifiait la suspension du paiement, et contestait la régularité de la sommation de payer. La cour écarte le moyen tiré de l'exception d'inexécution, retenant que les troubles de fait imputables au représentant légal du bailleur à titre personnel, et non à la société bailleuse, ne sauraient justifier la suspension du paiement des loyers. Elle juge également que le défaut de fourniture des compteurs ne dispense pas le preneur de son obligation principale, ce dernier disposant de voies de droit spécifiques pour obtenir l'exécution de ces prestations. La cour valide enfin la notification de la sommation, la considérant établie par l'enquête menée en première instance qui a confirmé la remise de l'acte au siège de la société débitrice. Le jugement est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (ن. أ. ص.) بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/05/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 134 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/01/2022 في الملف عدد 3938/8207/2020 والذي قضى في الشكل قبول الدعوى شكلا وموضوعا بأداء المدعى عليها شركة (ن. أ. ص.) في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية شركة (س.) في شخص ممثلها القانوني مبلغ 93000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من فاتح عن المدة يوليوز 2017 الى غاية فبراير 2020 وبفسخ عقد الكراء المبرم بين الطرفين وإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها من المحل الكائن [العنوان] سوق أربعاء الغرب وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلب .

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفة.

حيث ان المقال الإستئنافي قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة (س.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/12/2020 تعرض من خلاله أنها مالكة المقر الاجتماعي بعنوانها والتي تعتمده المدعى عليها على وجه الكراء بسومة قدرها 3000 درهم وانها وجهت لها إنذارا من اجل الأداء توصلت به بتاريخ 25-3-2020 قصد أداء ما بذمتها عن المدة من يوليوز 2017 الى فبراير 2020 مانحة لها اجل 15 يوما يبتدا من تاريخ توصلها بالانذار وجب عنها 93000 درهم واجل ثلاثة اشهر من اجل الافراغ ابتداء من اجل الأداء الا انها لم تبادر الى ابراء ذمتها ولم تفرغ المحل وان واقعة التماطل ثابتة في حقها لاجله فانها تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الافراغ الذي توصلت به المدعى عليها بتاريخ 5-3-2020 والحكم بادائها لها مبلغ 93000 درهم المتخذ بذمتها عن المدة من يوليوز 2017 الى غاية فبراير 2020 وافراغها من المحل المعتم من طرفها هي او من يقوم مقامها او باذنها وارفق المقال بحكم والانذار بالافراغ و محضر تبليغه وشهادة التسليم.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال طعن في التبليغ المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها أفادت فيها ان المدعية إبتاتنا للعلاقة الكرائية ادلت بنسخة حكم غير نهائي ولم تدل بشهادة بعدم التعرض او الاستئناف مما يجعل صفتها غير ثابتة في الدعوى ويتعين التصريح بعدم قبولها ومن حيث الموضوع أفادت انه بالرجوع الى الإنذار الموجه لها وخصوصا محضر التبليغ وشهادة التسليم يتبين للمحكمة ان المتوصل به هو المسمى عبد المجيد (ع.) وقد اسند المفوض القضائي صفة حارس لدى العارضة والحال ان هذا الأخير لا تربطه أي علاقة عائلية او تبعية لا من قريب ولا من بعيد بل انه يشتغل مع وحاولت هذه الأخيرة خلق سيناريو لاثبات التماطل في حقها وان العارضة طعن في تبليغ الإنذار على اعتبار انها لم تتوصل به لا بصفة شخصية ولا بواسطة من خول له القانون التوصل عنها وأضاف انه ومنذ كرائتها لمقر الشركة والطرف المدعي يخلق لها مجموعة من العراقيل في افراغ شحنات من بقايا السمك خلفت لها اضرارا ناتجة عن تسرب الروائح المنبعثة من هذه المخلفات تمنع العمال والزبناء بل ممثل العارضة أيضا من الدخول واستغلال المحل على الوجه القانوني وان مجموعة من محاضر الضابطة القضائية ومحاضر معاينة حررت بين الطرفين منذ إبرام العقد تشير الى عدم تمكن العارضة من استغلال المحل كما ان المدعية لم تزود العارضة بمادة الماء والكهرباء خلافا لما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء كما ان ممثل المدعية اصبح يقيم بالمحل باستمرار لعرقلة نشاط العارضة بل انه ادخل عمالا تحت امرته لممارسة نشاطه هو أيضا رافضا

تسليم المحل لمن له الحق لاجله تلتزم في الشكل عدم قبول الدعوى لعدم نظاميتها وفي الموضوع ملاحظة انها تطعن في صحة الإنذار ملتزمة التصريح بطلانه وحول الأداء الحكم برفض الطلب وجعل الصائر على المدعية وارفعت المذكرة بمحضر معاينة ومحاضر الضابطة القضائية وحكم جنحي وحكم استعجالي وصور.

وبناء على المذكرة المقدمة من طرف نائب المدعية و المرفقة باصل الإنذار و محضر تبليغه و شهادة التسليم ملتصقا ضمها لاوراق الملف .

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعية أفادت فيها انه بالاطلاع على الحكم الابتدائي المدلى به من طرفها و الحكم الاستعجالي المدلى به من طرف المدعى عليها يتبين ان العارضة لها الصفة في التقاضي كما ان محضر تبليغ الإنذار وشهادة تسليمه المبلغين للسيد عبد المجيد (ع.) هما طرف عون مساعد للقضاء ومحلف وان شهادة التسليم مستجمعة لشروطها القانونية كما ان المسمى عبد المجيد (ع.) كان متواجدا بمقر الشركة حسب تصريح الممثل القانوني للمدعى عليها الذي سرح للمفوض القضائي ان المتوصل بالاستدعاء والمحضر يشتغل لدى شركة (م. ل.) والحال ان لوجود لهذه الشركة أصلا وان المسمى (ع.) اتهم الممثل القانوني بالنصب لانه وان الممثل القانوني تقدم بشكاية في مواجهة عبد المجيد (ع.) وتابعت النيابة العامة لم يؤد له أجرته هذا الأخير بجنحة انتزاع عقار من حيازة الغير ولازال الملف مفتوحا إمام ابتدائية سوق الأربعاء وانه لم يدل بمحضر الضابطة الكامل في محاولة لخلط الأوراق لأجله تلتزم اجراء بحث في واقعة توصل الحارس وذلك باستدعاء الأطراف والشاهد المصطفى (س.) وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 14-7-2021 والقاضي باجراء بحث بين طرفي النزاع ونائبهما والمسمى عبد المجيد (ع.) والشاهد المصطفى (س.) .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 14/7/2021 و القاضي باجراء بحث بين طرفي النزاع ونائبهما و المسمى عبد المجيد (ع.) و الشاهد المصطفى (س.) .

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 أن الطلب يهدف إلى أداء واجبات الكراء المدعى بها وإفراغها للتماطل بعد المصادقة على الإنذار الموجه لها وأنه من شروط عقد الكراء أن يتمتع المكتري بالعين المكتراة على الوجه الصحيح والأكمل دون تشويش أو اعتراض وأن الممثل القانوني للشركة المستأنف عليها قد اخل ببند هذا العقد بحرمان العارضة من استغلال إذ منذ الاتفاق لم يتأت لها استغلال المحل في الغرض الذي اكرته من اجله وهو تخزين وحفظ الفواكه الجافة مما جعلها تدخل في مساطر جنحية مع السيد محمد رشيد (خ.) بصفته ممثلا للمكترية تتعلق بانتزاع حيازة عقار صدرت على إثرها احكام منها ما هو ابتدائي ومنها ما هو استئنافي وخصوصا الملف الجنحي الابتدائي الصادر عن محكمة سوق الأربعاء الغرب والذي ادان ممثل الشركة المكترية بشهرين حيسا موقوف التنفيذ رفقة السيد عبد المجيد (ع.) المبلغ بالإنذار بصفته حارسا لدى العارضة والحال انه يعمل تحت إمرة الشركة المستأنف عليها وأن الأفعال التي كان يمارسها تتمثل في إحضار نفايات السمك عبر شاحنات وإفراغها بمقر الشركة بغية تنفير العمال المشتغلين لفائدة العارضة وأنه من بنود العقد ايضا تزويد مقر الشركة بعدادي الماء والكهرباء الشيء الذي لم تمتثل له المستأنف عليها مما اضطر العارضة إلى رفع دعوى لدى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بسوق الاربعاء الغرب واستصدار حكم قضى ضدها بتزويد المقر بالعدادين المذكورين بوشرت مسطرة تنفيذه واسفرت على محضر امتناع ضدها وأن ما تقدم عرضه كاف للقول برفض طلب المستأنف عليها جملة وتفصيلا وأن المستأنف قضى بالإفراغ بناء على إنذار غير قانوني ويهدف طلب المستأنفة إلى ترتيب إفراغ العارضة على محضر التبليغ المدلى به في المرحلة الأولى وأن هذا المحضر كان موضوع طعن بالتبليغ من قبل العارضة لكونه لم يتم بالشكل السليم وأن محكمة الدرجة الأولى أجرت بحقا استمعت فيه للسيد مصطفى (س.) الذي صرح أنه حضر واقعة التبليغ لشخص يسمى عبد المجيد دون ذكر إسمه العائلي وأن هذا الشخص لم يدل ببطاقة تعريفه وأن التبليغ قد تم بباب الشركة وأن ما ورد في محضر التبليغ ان

الشخص المعني بالأمر هو المسمى عبد المجيد (ع.) وأن هذا الأخير يوم تبليغه بالإنداز كان يعمل تحت إمرة الشركة المستأنف عليها ، وأنه كان موضوع شكاية من طرف الطاعنة وصدر حكم جنحي ضده من أجل انتزاع حيازة عقار من الغير لفائدة الطاعنة إلى جانب كل من الممثل القانوني للشركة المستأنف عليها وأشخاص آخرين مما يدل على أنه كان في تلك الفترة يشتغل لدى الشركة المستأنف عليها وتابعا لها وقد استأجره الممثل القانوني لشركة (س.) لتبليغه بالإنداز وتميرير عملية التبليغ على أساس أنه تابع للشركة العارضة مع العلم أن هذه الأخيرة كانت محرومة من استغلال المحل طيلة مدة العقد وأن جلسة البحث لم تسفر عن أية نتيجة خصوصا بعد تخلف المسمى عبد المجيد (ع.) عن الحضور رغم توصله حتى تتمكن محكمة الدرجة الأولى من الدرجة الأولى من التحقق من هويته ومدى علاقة التبعية بينه وبين الشركة العارضة ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم برفض الطلب جعل الصائر على المستأنف عليها

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف ونسخة من الحكم الجنحي القاضي بانتزاع حيازة عقار و نسخة من قرار استئنافي بتأييده ونسخة من حكم جنحي ثان قضي بانتزاع حيازة عقار نسخة من حكم استعجالي قضى بإدخال عداوي الماء والكهرباء و نسخة من محضر امتناع .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 19/10/2022 جاء فيها بخصوص الوسيلة الأولى فإن المستأنفة أثارت في وسيلتها الأولى أنها لم تتمتع باستغلال المحل المكترى لكن بخلاف ذلك فإن المستأنفة لم تمنعها إطلاقا وأن الحكم الابتدائي المدلى به لتعزير مزاعمها مردود عليها كونه غير نهائي وصدر بمثابة حضوري ولم يتوصل به الممثل القانوني للمستأنفة وأن ادعاءها في إحضار نفايات السمك مردود عليها أيضا ذلك أنها باشرت مسطرة بهذا الخصوص وقضت في مواجهتها المحكمة التجارية بالرباط بعدم قبول الطلب في الملف عدد 2620/8207/2020 بل أكثر من ذلك أن ممثلها استغل سن الممثل القانوني للمستأنف عليها كونه طاعن في السن ولم تبقى له القدرة على هذه المشاكل وأثارت المستأنفة أنها محرومة من الماء والكهرباء لكن بخلاف ذلك فإنها باشرت مسطرة إرجاع الماء والكهرباء الأمر الذي يجعل ما أثارتها غير مؤسس واقعا أو قانونا الأمر الذي يتعين معه تأييد الحكم المستأنف وبخصوص الوسيلة الثانية أثارت المستأنفة أن المحضر الذي أنجزه المفوض القضائي غير سليم، لكن بخلاف ذلك فإن المحضر المذكور يعتبر ورقة رسمية ولا يمكن ضحده الا بمباشر الطعن فيه بالزور في مواجهة المفوض القضائي الذي أنجزه وأن المحكمة ورفعا لكل لبس أمرت بإجراء بحث حضره الشاهد المصطفى (س.) الذي أكد أمام المحكمة وبعد ادائه اليمين القانونية أن المسمى عبد المجيد (ع.) هم من تسلم طي تبليغ الإنداز بعدما من باب مقر الشركة المستأنفة وليس حارس باب العقار خلال البحث الذي أجرى بمكتب القاضي المقرر بجلسة 2021/11/20 وأن المستأنفة أثارت أن عبد المجيد (ع.) لا تربطه أي علاقة بها لكن المحكمة كانت حكيمة ووجهت للمستأنفة في شخص ممثلها القانوني الذي حضر جلسة البحث شخصا سؤال هل لديك حارس آخر ؟ أجاب نعم، هل لديك عقد تربطه بشركتكم ؟ أجاب لا وهل لديكم ورقة الأداء التي تؤدون له أجرته ؟ أجاب لا وهل تؤدون له مبالغ صندوق ان الاجتماعي ؟ أجاب لا ووجهت له سؤال هل أدبت واجبات الكراء المضمنة في الإنداز موضوع النزاع ؟ فأجاب لا وهل أدبت واجبات الكراء التي قضت بها المحكمة في ملف عدد 2017/8206/2122 ؟ أجاب لا وأن المحكمة من خلال وقوف الممثل القانوني للمستأنفة أمامها بدا عليه الارتباك في اجوبته ومن تم كونت المحكمة قناعتها أنه يكذب عليها وأنه من جهة أخرى لولا حالة التنافي لا أدبت الشهادة أمام المحكمة ذلك أنني شخصا حضرت تبليغ الإنداز بمعية الشاهد التي كانت شهادته متناقضة ولا لبس فيها ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف و تحميلها الصائر .

أرفقت ب: صورة لحكم وصورة لحكم قضى بعدم قبول الطلب وصورة لتنازل عن الدعوى .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه.

حيث دفعت الطاعنة بكونها لم تنتفع بالعين المكراة على الوجه الأكمل دون تشويش ولم يتأت لها استغلال المحل في الغرض الذي اكرته من اجله وهو تخزين وحفظ الحبوب والفواكه الجافة مما جعلها تدخل في مساطر جنحية مع السيد محمد (خ). الممثل القانوني للشركة المكريية تتعلق بانتزاع حيازة عقاره وصدرت على اثرها احكام تضامنية وقرار استئنافي بالإدانة كما انها حرمت من التزود من مادتي الماء والكهرباء اللازمين للإستغلال الا ان الأمر خلاف ذلك اذ ان الثابت بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة الأحكام القضائية المحتج بها انها صدرت في مواجهة المسمى رشيد (خ). بصفته الشخصية والحال ان العلاقة الكرائية تربط الطاعنة بشركة (س). كشخص معنوي كما ان هذه الأحكام قضت بتعويض مدني لفائدة الطاعنة جبرا للضرر اللاحق بها من جراء التشويش وان الدفع بحرمانها من مادتي الماء والكهرباء لا يعفيها من تنفيذ بالتزاماتها التعاقدية مادام المشرع خول لها مساطر قانونية للتزود بالمادتين المذكورتين مما يبقى معه الدفع المثار غير وجيه ويتعين رده .

اما بخصوص الدفع المتعلق بعدم قانونية التبليغ بالإندار موضوع الدعوى فان الثابت من اوراق الملف وخاصة جلسة البحث المأمور به ابتداءيا بعد الإستماع للشاهد مصطفى (س). انه عين توصل عبد المجيد (ع). بالإندار بمقر الشركة مما يجعل واقعة التبليغ صحيحا ومرتبة لكافة اثارها القانونية .

حيث انه تبعا لذلك تكون الأسباب المرتكز عليها في الطعن غير جديرة بالإعتبار ويتعين ردها ويكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين التصريح بتأييده.

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على المستأنفة