

**Mise en demeure du preneur :  
l'arrivée du terme contractuel  
suffit à la constituer et à justifier  
l'octroi de dommages-intérêts  
moratoires (CA. com. Casablanca  
2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71371	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 102
<b>Date de décision</b> 20190110	<b>N° de dossier</b> 2018/8232/5693	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Somation, Retard de paiement, Paiement du loyer, Occupation des lieux, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyers, Force obligatoire du contrat, Échéance contractuelle, Dommages-intérêts moratoires, Bail	
<b>Base légale</b> Article(s) : 236 - 255 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la mise en demeure du débiteur d'une obligation de somme d'argent à terme certain. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers échus mais rejeté la demande de dommages-intérêts pour retard, faute de mise en demeure préalable. L'appelant principal soutenait que le preneur était en état de demeure de plein droit par la seule arrivée du terme contractuel, sans qu'une sommation soit nécessaire, tandis que l'appelant incident invoquait l'inadéquation du local à sa destination pour s'opposer au paiement. La cour retient que, au visa de l'article 255 du dahir des obligations et des contrats, le débiteur est constitué en demeure par la seule échéance du terme lorsque celui-ci est expressément fixé par la convention. Dès lors que le contrat de bail stipulait des échéances de paiement précises, l'absence de paiement à ces dates suffisait à caractériser le retard du preneur et à justifier l'allocation de dommages-intérêts. La cour écarte par ailleurs le moyen tiré de l'inadéquation du local, faute pour le preneur de démontrer que cette situation était imputable au bailleur ou qu'il avait mis fin au contrat pendant la période litigieuse. En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme le jugement sur le rejet de la demande indemnitaire, rejette l'appel incident et confirme la condamnation au paiement des loyers.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 12/11/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 03/05/2018 تحت عدد 4364 ملف تجاري عدد 1737/8202/2018 والقاضي بأداء المدعى عليها لفائدته مبلغ 42000 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2017 إلى 28/02/2018 حسب سومة شهرية قدرها 3500 درهم وشمول الحكم بالنفاز المعجل وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

وحيث تقدمت شركة (و. ك.) بواسطة نائبها بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 20/12/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم المشار إليه أعلاه استئنفا فرعيا.

في الشكل :

حيث إن الاستئنافين الأصلي والفرعي مقبولان شكلا لتوافر شروطهما الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن الطاعن تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 15/02/2018 يعرض خلاله أنه بمقتضى عقد عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 1/6/2015 أجر للمدعى عليها جزء من بنايته كي تقيم به محطتها القاعدية مقابل سومة كرائية قدرها 3.500,00 درهم تؤدي حصيلتها بواسطة تحويلات بنكية نصف سنوية إلى حساب المدعي وأن المدعى عليها لم تؤد الإيجار منذ 01/3/2017 . ملتصا الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعي مبلغ 42.000,00 درهم عن المدة من 1/3/2017 إلى 28/2/2018 وتعويض قدره 10.000 درهم وشمول الحكم بالنفاز المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و الصائر. و أرفق المقال بصورة من حكم عدد 8503.

و بناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه و التي يدفع من خلالها بأن الحكم المدلى به لا يثبت أحقية المدعي في الواجبات الكرائية لكونه حكم ابتدائي لم يصبح نهائيا و لم يحز قوة الشيء المقضي به و أن لم يرفق الحكم بشهادة عدم التعرض أو الاستئناف ، و أن المدعى عليها لم تستغل العقار المكروى لكونه لم يحقق الغاية منه ، و أن الفصل 19 من العقد يعطي الحق للمدعى عليه في الفسخ و أنه رغم العطل أدت ما مجموعه 24500 درهم، و أن المدعى عليها لا يمكنها أن تؤدي الواجبات الكرائية. ملتصا رفض الطلب.

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن مستندا على أن الحكم المستأنف لئن أصاب في رده لذرائع المستأنف عليها، فهو قد جنح عن الصواب حينما قضى برفض طلب التعويض عن التماطل بعلّة عدم إثبات هذا الأخير وفق إنذار بالأداء دون جدوى. و أن الحكم المستأنف لم يراع لا مقتضيات العقد ولا مقتضيات القانونية ذات الصلة بالموضوع. ذلك أنه بالرجوع الى الفصل 5 من عقد الايجار طي الملف يتبين أن الطرفين حددا بموجبه صراحة أجل الوفاء وطريقته: ففي بنده 1.5 التزمت المكترية بأداء الإيجار عند بداية كل ستة أشهر ابتداء من تاريخ توقيع العقد. وفي البند 3.5 تم تحديد كيفية الوفاء وذلك بتحويلات بنكية لحساب الطاعن المنصوص عليه. ومن حيث مقتضيات القانونية يلاحظ أن الفصل 255 من قانون العقود والالتزامات نص صراحة على أن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام. ومن هنا وعملا باحكام المادة 236 من قانون العقود

والالتزامات المنزلة للعقود الصحيحة منزلة القانون بالنسبة لطرفيها يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المحدد دون وفائه بالتزامه ومن ثم فلا اساس لاشتراط مطالبته أو إنذاره ولا لإمهاله. وأن الحكم المستأنف وقد ثبت لديه عدم وفاء المكترية مسبقا بإيجار كل ستة أشهر في بدايتها وذلك بتحويل حصيلته ذلك لحساب الطاعن وفق التعاقد، ما كان له الحكم بانتفاء التماطل ورفض طلب التعويض عنه. لأجله فهو يلتمس الغاء الحكم المستأنف في شقه المتعلق برفض طلب التعويض، وتصديا الحكم بقاء المستأنف عليها لفائدة الطاعن مبلغ 10.000 درهم كتعويض وتأيد الحكم المستأنف في باقي مقتضياته. مع تحميل المستأنف عليها جميع الصائر. مرفقا مقاله بنسخة طبق اصل الحكم المستأنف، وصورة عقد الإيجار.

وأجابت المستأنف عليها بواسطة نائبيها بمذكرة مرفقة باستئناف فرعي مؤداة عنه الرسوم القضائية جاء فيها أن المستأنف نعى على الحكم الابتدائي رفض طلب التعويض عن التماطل ودفع بانه لم يراعي مقتضيات العقد ولا المقتضيات القانونية إلا أن دفعه في غير محله وذلك على اعتبار أن المستأنف غير محق في الواجبات الكرائية المحكوم بها فبالأحرى أن يكون محقا في التعويض عن التماطل. وأن المستأنف يعلم أنها منذ أن اكرت العين لاستغلالها كلاكط هوائي للاتصالات لم تحقق الغاية المتوخاة وضلت في حالة عطل دائم لعدم استجابتها للدارسات التقنية المتعلقة بالاستغلال وضعف مردوديتها التقنية. وأنها ورغم العطل منذ البداية أدت ما مجموعه 24500 درهم وحاولت ما أمكن إصلاح ما يمكن إصلاحه وقوت فاعلية شبكتها لكن دون جدوى. وأن المحكمة الابتدائية فعلت بنود عقد الكراء وحكمت عليها بالأداء ورفضت طلب التعويض عن التماطل ليقينها وعدم اقتناعها بما قضت به من أداء الواجبات الكرائية. وأن العدل والانصاف يقتضي أنها لا تؤدي الواجبات الكرائية وهي لم تستغل العين المكراة ولم تستثمر محطتها الهوائية. وأن المستأنف ورغم علمه ويقينه أنها لم تشغل العين المكراة ولو ليوم واحد ما زال يطالب بالواجبات الكرائية بل استأنف الحكم من أجل الحكم له بالتعويض عن التماطل. وأنها ولعدم استغلالها للعين المكراة حاولت وضع حد لاثراء المستأنف على حسابها وقامت بتبليغه بفسخ العلاقة الكرائية منذ 06/06/2018. وأنه وبعد فسخ العلاقة الكرائية لم يعد المستأنف محقا في اية واجبات كرائية. وأنه وابتداء من تاريخ إعلام الطاعن بفسخ العلاقة الكرائية والذي هو 06/06/2018 لم يعد مدينا لها بأية مبالغ مما يتعين معه التصريح والحكم برد الاستئناف وإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي التصريح والحكم برفض الطلب.

في الاستئناف الفرعي: أن الطاعنة فرعيًا منذ أن اكرت العين لاستغلالها كلاكط هوائي للاتصالات لم تحقق الغاية المتوخاة وظلت في حالة عطل دائم لعدم استجابتها للدارسات التقنية المتعلقة بالاستغلال وضعف مردوديتها التقنية. وأنها ورغم العطل منذ البداية أدت ما مجموعه 24500 درهم وحاولت ما أمكن إصلاح ما يمكن إصلاحه وقوت فاعلية شبكتها لكن دون جدوى. وأن العدل والانصاف يقتضي أنها لا تؤدي الواجبات الكرائية وهي لم تستغل العين المكراة ولم تستثمر محطتها الهوائية. وان المستأنف ورغم علمه ويقينه أن الطاعنة فرعيًا لم تشغل العين المكراة ولو ليوم واحد ما زال يطالب بالواجبات الكرائية بل استأنف الحكم من أجل الحكم له بالتعويض عن التماطل. وأنها ولعدم استغلالها للعين المكراة حاولت وضع حد لاثراء المستأنف على حسابها وقامت بتبليغه بفسخ العلاقة الكرائية منذ 06/06/2018. وأنه وبعد فسخ العلاقة الكرائية لم يعد محقا في أية واجبات كرائية. وأنه وابتداء من تاريخ المدعي بفسخ العلاقة الكرائية والذي هو 06/06/2018 لم يعد مدينا لها بأية مبالغ مما يتعين معه التصريح والحكم برد الاستئناف و بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي التصريح والحكم برفض الطلب مع جعل الصائر على المستأنف أصليا.

وعقب الطاعن بواسطة نائبيها بجلسة 03/01/2019 أن جدل المستأنف عليها لا ينهض على اساس طالما أن الطاعن أثبت العلاقة الكرائية وسومتها ومدة التقاعس عن الأداء وكون هذا الأخير يجب أن يتم تلقائيا في إبانته وفقا للمتعاقد عليه من غير حاجة لمطالبتها به، وهو ما لم تقم المستأنف عليها الدليل على وفائها به فقد وقعت في حالة المطل ووجب عليها التعويض. وأن الزعم بكونها لم تستغل العقار فهو متجاوز بعدما حسم فيه بالأحكام السابقة. وأنها لا زالت الى اليوم تشغل العين المكراة بمعداتها المنصوبة فوقه منذ بداية العلاقة، ومن ثم فهي مطالبة بالإيجار طيلة مدة العلاقة الكرائية والتعويض عن استمرارها احتلال العقار بعد أن صرحت برغبتها في فسخ العلاقة الكرائية ابتداء من 07/09/2018 وعموما فالنازلة الحالية مقتصرة على المدة الى غاية 28/02/2018 حيث كانت العلاقة الكرائية قائمة. وأن مزاعم المستأنف عليها والحالة هذه تبقى عديمة الأساس. لأجله فهو يلتمس الحكم بأقصى ما جاء في مقاله الاستئنافي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 03/01/2018 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 10/01/2018.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي:

حيث نعى الطاعن على الحكم مجانبته الصواب جزئيا فيما قضى به من رفض طلبه بخصوص التعويض عن التماطل وتمسك بمقتضيات الفصل الخامس من عقد الايجار وكذا بمقتضيات الفصل 255 ق ل ع والفصل 236 من نفس القانون.

وحيث إن الثابت بالاطلاع على عقد الإيجار أن المستأنف عليها قد التزمت بموجب الفصل الخامس منه بأداء الإيجار عند بداية كل ستة أشهر ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد كما اتفقا الطرفان على تحديد كيفية الوفاء وذلك بمقتضى تحويلات بنكية لحساب الطرف المكري.

وحيث يستفاد مما سبق أن الطرفان قد اتفقا على طريقة أداء الإيجار وأجال استحقاقه. وأن إخلال المستأنف عليها بالتزامها وتوقفها في الأداء داخل الآجال المتفق عليها يجعل حالة التماطل ثابتة في مواجهتها عملا بمقتضيات الفصل 255 ق ل ع الذي ينص على أن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام. وبالتالي فالحكم الصادر قد جانب الصواب فيما قضى به من رفض طلب التعويض بعلّة عدم توجيه الإنذار طالما أن حالة المطل تعتبر قائمة بمجرد حلول الأجل المتفق عليه مما يتعين التصريح بالغاء الحكم جزئيا فيما قضى به من رفض التعويض والحكم من جديد بتحديد التعويض المستحق في مبلغ 2000 درهم.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

في الاستئناف الفرعي:

حيث تمسكت الطاعنة فرعيًا بانها لم تستغل العين المكراة لأنها لم تحقق الغاية المتوخاة وأنها ظلت في حالة عطل دائم لعدم استجابتها للدراسات التقنية المتعلقة بالاستغلال وضعف مردوديتها التقنية.

وحيث إن السبب المثار فرعيًا مردود طالما أن العلاقة الكرائية بين الطرفين ظلت قائمة طيلة المدة المحكوم بها وأن الطاعنة فرعيًا لم تعبر عن نيتها في الفسخ إلا ابتداء من 01/06/2018 بمقتضى رسالتها الموجهة للمستأنف عليه فرعيًا والمتوصل بها بتاريخ 06/06/2018. وبالتالي فإنها طيلة المدة المطلوبة ظلت تشغل العين المكراة ولم تدعم ادعاءها بما يثبت أن عدم تحقيق الأرباح المتوخاة بفعل المكري أو ناتج عن خطأه وإخلاله بالتزامه مما يبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين معه التصريح برد الاستئناف الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علينا وحضوريا:

في الشكل : الفرعي.

في الجوهري: باعتبار الاستئناف الاصيلي و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص التعويض والحكم من جديد باداء المستأنف عليها للمستأنف مبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

و برد الاستئناف الفرعي و تحميل رافعته الصائر .