

Non-paiement des loyers : une erreur sur le montant réclamé dans la sommation ne fait pas obstacle à la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56295	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3981
Date de décision 20240718	N° de dossier 2024/8219/3195	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Validité de la sommation, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Non-paiement du loyer, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Erreur sur le montant réclamé, Contestation du montant du loyer, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une sommation de payer mentionnant une somme supérieure au loyer contractuel. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en paiement des arriérés et en expulsion du preneur.

L'appelant soutenait la nullité de la sommation, et par conséquent de la procédure d'expulsion, au motif que le montant réclamé excédait le loyer contractuellement fixé. La cour écarte ce moyen en retenant qu'une telle erreur matérielle sur le montant n'affecte pas la validité de l'acte.

Elle juge qu'il appartient au tribunal de vérifier le montant réel de la dette locative, ce que le premier juge a fait en se fondant sur le loyer contractuel à défaut de preuve d'une augmentation. La cour relève en outre que le preneur, qui ne justifiait d'aucun paiement même partiel sur la base du loyer qu'il reconnaissait devoir, était en tout état de cause en situation de défaut.

Le jugement prononçant l'expulsion et condamnant au paiement des loyers est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 27/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 817 الصادر بتاريخ 24/01/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 14128/8219/2023 والقاضي في الشكل: بقبول الدعوى. في الموضوع: بأداء السيد عبد الحق (ح.) لفائدة الجماعة القروية خ.ق. في شخص ممثلها القانوني مبلغ 9240 درهم واجبت الكراء عن المدة من 01/06/2021 لغاية 30/09/2023 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وبإفراغه من المحل التجاري الكائن بالدكان رقم 16 الكائن بجماعة خميس القصبية اقليم سيدي بنور هو ومن يقوم مقامه او بإذنه وتحمله الصائر وتحديد الاكراه في الادنى في حقه ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنان بالحكم المستأنف.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الجماعة القروية خ.ق. تقدمت بمقال لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/12/2023 والذي عرضت فيه أن المدعى عليه يكتري منها الدكان رقم 16 الكائن بجماعة خميس القصبية مقابل مشاهرة 399.30 درهم بعد الزيادة الاتفاقية فيها ، غير أنه توقف عن أداء واجبات الكراء من 01/06/2021 لغاية 30/09/2023 ووجب فيها مبلغ 11.180,40 درهم ، وأنها قامت بإنذاره بتاريخ 07/09/2023 قصد الأداء دون جدوى ، ملتزمة الحكم بأداء المدعى عليه لفائدتها مبلغ 11.180,40 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2021 لغاية 30/09/2023 مع إفراغه و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن رقم 16 الكائن بجماعة خميس القصبية اقليم سيدي بنور مع النفاذ المعجل والإكراه في الأقصى و الصائر مع ما يرتب عن ذلك قانونا . و أدلت بنسخة عقد كراء ، انذار و محضر تبليغ .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه بالاستئناف لم تستقرئ عقد الكراء الرابط بين المستأنف والمستأنف عليها بشكل سليم ذلك انه يتبين من العقد بأن السومة الكرائية الشهرية المتفق عليها بين الطرفين هي 330,00 درهم وليس 399,30 درهم كما جاء في الانذار المبلغ للمستأنف وبالتالي يكون الإنذار باطلا لعدم تضمينه السومة الكرائية الحقيقية وعليه وأمام منازعة المستأنف في السومة الكرائية والتي لم يتمكن من اثارته خلال المرحلة الابتدائية لعدم توصله بصفة قانونية فان الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ يكون في غير محله لذلك يلتزم العارض الحكم اساسا بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والتصريح من جديد برفض الطلب واحتياطيا الأمر باجراء بحث بين الطرفين للوقوف على حقيقة السومة الكرائية الشهرية مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وأرفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبتها بجلسة 11/07/2024 جاء فيها أن الحكم جاء معللا تعليلا قانونيا سليما فالعارضة أوضحت سواء في انذارها أو في مقالها بان السومة الكرائية المحددة بعقد الكراء قد عرفت زيادة اتفاقية والمستأنف لم ينازع في ذلك وأن المستأنف لم يبادر إلى أداء واجبات الكراء المتخلدة بزمته سواء بالسومة القديمة أو بالسومة الجديدة

وبالتالي فحالة المطل ثابتة في حقه والحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب لذلك تلتمس العارضة تأييد الحكم المستأنف مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 11/07/2024 الفي بالملف مذكرة جواب لدفاع المستأنف عليها وتخلف دفاع المستأنف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/07/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث استند الطاعن في استئنافه على بطلان الانذار لتضمنه سومة غير تلك المتفق عليها بمقتضى عقد الكراء.

وحيث انه وبخلاف ما تمسك به الطاعن فان تضمين الانذار سومة غير التي تضمنها عقد الكراء لم يجعل منه انذار معييا مادام أن المحكمة هي التي لها سلطة المراقبة والتأكد من السومة الحقيقية والواجبات المستحقة على اساسها كما أن الحكم المستأنف وكما ورد بتعليقه قد استند في قضائه على السومة المثبتة بمقتضى عقد الكراء بعلة عدم الادلاء بما يفيد الزيادة فيها قضاء او اتفاقا هذا من جهة ومن جهة ثانية فان الطاعن لم يستدل بما يثبت براءة ذمته من الواجبات المطالب بها وفقا للسومة التي يتمسك بها وهو ما يجعل ما قضت به محكمة البداية من أداء وإفراغ مصادفا للصواب مما يوجب رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الاسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.