

Obligation de restitution des lieux : Le preneur reste redevable des loyers jusqu'à la remise effective des clés au bailleur, la seule lettre de résiliation étant insuffisante (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61239	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3604
Date de décision 20230530	N° de dossier 2023/8206/603	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution des lieux, Résiliation du bail, Remise des clés, Réformation du jugement, Paiement des loyers, Obligations du preneur, Dépôt de garantie, Date d'effet de la résiliation, Compensation légale, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige relatif au recouvrement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce précise les conditions de la résiliation du bail à l'initiative du preneur. Le tribunal de commerce avait condamné la société preneuse au paiement de l'arriéré locatif. L'appelante soutenait que la résiliation était effective dès l'envoi d'une lettre de congé et que l'action était irrecevable faute de mise en demeure préalable. La cour écarte ce dernier moyen en rappelant que l'obligation de payer le loyer découle du contrat lui-même et ne requiert pas de sommation pour fonder l'action en recouvrement. Elle retient surtout que la simple notification de la volonté de résilier le bail est insuffisante pour libérer le preneur de ses obligations. Au visa de l'article 275 du dahir des obligations et des contrats, la cour juge que la fin de la relation contractuelle n'intervient qu'à la date de la restitution effective des lieux, matérialisée par la remise des clés au bailleur. Faisant en revanche droit à la demande de compensation, elle déduit du montant des loyers dus jusqu'à cette date les sommes versées au titre du dépôt de garantie et de la caution. La cour d'appel de commerce réforme donc partiellement le jugement entrepris en réduisant le montant de la condamnation.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ل.أ. ومحمد فاضل (ع.) بواسطة محاميها بمقال استئنائي مؤدى عنه بتاريخ 25/01/2023، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 8375 بتاريخ 13/09/2022 في الملف عدد 4187/8207/2022 ، القاضي في الشكل: قبول الطلب في مواجهة المدعى عليها شركة ل.أ.. وعدم قبوله في مواجهة المدعى عليه الثاني محمد فاضل (ع.). وفي الموضوع : بالحكم عليها بأدائها لفائدة المدعية ما قدره 104.000,00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة المتراوحة ما بين فاتح أكتوبر 2019 وتم يناير 2021 بحسب سومة شهرية قدرها 6500,00 درهم مع تحميلها الصائر .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد أن الطاعين شركة ل.أ. ومحمد فاضل (ع.) بلغا بالحكم المستأنف، مما يكون معه المقال الإستئنائي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها شركة أ.ت. تقدمت بواسطة محاميها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 21/04/2022 ، عرضت فيه أنها تملك المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وأن المدعى عليها تكتريه منها بسومة شهرية قدرها 6500 درهم إلا أنها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ أكتوبر 2019 إلى غاية يناير 2021 أي لمدة 16 شهرا تنتهي بتمم يناير 2021 ، مما جعل نذمتها مليئة بما قدره 104.000,00 درهم وأن العارضة وجهت إنذارا للمدعى عليها من أجل أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها بلغ لها بواسطة كاتبة بتاريخ 03/01/2022 ، كما أنها أذرت كذلك محمد فاضل (ع.) باعتباره وقع عقدا ككفيل متضامن عن المدعى عليه الأول بنفس التاريخ إلا أنهما لم يستجيبا. لذلك تلتزم العارضة بالحكم عليهما بأدائها لها مبلغ 104.000,00 درهم مقابل الواجبات الكرائية عن المدة ما بين أكتوبر 2019 وتمم يناير 2021 وبتمويل المدعى عليه الصائر. وأرفق المقال بنسخة طبق الأصل من عقد كراء، إنذارين مع محضري التبليغ.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/09/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعنان الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأن الإنذار غير القضائي المؤسسة عليه الدعوى لا دليل على توصل الطاعنان به ولا دليل على تبليغه بمقر الشركة ، مما يجعله غير مقبول في مواجهة الطاعنة، وبالنسبة لواجبات الكراء فإنها أرسلت رسالة للمستأنف عليها تخبرها برغبتها في إنهاء عقد الكراء الرابط بينهما حسب الفصل الأول من عقد الكراء عن طريق رسالة مضمونة الوصول ، مما يجعل مطالبة المستأنف عليها بواجبات الكراء عن المدة اللاحقة لتوصلها برسالة الفسخ بدون مبرر ، ومن حيث طلب إجراء المقاصة، فإن الطاعنة سبق لها أن سلمت للمستأنف عليها مبلغ 13.000,00 درهم ك مبلغ ضمانته وشيك بنكي بمبلغ 26.000,00 درهم كفالة لم تقم المستأنف عليها بإرجاعها، مما يتعين معه إجراء المقاصة بخصوصهما لتوفر شروط المقاصة ، والتمس اعتبار مبلغ الكراء المطلوب بعد رسالة الفسخ غير مرتكز على أساس قانوني ، والحكم بإجراء المقاصة بين الدينين وبرفض الطلب ، وأرفق المقال بنسخة حكم ورسالة .

وبتاريخ 28/03/2023 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية عرض فيها أن الدفع بتبليغ إنذارين بعنوان واحد لا بطلان بدون ضرر

وان التعبير عن الإفراغ لا يعني عن تمكين المكري من المحل كما انه صدر عن المستأنفة رسالة بتاريخ 12/01/2021 مرفقة بالمفاتيح مؤشر عليها من قبلها وان العبرة بالإفراغ وليس التعبير عنها ، والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف ، وافق المذكرة برسائل

وبتاريخ 02/05/2023 تقدم دفا المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرض فيها أن الدفع بخصوص الإنذارين يبقى جدي وان العقد نص على تحديد مدته وتضمن طريقة إنهائه وان الطاعنة احترمت العقد بخصوص الإنهاء مما يجعل المبالغ المطالب بها غير مرتكزة على أساس قانوني ، والتمس الحكم وفق المقال الإستئنافي ، وأرفق المذكرة بصورة من عقد الكراء ورسالة الفسخ .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 23/05/2023 تقدم خلالها دفاع المستأنف عليها بمذكرة عرض فيها أن تبليغ أو عدم تبليغ المستأنف لا يعفيها من أداء واجبات الكراء ، كما انه أفرغت المحل واحتفظت بالمفاتيح والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 30/05/2023 .

محكمة الإستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأنها لم تتوصل بأي إنذار من قبل المستأنف عليها، مما يجعل الدعوى غير مقبولة .

لكن ، حيث إن مطالبة المستأنف عليها للمستأنفة بواجبات الكراء لا يتوقف على توجيه إنذار إليها طالما أنها التزمت بمقتضى عقد الكراء بأدائها شهريا ، مما يتعين معه رد الدفع المذكور

وحيث انه بخصوص ما تتمسك به الطاعنة من عدم صحة واجبات الكراء المطلوبة، لأنها بعثت برسالة الفسخ للمستأنف عليها بتاريخ 30/04/2020 ، فإنه استنادا للفصل 275 من ق.ل.ع إذا كان محل الإلتزام شيئا معيناً بذاته وجب على المدين أن يدعوا الدائن إلى تسلمه في المكان المعين في العقد أو الذي تقتضيه طبيعة الإلتزام، فإذا رفض الدائن تسلمه كان للمدين أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه محكمة مكان التنفيذ ، ومؤدى الفصل المذكور انه لا يكفي المكترية مراسلة المكري بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما وإنما يتعين عليها تمكينها من العين المكراة عن طريق تسليمها مفاتيحها استنادا للفصل 5 من العقد الرابط بينهما ، وبما أن المستأنف عليها تقرر بتسليمها للمفاتيح بتاريخ 12/01/2021 حسب مذكرتها الجوابية بجلسة 28/03/2023 ، فإن المكترية تبقى ملزمة بأداء واجبات الكراء إلى غاية التاريخ المذكور والذي يعتبر بداية سريان إنهاء العلاقة التعاقدية بينهما .

وحيث انه مادام أن المستأنفة تلتزم إجراء المقاصة بين واجبات الكراء ومبلغ الضمان ومبلغ الكفالة المسلم للمستأنف عليها استنادا للفصل 143 من ق.م.م الذي لا يعتبر طلب المقاصة طلبا جديدا وكذا استنادا للفصلين 357 وما يليه م ق.ل.ع ، فإنه بإنهاء العلاقة التعاقدية بين طرفي الدعوى يبقى من حق المستأنفة استرداد مبلغ الضمانة المنصوص عليها في المادة 8 من العقد بمبلغ 13.000,00 درهم ومبلغ الكفالة المنصوص عليها في الفصل 9 من نفس العقد بمبلغ 26.000,00 درهم ، الأمر الذي يتعين معه خصم المبلغين المذكورين (بمجموع 39.000,00 درهم) من واجبات الكراء المستحقة للمستأنف عليها عن المدة من 01/10/2019 إلى 12/01/2021 بمبلغ 101.400,00 درهم مع الأخذ بعين الإعتبار السومة الكرائية 6500.00 درهم ، مما يتعين معه اعتبار الإستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به بعد إعمال المقاصة في 62.000,00 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح وهي ثبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل:

- في الموضوع: باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به بعد إعمال المقاصة في 62.000,00 درهم

وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .