

**Résiliation du bail commercial :  
la fraude d'un associé ne  
constitue pas un motif légitime  
exonérant la société preneuse de  
son obligation de payer le loyer  
(CA. com. Casablanca 2020)**

| <b>Identification</b>                     |  |  |                               |
|---|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>69190                       | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>1713 |
| <b>Date de décision</b><br>20200729       | <b>N° de dossier</b><br>2020/8206/634          | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>                           |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Résiliation du bail, Baux |  | <b>Mots clés</b><br>Résiliation du bail, Personnalité morale de la société, Obligation du preneur, Non-paiement des loyers, Inopposabilité des exceptions, Fraude d'un associé, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Cause légitime, Bail commercial |                               |
| <b>Base légale</b>                        |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité au bailleur des agissements frauduleux d'un associé de la société locataire. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur.

L'appelante soutenait que le défaut de paiement, bien que reconnu, n'était pas imputable à la société mais résultait des manœuvres d'un de ses associés, ce qui constituerait un motif légitime exonérateur. La cour écarte d'abord le moyen tiré de l'irrégularité de la notification du commandement de payer, jugée valablement délivrée au siège social.

Elle retient ensuite que les dissensions internes à la société preneuse ou les actes délictueux commis par l'un de ses associés ne sont pas opposables au bailleur, qui est un tiers au pacte social. De tels faits ne peuvent dès lors constituer un motif acceptable de nature à justifier le non-paiement du loyer et à paralyser les effets de la mise en demeure.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (م. و.) بواسطة دفاعها بتاريخ 14/01/2020 و الذي تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/10/2019 تحت عدد 9300 ملف عدد 3885/8206/2019 و القاضي في الشكل قبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ (100000,00) درهم مقابل واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2018 الى 28/02/2019 ومبلغ (10000,00) درهم مقابل واجبات النظافة عن المدة المذكورة و الحكم بالمصادقة على الإنذار بالاداء و الافراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 14/02/2019 و الحكم بافراغها من المحل الكائن بمجموعة [العنوان] بن سليمان هي و من يقوم مقامها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية و تحميلها الصائر ورفض باقي الطلب.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 30/12/2019 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 14/01/2020 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد يوسف (د.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/03/2019 عرض فيه انه بناء على عقد كراء تجاري اكرى للمدعى عليها المحل التجاري عبارة عن مستودع الكائن بالبنائية [العنوان] بنسليمان و البنائية الملاصقة له و جميع توابعهما بسومة شهرية قدرها 10000,00 درهم بالإضافة الى الضريبة على النظافة ، و انها تقاعست عن اداء الواجبات الكرائية من ماي 2018 الى فبراير 2019 و جب فيها مبلغ 100000,00 درهم، بالإضافة الى ضريبة النظافة عن نفس المدة و جب عنها مبلغ 10000,00 درهم ، وانه وجه لها انذارا من اجل مطالبتها بالواجبات الكرائية أعلاه طبقا للمادة 26 من قانون 16.49 توصلت به 14/02/2019 الا انه بقي دون جدوى، ملتمسا الحكم على المدعى عليها بادائها لفائدته الواجبات المتخلدة بدمتها عن المدة من ماي 2018 الى متم فبراير 2019 و جب فيها 100000,00 درهم بالإضافة الى ضريبة النظافة عن نفس المدة و جب فيها مبلغ 10000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، و الحكم على المدعى عليها بافراغ المحل التجاري الكائن بمجموعة [العنوان] بنسليمان و البنائية الملاصقة له و جميع توابعهما و تحميل المدعى عليها الصائر. و ارفق المقال بصورة طبق الاصل من عقد كراء ، نسخة انذار، شهادة التسليم و صور امر مختلف.

و بناء على مذكرة الدفع بعدم الاختصاص النوعي المدلى بها من طرف شركة (م. و.) بواسطة نائبيها والتي التمسست الحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالبيضاء للبت في النزاع.

و بناء على مستنتجات النيابة العامة .

و بناء على الحكم الصادر بتاريخ 02/05/2019 القاضي باختصاص المحكمة التجارية بالبيضاء للبت نوعيا في الطلب .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (م. و.) بواسطة نائبها و جاء في أسباب استئنافها أن المستأنف عليه تقدم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال يلتمس من خلاله المصادقة على الإنذار بالإفراغ و الحكم بأدائها مبلغ 110.000,00 درهم مؤسسا دعواه على كونها تم تبليغها بتاريخ 14/02/2019 بانذار من أجل أداء الواجبات الكرائية الممتدة من فاتح ماي 2018 إلى متم فبراير 2019، و أن المحكمة التجارية في معرض تعليها للحكم الابتدائي استندت على واقعة التماطل وأنه بالرجوع إلى الإنذار الموجه لها و المدلى به بالملف يتضح أنها لم تتوصل به بصورة قانونية، وأن واقعة التماطل تكون ثابتة بناء على إنذار مبلغ بطريقة قانونية و صحيحة، و أن واقعة التماطل المستند عليها في الحكم الابتدائي لا أساس لها من الصحة ، من جهة ثانية فإن المبالغ الكرائية المطالب بها في الإنذار قد سبق للمستأنف عليه أن توصل بها كما هو ثابت من خلال الكشوفات الحسابية التي تثبت أنها كانت مواظبة على أداء الواجبات الكرائية المطلوبة في الإنذار، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر ، وأدلت بنسخة حكم و طي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 11/03/2020 جاء فيها ان المستأنفة تحاول التملص من مسؤوليتها في أداء الواجبات الكرائية عن طريق الدفع بعدم قانونية توصلها بالانذار دون أن تبين وجه هذا الخرق القانوني علما انها توصلت في مقرها الاجتماعي طبقا للفصل 38 من م ق م الذي ينص على أنه يسلم الاستدعاء والوثائق الى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه ويجوز أن يتسلم الاستدعاء في الموطن المختار، وان الفصل 522 من م ق م نص على انه يكون موطن الشركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي ما لم تكن هناك مقتضيات قانونية تنص على خلاف ذلك وهذا ما كرسه قضاء محكمة النقض بقرارها الصادر بتاريخ 25/02/97 تحت عدد 223 في الملف عدد 276/95 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 53 و54 ص 329 وما يليها والذي جاء فيه " يكون موطن الشركة المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي ما لم تكن هناك مقتضيات قانونية تنص على خلاف ذلك، يجب أن تبلغ الأحكام في موطن الشركة التي يكون بها مركزها الاجتماعي بطلان التبليغ الذي تم بمحلها التجاري " وأن الانذار توصلت به في مقرها الاجتماعي والمنصوص عليه في عقد الكراء يعد تبليغا قانونيا خلافا لما تدعيه وان ادعاء أداء المبالغ المطالب بها بالانذار دون اثبات ذلك يعد ادعاء غير مبرر ولا يلتفت اليه، ملتمة بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على مذكرة اضافية مدعمة للاستئناف المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها جاء فيها انها وتدعيما لمقالها الاستئنافي تود الإدلاء ببعض البيانات والتوضيحات معززة بالوثائق من أجل مناقشة واقعة التماطل التي تم اعتمادها كسبب للإفراغ ذلك أنها تكتري فعلا المحل موضوع النزاع من المستأنف عليه السيد يوسف (د.) ولم يسبق لها أن توقفت عن أداء واجبات الكراء إلى غاية شهر أبريل 2018 وأنه بداية من شهر ماي 2018 وقع التوقف عن أداء واجبات الكراء لأسباب خارجة عن إرادة الشركة ونتيجة وقوعها ضحية نصب من طرف أحد الشركاء المسمى محمد (و.) وأن هذا الأخير أصبح شريكا للمالك الأصلي للشركة السيد فيصل (ج.) منذ شهر ماي 2018 حسب الثابت من العقد التوثيقي رففته المنجز من طرف الموثق محمد (م.) وأن المسمى محمد (و.) وبديل أن يقوم بإيداع عقد الشركة بمصلحة السجل التجاري قام باستغلاله لسحب شيكات باسم الشركة من عند الأبنك وأصبح يتعامل بها مع بعض الأشخاص والشركات التي لا علاقة لها بالشركة ويتعامل معهم باسم شركة (ب. د.) دون أن يتأكد من وجود الرصيد من عدمه وأنه في المقابل لم يكن يفي بالتزامات الشركة خاصة فيما يتعلق بأداء واجبات الكراء وكلما تم سؤاله من طرف شريكه يوهمه أن هذه الواجبات تم إستيفاؤها ولم يتم اكتشاف أعباه إلا بعد أن تم إلقاء القبض عليه مع العلم أنه توصل بالإنذار ولم يحرك ساكنا ولم يخبر به أحد وأنه للإشارة فهذا الشخص المسمى محمد (و.) هو معتقل ومتابع حاليا إلى جانب الموثق الذي أنجز له عقد الشراكة وأشخاصا آخرين في إطار القضية المشهورة بقضية باب دارنا التي ذهب ضحيتها مجموعة من المواطنين وأن هذه المعطيات التي أوردتها تبرز أن التوقف عن أداء واجبات الكراء لم يكن بمحض إرادتها بل لظروف قاهرة وأن المشرع من خلال مقتضيات الفصل 254 من قانون الإلتزامات والعقود اعتبر أن المدين يكون في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول وأنه بالمفهوم المعاكس تنتفي حالة التماطل إذا كان هناك سبب مقبول حال دون تنفيذ المدين لالتزامه كما هو الحال في النازلة الحالية إذ أن المطل يكتسي طبيعة قضائية أكثر منها قانونية وتبقى عبارة السبب المقبول الواردة في الفصل أعلاه خاضعة للوقائع والسلطة التقديرية للمحكمة وأنه إضافة

إلى هذه المعطيات الواقعية والقانونية تبقى هناك معطيات اقتصادية واجتماعية تعتبر من الأسباب الوجيهة التي ينبغي استحضارها عند البت في النزلة خصوصا في شقها المتعلق بالإفراغ ذلك أنها تمارس نشاطها التجاري والاقتصادي في إطار من الشفافية والتدبير المحكم وما فتئت توفى بالتزاماتها اتجاه زبائنها ومورديها ومستخدميها واتجاه إدارة الضرائب وصندوق الضمان الاجتماعي لكن وقوعها بين برائن المسمى محمد (و.) أوقعها في مشاكل لا يد لها فيها ستقضي لا محالة على نشاطها التجاري وستحرم مستخدميها وعائلاتهم من مورد رزقهم وعيشهم إن تم الإفراغ وأنه يعمل لدى الشركة بصفة مباشرة ثمانية مستخدمين ناهيك عن إجراء آخرين يعملون بطريقة غير مباشرة وتوجد رفقة لائحتي أداء الأجور عن شهري يناير وفبراير 2020 وأن المشرع وموازة مع تكريس مبدأ الأمن القانوني يعمل على تكريس مبدأ آخر أهم هو مبدأ الأمن القضائي وأن العدل والإنصاف يستوجب إلغاء الحكم الابتدائي في شقه القاضي بالإفراغ لانتفاء واقعة التماطل المتعمد من طرف الشركة التي كانت ضحية نصب واستغلال من المسمى محمد (و.) ، مع الإشهاد باستعدادها لأداء واجبات الكراء السابقة واللاحقة ووفقا للقاعدة القانونية " لا ضرر ولا ضرار " ، ملتزمة تمتيعها بما جاء في مقالها الاستثنائي و مذكرتها الحالية مع وثائقها والحكم وفقها ، وأدلت بمستخرج حساب بنكي، نسخة من عقد، وصورة وصل نسخة من شكاية وصور من اجل تبليغ انذار و صورة محضر تبليغ ، نسخة من طلب رام إلى استجواب، الاعلام الضريبي وبيان اداء اجور المستخدمين .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه جاء فيها أنه بعد اطلاع على ما جاء في مذكرة المستأنفة من دفعات فإنه يؤكد ما سبق و يسند النظر للمحكمة.

و بناء على مذكرة توضيحية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها جاء فيها أنها تؤكد مقالها الاستثنائي ومذكرتها الاضافية موضحة أن أحد الشركاء المسمى محمد (و.) اقتنى من صاحب الشركة بعض الأسهم مقابل مبلغ مالي لم يتم أدائه بالكامل لكن في المقابل استغل حصوله على عقد تفويت الأسهم واستخرج دفاتر شيكات من بنكين رغم انعدام صفته كمسير قانوني، وبدأ يستعملها في أغراضه الشخصية بدل أغراض الشركة وأن سوء نية المسمى محمد (و.) تجلت بالواضح في كتمان توقفه عن أداء واجبات الكراء وعدم إخبار المسير القانوني بالتوصل بإنذار الأداء ولم يتم اكتشاف الأمر إلا بعد أن بلغت الشركة بدعوى الأداء والإفراغ وأن هذا الشخص يوجد هو والموثق الذي كان يساعده في أعماله الإجرامية رهن الاعتقال بعد أن نصب على مجموعة من المواطنين في إطار القضية الشهيرة " باب دارنا " وأن المالك الأصلي للشركة المستأنفة السيد فيصل (ج.) اضطر إلى تقديم دعوى رامية إلى فسخ عقد بيع أسهم الشركة في مواجهة المسمى محمد (و.) وأن هذه المعطيات و الوثائق توضح بكل جلاء أن التأخير في اداء واجبات الكراء لم يكن متعمدا من طرف الشركة بل لسبب خارج عن ارادتها كما سبق بيانه وأنها تؤكد من جديد استعدادها لأداء جميع واجبات الكراء ابداءا لحسن نيتها و الحفاظ على سير نشاط الشركة التي يعمل بها مجموعة من العمال و المستخدمين ، ملتزمة الحكم وفق ملتمساتها و استعدادها لأداء جميع واجبات الكراء ، وأدلت بنسخة من مقال رامي الى فسخ العقد ، صورة من لائحة الشيكات.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 22/07/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 29/07/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف ومن عقد الكراء ان عنوان الطاعنة يتواجد بزئقة [العنوان] الدار البيضاء وهو العنوان المضمن بمقالها الاستثنائي كمقر اجتماعي لها وكذا هو العنوان الذي تم فيه تبليغ الحكم المستأنف والذي تقر الطاعنة بتوصلها به حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي، وهو العنوان الذي بلغ فيه الإنذار للطاعنة حسب الثابت من شهادة التسليم في إطار ملف تبليغ رقم 980/8401/2019 وذلك بتاريخ 14/02/2019 ، هذا بالإضافة إلى أن المستأنفة نفسها تقر بانه تم التوصل بالإنذار بواسطة أحد الشركاء بها المدعو محمد (و.) وهو ما يفند ما جاء في طعنها بأنها لم تبلغ بصفة قانونية بالإنذار.

وحيث انه رغم توصل الطاعنة بالإنذار بالتاريخ أعلاه من أجل أداء الكراء عن المدة من ماي 2018 إلى غاية فبراير 2019 فإنها لم تبادر

إلى إبراء ذمتها من الكراء المطلوب، مما تبقى معه واقعة التماطل ثابتة في حقها الموجب للإفراغ دون تعويض عملا بمقتضيات المادة 8 من ق 49.16 وأن القول بأن أحد الشركاء بها قد نصب عليها بإيهاهم بأنه كان يؤدي الكراء للمستأنف عليه لا يمكن اعتبار ذلك من قبيل السبب المقبول للقول بنفي المطل عنها أو يمكن أن يعوض الاجراءات القانونية الكفيلة لحماية حقوقها سيما وأنها شركة ذات شخصية معنوية مستقلة ومن المفروض أن لها الأجهزة والآليات الكفيلة بمسك محاسبة بشأن التزاماتها وما لها و ما عليها اتجاه الأغير، وأنه حتى في حالات ثبوت ما يؤخذ على أحد الشركاء فيها، فإن ذلك لا يمكن أن يواجه به الطرف المكري الذي يعتبر غيرا ولا يمكن أن يواجه بالنزاع القائم بين الشركاء و لأن أداء الكراء يعتبر أهم التزام يقع على المكري نظير انتفاعه بالعين المؤجرة على الوجه الصحيح ومن غير خطأ يمكن ان يعزى للمكري، وأن ما ادعته الطاعنة في مقالها الاستئنافي من كون المكري كان يتوصل بالواجبات الكرائية المطلوبة بالإنداز فإنها لم تقم دليلا على حصوله بل أن ذلك يناقض ما أقرت به في مذكرتها التوضيحية المدعمة لمقالها الاستئنافي حيث أكدت أنها توقفت عن أداء الكراء منذ ماي 2018 وأنها مستعدة لأداء واجبات الكراء السابقة واللاحقة .

وحيث ان عدم تشريف الطاعنة لالتزاماتها بأداء الواجبات الكرائية المطلوبة سواء داخل الأجل المضروب لها في الإنذار أو حتى خارجه يجعل التماطل ثابتا في حقها والذي يعد سببا خطيرا يبرر الحكم بالإفراغ بدون تعويض.

وحيث انه تبعا لذلك يبقى ما قضي به الحكم المستأنف قد جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعنة.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا انتهائيا وحضوريا .