

**Résiliation du bail commercial :
le bailleur ayant délivré un congé
pour non-paiement et pour un
autre motif n'est pas tenu
d'attendre l'expiration du délai le
plus long pour agir en justice
(CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 72001	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1696
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8206/399	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Sous-location, Résiliation du bail, Preuve du montant du loyer, Pluralité de motifs d'éviction, Loi n° 49-16, Demande additionnelle en paiement, Délai de mise en demeure, Défaut de paiement des loyers, Congé avec préavis, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 135 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 5 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la validité d'une mise en demeure invoquant plusieurs motifs d'expulsion assortis de délais de préavis distincts. Le preneur appelant soutenait la nullité de la procédure au motif que le bailleur n'avait pas respecté le préavis de trois mois applicable au grief de sous-location, également visé dans l'acte. La cour écarte ce moyen en retenant que la loi n'interdit pas de viser plusieurs causes de résiliation dans une même mise en demeure. Elle juge que dès lors que le motif de défaut de paiement, qualifié de cause grave, était assorti d'un délai de quinze jours et que le preneur n'a pas régularisé sa situation dans ce délai, le bailleur était fondé à agir en résiliation sur ce seul fondement sans attendre l'expiration du préavis plus long applicable à l'autre grief. Statuant sur l'appel incident du bailleur, la cour confirme le montant du loyer retenu en première instance, rappelant qu'en l'absence de preuve contraire, la déclaration du preneur, partie débitrice, fait foi. Le jugement est confirmé, la cour y ajoutant la condamnation du preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 14/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14-11-2018 تحت عدد 10823 في الملف عدد 1282/8206/2018 و القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع : بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 20.000 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 01-10-2016 إلى 31-01-2018 حسب سومة شهرية قدرها 1250,00 درهم مع النفاذ المعجل في حدود أداء و واجبات الكراء وأدائه لفائدته مبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل و الإكراه في الأدى و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 07-12-2017 و الحكم بإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات .

و حيث تقدم المستأنف عليهم بإستئناف فرعي مع طلب إضافي يستأنفون جزئيا الحكم المشار إليه اعلاه.

في الشكل

في الإستئناف الأصلي

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 03/01/2019 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدم باستئنافه بتاريخ 14/01/2019، مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر الشروط الشكلية المتطلبة صفة وأجلا وأداء.

في الإستئناف الفرعي :

حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي وتابع له استنادا لمقتضيات الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية ومؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

في الطلب الإضافي :

حيث قدم الطلب الإضافي ممن له الصفة و المصلحة مستوف لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و مؤدى عنه الرسم القضائي مما يتعين قبوله

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة و وثائقها كما إنبنى عليه الحكم المستأنف و المقال الإستئنافي أن المستأنف عليهم تقدموا بصفتهم مدعون بواسطة نائبهم بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ:05/02/2018، عرضوا من خلاله أنهم يملكون على الشيع العقار المسمى "دار (ر. و ب.)" موضوع الرسم العقاري 12/139661 الكائن بابن مسيك الدار البيضاء، والذي هو عبارة عن بناية من طابق سفلي يستغل كمقهى وأربع طوابق علوية، وأن السيد أحمد (م.) يشغل منهم المقهى المسمى "(ف.)" على

وجه الكراء بوجيبة شهرية تصل الى مبلغ: 1464.00 درهم لم تعرف اي زيادة منذ زمن بعيد بالرغم من أن عقد الكراء يفرض عليه الزيادة كل ثلاث سنوات، وأن المكثري لم يؤد واجب النظافة ومختلف الضرائب المفروضة على المحل بالنظر لطبيعة النشاط المزاولة فيه من قبله ومنذ تاريخ الكراء الى غاية متم شهر يناير 2018، كما أنه توقف وامتنع عن أداء واجبات الكراء المتخلدة بزمته عن المدة من أكتوبر 2016 الى غاية متم شهر يناير 2018، والتي يجب فيها مبلغ: 23424,00 درهم، وأن المدعين وتفعيلا منهم لقاعدة الكراء مطلوب وليس محمول فقد استصدروا أمرا عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ: 23/11/2017 تحت عدد 31888 قصد توجيه اذار للمدعى عليه رام الى مطالبته بأداء واجبات الكراء المتخلدة بزمته عن المدة من شهر أكتوبر 2016 الى غاية متم شهر نونبر 2017، وكذا واجبات النظافة والضريبة عن المدة من تاريخ الكراء الى غاية متم شهر دجنبر 2017 بالإضافة الى إفراغه للمحل بعلته توليته للغير دون إن المدعين بذلك ولا موافقتهم وخرقا لعقد الكراء الذي كان يربطه بصاحبة الملك قبل تفويته للمدعين، وأنه تم تنفيذ الامر أعلاه وبلغ المدعى عليه بالإذار موضوعه بتاريخ: 07/12/2017 بعنوانه بواسطة ابنته المسماة لمياء (م.) حسب الثابت من شهادة التسليم موضوع ملف التبليغ رقم: 5872/8401/2017، إلا أنه لم يستجب لمضمونه ومقتضياته داخل الاجل المضروب له، الامر الذي يجعله في حكم الممتنع المتماطل والمحتل بدون سند، ملتصين المصادقة على الاذار بالأداء والإفراغ المتوصل به من قبل المدعى عليه السيد أحمد (م.) بعنوانه عن طريق ابنته لمياء (م.) بتاريخ: 07/12/2017 موضوع ملف التبليغ رقم: 5872/8401/2017 أمر عدد: 31888 الصادر بتاريخ: 23/11/2017 عن السيد نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد: 31888/8103/2017، وذلك بالحكم عليه بإفراغه للمحل المستغل من قبله، والكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء، هو ومن يقوم مقامه او بإذنه للأسباب الواردة بالإذار، والمتمثلة أساسا في التماطل في أداء واجبات الكراء المتخلدة بزمته لفائدة المدعين سواء تلك موضوع الإذار المذكور او اللاحقة له، وكذا توليته العقار للغير وعدم أداء واجب النظافة ومختلف الضرائب المفروضة على المحل موضوعه، والحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته عن المدة من شهر أكتوبر 2016 الى متم شه يناير 2018، والتي وجب لهم عنها ما مجموعه مبلغ: 23424,00 دهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ التنفيذ، ومبلغ 5000.00 درهم كتعويض عن التماطل، وتحمله الصائر، والاكراه في الاقصى، شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وعزز طلبه بصورة طبق الاصل من شهادة التسليم موضوع ملف التبليغ عدد: 5872/8401/2017، أصل شهادة الملكية، نسخة طبق الاصل من الامر عدد: 31888 موضوع الملف عدد: 31888/8103/2017 بتاريخ: 23/11/2017 موضوع ملف التبليغ عدد: 5872/8401/2017 مع نسخة طبق الاصل من الإذار.

وبناء على مذكرة جواب من اجل الدفع بعدم الاختصاص النوعي المدلى به من طرف نائب المدعى عليه بجلسة: 18/07/2018، والتي جاء فيها انه بالرجوع الى المادة 5 من القانون المنشئ للمحاكم التجارية، والتي تنص على أن هذه المحاكم تختص بالنظر في الدعاوى التي تنشأ بين التجار والمتعلقة بأعمالهم التجارية وبالاوراق التجارية، كما نصت على انه لا يمكن اسناد الاختصاص للمحكمة التجارية بخصوص النزاع بين التجار وغير التجار الا باتفاق الاطراف، وان المدعى عليه لا يربطه اي اتفاق بالمدعين يسند الاختصاص للمحكمة التجارية، ملتصا اساسا بالحكم بعدم الاختصاص النوعي للبت في النزاع، والقول بان الاختصاص النوعي يرجع الى المحكمة الابتدائية، واحتياطيا حفظ حق المدعى عليه للجواب في الموضوع في حالة ضم الدفع المثار المتعلق بالاختصاص النوعي الى الجوهر، وذلك بمنحه أجلا إضافيا للجواب في الموضوع.

وبناء على ملتصم النيابة العامة الرامي الى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي، والتصريح باختصاصها نوعيا للبت في الدعوى المدلى به بجلسة: 25/07/2018.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد: 1151 الصادر بتاريخ: 25/07/2018، والقاضي بالاختصاص النوعي لهذه المحكمة مع حفظ البت في الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة: 24/10/2018، والتي جاء فيها في الشكل، ان الإذار الذي يدعي المدعون انه قد بلغ به بتاريخ: 07/12/2017 بواسطة ابنته لمياء (م.)، فانه يؤكد انه لا وجود لاي ابن بهذا الاسم وأن أسماء ابناه هي: أنس (م.)، الهام (م.) و حنان (م.)، وبالتالي فإن الإذار المذكور يبقى غير صحيح من الناحية الشكلية، ومن جهة ثانية فانه وبعد الإطلاع على الاذار المذكور الفني بأنه مشوب بمجموعة عيوب فهو متعدد الاسباب او على الاقل مبني على سببين: تولية الكراء للغير

وعدم أداء الوجيبة الكرائية، بالإضافة الى أنه يتضمن وجيبة كرائية غير حقيقية فبالرجوع الى عقد الشراء المبرم بين المدعى عليه والسيد محمد (و.)، سيثبت ان السومة الكرائية المصرح بها هي: 1250,00 درهم وليس 1464.00 درهم المضمن بالإندار وكذا بالمقال، وانه لا ينكر انه مرتبط بعقد تسيير مع السيد الحسين (و.)، وانه غير ملزم بتبليغ المدعين بالعقد المذكور، وأنه يتعين الحكم بعدم صحة الإندار المذكور، وانه ظل يؤدي الكراء الذي بذمته الى حين تاريخ يومه دون تماطل، وأن المدعين هم من رفضوا التوصل بالكراء في حينه ما يفسر نيتهم في استرجاع المحل المذكور وهو ما حدا بالمدعى عليه الى ايداع الواجبات المذكورة بصندوق المحكمة، واحتياطيا جدا، فان المدعى عليه يحتفظ بحقه في استرجاع المبلغ الذي قام بدفعه كضمن لشراء الاصل التجاري مادام ان الحق في الكراء يعتبر عنصرا من عناصر الاصل التجاري، وان المدعى عليه اقتنى الاصل التجاري بما قدره: 1400000.00 درهم، ملتصقا في الشكل عدم قبول الطلب، في الموضوع الحكم برفض الطلب، واحتياطيا الحكم على المكربين بأدائهم وعلى سبيل التضامن ما قيمته 1400000.00 درهم، الذي يمثل قيمة الاصل التجاري بجميع عناصره، واحتياطيا جدا الامر بإجراء بحث يستدعي له الأطراف والشهود مع حفظ حق المدعى عليه في التعقيب على ضوء نتيجته، وتحميل الاطراف المدعية الصائر. وعزز مذكرته بصورة لعقد بيع أصل تجاري.

و بعد إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه إستأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث يتمسك الطاعن بكون الحكم المستأنف لم يصادف الصواب ذلك انه بالرجوع إلى تاريخ تبليغ الإندار الذي هو 7-12-2017 و تاريخ رفع الدعوى 05-02-2018 فإن الأجل بينهما لا يتعدى شهر و 28 يوما في حين أن الفصل 26 يلزم المالك بان يمهل المكثري أجل ثلاثة أشهر في حين ان المالكين رفعوا دعواهم في إطار تولية الطاعن للمحل بإعتباره سببا جديا فمن الواجب عليهم إمهاله ثلاثة أشهر كاملة طبقا للفصل 26 من قانون 16-49 الأمر الذي يبرر بطلان الإندار و ان الطرف المكثري يحاول جاهدا إفراغه و ان المالكين يمتنعون عن إستيلاء و اجب الكراء فاتصل به واحد منهم على انهم سيسوون القضية حيبا إلى ان فوجئ بهذا الحكم الذي يزعمون فيه انه تم تبليغ إبنته المسماة لمياء (م.) و انها لا تتوفر على البطاقة الوطنية و لا تحسن التوقيع و الحال أن إبنته المذكورة متعلمة و حاصلة على دبلوم المدرسة العليا للترويض مما يبقى معه التبليغ المذكور باطلا ملتصقا من حيث الشكل قبول الإستئناف و من حيث الموضوع إلغاء الحكم المستأنف و الحكم بعدم القبول شكلا و احتياطيا برفض الطلب و إحتياطيا جدا بطلان إجراءات التبليغ و أرفق المقال بنسخة من الحكم و طي التبليغ صورة للبطاقة الوطنية و صورة لدبلوم

و حيث تقدم المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بمذكرة جوابية مع إستئناف فرعي و طلب إضافي بجلسة 27-02-2019 حيث جاء في جوابهم ان الإندار بني على التماطل و كذا تولية الكراء للغير و ان الإندار تضمن اجل 15 يوما لأداء واجبات الكراء تحت طائلة اعتباره متماطلا و يحق لهم افراغه بمجرد انتهاء الأجل دون حاجة لإنتظار أجل ثلاثة أشهر لتعلقه بالسبب المذكور حسب الفقرة الثانية من المادة 26 من قانون 16-49 و ان التماطل يعتبر من الأسباب الخطيرة و ان الإندار بلغ بنفس العنوان الذي بلغ به الحكم الحالي و ان شهادة التسليم تعتبر حجة لا يطعن فيها إلا بالزور بالنظر لما تكتسيه من حجية و لا يوجد ما يمنع ان يتضمن الإندار أكثر من سبب و ان براءة الذمة تتوقف على إثبات الأداء و داخل الأجل و ان المنازعة في مبلغ السومة الكرائية لا تبرر البطلان مادامت واقعة التماطل ثابتة بموجبه و بخصوص التبليغ فإن المفوض ضمن شهادة التسليم عدم توفرها على البطاقة وقت التبليغ و انه المستأنف لم يطعن في التوقيع و من حيث الإستئناف الفرعي فإنه يطعنون في نفس الحكم لكونه أضر بهم فيما قضى به من أداء الكراء بإعتقاد وجيبة كرائية غير حقيقية و قضائه بتعويض هزيل عن التماطل ذلك ان الوجيبة الحقيقية هي 1464,00 درهم و ليس 1250 درهم و المستأنف عليه لم يدل بالتواصل التي كان يتوصل بها من قبل توقفه عن الأداء كما ان التعويض هزيل بالنظر لحجم الدين و كذا بالنظر لما تدره العين المكراة من مداخيل و في الطلب الإضافي فإن المكثري توقف عن أداء الكراء عن المدة من يناير 2018 إلى غاية متم فبراير 2019 و جب فيها مبلغ 20.496,00 درهم بحسب سومة 1464 درهم ملتصقين من حيث الجواب عدم قبول الإستئناف الأصلي شكلا و من حيث الموضوع تأييد الحكم المستأنف و في الإستئناف الفرعي قبوله شكلا و من حيث الموضوع رفع المبالغ المحكوم بها إلى حدود المطالب بها بموجب المقال الإفتتاحي و تحميل المستأنف عليه الصائر . و في الطلب الإضافي قبوله شكلا و من حيث الموضوع الحكم على المستأنف بأدائه للعارضين مبلغ 20.496 درهم عن المدة من يناير 2018 إلى غاية متم فبراير 2019 مع الفوائد القانونية من شهر يناير

2018 إلى غاية التنفيذ و تعويض عن التماطل 5000 درهم و النفاذ المعجل و الصائر . و أرفق المذكرة بنسخة من حكم و صورة توصيل كراء

و حيث أدرجت القضية بجلسة 03-04-2019 حضر د/ (ز.) و ادلى بمذكرة تعقيبية ورد فيها ان السومة الحقيقية هي 1250 درهم و اكد كتاباته السابقة ملتصقا بالحكم وفق مقاله الإستئنافي . فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

في الإستئناف الأصلي :

حيث إنه خلافا لما نعه الطاعن ذلك ان الثابت من الإنذار المرفق بالملف الإبتدائي أنه يتضمن سببين للإفراغ الأول يتعلق بعدم أداء واجبات الكراء و من خلاله منح المستأنف عليهم للمستأنف أجل 15 يوما من أجل إبراء ذمته من الواجبات الكرائية عن المدة من أكتوبر 2016 إلى متم نونبر 2017 تحت طائلة إعتباره متماطلا و السبب الثاني يتعلق بتولية المحل المكري للغير و على أساسه تم منحه أجل ثلاثة أشهر و أكد عليه الإنذار انه بفوات الأجلين المضروبين يحق للمستأنف عليهم سلوك المساطر من أجل إجباره على الأداء و الإفراغ . و لما كان القانون لم يمنع المكري من تضمين إنذاره أكثر من سبب موجب للإفراغ فإن العبرة بالسبب الجدي و مدى توفر شروطه الشكلية و الموضوعية كما هي منصوص عليها بالمادة 26 من قانون 16-49 عند إقامة الدعوى . و محكمة البداية قضت بالإفراغ إستنادا إلى سبب التماطل المشار إليه بالإنداز بإعتباره سببا خطيرا يخول الإفراغ دون أي تعويض بعدما ثبت لها ان المستأنف لم يبرئ ذمته من الواجبات الكرائية المسطرة به بعد إنصرام الأجل المضروب له بالإنداز و لا يبقى للمستأنف أي مسوغ للقول بان المالكين لم يحترموا أجل الثلاثة أشهر قبل رفع دعواهم من أجل إفراغه بسبب التولية . طالما انهم إحترموا أجل التماطل الذي يخولهم الحق في الإفراغ دون حاجة إلى إنتظار إنصرام أجل السبب الثاني المتمسك به من قبل المستأنف .

و حيث إن الإنذار بالإفراغ توصل به المستأنف بواسطة إبنته لمياء (م.) و وقعت على شهادة التسليم بتاريخ 07-12-2017 أما إدعاؤه بكون إبنته المذكورة تتوفر على البطاقة الوطنية و شهادة علمية تخولها التوقيع فإنه غير كاف للطعن في صحة التبليغ طالما ان المفوض القضائي قد أشار إلى أوصافها و كونها لا تتوفر على البطاقة حين التبليغ ثم إنها وقعت على شهادة التسليم دون أي منازعة في هذا الشأن و يبقى سبب الطعن غير مرتكز على أساس و يتعين رده .

في الإستئناف الفرعي :

حيث إن ما أثاره المستأنفين فرعيا من كون الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 1464 درهم لم يأت معززا بأي حجة و يبقى ما تمسك به المستأنف عليه من كون الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 1250 درهم هو المعتد به لأنه عند عدم الإثبات يبقى القول للمكثري بإعتباره الطرف الملزم بالأداء . سيما و ان ما أشار إليه من سومة كرائية يتوافق مع ما هو مدون في عقد شرائه للأصل التجاري موضوع النزاع و المؤرخ في 24-12-2010.

و حيث إن مبلغ التعويض الذي قدرته محكمة البداية في مبلغ ألف درهم يبقى مناسبا لجبر للضرر المترتب عن التماطل في أداء الوجيبة الكرائية بالنظر لمبلغها الذي لا تعدى 20.000 درهم

في الطلب الإضافي :

حيث يهدف المستأنفين فرعيا إلى الحكم لهم بالواجبات الكرائية اللاحقة المترتبة بذمة المستأنف عليه عن المدة من يناير 2018 إلى متم شهر فبراير 2019 .

و حيث إنه لما كان الحكم المطعون فيه قضى بالمدة من 01-10-2016 إلى متم يناير 2018 فإن المستأنفين يكون محقين في المدة

اللاحقة إبتداء من فاتح فبراير 2018 و ليس فاتح يناير و بحسب السومة الكرائية الثابتة و المحددة في مبلغ 1250 درهم و جب عنها عن تلك المدة مبلغ 16250,00 درهم بحسب ثلاثة عشر شهرا . و لا مبرر للحكم بأي تعويض في غياب إثبات تماطل المستأنف عليه في إبراء ذمته من تلك الواجبات اللاحقة .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي و الطلب الإضافي .

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف و تحميل كل مستأنف صائر إستئنافه .

في الطلب الإضافي: باداء المستأنف عليه أحمد (م.) لفائدة المستانفين فرعيا مبلغ 16250,00 درهم واجبات كراء المدة من فاتح فبراير 2018 إلى تمم فبراير 2019 و رفض باقي الطلبات و تحميل المستأنف عليه الصائر .