

**Résiliation du bail commercial :
Le défaut de paiement du
preneur est valablement constaté
dès lors qu'un commandement
de payer régulier a été notifié,
peu importe l'existence d'un
second commandement visant la
même dette (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64705	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4983
Date de décision 20221109	N° de dossier 2022/8206/5015	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve du paiement, Pluralité de commandements, Loyers impayés, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Commandement de payer, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de quittance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée de l'envoi de deux commandements de payer successifs. Le tribunal de commerce avait validé le second commandement et ordonné l'expulsion pour défaut de paiement des loyers. L'appelant soutenait que le juge avait statué ultra petita en se prononçant sur un commandement non expressément visé par la demande et contestait l'état de mise en demeure en alléguant un paiement partiel. La cour écarte ce moyen en retenant que les deux commandements, visant la même période d'impayés, produisaient le même effet juridique de constitution en demeure du preneur, rendant indifférent le choix du juge de valider l'un plutôt que l'autre. Elle ajoute que l'allégation d'un paiement partiel, non étayée par une quittance ou toute autre preuve légale, est inopérante, la charge de la preuve du paiement incombant au débiteur. Le jugement est dès lors confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة دياب (ر.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/09/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 8003 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/07/2022 في الملف عدد 4306/8219/2021 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها للمدعي واجبات الكراء عن المدة من 01/09/2020 الى غاية متم مارس 2021 بما مجموعه 10500,00 درهم مع شملها بالنفاذ المعجل و بأدائها له تعويضا عن التماطل قدره 1050,00 درهم و بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 12/03/2021 و بافراغ هذه الأخيرة من المرآب الكائن ب[العنوان] المحمدية هي ومن يقوم مقامها أو باذنها و بتحميل المدعى عليها الصائر و بتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى بخصوص الأداء و الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث بلغت المستأنفة بالحكم المستأنف بتاريخ 12/09/2022 و تقدمت بمقالها الحالي بتاريخ 23/09/2022 داخل الأجل القانوني و يكون بذلك استئنافها مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقوبله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد (ل.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/04/2021 يعرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليها المرآب الكائن بعنوانها أعلاه "بسومة شهرية قدرها 1500,00 درهم شهريا وأن المدعى عليها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ 01/09/2020 إلى غاية متم مارس 2021 ، وأن المدعي وجه لها إنذارا بالأداء و الإفراغ الذي توصلت به شخصيا بتاريخ 26/01/2021 و أنها طلبت مهلة إضافية الى أن وجه لها إنذارا ثانيا بتاريخ 12/03/2021 الا أنها لم تبادر الى الأداء الى غاية يومه .

و التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ و بأداء المدعى عليها له مبلغ 10500,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح شتنبر 2020 الى متم مارس 2021 مع التعويض عن التماطل قدره 10000,00 درهم و الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و بإفراغ المدعى عليها من المحل المكترى هي و من يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى . و أرفق الطلب عقد الكراء و إنذارين مع محضري تبليغهما .

و بناء على مذكرة الدفع بعدم الاختصاص النوعي عرضت فيها المدعى عليها بواسطة نائبها أن المحل موضوع الدعوى عبارة عن محل للتصوير و هو عبارة عن عمل مهني و ليس بعمل تجاري باعتباره غير منصوص عليه في المادة 06 من مدونة التجارة التي حددت الاعمال التجارية . و أضاف أنهما اتفقا على اسناد الاختصاص في النزاعات التي تنشأ عن العقد موضوع الدعوى الحالية للمحكمة الابتدائية بالمحمدية، موضحا أن الاختصاص النوعي ليس من النظام العام و يجوز للأطراف الاتفاق على اسناد الاختصاص لمحكمة غير المحكمة التجارية. و التمس التصريح بعدم الاختصاص النوعي للبت في الدعوى و تحميل الصائر لمن يجب قانونا .

و بناء على مذكرة جوابية للمدعي عرض من خلالها أن المدعى عليها تمتهن تصوير الاعراس و الحفلات بالفنادق و المهرجانات إضافة الى بيع الصور و الاطارات و لوازم التصوير و معداته ، و أنها ملزمة بمسك محاسبة و هدفها من نشاطها تحقيق الربح . و أكد أن

الاختصاص النوعي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على خلافه و أن المقصود من المحكمة الابتدائية المتفق عليها هو اسناد الاختصاص للمحكمة الأولى درجة . و التمس رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي .

و بناء على مذكرة جوابية للمدعى عليها عرضت من خلالها بواسطة نائبها أن المدعي قد وجه إليها إنذارين توصلت بالاول بتاريخ 26/01/2021 يتعلق بأداء الوجيبة الكرائية عن الفترة من 01/09/2020 الى متم يناير 2021 ز الثاني بتاريخ 12/03/2021 و الذي رفضت التوصل به و يتعلق بأداء الوجيبة الكرائية عن الفترة من 01/09/2020 الى متم مارس 2021 ، و أن المدعي التمس المصادقة على الإنذار بالاداء و الافراغ لكن دون تحديد أي الانذارين يود المصادقة عليه مما يجعل مقوله غير مقبول شكلا للخروقات الشكلية التي شابته . و أضافت أنه تم تبليغها بالانذارين بواسطة كاتب مفوض قضائي ، و الحال أن المادة 34 من القانون 16.49 تنص صراحة على تبليغ الإنذارات و الاشعارات بواسطة مفوض قضائي أو طبق الإجراءات المنصوص عليها في ق م م . و هو ما أكدته مجموعة من الاجتهادات القضائية التي اعتبرت أن التبليغ بواسطة كاتب المفوض القضائي غير قانوني ، مما يجعل التبليغ الذي تم في الانذارين غير قانونيين و باطلين و مخالفين للمقتضيات الآمرة .

و في الموضوع أكدت أنها بمجرد توصلها بالانذار بتاريخ 26/01/2021 قد بادرت الى أداء واجبات الكراء عن المدة من بداية شهر شتنبر 2020 الى غاية متم يناير 2021 حيث سلمته مبلغ 7500,00 درهم و أنه امتنع عن تسليمها وصل الأداء ، و هو ما جعلها ترفض التوصل بالانذار الثاني و تمتنع عن الأداء الا مقاب وصل مما يجعل الإنذار الأول الذي توصلت به غير ذي أساس و بالتالي يتعين رفض طلب المدعي بخصوص المدة من فاتح شتنبر 2020 الى متم يناير 2021.

و التمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلا . و في الموضوع : التصريح برفض الطلب بخصوص المصادقة على الإنذار المتوصل به من طرف المدعى عليها بتاريخ 26/01/2021 و التصريح برفض الطلب المتعلق بأداء المبالغ عن المدة من فاتح شتنبر 2020 الى نهاية يناير 2021 و بتحميل المدعي الصائر .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى فيما يخص خرق مقتضيات المادة 3 من قانون المسطرة المدنية أنه سبق وأن دفعت العارضة بالمرحلة الابتدائية بكون مقال المستأنف عليه تضمن إنذارين دون أن يحدد أي الانذارين موضوع طلب المصادقة و أن الحكم المستأنف قد أجاب العارضة بأنه لا يوجد بالقانون 16-46 ما يمنع توجيه إنذارين للمكترتي وأنه يكفي أن تتوفر في الانذارين الشروط المتطلبية قانونا وهو ما يتوفر في الانذارين المدلى بهما من طرف المدعي - حسب المحكمة مصدرة الحكم الابتدائي - لكن وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه فإن المحكمة قد صادقت على الإنذار المبلغ للعارضة بتاريخ 2021/03/12 وهو ما يجعل المحكمة قد جانبت الصواب ما قضت باكثر مما طلب منها عندما صادقت على إنذار لم يطلب منها ذلك صراحة من طرف المستأنف عليها مخالفة بذلك المادة 3 من قانون المسطرة المدنية التي تنص صراحة على أنه يتعين على المحكمة، أن تبت في حدود طلبات الأطراف ولا يسوغ لها أن تغير تلقائيا موضوع أو سبب هذه الطلبات لذلك تكون محكمة الدرجة الأولى قد قضت بأكثر مما طلب منها و غيرت بسبب طلبات المستأنف عليه مما يكون معه الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما انتهى إليه، وبخصوص حالة التماطل إذ سبق للعارضة أن صرحت بمذكرتها المقدمة للمحكمة بجلسة 2022/06/06 أنها وبمجرد توصلها بتاريخ 2021/01/26 بالإنذار قد بادرت الى أداء واجب الكراء عن المدة من بداية شهر شتنبر 2020 الى غاية متم شهر يناير 2021، حيث سلمت للمستأنف عليه مبلغ 7.500,00 درهم وأنه عند مطالبة العارضة المكري بتواصل الكراء امتنع عن ذلك و أن المستأنف عليه لم ينازع في ذلك نهائيا - وهو إقرار ضمني من المستأنف عليه بتوصله بالمبالغ المسطرة بإنذاره المبلغ للعارضة - وبالتالي تكون المحكمة قد جانبت الصواب عندما قضت بأداء العارضة لواجب الكراء عن المدة من شتنبر 2021 إلى غاية متم يناير 2021 وهو ما يتعين معه القول بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء العارضة الواجبات الكراء عن المدة من 2020/09/01 إلى غاية شهر يناير 2021 ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا

وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي والحكم بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذار المتوصل به من طرف العارضة بتاريخ 2021/03/12 والحكم برفض الطلب بخصوص أداء واجبات الكراء عن المدة من شتنبر 2020 الى يناير 2021 لسبقية الأداء وعدم المنازعة بخصوصها من طرف المستأنف عليه والحكم بإنتفاء حالة التماطل وبعد التصدي القول برفض طلب الافراغ وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب : نسخة تبليغية من الحكم المستأنف مع طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 26/10/2022 جاء فيها أنها تلتزم بتأييد الحكم المستأنف لمصافته الصواب خاصة أن المستأنف عليها توصلت بالإنذار شخصيا بصفة قانونية و لم تنازع فيه بما يمس الموضوع وأن استغلال العين المكتراة يكون في مقابل أداء السومة الكرائية و هو الشيء الذي لم تلتزم به المستأنفة و أنها لم تبادر إلى أداء ما بذمتها لغاية الآن و أن الإنذار ظل بدون جدوى مما جعل التماطل ثابتا في حقها و بالتالي فإن والقول بإفراغها من المحل المكروى لها للتماطل مع أداء ما بذمتها منصف للعارض الذي لم يتقاضى منها ولو سنتيما واحدا وانها مازالت تستغل المحل تعسفا بل أنها تتحدى العارض بتصريحها لها بأنها لن تغادر المحل بأي ثمن وأن الضرر ثابت مما يجعل العارضة محقا في التماس تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به خاصة أمام انعدام إثبات الإدلاء بأي حجة تفيد أداء الكراء مقابل استغلال العين المكراة ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 02/11/2022 ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 09/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف خرق المادة 3 ق.م.م على اعتبار أن المحكمة قد صادقت على الإنذار المبلغ لها بتاريخ 12/03/2021 دون أن يطلب منها ذلك صراحة و الحال أن مقتضيات الفصل المشار إليه تلزم المحكمة بالبحث في حدود طلبات الأطراف و لا يجوز لها أن تغير تلقائيا موضوع أو سبب هذه الطلبات إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن الثابت بالإطلاع على وثائق الملف المدلى بها ابتدائيا أن المستأنف عليه وجه للطاعنة إنذارا بلغت به شخصيا بتاريخ 26/01/2021 يتضمن مطالبتها بأداء واجب الكراء المتخلد بذمتها عن المدة من 01/09/2020 إلى غاية مارس 2021 مانحا إياها أجل 15 يوما للأداء و 15 يوما للإفراغ كما وجه إليها إنذار ثانيا يطالبها فيه بنفس الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة من 01/09/2021 إلى متم مارس 2021 مانحا إياها أجل 15 يوما للأداء و آخر للإفراغ و الذي رفضت التوصل به بتاريخ 12/03/2021 و أن الطاعنة لم تبادر إلى إبراء ذمتها بالرغم من تبليغها بانذارين حول نفس المدة الكرائية ، مما يجعل المطل قائم في حقها و أن تمسكها بكون المحكمة صادقت على إنذار دون الآخر لا تأثير له على اعتبار أن الأندارين معا صحيحين و يرتبان نفس الأثر القانوني و هو المطل الثابت في حقها لتقاعسها عن الأداء بالرغم من إنذارها مرتين و بواسطة انذارين متواليين و أن ادعاؤها بتسليم مبلغ 7500 درهم للمستأنف عليه دون أن يسلمها وصلا بذلك يبقى ادعاء مفتقر للإثبات بحجة قانونية الأمر الذي يتعين رده و بالتالي يبقى الحكم الابتدائي مصادفا للصواب فيما قضى به و يتعين التصريح بتأييده .

حيث أنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنفة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفة .