Résiliation du bail commercial : l’injonction de payer est invalide si l’arriéré de loyer est inférieur à trois mois au moment de sa notification (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64949	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5357
Date de décision 20221130	**N° de dossier** 2022/8206/3674	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Nullité de l'injonction, Loi n° 49-16, Injonction de payer, Consignation des loyers, Condition de trois mois de loyers, Bail commercial, Arriéré de loyer
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 pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur. L'appelant soutenait que la condition d'une dette locative d'au moins trois mois, requise par la loi, n'était pas remplie à la date de la notification. La cour accueille ce moyen, relevant des quittances et procès-verbaux de consignation que le preneur n'était redevable que d'une seule mensualité au moment de la mise en demeure. Elle rappelle qu'en application de l'article 8 de la loi n° 49-16, la validité de l'avertissement est subordonnée à une dette locative minimale de trois mois. Cette condition substantielle n'étant pas satisfaite, la demande d'expulsion est jugée mal fondée. Statuant sur la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne néanmoins le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance pour lesquels aucun justificatif de paiement n'a été fourni. En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris, rejette la demande d'expulsion et statue sur le paiement des seuls loyers échus en appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد المختار (و.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 98 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/01/2022 في الملف عدد 3702/8207/2021 و الذي قضى في الشكل قبول الدعوى وفي الموضوع على المدعى عليه المختار (و.) بأدائه للمدعين ورثة (ك. ر.) مبلغ 9000 درهم (تسعة الاف درهم) واجب كراء المحل التجاري الكائن حي [العنوان] تمارة عن المدة منذ أبريل 2021 الى غاية شتنبر 2021 مع النفاد المعجل تعويض عن التماطل في مبلغ 2000 درهم الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه او باذنه من المحل المذكور ، تحميله الصائر ورفض الباقي .

و بناء على الطلب الإضافي الذي تقدم به المستأنف عليهم بواسطة نائبهم و المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 18/10/2022 .

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن فيكون بذلك المقال الإستئنافي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

من حيث الطلب الإضافي : حيث قدم هذا الطلب أيضا وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة المرحوم (ك. ر.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/11/2021 يعرضون من خلاله أن المدعي يرتبط بالمدعى عليه بعقد كراء بخصوص المحل التجاري الكائن حي [العنوان] تمارة بسومة شهرية قدرها 1500 درهم وجب عنها مبلغ 16100 درهم وانه امتنع عن أداء وجيبات الكراء منذ ابريل 2021 الى غاية الآن مما تخلف بذمته مبلغ 9000 درهم وان العارضين انذروه الا انه لم يستجب لمضمونه ، ملتمسا الحكم عليه بأداء وجيبات الكراء المذكورة ، تعويض عن المطل في مبلغ 3000 درهم مع النفاذ المعجل وبإفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه او بإذنه والفوائد القانونية والغرامة التهديدية بقدر 200 درهم عن كل يوم تأخير والصائر .

وعزز المقال :ب نسخة من انذار مع محضر تبليغه ، نسخة من عقد الكراء ، موجب اراثة وشهادة ملكية.

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 أن موضوع مقال المستأنف عليهم الافتتاحي يرمي إلى الحكم على العارض بأداء كراء المدة من ابريل 2021 إلى غاية شتنبر 2021 وبإفراغه هو أو من يقوم مقاله أو بإذنه من المحل وأنه من الثابت في وصولات الكراء والإيداع المدلى بها رفقته أنه في تاريخ توجيه الإنذار إليه (2021/09/14) كان المستأنف عليهم قد توصلوا من العارض بمقابل كراء الشهور من أبريل 2021 إلى متم شهر يوليوز 2021 ، كما قام بعد امتناع الورثة عن حيازة كراء شهر غشت الموالي بإيداعه لفائدتهم بصندوق المحكمة وبذلك يكون جليا أنه في تاريخ إنذاره بالأداء (2021/09/14) لم يكن العارض مدينا للمستأنف عليهم سوى

بمقابل شهر شتنبر 2021 الذي تم إيداعه لفائدتهم بصندوق حكمة بعد امتناعهم عن حيازته علما انه يتعين بناء على مقتضيات الفصل الثامن من الظهير الشريف رقم 1.16.99 الصادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي لأجل المصادقة على الإنذار بالأداء وبالإفراغ أن يكون مجموع ما بذمة المكتري على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء وأنه بثبوت مخالفة الإنذار بالأداء المعتمد في تبرير المطل في حق العارض للواقع وكذا لمقتضيات الفصل الثامن المشار إليه أعلاه الذي كرسه الفصل 33 من نفس القانون يكون ما بررت به المحكمة حكمها دون أساس قانوني وأنه وفضلا عن ما أثاره العارض أعلاه واستدل به، فإن الحكم المطعون فيه قد خالف مقتضيات الفصلين 8 و 26 من نفس القانون اللتين تنصان على ضرورة منح المكتري أجلين الأول 15 يوما لأداء ما تخلد بذمته من واجبات الكراء والثاني 15 يوما لإفراغ العين المكراة ، ملتمسا قبول الطعن بالاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/01/2022 في الملف عدد 3702/8207/2021 فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و البت بالنسبة للصائر وفق القانون.

أرفق المقال ب: نسخة عادية للحكم المطعون فيه .

و بناء على مذكرة الإدلاء المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 07/09/2022 جاء فيها أنه أثار في معرض استئنافه للحكم المطعون فيه أنه في تاريخ توجيه الإنذار إليه (2021/09/14) كأن المستأنف عليهم قد توصلوا منه بمقابل كراء الشهور من أبريل 2021 إلى متم شهر يوليوز 2021، كما قام بعد امتناع الورثة عن حيازة كراء شهر غشت الموالي بإيداعه لفائدتهم بصندوق المحكمة وأن ذلك ما ستقف على حقيقته المحكمة بعد اطلاعها على وصولات الكراء والإيداع المدلى بها وبذلك يكون واضحا صحة ما أكد من كون المستأنف عليهم لم يكونوا دائنين له في تاريخ إنذاره بالأداء سوى بمقابل شهر شتنبر 2021 الذي تم إيداعه لفائدتهم بصندوق المحكمة بعد امتناعهم عن حيازته وأنه بثبوت أن المصادقة على الإنذار بالأداء وبالإفراغ تقتضي بناء على مقتضيات الفصل الثامن من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي أن يكون مجموع ما بذمة المكتري على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء، ملتمسا الحكم وفق مقاله الاستئنافي.

أرفقت ب: وصولات الكراء والإيداع .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 19/10/2022 جاء فيها في الطلب الأصلي أن المستأنف اثار انه أدى ما بذمته وأن الطاعنين عنهم لم يكونوا دائنين له إلا بوجيبة كراء شهر فقط تم وضعها لدى صندوق المحكمة و بالتالي يكون قد ابرأ ذمته والحال أن المدعى عليه امتنع عن أداء الوجيبة الكرائية و ذلك منذ ابريل 2021 إلى شتنبر 2021 مما تخلف بذمته مبلغ 9.000.00 درهم وأنه من الواضح أن الدفع المدلى به من طرف المستأنف لا يستقيم امام احترام الطاعنين لكافة الإجراءات الشكلية والمسطرية المحددة في القانون المنظم للكراء التجاري وان وضع المبالغ لم ينصب على كامل المبالغ المدين بها من طرف المستأنف ، إضافة الى ان ما ادي جزئيا في صندوق المحكمة كان خارج الأجل المحدد قانونا و الذي تشير اليه بوضوح في الإنذار وهو ما يثبت ان التماطل ثابت وان ما ترتب عنه من إفراغ مشروع و مؤسس على أساس قانوني وواقعي وفي الطلب الإضافي فإن الحكم المستأنف قضى بأداء وجيبات الكراء لفائدة الطاعن الى غاية تاريخ شتنبر 2021 وأن منذ ذلك التاريخ الى غاية الان تخلدت لفائدة الطاعنين مبالغ أخرى نتيجة وجيبات الشهور من شتنبر 2021 الى غاية الان وهو شهر أكتوبر 2022 ، و بالتالي تخلد بذمة المستأنف مبلغ 19.500.00 درهم ، ملتمسون في الطلب الأصلي تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وفي الطلب الإضافي الحكم لفائدة المنوب عنهم واجبات الكراء الشهور الممتدة من شتنبر 2021 الى غاية الآن وهو شهر أكتوبر 2022 والحكم لفائدتهم في مواجهة المستأنف بادائه مبلغ 19.500.00 درهم والحكم بأدائه عن تعويض عن التماطل قدره 5000.00 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل تحدي مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث تبين صحة ما عابه الطاعن على الحكم الابتدائي الذي صدر غيابيا في حقه من براءة ذمته من واجبات الكراء المطلوبة بالإنذار المبلغ إليه بتاريخ 14/09/2021 و الذي يطالبه من خلال الطرف المستأنف عليه بأداء الكراء عن المدة من أبريل 21 إلى غاية شتنبر 2021 وجب عنها مبلغ 21.000 درهم على أساس مشاهرة قدرها 3500 و ذلك من خلال إدلائه بوصولات كرائية تفيد أداؤه لكراء الشهور أبريل و ماي و يونيو و يوليوز 2021 و التي لم تكن محل منازعة جدية ممن هي حجة عليهم ، كما أدلى بمحضر رفض العرض العيني المؤرخ في 25/08/2021 يفيد عرضه لواجب كراء غشت 2021 و الذي بعد رفضه من المسماة فاطنة (ر.) أحدى الورثة المستأنف عليهم تم إيداعه بصندوق المحكمة الابتدائية بتمارة تحت حساب عدد 13460 بتاريخ 03/09/2021 إلى جانب إدلائه بمحضر رفض عرض عيني ثاني مؤرخ في 09/11/2021 يفيد عرض كراء شهري شتنبر و أكتوبر 2021 و الذي بعد رفضه تم إيداعه بصندوق المحكمة تحت حساب عدد 14210 بتاريخ 12/11/2021 قبل صدور الحكم المستأنف و أنه بخلاف ما تمسك يد المستأنف عليهم فقد أثبت خلو الطاعن ذمته وقت تبليغه بالإنذار في 14/09/2021 من واجبات المدة المطالب بها فيه اغاية غشت 2021 و بقي بذمته كراء شهر واحد فقط هو شتنبر و أنه عملا بمقتضيات المادة 8 من قانون 49-16 فإن المطل لا يثبت في حق المكتري إلا إذا كان بذمته كراء ثلاثة أشهر على الأقل وقت تبليغه بالإنذار و هو الأمر المنتفي في النازلة ، مما يكون معه السبب المرتكز عليه في الإنذار موضوع الدعوى باطلا وغير صحيح و بالتالي يكون طلب الافراغ غير مرتكز على أساس قانوني سليم و يتعين الحكم برفضه ، مما يناسب القول و التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى من أداء و إفراغ و تعويض عن التماطل و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك.

حيث أنه يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر .

من حيث الطلب الإضافي : حيث التمس المستأنف عليهم الحكم على المستأنف بأدائه لهم واجبات الكراء عن المدة من شتنبر 2021 الى أكتوبر 2022 بما قدره 45.000 درهم مع تعويض قدره 5000 درهم و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر .

و حيث ثبت بالإطلاع على وثائق الملف أن الطاعن أدلى بمحضر عرض عيني يفيد عرض كراء شتنبر و أكتوبر 2021 و الذي بعد رفضه بتاريخ 09/11/2021 تم إيداعه بصندوق المحكمة تحت حساب عدد 14210 بتاريخ 12/11/2021 وصل رقم 20332121003225 كما أدلى بمحضر رفض عرض عيني مؤرخ في 24/01/2022 يفيد عرض كراء شهري نونبر و دجنبر 2021 الذي بعد رفضه تم إيداعه بصندوق المحكمة تحت حساب عدد 15116 بتاريخ 25/01/2022 وصل رقم 2033122000308 ، مما تكون معه ذمة الطاعنة خالية من المبالغ الكرائية لغاية دجنبر 2021 و يبقى الطلب بشأنها حليفه الرفض في حين يبقى الطلب بشأن كراء الشهور الموالية من يناير إلى أكتوبر 2022 مسيرا في غياب ما يثبت براءة الذمة و يتعين الإستجابة له و بالتالي الحكم عليه بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 35.000 درهم عن كراء المدة من يناير 2022 إلى متم أكتوبر 2022 على أساس سومة 1500 درهم .

حيث ان طلب التعويض عن التماطل غير مبرر في غياب تبليغ انذار يتعلق بالمدة الحالية ما يتعين معه التصريح برفضه.

حيث أنه يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى .

حيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف للمستأنف عليهم واجبات الكراء المحددة في مبلغ 35.000 درهم عن المدة من يناير 2022 إلى متم أكتوبر 2022 مع تحديد الإكراه البدني في الأدنى و جعل الصائر بالنسبة و رفض الباقي .