

**Résiliation du bail commercial
pour défaut de paiement : un
jugement antérieur condamnant
le preneur au paiement des
loyers ne suffit pas à caractériser
le manquement justifiant
l'expulsion (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 60221	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6630
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8219/5451	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Preuve, Jugement antérieur en paiement, Insuffisance de la preuve, Expulsion du preneur, Défaut de paiement des loyers, Cause grave et légitime, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la caractérisation du manquement grave justifiant l'éviction du preneur. Le tribunal de commerce avait validé un congé pour défaut de paiement et ordonné l'expulsion, retenant que le manquement était établi par un précédent jugement condamnant le preneur au paiement des loyers.

Le débat en appel portait sur le point de savoir si une telle condamnation suffisait à caractériser le motif grave et légitime de résiliation. La cour retient qu'un jugement se bornant à condamner le preneur au paiement d'une somme ne saurait, à lui seul, établir le manquement justifiant l'éviction, la simple existence d'une décision de justice antérieure ordonnant le paiement ne suffisant pas à prouver le défaut de paiement constitutif d'un motif grave.

En se fondant sur ce seul jugement pour valider le congé, sans examiner les preuves de paiement antérieures produites par le preneur, le premier juge a commis une erreur d'appréciation. Par conséquent, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ك.ب. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 09/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 11/7/2024 تحت عدد 2549 ملف عدد 810/8207/2024 والقاضي في الطلب الأصلي في الشكل : بقبوله وفي الموضوع: المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها شركة ك.ب. - G. شخص ممثلا القانوني بتاريخ 2023/10/13 ، وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بأسفل العمارة رقم 14 زاوية شارع فال ولد عمير وزنقة أبو بكر الصديق حي اكدال الرباط، وتحميلها الصائر و في الطلب المضاد في الشكل : بقبوله و في الموضوع برفضه وتحميل رافعته الصائر

في الشكل : حيث ان الطاعن لم يبلغ بالحكم و باعتبار الاستئناف قدم مستوفيا لشروطه الشكلية صفة و اجلا و أداء مما يتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أنا المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أن المدعى عليها توصلت منهم بتاريخ 2023/10/13 بإنذار قانوني من أجل افراغ العين المكراة بسبب ثبوت التماطل في أداء الواجبات الكرائية الذي أكده الحكم القضائي الصادر في 2023/03/14 ملف عدد 2022/8207/3049 والذي ثبتت لديه واقعة التماطل في الأداء عن الشهور ابتداء من فاتح فبراير 2022 إلى غاية يونيو من نفس السنة، وأن المدعى عليها قامت بعد صدور الحكم أعلاه بأداء مبالغ الكراء المحكوم بها مباشرة في حسابهم مما يفيد عدم مناقشة المدعى عليها للحكم واعترافها بثبوت المديونية المتعلقة بالمبالغ الكرائية في حقها، هوما يبرر التماطل المؤدي الى الإفراغ، وأنهم يدلون بالكشوفات الحسابية التي يتبين من خلالها أداء المدعى عليها لمبالغ الكراء المحكوم بها ، وان المدعى عليها الى تاريخ وضع مقال الدعوى لم تستجب لفحوى الإنذار الموجه اليها والمشار اليه أعلاه، وان تماطل المدعى عليها في أداء واجبات الكراء يعد سببا لمطالبتها بإفراغ العين المكراة، والتمسوا في ذلك، التصريح بالمصادقة على الإنذار الذي توصل به الطرف المدعى عليه في 2023/10/13، والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليها من العين المكراة لثبوت التماطل في حقها، ومن تم الحكم بفسخ العلاقة الكرائية التي تربط طرفي الدعوى، وحفظ حقهم في الإدلاء بدفعهم اثناء سريان المسطرة وجعل صائر الادعاء على الطرف المواجهي للدعوى.

وارفقوا المقال بصورة عقد كراء مؤرخ في 2003/06/26 ونسخة عادية من حكم صادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 1104 بتاريخ 2023/03/14 في الملف عدد 2022/8207/3049 واصل انذار مؤرخ في 2023/10/13 ونص انذار .

وبناء عل ادلاء نائبة المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه ادلي بها أثناء المداولة جاء فيها ان التأسيس على وجود تماطل بعلة انه صدر حكم بأداء الوجيبة الكرائية لا يمكن اعتباره تماطلا في حقها أولا ، لأن هذه الأخيرة سبق لها ان نازعت في أداء واجبات الكراء عن المدة موضوع الإنذار وموضوع المصادقة، كما لا يمكن أن ترتب اثرا لأنها اجابت على المدة المطلوبة في حينها بواسطة رسالة وجهت عن طريق مفوض قضائي، وانها أدلت بما يفيد أداء السومة الكرائية عن الشهور موضوع الإنذار وموضوع الدعوى، كما ان الأداء تم عن المدة المطالب بها مرة ثانية وبصفة تعسفية بعد صدور الحكم المشار اليه بما يجعل عنصر توفر التماطل او الامتناع عن الأداء أو عدم الاستجابة للإنذار غير متوفر ، وتم رفض المصادقة على الإنذار لعدم صحته وانه في حالة اذا ما ارتأت المحكمة الحكم بالإفراغ فهي تتقدم بطلب التعويض عن الأصل التجاري ملتزمة في الشكل عدم قبول الطلب وفي الموضوع رفض طلب

المصادقة لعدم صحة الإنذار واحتياطيافي التعويض قبول الطلب شكلا والأمر تبعا لذلك بإجراء خبرة حسابية من قبل تقدير مبلغ التعويض المستحق عن الأصل التجاري.

وارفقت المذكرة بنسخة محضر تبليغ انذار مؤرخ في 2022/07/06 وصورة طلبي تبليغ جواب على انذار ونسخ تحويلات بنكية.

و بتاريخ 11/7/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الأستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم فساد التعليل وخرق القانون وخرق حق الدفاع بدعوى إن المحكمة عللت ما قضت به من كونها امتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2022 إلى متم يونيو من نفس السنة، بعد توصلها بالإنذار من أجل ذلك بتاريخ 2022/06/27، وهو تعليل محرف للواقع و مخالف لقانون، ذلك أن المصادقة على الإنذار لا تكون مؤسسة إلا إذا كان الإنذار نفسه مؤسسا على أسباب صحيحة، والثابت أن إنذار المدعية المتوصل به بتاريخ 2022/06/27 إنما بني على عدم أداء واجبات كراء المدة من فاتح فبراير 2022 إلى متم يونيو من نفس السنة، وهو تسبب غير صحيح، ذلك أنها كانت ولا زالت مواظبة على أداء الوجيبةالكرائية بحلول أجلها، والمدة المطلوبة بمقتضى الإنذار المذكور سبق أداؤها في وقتها لفائدة عبد المجيد (خ). - أحد المدعين في نازلة الحال - بمقتضى تحويلات بنكية بمبلغ 9050 درهم عن كل شهر عن جميع المدة السابقة عن طريق ق.ف. ، و إنه بثبوت أداء المدة المطلوبة بالإنذار المذكور قبل توجيهه يكونالتماطل غير قائم بحقها ، وقضاء المحكمة بخلاف ذلك تكون قد خرقت مقتضيات المادة 26 من القانون 16-19، وحرقت الوقائع التي تثبت الأداء قبل توجيه الإنذار المذكور، الأمر الذي يجعل منه إنذارا باطلا، والحكم المبني عليه مجانيب للصواب، ويتعين إلغاؤه ، و إنه فيما يخص الإنذار الثاني المتوصل به من طرفها بتاريخ 2023/10/13 للقول بثبوت التماطل هو غير سليم من الناحية القانونية و الواقعية، ذلك أنه مما لا خلاف فيه أنه لا يمكن توجيه إنذار جديد للمطالبة بواجبات كراء سبق المطالبة بها بإنذار أقر القضاء عدم صحته، بل إن القانون نفسه بمقتضى المادة 26 من القانون 16.49 لا تعتبر أي إنذار تجاوزت مدته ستة أشهر بعد التوصل به في المطالبة بالإفراغ، وتوجيه إنذار جديد من طرف المستأنف عليهم للمطالبة بنفس المدة التي سبق المطالبة بها بمقتضى الإنذار الأول يكون خلاف القانون، ذلك أن ما أسس عليه الإنذار الجديد سبق أداؤه قبل الإنذار الأول وقبل الحكم المستدل به المشار إلى مراجعه أعلاه، وبالتالي كان الإنذار الثاني المؤسس على نفس سبب الإنذار الأول غير صحيح، إذ الأمر لا يتوقف على الشكلية بتوجيه إنذار وحسب لرفع دعوى الإفراغ، ولكن يتعين أن يؤسس الإنذار على سبب صحيح، والإنذار الثاني أسس على دين سبق أداؤه بمقتضى الوصولات المستدل به الصادرة عن ق.ف.، وبالتالي كان إنذارا غير صحيح، والمستأنف عليهم لما تقدموا بدعوى الأداء رغم أن ما طالبوا به من دين سبق أداؤه فإنهم يخضعون لمقتضيات الفصل 542 من القانون الجنائي التي سيرفع بشأنها شكاية إلى السيد وكيل الملك باعتبارهم استمروا في تحصيل دين سبق الوفاء به، كما أن الحكم القاضي بالأداء سيكون محل طعن بإعادة النظر للتدليس ، وإنه من جهة ثانية لما عللت المحكمة أن "تماطل المدعى عليها في أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2022 إلى غاية يونيو من سنة 2022 بمقتضى الإنذار المبلغ لها بتاريخ 2022/06/27 والذبيقي بدون جدوى، و إنه بخصوص سوء التعليل، فقد سبق للقضاء أن قال كلمته في الإنذار المتوصل به 2022/06/27 بمقتضى الحكم رقم 1104 الصادر بتاريخ 2023/03/14 فيالملف عدد 2022/8207/3049 واعتبره غير صحيح وغيرمنتج لأي أثر قانوني لعدم احترامه مقتضيات القانون 16.49 ، وقضى على أساس ذلك بعدم قبول طلب الإفراغ المؤسس عليه، والمحكمة مصدرة الحكم لما اعتمدت الإنذار الذي قرر الحكم السابق عدم صحته، تكون قد تسلطت على حكم قضائي صادر عن درجة من نفس مستواها ومنحت لنفسها سلطة مراجعة الحكم السابق بتصحيحها للإنذار الباطل بمقتضى الحكم المذكور وأسست عليه الإفراغ فالحكم الطعين نفسه أكد على أن الحكم السابق الذي أكد على عدم صحة الإنذار لم يكن محل مراجعة من طرف قضاء أعلى، ورغم ذلك منح نفسه حق تصحيح إنذار سبق للقضاء أن أبطله وأسس عليه الإفراغ ، و إنه فيما يخص خرق حق الدفاع، فإنه باعتماد الحكم على الحكم السابق القاضي بالأداء دون الإفراغ للقول بمطلها دون مناقشة ما تم الدفع به من حصول الأداء قبل الإنذار، تكون قد خرقت حق الدفاع بعدم الجواب على ذلك وفق ما ينص عليه القانون، ذلك أن العارضة أثبت بما لا يدع مجالا للشك أداء المدة المطلوبة بالمقال وفق المفصل أعلاه بتحويلات بنكية عن طريق ق.ف. لكامل المدة المطالب بها، و قبل توجيه الإنذارين سواء الأول أو الثاني، وقبل الحكم القاضي بالأداء، و أنها لما بادرت إلى أداء ما قضى به الحكم، إنما كان من أجل حماية

نفسها من إجراءات قد تبنى على الحكم المذكور رغم ثبوت الأداء السابق واستجابة لحكم قضائي، ولكن ذلك لا ينفي حصول الأداء السابق ولا يمنع المحكمة من مناقشة الأداء السابق عن توجيه الإنذار الأول أو الثاني وترتيب الأثار القانونية على ذلك، لأنه لا يمكن بحال من الأحوال أن يكون الإفراغ المؤسس على التماطل صحيحا إلا إذا ثبت عدم الأداء، وهذا الأخير ثابت بمقتضى الوصلات المذكورة، والمحكمة لما لم تناقش ذلك وأهملت الجواب على الدفع بالأداء، كان معه حكمها خارقا لحق الدفاع، موجبا إلغاؤه

و في الطلب المقابل : ، وإنه لا خلاف في أن مالك الاصل التجاري الذي يفقد أصله المذكور لسبب راجع لمالك الرقبة الحق في الحصول على تعويض عن كل الاضرار اللاحقة به والتي تتأثر بعملية فقدان الأصل التجاري، بما في ذلك نقل نشاط التاجر لجهة أخرى، والاتصال بالزبناء، وما فاته من كسب، وما لحقته من خسارة في إطار المادة السابعة من القانون 16.49 ، و إن المحكمة لما عللت ما قضت به من رفض الطلب المقابل بثبوت السبب الخطير المتمثل في عديم الأداء تكون قد أساءت التعليل وحرقت القانون، فالوفاء ثابت بمقتضى وصولا ق.ف. وفق المفصل ضمن أسباب الاستئناف أعلاه قبل الإنذار الأول والثاني، فالوفاء السابق عن الإنذار يجعل من السبب غير صحيح، وعدم صحته تنفي وجود السبب الخطير المبرر للإفراغ بدون تعويض، والحكم المؤسس عليه يكون خلاف القانون، وتستحق العارضة على أساس ذلك تعويضا كاملا، ويشمل هذا التعويض قيمة الصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الربع الخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل ، ملتزمة بقبول الاستئناف وموضوعا بالغاء الحكم المستأنف، وتصديا، الحكم برفض الطلب، وتحميلا للصائر لمن يجب قانونا و احتياطيافي المقال المقابللإلغاء الحكم المستأنف، وتصديا، الحكم على المستأنف عليهم بأدائهم لها تعويضا مسبقا قدره 5000 درهم عن الضرر المقرر بمقتضى الفقرة الثانية من المادة التاسعة من القانون أعلاه، مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الحقيقي الناتج عن ذلك مع حفظ حق العارضة في تقديم مستنتاجاتها وحفظ البت في الصائر

وارفقت المقال بنسخة الحكم وصور شمسية من وصلوات الأداء وصوره شمسية من الحكم عدد 1104 .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 26/12/2024 حضر دفاع المستأنف و تخلف دفاع المستأنف عليه رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم فساد التعليل وخرق القانون وخرق حق الدفاع بدعوى إن المحكمة عللت ما قضت به من كونها امتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2022 إلى متم يونيو من نفس السنة، بعد توصلها بالإنذار بالاداء بتاريخ 2022/06/27، وهو تعليل محرف للواقع و مخالف لقانون، ذلك أن المصادقة على الإنذار لا تكون مؤسسه إلا إذا كان الإنذار نفسه مؤسسا على أسباب صحيحة، والثابت أن إنذار المدعية المتوصل به بتاريخ 2022/06/27 إنما بني على عدم أداء واجبات كراء عن المدة المذكورة وهو تسبب غير صحيح، ذلك أنها كانت ولا زالت مواظبة على أداء الوجيبة الكرائية بحلول أجلها، كما ان الحكم لما اعتمد الإنذار الذي قرر الحكم السابق عدم صحته، تكون قد تسلطت على حكم قضائي صادر عن نفس درجتها ومنحت لنفسها سلطة مراجعة الحكم السابق بتصحيحها للإنذار الباطل بمقتضى الحكم المذكور وأسسست عليه الإفراغ،

وحيث تبين من حيثيات الحكم المطعون فيه اعتماده على الحكم السابق الصادر بتاريخ 14/3/2023 و القاضي بالأداء في مواجهة الطاعنة عن المدة المذكورة في الإنذار للقول بمطلها و الحال انه قضى فقط بالاداء دون ان يناقش المطل ، علاوة على ان الحكم القاضي بالاداء لا يثبت المطل المبرر للحكم بالافراغ، لانه لا يكفي اعتبار المكثري في حالة مطل الموجب للافراغوجود دعاوى و احكام سابقة بالاداء، مما يكون معه الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به و يتعين معه الغاؤه و الحكم من جديد برفض طلب الفسخ و الافراغ و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا للمستأنف عليهم .

في الشكل : قبول الاستئناف

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