

Résiliation du bail pour défaut de paiement - Le locataire ne peut invoquer un litige entre les bailleurs co-indivisaires pour justifier le non-paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68871	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 135
Date de décision 20200115	N° de dossier 2019/8206/4630	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité du bailleur, Obligation du preneur, Litige entre co-indivisaires, Indivision, Expulsion, Dépôt partiel des loyers, Défaut de paiement des loyers, Bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que la notification adressée au preneur par certains co-indivisaires lui enjoignant de consigner les loyers ne le dispense pas de son obligation principale de paiement, le manquement à cette dernière justifiant la résolution du bail. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers.

L'appelant soutenait d'une part avoir consigné les loyers à la suite d'une sommation émanant d'autres co-indivisaires, et d'autre part que le bailleur, n'étant pas propriétaire des trois quarts du bien, était dépourvu de qualité pour agir en résolution. La cour écarte ce moyen en relevant que la consignation effectuée par le preneur était partielle et ne couvrait pas la période visée par la mise en demeure, ce qui ne suffisait pas à purger sa défaillance.

Elle ajoute que dès lors que le preneur reconnaissait sa relation locative avec le bailleur, notamment en consignait les loyers à son profit, il ne pouvait valablement contester la qualité de ce dernier pour agir en paiement et en résolution. Statuant sur la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, après déduction des sommes effectivement consignées.

Le jugement est par conséquent confirmé et il est fait droit à la demande additionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد (ع.) بواسطة دفاعه بتاريخ 17/09/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/04/2019 تحت عدد 3965 ملف عدد 11757/8206/2018 و القاضي في الشكل قبول الدعوى .

و في الموضوع : بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2018 إلى متم يوليوز 2018 و التي وجب فيها مبلغ 4800,00 درهم مع النفاذ المعجل ، و تحديد مدة الإكراه البدني في الدنى ، و المصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغ المدعى عليها و من يقوم مقامه من المحل الكائن بدوار [العنوان] الدار البيضاء و تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات .

وبناء على الطلب الإضافي الذي تقدم به السيد محمد (ل.) بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 18/12/2019 .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف ، مما يجعل المقال الاستثنائي و الطلب الإضافي مستوفيان للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولان شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن محمد (ل.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه نائب المدعي انه يملك العقار المسمى " (ف. ل.) " ذي الرسم العقاري عدد 49/16522 و الكائن بدوار [العنوان] تيط مليل، و انه في اطار قيامه بعمليات ادارة العقار المملوك له و لباقي ورثة بوشعيب (ب.) و الذي هو موضوع عقد كراء قطعة منه الى المدعى عليه بالعنوان المذكور اعلاه بسومة كرائية قدرها 1600 درهم شهريا، غير أن هذا الاخير توقف عن اداء الواجبات الكرائية منذ فاتح فبراير 2018 إلى غاية شتنبر 2018 و جب عنها مبلغ 12.800 درهم اضافة الى رسم النضافة عن المدة من يناير 2015 الى ماي 2018 و جب فيها مبلغ 768 درهم أي ما مجموعه 13.568 درهم، مما حدا به إلى توجيه انذار اليه المتوصل به شخصا بتاريخ 18/10/2018 بقي دون جدوى، لاجله يلتمس الحكم على المدعى عليه مبلغ 13.568 درهم عن واجبات الكراء و النضافة حسب التفصيل اعلاه و بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ المدعى عليه بتاريخ 18/10/2018 و بإفراغه من محل عبارة عن قطعة أرضية مسيجة بأشجار و الكائن بدوار [العنوان] الدار البيضاء هو او من يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تا خير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر و تسخير القوة العمومية عند الاقتضاء و تطبيق مسطرة الأكره البدني في الاقصى، و عزز المقال بانذار ، محضر تبليغ و شهادة ملكية

وبناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 14/03/2019 جاء فيها انه يؤدي الواجبات الكرائية للمدعي بانتظام الا انه بعد توصله بالانذار بتاريخ 26/07/2018 من طرف الورثة السادة السعدية (ل.) و من معها عمد الى ايداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة

بالسومة الحقيقية كما هي مؤكدة من طرف الورثة و هي 800 درهم، الا انه فوجئ بانذار ثان مؤرخ في 18/10/2018 من طرف المدعي يطرح فيه سومة غير حقيقية يطالبه بها و انه اجابه انه لا يمكن تسليمه أي مبلغ الى حين الادلاء بوكالة من طرف باقي الورثة و انه تم ايداع واجبات الكراء بصندوق هذه المحكمة كما أن المدعي يبقى عديم الصفة مادام لا يملك نسبة 3/4 من المحل ملتصا اساسا رفض الطلب و احتياطيا اجراء بحث، و ارفقت المذكرة بانذار ، طلب تبليغ انذار و تواصل تفيد ايداع واجبات الكراء .

وبناء على أدلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيبية بجلسة 21/03/2019 جاء فيها أن واقعة التماطل ثابتة في حقه أذان المدعى عليه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح فبراير 2018 الى غاية شتبر 2018 و آن ايداع المبالغ المزعومة بصندوق المحكمة هو ايداع جزئي لا يغطي ما تخلذ بذمة المدعى عليه من مبالغ كرائية عن المدة المذكورة، كما أن المدعى عليه لم يدل بما يثبت الاداء و ان ايداع المبالغ بصندوق المحكمة لا يوجد ما يبرره لان هذا الأخير يقر بمحضر المفوض القضائي السيد إبراهيم (أ.) انه يكتري منه المحل موضوع الطلب و السيدة السعدية (ل.) و من معها عديمي الصفة في توجيه الانذار اليه و لا علاقة تربطهم بالعقار المدعى فيه على اعتبار أن عقد الكراء عقد شخصي و ان هذه الأخيرة اجنبية و من معها عن عقد الكراء الرابط بينه و المدعى عليه، و انه يملك نصف العقار المكروى جزء منه للمدعى عليه اذ انه يملك ارتنا عن والده و يملك صدقة عن والدته و يتصرف في الباقي بمقتضى - توكيل خاص من امه المذكورة و اخته السيدة فاطمة (ل.) و أن السيدة السعدية (ل.) و في اطار القسمة الرضائية المبرمة بين مورثهم المرحوم بوشعيب (ب.) و انه حاز وراثته نصيبهم المحددة سلفا و المتمثل في الدار التي يشتغلونها دون سواها مع التزام مورثهم قيد حياته بعدم التدخل فيما هو في ملكه او التعرض عليه او المنازعة فيه، لذلك يلتمس رد مزاعم المدعى عليه و الحكم وفق محرراته المؤسسة قانونا و واقعا و قول بما جاء في محرراته و ملتصاته، و ارفقت المذكرة بمحضر وعقد الصدقة وشهادة و توكيل الخاص و موافقة و التزام.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد محمد (ع.) و جاء في أسباب استئنائه أن محكمة الدرجة الأولى قضت بإفراغ العارض من المحل موضوع النزاع على أساس أنه لم يؤد واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح فبراير 2018 إلى متم يوليو 2018 والتي وجب عنها 4800,00 درهم و أنه أوضح للمحكمة أنه كجميع المكترين يؤدي واجبات الكراء منذ أن شغل المحل المذكور دون أن يتوصل بوصول الكراء، إلى أن توصل بانذار من طرف بعض الورثة يطالبونه بإيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة، و أنه فعلا قام بإيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة و أنه قد طلب من المحكمة إجراء بحث في الموضوع لأن له ما يثبت عكس ما يدعيه الطرف المستأنف عليه و أنه يحتفظ بالإدلاء أمام مجلسكم الموقر ما يؤكد ذلك ، كما إن طلب الاستئناف ينشر الدعوى للبت فيها من جديد ، و أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب و يتعين تصحيحه ، ملتصا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب و احتياطيا وللتأكيد من حقيقة الموضوع إجراء بحث في النازلة يستدعي له أطراف النزاع وكذا باقي الورثة. و أرفق مقاله ب نسخة من حكم .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 12/18/2019 جاء فيها انه إن الحكم المطعون فيه جاء معللا تعليلا كافيا من الناحية القانونية والواقعية و يستند المستأنف عليه على جميع حيثيات الحكم الابتدائي والتي سبق له أن أدلى بها خلال المرحلة الابتدائية و إن الوسائل المثارة خلال المرحلة الاستئنافية سبق مناقشتها خلال المرحلة الابتدائية وهي مزاعم واهية وغير جدية حيث عجز المستأنف عن إثبات أداء ما بذمته من واجبات كرائية عن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2018 إلى يوليو 2018 ، كما إن عقد الكراء من العقود المعاوضة فان انتفاع المكترى بالعين يقابله التزامه بأداء واجبات الكراء و إن عجز المستأنف عن إثبات أداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة يثبت المطل في أداء واجبات الكراء و إن مطل المستأنف في أداء ما بذمته من واجبات كرائية ثابت في حقه. وحيث إن المماطلة في أداء الواجبات الكرائية سبب خطير وجدي لطلب الأداء وإفراغ المستأنف من المحل موضوع العقد، كما ردد المستأنف مزاعمه غير الجدية والتي سبق مناقشتها خلال المرحلة الابتدائية ولم يأتي بجديد فانه يتعين على محكمة الاستئناف تأييد الحكم الابتدائي فيما ذهب إليه جملة وتفصيلا مع ترتيب الأثر القانوني.

و بخصوص الطلب الإضافي أنه ثبت للمحكمة مماطلة المستأنف في أداء ما بذمته من واجبات كرائية عن المدة اللاحقة للإنذار والتي وجب عنها أيضا واجبات كرائية إضافية تبتدئ من تاريخ غشت 2018 إلى نونبر 2019 بحسب 800 درهما شهريا، كما تخلذ في ذمة المستأنف ما مجموعه: 800 درهم * 16 شهرا = 12.800 درهما، و كما يلتمس من المحكمة وبناء على ثبوت عدم أداء المستأنف

للواجبات الكرائية عن المدة أعلاه الحكم له بها وثبوت واقعة المظل في حق المستأنف في أداء الكراء طبقا للفصول 254 - 255 - 666 من ق.ل.ع ، ملتصقا رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس سليم سواء من الناحية الواقعية أو القانونية وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به جملة وتفصيلا مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية و تحميل المستأنف صائر المرحلتين الابتدائية والاستئنافية و مع شمول القرار بالإنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و في طلب الإضافي الحكم على المستأنف بأدائه لفائدة العارض ما بذمته من واجبات وقدرها 12.800 درهم مع الصائر والإجبار في الأقصى وشمول القرار الاستئنافي بالإنفاذ.

و بناء على المذكرة التوضيحية المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 18/12/2019 جاء فيها انه مبدئيا يؤكد ما جاء في مقاله الاستئنافي جملة وتفصيلا مع تأكيده على أنه كان يؤدي الكراء بصفة مستمرة للمستأنف عليه إلا أنه لما توصل بإنذار من طرف باقي الورثة و الذين يملكون حصة الأسد أي أكثر من ثلاثة أرباع الملك يطلبون منه الكف عن أداء واجبات الكراء إلى السيد محمد (ل.) على أساس أنه صفة له في ذلك و عليه إيداعها بصندوق المحكمة و أنه فعلا استجاب لما طلب منه حتى فوجى بدعوى الإفراج من طرف المستأنف عليه

و أنه يرجوع محكمة إلى شهادة الملكية سيتضح جليا أن المستأنف عليه يملك نسبة 378337000 من أصل 11844000000 سهم من الملك المشاع أي أقل من نسبة 88830000,00 التي تمثل ثلاثة أرباع و أن محضر المعاينة و الإستجواب المدعى به من طرف المستأنف عليه لا يثبت العلاقة الكرائية بين الطرفين بقدر ما يثبت أن المدعى هو من يتسلم الوجيبة الكرائية فقط و أنه ليس بالملف ما يثبت توكيل المالكين المستأنف عليه بإنهاء عقد الكراء خاصة و أن دعوى إنهاء عقد الكراء هي من أعمال الإدارة التي تلزم لصحتها أن ترفع من طرف أغلبية تملك ثلاثة أرباع المال المشاع و أنه يدلي للمحكمة بحكم صدر بالمحكمة التجارية يتعلق بنفس المستأنف عليه و نفس الموضوع قضى برفض طلب الإفراج لهذه العلة وان الحكم الابتدائي قد جانب الصواب ويتعين تصحيحه ، ملتصقا بالحكم وفق مقاله الاستئنافي ومذكرته التوضيحية . و أرفق مذكرته بصورة لنسخة حكم و نسخة طبق الأصل لإشهاد .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 08/01/2020 جاء فيها انه من خلال محررة بجلسة 18/12/2019 يكرر ما رده خلال محرراته السابقة و التي سبق للحكم الابتدائي التعرض لها واقعا و قانونا وان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا كافيا و مجيبا على ما رده المستأنف ضمن مقالة الاستئنافي و محرراته الموالية ، و أن كلام العقلاء منزه عن العبث فان المستأنف لم يدل للمحكمة ما يثبت أداء الوجبات الكرائية المترتبة بذمته مما يجعل واقعة المماطلة ثابتة في حقه ، و أنه يلتصق من المحكمة استبعاد ما اسماه المستأنف اشهادا لتخلف شروط الشهادة به ولكون المشرع نظم اجراءات الشهادة بدقة مما يجعلها غير منتجة لما جاء فيها ، و أنه يجرح صراحة في المدلى به ويطعن فيما جاء به من مزاعم مع حفظ حقه في مراجعة القضاء المختص بشأن ما جاء به لوجود خصومة بين العارض و المصرحين ، و أن الفقه و القضاء مجمع على أن أداء الوجيبات الكرائية و المنازعة في مقدارها يثبت حصرا بالعقد او بتوصيل الأداء و أن المستأنف توقف عن أداء الكراء عن المدة السابقة للحكام و أيضا عن الفترة اللاحقة عنه وأنه لأجلس يلتصق من محكمة الاستئناف الاستجابة لطلبة الرامي إلى أداء الواجبات الكرائية و انه طبقا للقواعد العامة و الخاصة المنظمة لعقد الكراء و التي تجعل من المكترى المنتفع بالعين المكتراة ملتزم بأداء ما يقابل انتفاعه بالعين دون مماطلة أو تسويق و أن توسل المستأنف بحكم ابتدائي لا يرقى و يتعين على المحكمة استبعاده لأنه لا مجال للقياس عليه لعدم تطابق اطرافه ووقائعه مع نازلة الحال ، ملتصقا رد جميع مزاعم المستأنف لعدم جديتها وجاهتها و القول بمحرراته وملتصقاته الحالية و السابقة و المؤسسة واقعا و قانونا و القول بشمول القرار بالإنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 8/1/2020 التي بالملف مذكرة تعقيب لنائب المستأنف عليه و اسند نائب المستأنف النظر فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/01/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنائه وفق ما سطر أعلاه .

حيث تمسك الطاعن بكونه يؤدي الكراء لغاية توصله بإنذار من باقي المالكين للعقار تشعرونه فيه بإيداع الكراء بصندوق المحكمة .

وحيث انه بخلاف ما دفع به الطاعن فان الملف خال مما يثبت براءة ذمته من كراء المدة من فبراير 2018 الى متم يوليو 2018 بما قدره 4800 درهم و ان ما دفع به من كونه توصل بإنذار من بعض الورثة يطالبونه بايداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة لا يعفيه من تنفيذ التزامه كطرف مكثري باداء الكراء المستحق مقابل ارتفاعه بالعين المكراة و ذلك بايداعه بصندوق المحكمة المبالغ الكرائية الواجب اداؤها و الحال ان وصل الايداع المستدل به يتعلق فقط بشهري غشت و شتنبر 2018 و لا يغطي كامل المدة المطلوبة بالانذار المبلغ اليه بصفة قانونية بتاريخ 18/10/2018 مما يجعل المطل قائم في حقه و انه لا مجال للتمسك بانعدام صفة باعث الانذار طالما انه يقر بعلاقته الكرائية معه من خلال ايداعه للكراء لفائدته حسب الوصل المدلى به

و حيث انه امام ثبوت المطل في حق الطاعن تبقى الاسباب المستند عليها للطعن في الحكم غير وجيهة و يتعين ردها و بالتالي الحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء و افراغ

في الطلب الاضافي :

حيث التمس المستأنف عليه الحكم له بمبلغ 12.800 درهم عن واجبات الكراء عن الفترة الجديدة من غشت 2018 الى متم نونبر 2019 على اساس مشاهرة قدرها 800 درهم

و حيث ان الثابت من اوراق الملف ان المستأنف اودع كراء شهري غشت و شتنبر 2018 حسب الوصل عدد 8011 بتاريخ 27/09/2018 لفائدة المستأنف عليه و بالتالي يتعين خصمها و انه في غياب ما يثبت اداء الواجبات المتعلقة بالمدة الموالية من اكتوبر 2018 الى نونبر 2019 يبقى الطلب المقدم بشأنها وجيها و مبررا و يتعين الاستجابة اليه بما قدره 11.200 درهم

وحيث يتعين تحديد الاكراه البدني في الادنى

حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف و الطلب الاضافي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و جعل الصائر على المستأنف .

في الطلب الاضافي : باداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 11.200 درهم عن كراء المدة من اكتوبر 2018 الى نونبر 2019 مع تحديد مدة الاكراه البدني في الادنى و جعل الصائر بالنسبة .