

**Action en paiement de loyers :
l'imprécision de l'adresse du
local ne justifie pas
l'irrecevabilité de la demande
dès lors que la relation locative
est établie par une mesure
d'instruction (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67823	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5401
Date de décision 20211110	N° de dossier 2021/8206/973	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Preuve de la relation locative, Mesure d'instruction, Loyers impayés, Irrecevabilité de la demande, Infirmité du jugement, Imprécision de l'adresse, Demande additionnelle, Condamnation au paiement, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve de la relation locative et de l'identité du bien loué. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif d'une incertitude sur la désignation de l'immeuble. L'appelante soutenait que la preuve du bail et de la localisation du bien pouvait être rapportée par tous moyens et que la notification des actes aux domiciles personnels des preneurs était régulière. Après avoir ordonné une mesure d'instruction, la cour retient que l'existence du bail et l'identité du local sont suffisamment établies par les témoignages recueillis et la production de pièces non contestées, telles qu'une facture d'électricité au nom de l'un des preneurs. La cour relève en outre que les preneurs, bien que régulièrement cités et représentés, n'ont formulé aucune contestation sérieuse. Faisant droit à la demande principale ainsi qu'à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance, elle condamne solidairement les preneurs au paiement des arriérés et à des dommages et intérêts pour leur retard. La demande d'expulsion est en revanche jugée sans objet, les preneurs ayant volontairement libéré les lieux. Le jugement de première instance est par conséquent infirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السعدية (ف.) بتاريخ 21/01/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1509 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/09/2020 بالملف عدد 515/8207/2020 والقاضي: شكلا بعدم قبول الطلب وإبقاء صائره على رافعته .

وبناء على المقال الإضافي المؤدى عنه الصائر القضائي المدلى به من طرف السيدة السعدية (ف.) بواسطة نائبها بتاريخ 28/04/2021

في الشكل

حيث قدم الاستئناف والمقال الإضافي وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة واجل وأداء فهما مقبولين شكلا.

في الموضوع

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المدعية السعيدة (ف.) تقدمت بواسطة نائبها إلى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/01/2020 تعرض فيه انه سبق وان اكرت المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] وهو عبارة عن مقهى و مطعم بسومة شهرية قدرها 10000 درهم للسيد علي (ب.) و الحسين (ن.) وانهما توقفا عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2017 الى شهر دجنبر 2019 أي ما مجموعه 340000 درهم وانه امام تعنت المدعى عليهما عن اداء ما بذمتهما رغم توصلهما بالانذار بتاريخ 23-12-2020 فإنها تلتمس الحكم عليهما بأدائهما معا وعلى وجه التضامن فيما بينهما لها مبلغ 340000 درهم من قبل واجبات الكراء المترتبة في ذمتها و مبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل مع الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و التصريح بالمصادقة و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين و افرغ المدعى عليهما أو من يقوم مقامهما او بإذنتهما من المحل موضوع النزاع و تحميلهما الصائر

و ارفقت المقال بشهادة الملكية - التزام وإنذارين و محضر تبليغهما

وبناء على المقال الإصلاحي المقدم من طرف المدعية تلتمس فيه الحكم بجعل عنوان المدعى عليه علي (ب.) هو بشارع [العنوان] القنيطرة وعنوان الحسين (ن.) هو شارع [العنوان] القنيطرة واستدعائهما على عنوانهما

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار الى منطوقه أعلاه استأنفته السعدية (ف.) وجاء في أسباب استئنافها انه بخصوص المحل التجاري موضوع النزاع فإنها تعيب على تعليل الحكم الابتدائي المعيب كونه نازع في عنوان العين المكترة موضوع النزاع دون موجب قانوني فالعنوان المدلى به في صلب الإنذار المتوصل به من طرف المستأنف عليهما هو نفسه العنوان المضمن بمقالها الافتتاحي إذ انه يوجد بحي الرياض المركز التجاري فضلا عن أنهما قد توصلا ولم يحضرا ولم ينازعا في عنوان المحل المكترى، وإن محكمة الدرجة الأولى كان عليها بدل الحكم بعدم قبول الطلب وإهدار حقوق الطاعنة وأموالها كان عليها أن تستقصي الإبهام السطحي الذي وقعت فيه بالأمر بإجراء بحث يستدعى له طرفي النزاع لتمضي قدما بالحكم في الموضوع بدل الامتناع عن الحكم بالتخفي في الحكم بعدم القبول وحرمانها من تدارك أي أمر قد يحول دون وصولها إلى حقها المضمون بالقانون خاصة بعدما وجهت

الإذار بالأداء للمستأنف عليهما بقي دون طائل رغم تحقق واقعة توصلهما به وبعد أن سهرت وعملت على تبليغ الاستدعاء للأطراف للحضور لجلسة الموضوع بعناوينهما الشخصية التي سبق وان صرحا بها للطاعة وتوصلا في تلك العناوين، وإن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وانها تبدي استعدادها المسبق لأي إجراء من إجراءات التحقيق تتخذها المحكمة للتأكد من صحة الوقائع المتمسك بها وقيمتها الثبوتية ومن صحة العنوان المدلى به والذي يخص العين المكترة، وانه فيما يتعلق بصحة تبليغ المستأنف عليهما بالمرحلة الابتدائية فإن الطاعة كانت قد تعاقدت مع المستأنف عليهما حول العين المكترة منذ شهر مارس 2017 إلى غاية شهر نونبر 2020، إلا أن المستأنف عليهما قد امتنعا عن أداء ما بذمتها من وجيبات كرائية حيث توصلا بإنذار الأداء بشأنها إلا أنه بقي دون طائل لذا عمدت الطاعة إلى مقاضاتهما في المرحلة الابتدائية وعملت على استدعائهما بعناوينهما وقد توصلت زوجة أخ المستأنف عليه الأول الحسين (ن.) عنه وتوصل أخ المستأنف عليه الثاني علي (ب.) كل بعنوانه المصرح به وعلى إثرها اعتبرت محكمة الدرجة الأولى القضية جاهزة لتفاجأ الطاعة بحكم معتل قضي بعدم قبول الطلب دون سابق إشعار ولا إعلام، وإن توصل المستأنف عليهما في نازلة الحال هو توصل قانوني لم يعتره أي عيب أو خلل بل كان بعناوين المستأنف عليهما ووفق الآجال القانونية إلا أن محكمة الدرجة الأولى قد اشترطت أن يتم التوصل بعنوان العين المكترة دون سند قانوني يبرره مع العلم ان العين المكترة مغلقة منذ اشهر طويلة ولا يوجد بها المستأنف عليهما فضلا عن أن قانون المسطرة المدنية ولا غيره من القوانين الخاصة لم تنص إطلاقا على مقتضى تبليغ الطرف المدعى عليه بعنوان العين المكترة كما تلفت الطاعة عناية المحكمة إلى حقيقة واقعة أن المستأنف عليهما قد اعتادا التوصل باستدعاءات المثل أمام المحكمة في اكثر من ملف فتح في مواجهتهما إلا أنهما يستنكفان عن الحضور ويختبئان عن عدالتها بغاية تضليلها وتشويش بصيرتها وجعلها في لبس من الحكم في النازلة في ظل واقعة غيابهم، ملتزمة شكلا بقبول المقال وموضوعا بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف عليهما بأدائهما معا وبالتضامن فيما بينهما مبلغ 340.000.00 درهم من قبيل الواجبات الكرائية المتراكمة بذمتها عن المدة المتراوحة ما بين شهر مارس 2017 إلى غاية شهر دجنبر 2019 ومبلغ 5.000.00 درهم عن التماطل والكل لفائدة المستأنفة وذلك بعد التصريح بالمصادقة على الإنذار في شفه المتعلق بالأداء فقط دون الإفراغ الذي تم حيبا بتاريخ شهر نونبر 2020 بعد أن افرغ المستأنف عليهما العين المكترة وسلمها معا مفاتيحها دون تسديد ما تخلذ بذمتها من واجبات كرائية عن المدة المذكورة أعلاه مع الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف عليهما الصائر.

وأرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم المستأنف ونسخة من محضري تبليغ الإنذار ونسخة من شهادتي تسليم الاستدعاء للمستأنف عليهما تفيد كون التوصل قانوني

وبناء على مذكرة توضيحية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبتها بجلسة 28/04/2021 والتي جاء فيها انه بخصوص عنوان المحل التجاري موضوع النزاع فإنه وتوضيحا منها لعنوان العين المكترة التي اكرتها المستأنف عليهما وتوقفا عن أداء واجباتها الكرائية رغم المطالبات الحبية والقضائية التي قامت بها لاستخلاص حقوقها فان هذه الأخيرة تدلي للمحكمة بأصل فاتورة الكهرباء صادرة عن وكالة (ر.) تثبت أن المحل التجاري الذي يحمل الرقم 28 الموجود بحي الرياض قد اشترك في الاستفادة من مادة الكهرباء احد المستأنف عليهما وهو السيد علي (ب.) باسمه الخاص، وانه حول المقال الإضافي فإنه سبق للطاعة ان استأنفت الحكم الابتدائي المذكور أعلاه، وانه أثناء سريان الدعوى بالمرحلة الابتدائية وبعد صدور الحكم الابتدائي بتاريخ 2020/09/23، فقد تراكمت الواجبات الكرائية عن المحل التجاري في الفترة الممتدة من شهر يناير 2020 إلى غاية نونبر 2020 في ذمة المستأنف عليهما دون أداء إلى حين تم إفراغ العين المكترة مع تسليم المفاتيح للطاعة متم شهر نونبر 2020، ملتزمة في المقال الأصلي الحكم وفق ملتمساتها المضمنة بمقالها الاستئنافي وفي المقال الإضافي الحكم على المستأنف عليهما بأدائهما معا وبالتضامن فيما بينهما لفائدة المستأنفة السومة الكرائية المتراكمة عن المدة من شهر يناير 2020 إلى غاية نونبر 2020 أي 11 شهرا بسومة كرائية قدرها 10.000.00 درهم بما مجموعه 110.000.00 درهم مع الإكراه البدني في الأقصى وشمول القرار بالنفذ المعجل القضائي بموجب المادة 347 من ق م ق م التي تحيل على المادة 147 من نفس القانون طالما انه قد ثبت على المستأنف عليهما لأكثر من مرة توصلهما باستدعاء الحضور وامتناعهما عن المثل أمام القضاء لواجها بنقيض قصدهما الرامي إلى تطويل عمر المساطر وحرمان المستأنفة من حقوقها مع تحميل المستأنف عليهما الصائر، مدليا بأصل الوثيقة التي تحمل عنوان المحل التجاري وهو مسجل باسم السيد علي (ب.) في مادة الكهرباء وأصل شهادة ادارية مؤرخة في 03/02/2021 .

وبتاريخ 05/05/2021 صدر القرار التمهيدي تحت عدد 388 القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارية المقررة.

وبتاريخ 27/10/2021 ادلت المستانفة بواسطة دفاعها بمستنتجات بعد البحث تعرض فيها انه وبرجوع المحكمة ستلاحظ انها قد أدلت بمعطيات جديدة وذلك نظرا لمجموعة من الاعتبارات القانونية التي وضحتها بخصوص اللبس الذي طال عنوان العين المكترة والذي بينه شاهد الإثبات بكل تجرد وموضوعية بحكم الإطلاع على الأحوال والمخالطة التامة والمجاورة وبحكم انه كان سنديكا سابقا للمجمع التجاري الذي توجد به العين المكترة موضوع نازلة الحال. وان التصريحات التي تقدمت بها جاءت مطابقة لما تضمنه مقالها الافتتاحي والاستثنائي و أكدته من خلالها قيام العلاقة التعاقدية بين الطرفين بالعين المكترة الكائنة بالرباط حي [العنوان]، بسومة شهرية قدرها 10.000,00 درهم، كما أدلت المستانفة للمحكمة بوثيقة إدخال عداد الماء والكهرباء لفائدة المستأنف عليهما بالعين المكترة.

وان المحكمة استمعت لشهادة شاهد الإثبات سعيد (ب.) بعد أدائه اليمين القانونية وبعد التأكد من خلوه من موانع الشهادة الشرعية والقانونية بصفته سنديكا سابقا للمجمع التجاري وبصفته يعمل حلاقا بالمجمع لمدة طويلة ومطلع على أحوال المحلات التجارية به وقد تعامل سابقا مع المستأنف عليهما بصفتهما مكتريان للمحل التجاري موضوع النزاع فوضح صحة العنوان المدلى به للعين المكترة وان العلاقة الكرائية كانت قائمة بين الطرفين بالمحل التجاري الذي هو عبارة عن مطعم ومقهى.

كما صرح بأنه ساعد المستأنف عليهما في إجراءات تزويد المحل التجاري بمادتي الماء والكهرباء وجميع أعمال الصيانة والإصلاحات الخاصة باستغلاله ويعلم علم اليقين أنهما معا أكتريا المحل التجاري موضوع النزاع من المستانفة منذ شهر مارس 2017 إلى غاية شهر نونبر 2020، ملتزمة الحكم وفق ملتمساتها المضمنة بمقالها الاستثنائي وتحميل المستأنف عليهما الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 27/10/2021 الفى الملف مذكرة بعد البحث من طرف المستانفة، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 10/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه متمسكة بكون الحكم المستأنف لم يكن معللا تعليلا سليما ولم يكن صائبا لما قضى بعدم قبول الدعوى.

وحيث انه ومن اجل تحقيق الدعوى أمرت المحكمة بإجراء بحث بين طرفي النزاع حضرت خلاله المستانفة ودفاعها وتخلف المستأنف عليهما رغم توصلهما بصفة قانونية ونصبا محاميا لدفاع عنهما إلا أنه تخلف عن الحضور رغم إمهاله للجواب بعد تسجيل نيابته عنهما.

وحيث صرحت المستانفة بأنها تملك المقهى الكائنة بحي [العنوان] الرباط وأنها قامت بكرائها للمستأنف عليهما مقابل سومة كرائية قدرها 10000 درهم دون إبرام عقد كراء، وصرح الشاهد سعيد (ب.) بعد نفيه موجبات التجريح وأدائه اليمين القانونية بكون المحل يوجد بالمركز التجاري حي الرياض والمعروف كذلك باسم لايبيل في، وأنه يتواجد بنفس المركز بصفته له محل للحلاقة بنفس المركز انه كان هو سنديكا سابقا بالمجمع وان المستانفة عندما اشترت المقهى سنة 2003 قامت بكراء المحل للمستأنف عليهما وأنه لا يعلم السومة الكرائية وانها تكري لهم المحل منذ 2017 إلى 2020 حيث قاما باغلاق المحل وتوجهها لوجهة غير معروفة.

وحيث ثبت للمحكمة من خلال مارج أمامها بجلسة البحث ان العلاقة الكرائية قائمة بين المستانفة والمستأنف عليهما بخصوص المحل الكائن بحي [العنوان] وهو الثابت كذلك من فاتورة الكهرباء صادرة عن وكالة (ر.) التي تفيد أن المحل التجاري الذي يحمل الرقم 28 ا بحي الرياض قد اشترك في الاستفادة من مادة الكهرباء المستأنف عليه علي (ب.)، وكذا الاشهاد الصادر عن المستأنفين والموقع عليه من طرفهما والمصادق على توقيعه والذي لم يكن محل اي طعن او منازعة خاصة وأن المستأنف عليهما توصلا بالاستدعاء ونصبا عنهما محاميا لتمثيلهما إلا أنهما لم يديلا بأي جواب في الموضوع.

وحيث تبعا لذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب لما قضى بعدم قبول الدعوى ويتعين الغاء والحكم من جديد بقبولها.

وحيث ان المكتري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة، مما يتعين معه الحكم على المستانف عليهما بأدائهما واجبات الكراء عن المدة من فاتح مارس 2017 إلى متم دجنبر 2019 وجب فيها مبلغ 340.000 درهم بحسب سومة كرائية قدرها 10.000 درهم.

وحيث ان المستانف عليهما لم يؤديا ما بذمتهما من واجبات كراء رغم توصلهما بالانذار مما يجعل التماطل ثابت في حقهما ويجعل المستانفة محقة في التعويض تحدده المحكمة في مبلغ 2000 درهم.

وحيث انه مادام المستانف عليهما قد افرغا العين المكراة وسلما مفاتيحها للمستانفة بإقرار هذه الاخيرة فإن طلب الافراغ اصبح غير ذي موضوع.

وحيث يتعين تحديد الاكراه البدني في الادنى

وحيث يتعين تحميل المستانف عليهما الصائر.

في الطلب الإضافي:

حيث التمس المستانفة الحكم لها بواجبات كراء المدة اللاحقة الممتدة من فاتح يناير 2020 إلى متم يناير 2020 تاريخ افراغ العين المكراة.

وحيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أثناء النظر في الاستئناف وعملا بالفصل 143 من ق م م

وحيث انه ليس بالملف ما يفيد أداء المستانف عليهما لواجبات الكراء المترتبة في ذمتها ويتعين الحكم عليهما بالأداء .

وحيث يتعين تحميل المستانف عليهما الصائر

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الاضافي

وفي الموضوع: بالغاء الحكم المستانف والحكم من جديد بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع بأداء المستانف عليهما لفائدة المستانفة مبلغ 340.000 درهم واجبات كراء المدة من 1 مارس 2017 إلى متم دجنبر 2019 وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم وتحميلهما الصائر وتحديد الاكراه في الادنى.

وفي الطلب الاضافي: بأداء المستانف عليهما لفائدة المستانفة مبلغ 110.000 درهم واجبات كراء المدة من فاتح مارس 2020 إلى متم نونبر 2020 وتحميلهما الصائر وتحديد الاكراه في الادنى.