

**Bail à usage de bureau : le  
gérant, caution personnelle de la  
société preneuse, est  
solidairement tenu au paiement  
des arriérés locatifs (CA. com.  
Casablanca 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68866	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1355
<b>Date de décision</b> 20200617	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/1225	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Solidarité, Résiliation du bail, Pouvoir d'appréciation du juge, Obligation de paiement, Gérant de société, Expulsion, Dommages-intérêts pour retard de paiement, Défaut de quittance, Charge de la preuve, Cautionnement personnel, Bail à usage professionnel, Arriérés de loyers	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la qualité à agir du bailleur et l'étendue de l'engagement de la caution. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en résiliation, ordonné l'expulsion du preneur et condamné ce dernier solidairement avec son gérant, caution personnelle, au paiement des arriérés locatifs et de dommages-intérêts.

L'appelant contestait la qualité à agir de la société bailleuse, au motif que le contrat avait été signé à titre personnel par son représentant, et niait l'engagement de la caution. La cour écarte ces moyens en relevant que le contrat de bail mentionnait expressément la qualité de représentant légal du signataire et qu'une clause spécifique stipulait l'engagement de caution personnelle du gérant du preneur.

Elle retient en outre que la preuve du paiement des loyers n'est pas rapportée et que l'évaluation du préjudice né du retard de paiement relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, qui ne sont pas tenus d'ordonner une mesure d'instruction. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ت. ك. ن.) والسيد ياسر (ت.) بواسطة دفاعهما بتاريخ 12/02/2020 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/12/2019 تحت عدد 12879 ملف عدد 7162/8219/2019 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع الحكم على المدعى عليهما بأدائهما للمدعية مبلغ 197.600,00 درهم ( مائة و سبعة و تسعون الف و ستمائة درهم) واجب كراء المدة من فاتح أكتوبر 2017 إلى متم ابريل 2019 بمشاهدة 10400.00 درهم (عشرة الاف و اربعمائة درهم) ومبلغ 20.000,00 درهم ( عشرون الف درهم) كتعويض عن التماطل مع النفاذ في حدود الكراء المحكوم به فقط والتصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 21/05/2019 والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها ومن جميع مرافق المحل الكائن بطريق [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات.

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 31/01/2020 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدمت باستئنافها بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الشركة (م. ع. أ. ز.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/06/2019 تعرض فيه ان ممثلها القانوني السيد محمد (ش.) أجر بناء على عقد كراء مكتوب مؤرخ في فاتح شتنبر 2006 لشركة (ت. ن.) التي يمثلها السيد ياسر (ت.) شقة كائنة بطريق [العنوان] بالدار البيضاء لاستعمالها مكتبا للشركة بسومة شهرية قدرها 10.400,00 درهم تؤدى في فاتح كل شهر , وأنها امتنعت عن أداء الكراء منذ شهر اكتوبر 2017 الى متم ابريل 2019 بحيث تخلد بذمتها مبلغ 197.600.00 درهم رغم الانذار المبلغ لها بتاريخ 21/05/2019 والتمست الحكم بالمصادقة على الإنذار و بأداء المدعى عليها المبلغ المذكور اضافة لمبلغ 20.000,00 درهم كتعويض عن التاخير مع الفوائد القانونية و الصائر و النفاذ المعجل و الحكم بإفراغها من المحل المكروى هي ومن يقوم مقامها مع النفاذ المعجل و الصائر و الحكم على السيد ياسر (ت.) بصفته ضامنا شخصيا باداء المبالغ الكرائية المتخلدة بذمة شركة (ت. ك. ن.) و التي مبلغها 197600.00 درهم زائد التعويض 20.000,00 درهم على سبيل التضامن مع النفاذ المعجل و الصائر وأدلت بانذار مع محضر التبليغ و اصل نموذج "ج" وصورة مصادق عليها من عقد الكراء .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها بجلسة 25/07/2019 جاء فيها ان هذه المحكمة غير مختصة نوعيا للنظر في هذه الدعوى فضلا على ان مقال المدعي غير مقبول شكلا لان عقدة الكراء مبرمة مع السيد محمد (ش.) شخصيا إضافة الى ان السيد ياسر (ت.) لا يعتبر ضامنا شخصيا للمكترية شركة (ت. ك. ن.) في أداء الكراء ، وبالرجوع الى عقد الكراء المدلى به يتأكد ان الطرفين اتفقا على اعتبار المحل مهني و ليس تجاري , و من جهة أخرى فان الدعوى الحالية المقدمة من طرف الشركة (م. ع. أ. ز.) في مواجهة شركة (ت. ك. ن.) غيرمقبولة شكلا لان عقدة الكراء مبرمة بينها وبين السيد محمد (ش.) شخصيا و انه بخصوص الكراء أنها أدت جميع المبالغ الكرائية للمكروى السيد محمد (ش.) دون ان يسلم لها التواصيل الكرائية هذا من جهة و من جهة ثانية فانه ليس

بالملف ما يفيد ان السيد ياسر (ت.) هو ضامن للشركة المكترية و لم يعط أي ضمانات شخصية للمكترية لاداء الكراء عنها في حالة عجزها ملتزمة في الأخير اسناد النظر شكلا وموضوعا التصريح بعدم الاختصاص نوعيا للبت في النازلة و إحالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء لاتمام إجراءات الدعوى و احتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب و تحميلها الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب المدعية بجلسة 19/09/2019 جاء فيها انها شركة تجارية ذات مسؤولية محدودة و مسجلة بالسجل التجاري تحت رقم [المرجع الإداري] حسب نموذج "ج" المدلى به في الملف و ان هذا الدفع مردود ولا قيمة له و ان السيد (ش.) قد وقع بصفته الممثل الشخصي لشركة (م. ع. أ. ز.) كما هو منصوص عليه في العقدة كما ان المدعى عليها تدعي بانها أدت جميع واجبات الكراء فكيف يعقل انها أدت هاته الواجبات و المحددة في مبلغ 200.000,00 درهم دون التوصل بالتواصل الكرائية هذا من جهة ومن جهة أخرى فانه بالاطلاع على المادة السادسة من العقدة نجدها تنص على ان السيد ياسر (ت.) ضامن شخصي لاداء الكراء المتعلق بالشركة و هذا الشرط مكتوب بالخط العريض ثم ان التضامن في الميدان التجاري مفروض بقوة القانون ملتصقا بالحكم وفق المقال .

و بناء على ملتصق النيابة العامة المؤرخ في 30/09/2019 الرامي الى رد الدفع بعدم الاختصاص و التصريح تبعا لذلك باختصاص المحكمة نوعيا للبت في الدعوى .

و بناء على الحكم الصادر في النازلة بتاريخ 10/10/2019 تحت عدد 1664 القاضي باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب مع حفظ البت في الصائر.

و بعد تبادل نائبى الطرفين باقي المذكرات و استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (ت. ك. ن.) و السيد ياسر (ت.) و جاء في أسباب استئنافهما أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به بخصوص ادائهما الكراء بمبلغ 197.600,00 درهم إضافة الى مبلغ خيالي عن التعويض عن التماطل، كما انه خالف الصواب والقانون لما قضى بالمصادقة على الإنذار وبإفراغ شركة (ت. ك. ن.) من المحل التجاري المؤجر إليها وأنها أوضحت للمحكمة التجارية في مذكرتها الجوابية التي أدلت بها بجلسة 25/07/2019 أن الدعوى الحالية التي تقدمت بها المستأنف عليها الشركة (م. ع. أ. ز.) في مواجهتها غير مقبولة شكلا لان عقد الكراء الذي أدلت به في الملف مبرم بين المكري السيد محمد (ش.) شخصيا الشيء الذي يلزم معه أن يتقدم المكترى المذكور في مواجهتها بالدعوى بدلا من الشركة (م. ع. أ. ز.) وانه حتى بخصوص موضوع الدعوى فانها أوضحت أنها أدت الكراء المطلوب في المقال بتمامه للمكري السيد محمد (ش.) شخصيا الا انه لم يسلمها التواصل الكرائية و الدليل الأساسي على ذلك سكوته عن المطالبة بالكراء لمدة 19 شهرا، والحال أن الكراء يؤدي شهر بآخر مما كان معه على المحكمة التجارية أن تقضي برفض الطلب المتعلق بأداء الكراء او على الأقل أن تجري بحثا في النازلة للتأكد من الحقيقة التي أوضحتها المستأنف. وأن المستأنف عليها التمسست في نهاية مقالها بالحرف الحكم على شركة (ت. ن.) في شخص ممثلها القانوني السيد ياسر (ت.) بالمصادقة على الانذار والحكم على الشركة المدعى عليها بأداء مبلغ 197.600,00 درهم واجب كراء 19 شهرا أولها أكتوبر 2017 وآخرها تم ابريل 2019 بسومة 10.400,00 درهم و الحكم عليها بأداء مبلغ 20.000,00 درهم تعويضا عن التأخير مع الفوائد القانونية والصائر والنفاد المعجل وانه والحالة هذه فمادامت المدعية المستأنف عليها التمسست من المحكمة التجارية الحكم على الشركة المدعى عليها كما سمتها حرفيا بأداء الكراء، كما التمسست الحكم عليها بالحرف بأداء مبلغ التعويض عن التماطل، فلا يمكن للمحكمة التجارية أن تتعدى وتتجاوز ما طلبت به المستأنف عليها في ملتصقها في آخر مقالها و تحكم على المدعى عليهما بأدائهما... الخ ، وهو ما لم تطالب به المستأنف عليها بصفة نهائية بل هي طالبت بالحكم على المدعي عليها وليس على المدعى عليهما كما جاء في منطوق الحكم المستأنف.

و بالنسبة للتعويض المحكوم به و المحدد في مبلغ 20.000,00 درهم فإنه جد مبالغ فيه والحال أن مبلغ التعويض الحقيقي وفق ما سار عليه القضاء لا يمكن أن يتجاوز مبلغ 1.000,00 درهم. والتمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع أساسا في الشكل إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول طلب المستأنف عليها شكلا و احتياطيا تعديل الحكم المطعون فيه بالاستئناف فيما قضى به من الحكم على شركة (ت. ك. ن.) و كذا على السيد ياسر (ت.) معا بادائهما الكراء و التعويض للمستأنف عليها و الاقتصار في الحكم

عليها بالاداء دون السيد ياسر (ت.) اضافة الى أن الحكم عليه بالاداء اصلا لا مبرر له و تعديل الحكم المستأنف وذلك بالاعتصار في الحكم عليها بتعويض عن التماطل لا يتعدى مبلغ 1.000 درهم و تحميل المستأنف عليها الصائر ، وأدلى بنسخة طبق الاصل من الحكم المستأنف و غلاف التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 11/03/2020 جاء فيها أن الحكم الابتدائي اجاب بالتفصيل على جميع دفعات المستأنف عليها و كان في محله و أن الغاية من الاستئناف ربح الوقت و تطويل المسطرة ، و التمسست تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/03/2020 حضرها الأستاذ محمد (ح.) عن نائب المستأنفين و تسلم نسخة من المذكرة الجوابية المدلى بها في الملف و المشار اليها أعلاه و أكد المقال ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/03/2020 مددت لجلسة 17/06/2020 .

## محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنان أسباب استئنافهما وفق ما سطر أعلاه .

حيث يتبين بالاطلاع على عقد كراء المحل موضوع الدعوى أنه يربط بين الطاعنة و السيد محمد (ش.) بصفته ممثلا للشركة المستأنف عليها و ليس بصفته الشخصية وفق ما جاء في الحكم المستأنف عن صواب و أن الدفع المثار في هذا الصدد يعتبر مردودا .

وحيث إنه بالنسبة للدفع بوقوع الاداء للسيد محمد (ش.) شخصا لا يوجد بالملف ما يثبتته و أن اجراء البحث موكول لسلطة المحكمة و ليست ملزمة بسلوكه لاعداد الحجة للاطراف .

وحيث إن الحكم على المستأنف ياسر (ت.) بالاداء تضامنا مع المكترية شركة (ت. ك. ن.) يجد سنده في عقد الكراء وخاصة البند السادس منه الذي يشير في آخره الى أن السيد ياسر (ت.) سلم كفالته الشخصية بخصوص اداء الكراء لممثل المستأنف عليها (انظر البند السادس من عقد الكراء ) ، كما أن مقال الدعوى قد تضمن و على خلاف ما جاء في الاستئناف المطالبة باداء الكراء و التعويض من طرف المستأنفين معا شركة (ت. ك. ن.) و السيد ياسر (ت.) (انظر الملتزمات بمقال الدعوى) .

وحيث إن مبلغ التعويض المحكوم به يعتبر و على عكس ما يتمسك به الطاعنان مناسبا بالنظر لقيمة الكراء المتخذ بذمتهم و المحكوم به ، وأنه لا مبرر لتخفيضه ، مع الاشارة الى أن تحديد التعويض عن التماطل يخضع لسلطة المحكمة التقديرية و يختلف تقديره من نازلة لأخرى حسب ظروف كل منها و ليس كما جاء في الاستئناف بخصوص استقرار القضاء على الحكم في هذه الحالة بتعويض لا يتعدى 1000 درهم .

وحيث يتبين من خلال ما ذكر عدم جدية أسباب الاستئناف مما يتعين معه رده و تأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر .