

Bail commercial - Charge de la preuve - Il incombe au bailleur de prouver la délivrance effective des lieux loués, la seule mention contractuelle d'une future entrée en jouissance du preneur étant insuffisante (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64961	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5385
Date de décision 20221201	N° de dossier 2022/8201/3749	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Obligations du bailleur, Obligation de délivrance, Locaux non achevés, Confirmation du jugement, Clause d'entrée en jouissance, Charge de la preuve, Bail commercial, Astreinte, Absence de preuve de la délivrance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'obligation de délivrance d'un local commercial, la cour d'appel de commerce examine la charge de la preuve pesant sur le bailleur. Le tribunal de commerce avait ordonné à ce dernier de délivrer le local au preneur sous astreinte. L'appelant soutenait que la délivrance résultait des termes mêmes du contrat de bail et de son avenant, ainsi que de l'existence d'une précédente procédure d'expulsion pour loyers impayés. La cour écarte ce moyen en relevant que le contrat initial renvoyait à un acte joint, destiné à constater l'état du local et sa remise effective, qui n'a jamais été versé aux débats. Elle retient en outre que l'avenant de bail stipulait que le preneur "entrera en jouissance", ce qui constitue une promesse de délivrance future et non la reconnaissance d'une délivrance déjà effectuée. Faute pour le bailleur de produire le jugement d'expulsion qu'il invoquait, la preuve de l'occupation effective des lieux par le preneur n'est pas rapportée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ش.ع.) بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 24/03/2022، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 2596 بتاريخ 08/06/2021 في الملف عدد 1715/8207/2021، القاضي في الشكل بقبول الدعوى عدا الشق المتعلق بطلب التعويض وفي الموضوع بالحكم عليها بتسليم المحل موضوع عقد الكراء للمدعية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 600.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميلها الصائر .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد أن الطاعنة شركة (ش.ع.) بلغت بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها شركة (م. ل. ل.) سبق لها أن تقدمت بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 17/05/2021 عرضت فيه، أنها أبرمت عقد كراء مع المدعى عليها في إطار العروض المقدمة من طرفها لمحلات مشاريع تجارية لم تكن مبنية بعد، أي في طور الإنجاز، وتم إبرام عقد الكراء بشرط التسليم، و هو ما يؤكد عقد الكراء نفسه في الفصل الثاني والذي يتحدث عن تصميم المحل والفصل الثالث الذي يربط حق الكراء بالانتفاع وفقا للفصل 627 من ق.ل.ع، وكذا الفصل 635 منه ينص على أنه "يتحمل المكري بالتزامين أساسيين: أولا الالتزام بتسليم الشيء المكترى للمكترى..."، و الفصل 635 الذي ينص على أن تسليم المكترى ينظم بمقتضى الأحكام المقررة لتسليم الشيء المبيع"، و يتم التسليم وفق الفصلين 499 و 500 من نفس القانون حين يتخلى المكري أو نائبه عن الشيء المكري ويضعه تحت تصرف المكترى بحيث يستطيع هذا حيازته بدون عائق، ويتم التسليم بطرق مختلفة، فتسليم العقارات يتم بتخلي المكري عنها، و تسليم مفاتيحها إذا كانت من المباني، بشرط ألا يكون ثمة عائق يمنع المكترى من وضع اليد عليها...، وأن عبء إثبات تسليم العين المكترة وتسليم مفاتيحها يقع على عاتق المدعى عليها المكرية، وهو ما لم تقم الدليل عليه، وأن المدعى عليها لم تسلّم العين للعارضة منذ التاريخ المفترض لسريان عقد الكراء والذي يشير الفصل الخامس منه إلى تاريخ 182012 إلى حدود اليوم لعدم إتمام عملية تجهيز المحل وهو خطأ جسيم عاق استغلال المحل وفقا لما أعد له، وأن الفصل 504 من ق. ل. ع ينص على أنه "يجب أن يحصل التسليم فور إبرام هو ما لم يتم لحدود اليوم، وأنه طبقا للفصل 77 من ق.ل.ع فإن الشخص المتضرر من الفعل المحدث للضرر هو الذي يحق له طلب التعويض عن هذا الضرر (قرار محكمة النقض عدد 2108 صادر بتاريخ 1362007 في الملف المدني عدد 19735 منشور بمجلة القصر 170)، وقد تضررت العارضة ماديا ومعنويا بصفة جسيمة جراء التأخر في تسليم العين المكترة وما لحقها من خسارة حقيقية و ما فاتها من كسب بسبب خطأ المدعى عليها و تدليسها وحرمت من استغلال المحل وتنميته رغم أنها اقتنت التجهيزات لبدأ المشروع لمدة أكثر من تسع سنوات، و أنه لما كان تحديد الأضرار الحاصلة للمدعية وقيمتها يتطلب دراية تقنية يعهد بشأنها إلى ذوي الاختصاص من الخبراء، لأجله تلتزم الحكم بأداء المدعى عليها للعارضة تعويضا مؤقتا قدره 10 ألف درهم عن ضرر عدم تسليم المحل موضوع عقد الكراء مع إجراء خبرة لتحديد عناصر التعويض عن الضرر تبعا لحجم الضرر وخطأ المدعى عليها و تدليسها ابتداء من تاريخ سريان عقد الكراء منذ 182012 إلى حدود اليوم، مع إلزامها بتسليم المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأرفق المقال بصورة من عقد كراء وصورة ملحقه.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/06/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة الحكم مجانبته للصواب ، لأن عقد الكراء ينص على أن الطرف المكري حاز العين المكراة بتاريخ التوقيع على العقد، كما تم الإتفاق بين الطرفين على ان الوجيبة الكرائية تبتدئ في 01/11/2012 ، وبما أن الكراء الأصلي كان مع السيد يوسف (ل.) وبتاريخ لاحق تم إبرام ملحق عقد الكراء وحلت المستأنف عليها محل يوسف (ل.) واعترف بأنها تكتري العين المكراة وتوجد بها ، وبالتالي ، فإن الحديث عن تسليم العين المكراة إنما هو حديث في غير محله مادام ان المكثري السابق تسلم العين المكراة ، وأن المطلوبة في الإستئناف عوضته بمقتضى ملحق عقد الكراء وتم الأداء بعقد الكراء وكذلك بملحق العقد ، وان المطلوبة في الإستئناف إنما تسلمت العين المكراة بحسب الوثائق ولا يمكن ان تقول غير ذلك وسبق للطاعنة في دعوى تواجيهية أن قاضت المطلوبة وتم الحكم بإفراجها لعدم أداء الكراء ، وان دعوى الحال ما هي إلا محاولة للتملص من أداء ما التزمت به . والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنفة الصائر ، وأرفق المقال بنسخة حكم .

وبناء عل إدراج القضية بجلسة 10/11/2022 حضر لها دفاع المستأنف ورجع استدعاء المستأنف عليها بواسطة البريد المضمون بملاحظة غير مطالب به، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 01/12/2022 .

محكمة الإستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن المستأنف عليها تسلمت العين المكراة حسب ما هو ثابت من عقد الكراء وملحقه.

لكن ، إن الثابت من عقد الكراء المبرم بين الطاعنة والمسمى يوسف (ل.) المصحح الإمضاء بتاريخ 25/06/2012 أن الفصل الثاني منه ينص على ما يلي :

le présent bail... dont le plan est joint au présent acte et sera signé par les parties en même temps que les présentes tel que le dit local actuel s'entend se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances et ...dépendances sans aucune exception ni réserve

مما يفيد بأن طرفي العقد اتفقا على إبرام عقد مرفق لعقد الكراء يتضمن حالة العقار ومطابقتها للتصاميم وقت تسلم العين المكراة ، وهو العقد الذي يثبت تسلم المكثري للعين على الحالة التي كانت عليها ، والحال أن المستأنفة لم تثبت إبرام العقد المذكور أو إثبات أن المستأنف عليها تتواجد بالعين المكراة بعد إبرام عقد الكراء ، وما نعته الطاعنة من ان المستأنف عليها تقر من خلال ملحق عقد الكراء بأنها تسلمت العين المكراة يبقى مردود ، لأن العقد ينص على ان المكثري سوف يدخل للعين المكراة حسب البند 5 من العقد (le Preneur entrera en jouissance du local) ولا ينص على انه تسلمها ودخل إليها، فضلا عن أن الطاعنة لم تدل بالحكم الذي تمسكت به والقاضي بإفراج المستأنف عليها من العين المكراة حتى تثبت من خلاله بأنها تسلمتها ، مما تبقى معه الدفع المثارة من قبل الطاعنة عديمة الأساس ويتعين ردها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وغيابيا

- في الشكل:

- في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .