

**Bail commercial et montant du
loyer : en l'absence de preuve
contraire apportée par le
bailleur, la déclaration du
preneur fait foi et fait échec à la
demande de résiliation (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 61106	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3381
Date de décision 20230518	N° de dossier 2022/8206/3327	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Refus du bailleur, Loyer, Défaut de paiement, Contestation du montant du loyer, Consignation du loyer, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de manquement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que le preneur qui se heurte au refus du bailleur de recevoir les loyers est libéré de son obligation en consignation des sommes dues auprès du greffe, sans qu'un manquement puisse lui être reproché. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur en résiliation du bail et en paiement d'arriérés. L'appelant soutenait que le paiement partiel des loyers, fondé sur un montant contesté, et l'omission des charges locatives constituaient un manquement grave justifiant la résiliation. La cour écarte ce moyen en relevant que le preneur, confronté au refus du bailleur de recevoir paiement avant même la délivrance de la sommation, s'est valablement libéré par consignation. Elle rappelle qu'en l'absence de preuve contraire apportée par le bailleur, la parole du preneur prévaut quant au montant du loyer. De plus, la cour considère que les charges locatives sont présumées incluses dans le loyer en application de l'article 5 de la loi 49.16, faute de stipulation contraire démontrée. Le manquement du preneur n'étant pas caractérisé, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : بناء على المقال الاستئنائي الذي تقدم به المستأنفون بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 6/6/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 205 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/1/2020 في الملف عدد 11955/8219/2019 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعيه. حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف . وحيث إن المقال الاستئنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا . و في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة فاطنة (ح.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 3/12/2019 عرضوا من خلاله أن المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة كرائية قدرها 600 درهم بالإضافة الى واجبات النظافة، غير أنه تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح شهر ماي 2016 الى غاية متم شهر نونبر 2019 فتخلذ بذمته مبلغ 25800 درهم عن الواجبات الكرائية و مبلغ 2580 درهم عن واجبات النظافة أي ما مجموعه 28380 درهم، مما حدا بهم الى توجيه انذار اليه توصل به بتاريخ 27/07/2019 بقي دون جدوى، لذلك يلتمسون الحكم على المدعى عليه بادائه لفائدتهم مبلغ 28380 درهم عن واجبات الكراء وواجب النظافة عن المدة من فاتح شهر ماي 2016 الى غاية متم شهر نونبر 2019 ، و بافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ الى غاية التنفيذ الفعلي مع النفاذ المعجل و الصائر و الاكراه البدني في الأقصى، و عززوا المقال بوكالة و انذار مع محضر تبليغه. و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب بجلسة 31/12/2019 جاء فيها ان دفاعه أدلى برسالة وجهها لدفاع المدعين أشعره فيها انه قد أدى المدة الكرائية المطلوبة بالانذار بصندوق المحكمة بعدما رفضوا حيازتها، معززا ذلك بتواصل إيداع تفيد أداءه للمدة من ماي 2016 الى نهاية متم يناير 2020 شاملة لواجب النظافة، مؤكدا ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 400 درهم خلافا لما يدعيه المدعون، لذلك يلتمس الحكم برفض الطلب و تحميلهم الصائر. و بناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة تعقيبية بجلسة 07/01/2020 جاء فيها ان السومة الكرائية هي 600 درهم و ليس 450 درهم وان المدعى عليه قام بأداء الواجبات الكرائية حسب السومة 450 درهم دون أدائه أيضا لواجبات النظافة مما تبقى معه صفة التماطل ثابتة في جقه لعدم أدائه الدين بأكمله ، و انه بالرجوع الى الإنذار المبلغ للمدعى عليه فان المدة المطالب بها تبتدئ من ماي 2016 الى متم يوليو 2019 في حين انه بالاطلاع الى توصيل الأداء عن مدة ماي 2016 الى غاية يوليو 2016 فانه يحمل مبلغ 900 درهم فقط مما يتبين منه ان المدعى عليه لم يؤد واجب كراء يونيو 2016 مما تكون معه صفة التماطل ثابتة في حقه، كما انه عمد فقط الى عرض واجبات كراء ماي و يوليو 2016 دون كراء واجب شهر يونيو 2016، لذلك يلتمسون رد جميع دفعو المدعى عليه و الحكم وفق مقالهم الافتتاحي. و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعنون وجاء في أسباب استئنافهم من حيث نقصان التعليل الموازي لانعدامه أنهم يعيبون على الحكم الابتدائي نقصان التعليل الموازي لانعدامه ، ذلك ان القاضي الابتدائي لم يعر لدفوعاتهم أدنى أهمية و لم يناقشها بل انحاز الى ما أملاه عليه الطرف المستأنف عليه ذلك ان عدم الجواب على دفوعاتهم هو بمثابة نقصان التعليل الذي يوازي انعدامه ، وان الفصل 345 من ق م ق م ينص في فقرته الرابعة على كون القرارات تكون معلة و كذا الفصل 50 من الفقرة السابعة الذي ينص على انه يجب ان تكون الأحكام دائما معلة ، وأن الحكم الابتدائي لم يكن معلا لتعليلها كافي و لم يعر لدفوعاتهم أدنى أهمية لذلك ، و انه قد جاء في قرار محكمة النقض ما يلي : " إن الحكم أو القرار و لو كان صادرا عن المجلس الأعلى يجب أن يكون معلا لتعليلها كافي سيما و يتعرض للإلغاء أو النقض أو إعادة النظر فيه إذا كان منعدم التعليل أو فاسد التعليل أو ناقصه " قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 15/2/1984 تحت عدد 242 منشور بمجلة قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية الجزء 2 و جاء في قرار آخر بناء على الفصل 345 من ق م ق م " يجب ان يكون كل حكم معلا لتعليلها كافي و إلا كان باطلا " وان هدف المستأنف عليه من هاته الدعوى هو الإضرار بها و بمصالحه لا غير وأن القاضي الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به وان الحكم المطعون فيه بالاستئناف هو حكم باطل ويتعين الغاؤه و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب، من حيث ثبوت واقعة التماطل زعم الطرف المستأنف عليه انه قد أدى جميع واجبات الكراء عن المدة من ماي 2016 إلى متم يناير 2020 شاملة لواجبات

النظافة السومة الشهرية التي هي 450 درهم والحال أن السومة الكرائية المطلوبة في الإنذار وحسب الاتفاق تبقى محددة في مبلغ 600 درهم و ليس 450 كما جاء على لسان المستأنف عليه و ان المستأنف عليه يحاول بشتى الطرق تضليل المحكمة الموقرة و ذلك بعرضه للمبالغ الكرائية حسب سومة 450 درهم فقط، وأن المستأنف عليه قام بأداء الواجبات الكرائية حسب السومة 450 درهم دون أدائه أيضا لواجبات النظافة مما تبقى معه صفة التماطل ثابتة في حق المستأنف عليه لكونه لم يؤد الدين المذكور بأكمله، وانه و بمقتضى الفصل 254 من ق ل ع يكون المدين في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب معقول ومن جهة أخرى فانه بالرجوع إلى الإنذار المبلغ للمستأنف عليه فان المدة المطالب بها تبتدئ من ماي 2016 إلى متم يوليوز 2019 ، و انه بالاطلاع على توصيل الأداء عن مدة ماي 2016 الى غاية يوليوز 2016 فانه يحمل مبلغ فقط 900 درهم، وان المدعى عليه لم يؤد واجب كراء يونيو 2016 مما تكون معه صفة التماطل ثابتة في حقه لاسيما و انه بالرغم من توصله بالإنذار فانه لم يقم بأداء واجباته المستحقة كما هو ثابت من خلال التواصل المدلى بها، وأن المستأنف عليه عمد فقط إلى عرض واجبات كراء ماي و يوليوز 2016 دون كراء واجب شهر يونيو 2016 مما يكون معه المدعون في حالة مطل و هذا ما جاء في القرار عدد 988 المؤرخ في 11/8/2011 الملف تجاري الذي جاء فيه يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل و لم ينفذ التزامه " و جاء أيضا " ينزل العرض الناقص أو الجزئي للمبالغ الكرائية المطالب بها من طرف المكري منزلة انعدام العرض مما يوجب إنهاء العقد للتماطل و الإفراغ دون تعويض " قرار عدد 1163 مؤرخ في 29/6/2011 ملف تجاري عدد 2011/2/3/637 . و أيضا القرار عدد 1185 بتاريخ 15/7/2009 ملف تجاري 2007/2/12983 ، أن العرض الجزئي لمبالغ الكراء و المنازعة في مقدارها من طرف المكري من غير أن تكون المنازعة جدية يجعل هذا الأخير في حالة التماطل في الأداء لعدم عرض و إيداع واجبات الكراء حسب السومة الحقيقية التي هي 600 درهم و ليس 450 درهم وبالتالي وأمام كل هذه المعطيات فان صفة التماطل تكون قائمة لدى المستأنف عليه مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي القول و الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ و الاداء ، ملتصين بقول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والأداء وتحصيل المستأنف عليه الصائر. وأرفقوا المقال بنسخة من الحكم المستأنف. و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/4/2023 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/05/2023 . محكمة الاستئناف حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه . وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 27/7/2019 موضوعه أداء الكراء عن المدة 1/5/2016 الى متم يوليوز 2019 بحسب سومة 600 درهم بالإضافة الى واجبات النظافة الكل داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ ، وأن المستأنف عليه وإثبات براءة ذمته من الكراء المطلوب أدلى بمحضر إخباري مؤرخ في 22/7/2016 من خلاله شهد القائم بالإجراء أنه بهذا التاريخ انتقل الى عنوان المستأنفين قصد عرض كراء شهري ماي ويونيو من سنة 2016 بحسب سومة 450 درهم شهريا ، وأنه رغم إطلاع أحد المستأنفين السيدة فتيحة (ت.) المتواجدة بالعنوان الذي اختاره المستأنفون عنوانا لهم بالإنذار موضوع النازلة فإن اي أحد منهم لم يحضر قصد تسلم المبلغ المعروض، وأنه بعد ذلك قام المستأنف عليه بإيداع الواجبات الكرائية المترتبة بذمته وحتى تلك التي لازال لم يحن تاريخ أدائها وذلك ابتداء من 28/7/2016 الى غاية 8/8/2019 عن المدة من 1/5/2016 الى غاية غشت 2019 بحسب سومة 450 درهم عن 39 شهرا ، ولأن ما سبق وأن قام به المستأنف عليه من عرض لجزء من المدة المطلوبة وقبل التوصل بالإنذار وعدم الاستجابة من طرف المستأنفين لموضوع العرض فإنه ذلك يعفي المستأنف عليه من وجوب عرض الكراء اللاحق، وأن كل ما يلزمه هو الايداع على أن يتم داخل الأجل ، وهو ما أثبتته المستأنف عليه من خلال تواصل ايداع بصندوق المحكمة ، وبالسومة التي تمسك بها والتي تبقى هي المقبول الأداء بها عملا بقاعدة القول قول المكري عند المنازعة في السومة وعدم اثبات الطرف المكري للسومة المدعاة من طرفه ، كما أن مجموع ما أودعه المستأنف عليه من واجبات كرائية بالسومة المذكورة بلغ 39 شهرا وذلك الى غاية 8/8/2019 وهي عدد الشهور المطلوب أداء الكراء عنها ، وأن ما تمسك به الطرف المستأنف من أن المستأنف عليه لم يؤد كراء يونيو من سنة 2016 يفنذه ما قام به هذا الأخير من ايداع لواجبات كرائية بتاريخ 25/10/2018 عن مدة لم تكن قد حل أجل أدائها ، وبالتالي فهي تغطي الشهر المذكور، وأنه وبالنظر الى ما تم ايداعه من واجبات ابتداء من ماي 2016 الى غاية غشت 2019 يكون المستأنف عليه قد أبرأ ذمته من الكراء المطلوب جزء قبل التوصل بالإنذار و الجزء الآخر خلال الأجل المضروب في الإنذار ، وهو ما يجعل التماطل منتفيا في حقه ، كما أنه و في ظل عدم وجود ما يثبت أن الوجيبة الكرائية غير شاملة لواجب النظافة فإنها تبقى من مشمولاتها عملا بمقتضيات المادة 5 من قانون 49.16 . وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من رفض للطلب قد جاء مصادفا للصواب ومعللا كفاية لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث إنه يتعين ابقاء الصائر على الطرف المستأنف . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا بقيم في حق المستأنف عليه: في الشكل : قبول الاستئناف. في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.