

# Bail commercial et obligation de délivrance : Le contrat de bail, loi des parties, prévaut sur un procès-verbal de constat pour déterminer l'étendue des locaux loués (CA. com. Casablanca 2023)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 63980	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 700
<b>Date de décision</b> 20230126	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/5048	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> Procès-verbal de constat, Obligations du bailleur, Obligation de délivrance, Loi des parties, Interprétation du contrat, Force probante du contrat, Étendue des lieux loués, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur et sur la force probante du contrat de bail face à des documents antérieurs. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande du preneur tendant à la délivrance d'une salle d'exposition qu'il estimait incluse dans le bail. L'appelant soutenait que l'objet du bail comprenait bien cet espace, non délivré par le bailleur, en se fondant sur un procès-verbal de constat établi à la date de conclusion du contrat. La cour retient, au visa de l'article 230 du code des obligations et des contrats, que le contrat de bail constitue la loi des parties et prime sur tout document qui lui serait contraire. Elle relève que l'acte de bail ne mentionne pas de salle d'exposition autonome et que le procès-verbal invoqué ne peut contredire les stipulations contractuelles claires. La cour ajoute que l'aveu du bailleur sur l'existence d'une salle d'exposition au sein d'un des locaux loués est indivisible et ne saurait prouver l'existence d'une obligation de délivrance d'un espace distinct. Faute pour le preneur de rapporter la preuve que le bail portait sur une salle d'exposition indépendante, le jugement entrepris est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/09/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/05/2022 في الملف عدد 2748/8205/2022 والقاضي بعدم قبول الطلب وتحميل رافعته الصائر .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها إكترت بموجب عقد كراء من المدعى عليها مستودعا مقسما إلى 7 محلات بالإضافة إلى صالة للعرض بمشاهرة قدرها 360000.00 درهم ، مضيقة أنها صالة العرض وبتاريخ إبرام العقد المذكور كانت تتواجد بها مجموعة من المنقولات المملوكة للمكربة هذه الأخيرة تعهدت بإخراج تلك المنقولات وتسليم العارضة صالة العرض ، إلا أنها إمتنعت عن تنفيذ إلتزامها المذكور رغم إنذارها بذلك ، كما أن المدعية قامت بإنجاز محضر معاينة بتاريخ 27/10/2017 أثبت وجود منقولات بصالة العرض ، وأن المدعى عليها تناست عن قصد أن المحل رقم 1 صالة للعرض يدخل ضمن ملحقات المحل موضوع عقد الكراء .

ملتزمة الحكم على المدعى عليها بتمكين العارض من صالة العرض موضوع الكراء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 20000.00 درهم عن كل يوم تأخير ، وتعويض مسبق قدره 5000.00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة .

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة نائبيها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على أنها وبخلاف ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى لم تتقدم بأي طلب بخصوص المحل السابع وبذلك تكون قد قامت بتغيير موضوع الدعوى وبتت في أكثر مما طلب منها ، كما أن المحكمة أخطأت في تصريحها بعدم قبول الدعوى بإعتبار أن عدم القبول يتعلق بالحالات التي تنعدم فيها الصفة والأهلية والمصلحة ، وهو ما يستوجب معه إلغاء الحكم المستأنف ، مضيقة أن محكمة البداية قضت بعدم القبول بعلة أن العارضة لم تستدل بما يفيد كون المحلات موضوع الكراء تتضمن صالة للعرض ، والحال أن هذه الأخيرة أدلت بمحضر معاينة منجز من طرف الشركة المدعى عليها بتاريخ 23/05/2014 أي بتاريخ إبرام عقد الكراء تضمن على أن المحل رقم 1 هو عبارة عن مكاتب وقاعة للعرض ويتكون من طابقين .

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق المقال الإفتتاحي أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن صالة العرض تعتبر من مشتملات المحل رقم 1 الذي هو وحسب الثابت من محضر المعاينة يتكون من مكاتب وقاعة للعرض ، وبذلك فصالة العرض تعتبر من مكونات المحل رقم 1 ،

وأنها لو كانت قائمة بذاتها لكانت ضمن المحلات الواردة بالعقد ، فضلا على أن الطاعنة تسلمت كل المحلات موضوع الكراء حسب  
الثابت من الفصل 6 من عقد الكراء دون أي تحفظ .

ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 22/12/2022 أُلقي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنفة أوضحت العارضة من خلالها أن المستأنف  
عليها تتناقض في إدعاءاتها فتارة تدعي أنه لا وجود لصالة العرض وتارة تزعم أن المحل رقم 1 يضم صالة العرض ومكاتب ، مؤكدة  
سابق دفوعاته ، ملتزمة بالحكم وفق مقالها الإستئنافي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة  
19/12/2023 تم تمديدها بجلسة 26/01/2023 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكزت الطاعنة في إستئنافها على الوسائل أعلاه .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على عقد الكراء المبرم بين طرفي الدعوى والذي يعتبر شرعتهما في التعاقد إعمالا لمقتضيات  
الفصل 230 من ق ل ع ، أنه لا يتضمن كراء المستأنف عليها للطاعنة أية صالة للعرض ، مادام أن العقد المذكور أشار إلى كراء 6  
محلات . وأنه وبخلاف ما تمسكت به هذه الأخيرة فإن محضر المعاينة المنجز بتاريخ 23/05/2014 والذي تضمن كون المحل رقم 1  
يتضمن مكاتب وقاعة للعرض ، لا يمكنه إثبات عكس ما تم الإتفاق عليه بموجب عقد الكراء ، كما أن إقرار المستأنف عليها بذلك لا  
يمكنه إعتباره حجة ضدها إذ أن الإقرار المذكور تضمن كون المحل رقم 1 عبارة عن مكاتب وقاعة للعرض مسترسلة في معرض  
إقرارها بكون صالة العرض ليست بمعزل عن المحل رقم 1 وإنما تعتبر من مكوناته . وهو الإقرار الذي لا يمكن تجزئته عليها ، ويبقى على  
عاتق الطاعنة إثبات كون عقد الكراء إنصب على صالة للعرض في معزل عن المحلات موضوع الكراء وهو المنتفي في الدعوى الحالية  
سيما أنها تقر بكونها حازت تلك المحلات وشرعت في إستغلالها ، وأنه وبفرض صحة إدعاءاتها فإن الحيابة القانونية والفعلية للمحلات  
موضوع الكراء التابثة لها بموجب عقد الكراء المدلى به وبمقتضى إقرار المستأنف عليها تخولها مباشرة المساطر القانونية في مواجهة  
هذه الأخيرة والتي ليس من بينها المطالبة بالتمكين من المحل موضوع النزاع وفق ما سلف بيانه .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعنة وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .