

**Bail commercial : la conclusion d'un nouveau contrat de bail ne vaut pas quittance des arriérés de loyers dus au titre du contrat précédent en l'absence de clause expresse (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67900	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5530
<b>Date de décision</b> 20211117	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4105	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Paiement du loyer, Novation, Nouveau contrat de bail, Extinction de l'obligation, Confirmation du jugement, Clause expresse d'apurement, Charge de la preuve, Bail commercial, Arriérés de loyers, Absence de quittance	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au paiement de loyers commerciaux antérieurs à la conclusion d'un nouveau bail, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'effet extinctif de ce dernier sur les dettes nées du contrat précédent. Le tribunal de commerce avait condamné la preneuse au paiement des arriérés litigieux.

L'appelante soutenait que la signature du nouveau contrat valait novation et emportait de ce fait extinction des obligations antérieures, arguant que le bailleur n'aurait pas renouvelé la relation contractuelle sans apurement préalable du passif. La cour écarte cette argumentation en relevant que le nouveau bail ne contenait aucune clause expresse d'apurement des dettes antérieures ni de quittance valant renonciation du créancier à ses droits.

Elle retient que la conclusion d'un nouveau contrat ne peut, à elle seule et en l'absence de manifestation de volonté non équivoque, être interprétée comme une novation emportant extinction des obligations nées du contrat initial. Faute pour la débitrice de rapporter la preuve de sa libération, la créance locative antérieure demeure donc exigible.

Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به أمال (ع.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/07/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1678 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/04/2021 في الملف عدد 911/8207/2020 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها أمال (ع.) لفائدة المدعي إدريس (ن.) الواجبات الكرائية عن المدة من يناير 2019 إلى غاية يونيو 2019 ووجب عنها مبلغ 31680 درهم (واحد و ثلاثين ألفا و ستمائة و ثمانين درهما) و بأداء الواجبات الكرائية المتبقية عن المدة من يوليو 2019 إلى غاية فبراير 2020 ووجب عنها مبلغ 18.000 درهم (ثمانية عشر ألف درهم) و بأداء واجبات ضريبة النظافة عن سنتي 2018 و 2019 ووجب عنها مبلغ 12096 درهم (اثني عشر ألفا و ستة و تسعين درهما) مع النفاذ المعجل، و الإكراه البدني في الأدنى وبتحميلها الصائر .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 21/06/2021 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 06/07/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن إدريس (ن.) تقدمت بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/02/2020 يعرض من خلاله أنه تربطه بالمدعى عليها علاقة كرائية بخصوص المحل الكائن ب [العنوان] تمارة بسومة قدرها 6.000 درهم، و أنها لم تؤد الواجبات الكرائية عن المدة من يناير 2019 إلى غاية يونيو 2019 بسومة قدرها 5280 درهم، أي ما مجموعه 31680 درهم ومن يوليو الى غاية فبراير 2020 بسومة قدرها 6.000 درهم، أي ما مجموعه 48.000 درهم، إضافة الى واجب ضريبة النظافة عن سنتي 2018/2019 ووجب عنها مبلغ 12.096 درهم، و أنه وجه له إنذارا قصد أداء الواجبات الكرائية إلا أنها لم تستجب لفحواه، و التمس الحكم عليها بمبلغ 31680 درهم عن الواجبات أعلاه، و كذلك مبلغ 48.000 درهم كذلك عن المدة المشار اليها آنفا، و مبلغ 12.096 عن ضريبة النظافة عن سنتي 2018/2019 والحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و إفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها أو بإذنهما من المحل المكترى، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى و الصائر و أرفقت مقالها بأصل محضر تبليغ انذار، و صورة من عقد كراء و نسخة من حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 2020/12/09 و التي جاء فيها أنه ستند النظر للمحكمة بخصوص مدى احترام الدعوى للشروط الشكلية، خاصة الفصل 440 من ق ل ع، و في الموضوع، فإن المدعى عليها قامت بإبرام عقد كراء جديد و الذي يلغي جميع العقود السابقة عند، بعد أن تمت تصفية جميع الديون فيما بينهم، قبل إبرام العقد، و أنها فوجئت بإنذار صادر عن المدعي يدعي من خلاله أنه مدين لها بمبالغ حددها في الإنذار و أنه بمجرد توصلها عملت على إجراء عرض عيني للواجبات الكرائية التي هي فعلا بذمتها و المتعلقة بالمدة من غشت 2019 إلى غاية يناير 2019 و التي ووجب عنها مبلغ 30.000

درهم و أنه و بعد ذلك عملت على إيداع المبلغ بصندوق المحكمة و أن ما جاء بالإنداز مبني على أساس غير صحيح و التمس الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و برفضها موضوعا.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 2021/02/17 و التي جاء فيها أنه بعد صدور الحكم في الملف عدد 2016/8206/3741 الذي قضى على المدعى عليها بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من يونيو 2015 إلى غاية فبراير 2017 و جب عنها مبلغ 91200 درهم، توصل الطرفين الى اتفاق قصد ادا الواجبات الكرائية مقابل ابرام عقد جديد بشروط جديدة، و تأخير القضية لهذا السبب أمام محكمة الاستئناف بالدار البيضاء و أنه بعد عدة مفاوضات تم ابرام عقد بالشروط التالية، الاكتفاء بالطابق الأرضي في عقد الكراء الجديد يطلب في 6.000 درهم إعطاء الحق للمالك في المطالبة بالتعويض عن كل ماطلة أو تأخير في تسديد واجبات الكراء و تمثيل المكترية مصاريف المساطر القضائية الناتجة عن ذلك، إلا أنه و بعد ابرام العقد الجديد تعمدت المدعى عليها عدم أداء الواجبات الكرائية و ضريبة النظافة علاوة على التعويض و قدره 107.776 درهم، عن المدة من يناير 2019 إلى غية يونيو 2019 بمبلغ 31680 درهم بسومة كرائية قدرها 5280 درهم و من يوليوز 2019 الى غاية أكتوبر 2019 مبلغ 24.000 درهم بسومة قدرها 6.000 درهم، و ضريبة النظافة عن سنتي 2019/2018 بمبلغ 1096 درهم، و مصاريف و اتعاب القضائي بمبلغ 40.000 درهم، و أن إبرام عقد جديد ليس بمثابة تصفية للديون السابقة، و أن مبلغ 30.000 درهم المودع بصندوق المحكمة ناقص و لا يمثل الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة و لا يتضمن شهري يوليوز 2019 و فبراير 2020 و التمس تصحيح المسطرة و اعتبار أن العقد ينصب على الطابق الأرضي فقط دون الطابق التحت أرضي، و التمس الأشهاد له بذلك و الحكم كذلك على المدعى عليها بأداء الواجبات الكرائية منذ تاريخ يوليوز 2019 إلى غاية فبراير 2020 إضافة إلى باقي المبالغ و ارفق مقالبه بنسخة من عقد.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المستأنفة دفعت بكون المقال الافتتاحي للدعوى أرفق بمجرد صور و معلوم أن صور الوثائق ليست لها نفس القوة الثبوتية التي للأصول إلا إذا شهد بمطابقتها للأصل طبقا للفصل 440 من ق ل ع، كما أن المستأنف عليه أدلى بصورة لعقد كراء واحد بينما دعواه تشمل عقدي كراء، أحدهما تم فسخه و أن الحكم الابتدائي قد أشار إلى الدفع المتعلق بها في معرض سرده للوقائع لكنه تجاهله تماما ضمن الحثيات ولم يناقشه، مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم بعد قبول الطلب و أن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي من كون المستأنفة مازال بذمتها واجبات الكراء السابقة لعقد الكراء الجديد، هو تبني لادعاء المكري رغم أنه مجرد من أي حجة و يتعارض مع القانون، ويمس بحياد المحكمة المفروض وان الاستناد على الفصل 319 من ق ل ع لتعليق الحكم الابتدائي في غير محله، بل إنه تعليق معكوس تماما، إذ أن من بين أسباب انقضاء الالتزام الثمانية المنصوص عليها بنفس الفصل هناك التجديد أي تجديد الالتزام والمكري نفسه اعترف بفسخ عقد الكراء القديم وتجديده بالعقد الحالي مقابل شروط جديدة أهمها رفع السومة الكرائية إلى مبلغ 6.000,00 درهم، وذلك بتاريخ 23 شتنبر 2019 و أن عقد الكراء الحالي لا ينص على أن ذمة المستأنفة بها واجبات كراء عن المدة السابقة، و بمقتضى العقد القديم وبحسب السومة القديمة المحددة به لا ما ادعاه المكري وأنه لا يمكن عقد صلح بين طرفي الدعوى حول واجبات كراء متنازع بشأنها سابقا، والتي أنكر المكري تسلمها افتراء باستغلال بشع لتماطله في تسليم التواصل ثم القبول بتنازله عن حكم قضى بالإفراغ والقبول في نفس الآن بتجديد التعاقد ودون أداء واجبات الكراء السابقة التي ادعى أنها مازالت بذمة المستأنفة و أن العقد الحالي لم يوقع بين طرفيه إلا بعد تصفية جميع الأمور العالقة المرتبطة بالعقد القديم، وأساسا واجبات الكراء و إلا لما تنازل المكري عن تنفيذ حكم الإفراغ، خاصة و أن الإفراغ كان بسبب التماطل، فأى منطقتا متناقض هذا هل يصح التنازل من عاقل على تنفيذ ذلك الحكم بالإفراغ وتجديد الالتزام التعاقدية دون أداء الواجبات الكرائية التي حل أجلها وان تجديد الالتزام بواسطة عقد جديد هو أحد وجه تجديد الالتزامات والاتفاقات المنصوص عليها بالفصل 350 من ق ل ع، كما ينص على ذلك صراحة الفصل 356 من نفس القانون "بالتجديد بنقضي الالتزام القديم نهائيا" و يضع بالتالي حدا لأي مطالبة بشأنه و يتضح للمحكمة أن ادعاء المستأنف عليه غير جدى و غير قائم على أي أساس واقعي أو قانوني سليم، وجاء تعليق الحكم بشأنه ناقصا مما يوازي انعدامه، و يتعين إلغاؤه في الشق المتعلق بالحكم بأداء مبلغ 31.680,00 درهم عن واجبات الكراء من يناير 2019 إلى يونيو 2019 و بعد التصدي

الحكم برفض الطلب وأن الحكم الابتدائي أخذ بادعاء المكري حول السومة الكرائية التي زعم أنها محددة في مبلغ 5280,00 درهم شهريا خلافا لعقد الكراء الأول وفي غياب السند القانوني ودون مطالبة المكري بما يؤكد صحة ما ادعاه بشأن السومة الكرائية القديمة وأن هذا الدفع مرتبط بالدفع الشكلي المتعلق بإدلاء المكري فقط بصورة لعقد الكراء الجديد والاستنكاف عن الإدلاء بعقد الكراء القديم، لتظل بذلك السومة المطالب بها غير قانونية ومخالفة للاتفاق التعاقدية، فضلا أن انتهاء الالتزامات الناشئة بمقتضى العقد الذي حددها بالعقد الحال الذي جدد الالتزامات التعاقدية الكرائية القديمة، مما يستوجب إلغاء الحكم الابتدائي وأن الحكم الابتدائي شمل السومة الكرائية لشهر يوليوز 2019 تماشيا مع المكري في حين أن المكري تقاضى السومة الكرائية تسلم السومة الشهرية لشهر يوليوز واحتفظ بما سبق أدأه له من ضمانات في إطار العقد القديم وأنه لا يمكن التوقيع على عقد كراء دون تقاضي الالتزام الناشئ عنه من قبل المكري، ولذلك بادرت المستأنفة إلى إيداع واجبات الكراء ابتداء من شهر غشت 2019، وكان على المحكمة أن تظل وفية لمنطقها الصحيح في تطبيق القانون عندما قامت بخصم مبلغ 30.000,00 الذي تم إيداعه بصندوق المحكمة، والحكم فقط بالسومة الكرائية اللاحقة لتاريخ الإيداع، والمطالب بها من قبل المكري مما يتطلب تعديل الحكم الابتدائي ولقد تقدم المستأنف عليه ابتدائيا بطلب سماه تصحيح الخطئ، في خرق سافر لشكليات إصلاح الخطاء التي تشوب الطلبات، وفي محاولة بسوء نية مكشوف لتوريط المحكمة ل"تاويل" موضوع عقد كراء لا تفسيره ووفقا للمساطر التي ينص عليها القانون وأن المستأنف عليه استند في مسطرة استعجالية تروج حاليا أمام القضاء من أجل طرد المستأنفة من الطابق تحت أرضي لكن السحر انقلب على الساحر فما أدلى به من حجة وهو قائل بها طبقا للقاعدة الفقهية تؤكد أن الشاق تحت أرضي لا مدخل مستقل له ولا يمكن الولوج إليه إلا من داخل الطابق الأرضي بمعنى أنه تابع له ومن مشتملاته ولأنه استغل سذاجة المستأنفة وحسن نيتها عدة مرات فيما يخص السومة الكرائية فإنه حرر عقد الكراء شخصيا على هواه، ليفتعل غموضا ويتسرب منه ويضغط بالمساطر القضائية لإرغامها على رفع السومة الكرائية من جديد كما فعل سابقا، ملتزمة بقبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من قبول الطلب وبعد التصدي الحكم بعدم قبوله مع تحميل رافعه الصائر واحتياطيا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به ضد المستأنفة من أداء الواجبات الكراء عن المدة من يناير 2019 إلى غاية يونيو 2019 وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء واجبات كراء شهر يوليوز 2019 بحسب 6000,00 درهم شهريا، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب المتعلق بهذا الجزء و تحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا جدا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به ضد المستأنفة من أداء الواجبات الكراء عن المدة من يناير 2019 إلى غاية يونيو 2019 بحسب سومة شهرية قدرها 5280,00 درهم واحتسابها على أساس السومة المحدد بالعقد وإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء واجبات كراء شهر يوليوز 2019 بحسب 6000,00 درهم شهريا، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب المتعلق بهذا الجزء وتحميل المستأنف عليه الصائر.

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانبته الصواب فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء عن المدة من يناير 2019 الى يونيو 2019 و يوليوز 2019 على اعتبار أنها واجبات كرائية سابقة لعقد الكراء الجديد و أن العقد الحالي لا ينص على أن ذمة الطاعنة بها واجبات كرائية عن المدة السابقة في إطار العقد القديم و أن العقد الحالي لم يوقع بين طرفيه الا بعد تصفية جميع واجبات الكراء و إلا لما تنازل المستأنف عليه عن تنفيذ الحكم بالإفراغ الا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن الثابت بالإطلاع على وثائق الملف و خاصة الإنذار المبلغ للطاعنة بتاريخ 15/01/2020 أنه تضمن مطالبتها بأداء واجبات الكراء المتخلدة بذمتها عن المدة من يناير الى يونيو من سنة 2019 مبلغ 31680 درهم بحسب سومة كرائية قدرها 5280 درهم و من يوليوز 2019 الى دجنبر 2019 بمبلغ 36.000 درهم بحساب مشاهرة قدرها 6000 درهم ذلك استنادا لعقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ يوليوز 2019 و كذا الحكم الابتدائي المؤرخ في 24/05/2016 ملف عدد 50/1304/2016 القاضي بالرفع من المشاهرة بجعلها محدد في مبلغ 5280 درهم بدلا من 4800 درهم ابتداء من 15/03/2016 ، مما يعني أن العلاقة الكرائية كانت قائمة بين الطرفين بتاريخ سابق عن العقد الحالي و أن ما تمسكت به الطاعنة من أن العقد الحالي لم يوقع الا بعد تصفية جميع الأمور العالقة المرتبطة بالعقد القديم و أساسا واجبات الكراء لا يوجد بالملف ما يثبتها خاصة و أن عقد الكراء الحالي لم ينص على إبراء ذمتها من كافة المستحققات السابقة و أن تخلفها عن الادلاء بما يفيد براءة ذمتها من هذه الواجبات المطلوبة يجعل الطلب المقدم بشأنها مبررا و بالتالي يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب و يتعين التصريح بتأييده.

حيث إنه يتعين إبقاء الصائر على الطاعة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنفة