

Bail commercial : La conclusion d'un second contrat à un loyer différent et sans mention de l'annulation du premier établit l'existence de deux relations locatives distinctes (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 81901	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6577
Date de décision 20191230	N° de dossier 2019/8206/5245	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Témoignage, Preuve de la relation locative, Obligation du preneur, Loyers, Interprétation des contrats, Existence de deux contrats de bail, Demande additionnelle, Confirmation du jugement, Condamnation au paiement, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce était amenée à déterminer si la relation contractuelle portait sur un ou deux locaux commerciaux distincts. L'appelant soutenait que le second contrat de bail n'était qu'un avenant modifiant le loyer du premier, et non un acte distinct créant une seconde obligation locative. La cour écarte ce moyen en relevant que les deux contrats, conclus à six mois d'intervalle, prévoyaient des loyers et des clauses de révision incompatibles avec la thèse d'un simple avenant, et que le second acte ne faisait aucune mention de l'annulation ou de la modification du premier. Elle retient en outre que le preneur avait lui-même engagé une procédure de conciliation en vue du renouvellement des baux portant sur deux locaux, ce qui constitue un aveu de l'existence de deux relations contractuelles distinctes. La cour valide également la force probante des témoignages concordants attestant de l'exploitation de deux fonds de commerce et écarte les conclusions déposées par l'appelant après la mise en délibéré de l'affaire. Le jugement de première instance 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 تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 09/10/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 1562/8206/2018 والقاضي بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 64372 درهم واجبات كراء المحل الكائن برقم [العنوان] القنيطرة موضوع عقد الكراء المصادق على توقيعه بتاريخ 29 دجنبر 2010 عن المدة من فاتح فبراير 2016 الى متم ماي 2019 مع النفاذ المعجل والصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى وبرفض باقي الطلب

حيث انه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد ان الحكم المطعون قد بلغ للمستأنف

وحيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19 أبريل 2018, يعرض من خلاله أنه يكري المحل الكائن برقم [العنوان] القنيطرة والذي يكره للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 1950,00 درهم, وأن المدعى عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2016 إلى متم نونبر 2017 أي ما مجموعه 34.980,00 درهم وأنه أنذره من أجل الأداء دون جدوى. والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بأداء المدعى عليه لفائدة العارض واجبات كراء المدة من فاتح فبراير 2016 إلى متم نونبر 2017 أي ما مجموعه 34.980,00 درهم مع إفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه ولو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ, مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكري الإدلاء بوثائق لنانبة المدعي المدلى بهما لجلسة 11/06/2018 و لجلسة 02/07/2018 أرفقتهما بمحضر تبليغ إنذار, نسخة من شهادة ملكية, نسخة طبق الأصل من توصيل كراء, نسخة من عقد كراء ومن وكالة مفوضة, نسخة من أمر بعدم نجاح الصلح.

وبناء على المذكرة الجوابية لنانب المدعى عليه المدلى بها لجلسة 19/11/2018 جاء فيها أنه بعملية بسيطة سيتبين أن المبلغ المستحق عن 21 شهر المطلوبة من المدعي هو 40950 درهم وليس 34.980,00 درهم دون اعتبار للزيادة في السومة الكرائية التي انتقلت رضائيا من 1980 درهم إلى 2160 درهم منذ فاتح شهر يوليوز 2017, وبالتالي فمن تناقضت أقواله بطلت دعواه, أما بخصوص أداء الوجيبة الكرائية, فإن العارض كان يتسلم جميع مستحقاته الكرائية ودون تأخير منذ أن حل محل زوجته, وذلك مقابل وصولات مصححة الإمضاء قبل أن يعمد العارض إلى إبداعها بالحساب البنكي للمدعى عليه بناء على طلب منه, وأن بعض الوصولات ضاعت منه, وأنه بإدلائه بوصولات لاحقة يعتبر ذلك قرينة على أداء المدد السابقة. والتمس الحكم بعدم قبول الدعوى, وبرفضها موضوعا. وقد أرفق مذكرته بنسخة طبق الأصل من 16 وصل كراء.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنانبة المدعي المدلى بها لجلسة 25/12/2018 والمشفوعة بطلب إصلاح مؤدى عنه, جاء فيها أن طلبها شابه خطأ مطبعي إذ السومة الحقيقية هي 1590 بدلا من 1950 درهم, وأن عدد الشهور المطالب بها هي 22 وليس 21 من فبراير 2016 إلى متم نونبر 2017, وأن المدعى عليه يكتري منه محلين تجاريين وليس محلا واحدا والمحل موضوع الدعوى الحالية اكتراه بتاريخ 29/12/2010 بمبلغ 1400 درهم كما هو واضح من عقد الكراء إضافة إلى 50 درهم عن ضريبة النظافة لتصير بعد الزيادة الحبية

المشترطة في العقد بنسبة 10 في المائة 1590 درهم، أما الوصولات المدلى بها من طرف المدعى عليه فهي تخص المحل الثاني الذي اكتراه من العارض بتاريخ 29/06/2011، وأن الوصولات المدلى بها لا تتعلق بالمحل موضوع الدعوى. وقد أرفقت مذكرتها بنسخة طبق الأصل من عقدي كراء.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعى عليه المدلى بها لجلسة 21/01/2019 جاء فيها أنه اكترى المحل الوحيد الذي يمارس فيه نشاطه وأن ما وقع هو أن عقد الكراء أبرم بتاريخ 29/12/2010 بسومة شهرية قدرها 1400 درهم وبعد مرور 6 أشهر تقدمت زوجة المدعى بطلب الزيادة في السومة الكرائية بمبلغ 400 درهم أو إفراغ المحل، الشيء الذي اضطره للرضوخ لطلب زوجة المدعى وجعله يبرم عقدا جديدا بتاريخ 28/06/2011 بمبلغ 1800 درهم على أساس أن العقد الأول تم إلغاؤه بشكل تلقائي.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 04/02/2019 تحت رقم 183 بإجراء بحث.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 29/04/2019.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف نائبة المدعى لجلسة 13/05/2019 المشفوعة بطلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية، أكدت من خلالها ما سبق والتمست الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 31.392,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/12/2017 إلى غاية 30/05/2019. وقد أرفقت مذكرتها بنسخة طبق الأصل من عقدين، نسخة من وصلي كراء.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه المستأنف و جاء في أسباب استئنافه ان الحكم غير مرتكز على اساس وخرق القانون كما انه ناقص التعليل الموازي لانعدامه، ذلك ان المحكمة برجعها لمجريات الدعوى سوف تلاحظ ان المستأنف عليه لم يذكر اطلاقا انه يكري للعارض محلين , الا بعد ان أثار المستأنف التناقضات التي شابت اساس الدعوى والتقدم بطلب اصلاحي يصحح اساس الطلب. وان المستأنف عليه ورغم التخبط الذي وقع فيه عند محاولته تقدير وجيبة المحل الوهمي في المقال الاصلاحى ووقوعه في خطأ جسيم عند اعطائه تقدير غير مطابق لا للمحل موضوع العقد الاول ولا حتى موضوع العقد الثاني الذي ظل المستأنف طيلة مراحل الدعوى يؤكد ان هذا الاخير ما هو الا تعديل بالزيادة في الاول. فإن المحكمة لم تعر للأمر اهتماما , ولم تأمر باستدعاء زوجة المستأنف عليه التي ابرمت العقد والتي تعي جيدا انها ابرمت عقدا واحدا تم تعديل وجيبته كرائه بالزيادة الاتفاقية. وانه بالرجوع الى مذكرة مستنتجات العارض المدلى بها خلال المداولة بعد البحث والتي لم تجب عليها المحكمة , سوف يتضح انه طلب استبعاد شهادة الشاهدين لأنهم شهود ملقنون , وارفق مقاله بالتصميم الهندسي لمنزل المستأنف عليه والذي يبين بوضوح ان هناك محلين تجاريين فقط على واجهة الشارع الرئيسي الذي يمارس به العارض نشاطه التجاري بينما المحل الثالث يقع في الخلف , مبرزا ان المستأنف عليه حاول ارباك المحكمة بإعطاء سند ليمين الشهود الذين شهدوا بوجود ثلاث محلات بالمنزل لكنهم ليسوا كلهم على واجهة الشارع . كما ادلى العارض بنسخة من انذار توصل به من المستأنف عليه بتاريخ 19/10/2015 والذي يعلمه فيه بأنه عزل زوجته بخصوص النيابة عليه في المحل الذي يكتريه منه ولم يقل اطلاقا المحلين الا ان المحكمة تجاهلت هذا الاعتراف الكتابي الذي يغينا عن شهادة الشهود المشكوك في مصداقيتها .

ورغم ان المحكمة تبنت في حدود طلبات الاطراف الا انها تجاوزت طلب المستأنف عليه المتمثل في 22 شهر بقيمة 1590 درهم وحكمت بباقي الشهور الغير مطالب بها مطبقة زيادة 10 في المائة بحساب 1694 درهم من تلقاء نفسها ودون اي طلب

ملتمسا الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا اجراء بحث بين الاطراف مع استدعاء زوجة المستأنف عليه

مدليا بنسخة من الحكم ومذكرات مستنتجات بعد البحث

وبناء على جواب نائب المستأنف عليه والذي جاء فيه انه بالاطلاع على عقد الكراء المؤرخة في 29/12/2010 يتضح ان السومة الكرائية

محددة في 1400 درهم اضافة الى مبلغ 50 درهم واجب النظافة كما اشترط زيادة 10 في المائة كل ثلاث سنوات , بمعنى ان السومة الكرائية قد اصبحت بعد الزيادة 1540 يضاف اليها مبلغ 50 درهم واجب النظافة فتصبح بعد ذلك 1590 درهم . وان الانذار المبلغ للمستأنف يحمل نفس السومة, الا انه وقع خطأ مطبعي بالمقال فعوض كتابة 1590 درهم كتبت 1950 درهم وقد تم تقديم مقال اصلاحي بشأنه . وبالتالي يبقى ما اثير بخصوص هذه النقطة غير ذي جدوى ويتعين رده. وان التمسك بكون العقد الثاني ما هو الا تجديد للعقد الاول فذلك مجرد ادعاء لا أساس له من الصحة, فباطلاع المحكمة على العقدين ستلاحظ انه تم الاتفاق على شرط الزيادة في السومة الكرائية كل ثلاث سنوات , فكيف يعقل ان يبرم عقد جديد بعد ستة اشهر دون فسخ العقد الاول؟ كما ان طلب استبعاد الشهود يكون مردودا على اعتبار ان المحكمة هي من قررت الاستماع الى الشهود , وقد تم الاستماع اليهم بعد ادائهم اليمين القانونية وبعد التأكد من هويتهم وادوا شهادتهم بكل صدق وامانة واجابوا عن جميع الاسئلة الموجهة لهم وذلك من خلال المشاهدة بحكم الجوار والاطلاع, وجميعهم صرحوا ان المنزل به ثلاث محلات تجارية وان لكل محل باب مستقل عن الاخر وان المستأنف يشغل محلين لبيع الفطائر والحلويات والمحل الثالث يكتريه السيد فتاح (ص). ويستغله لإصلاح الحاسوب كما انهم لاحظوا ازالة الحائط الفاصل بين المحلين مند اواخر سنة 2015 . اما عن المحل الذي يوجد في جهة الخلف فهو مراب خاص بالسيارة لكون المنزل له واجهتين.

وبخصوص التمسك بكون المحكمة حكمت بأكثر مما طلب فقد تقدم العارض بطلب اضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية وقد تمت الاشارة الى ذلك في الحكم المستأنف

ملتسما رد الاستئناف وتأييد الحكم

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 25/12/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 30/01/2019

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه المبسوطه اعلاه

وحيث انه وبخصوص تمسك المستأنف بكون العلاقة الكرائية بين الطرفين تتعلق بمحل واحد فقط وليس اثنين , فإنه وبالاطلاع على وثائق الملف وخاصة عقدي الكراء المدلى بهما يتضح ان الطرفين تعاقدتا بمقتضى العقد الاول المؤرخ في 29/12/2010 على كراء محل تجاري كائن بحي [العنوان] القنيطرة وتم تحديد مدة العقد في ثلاث سنوات تبدأ من 01 يناير 2011 وتنتهي 31 دجنبر 2013 وتم تحديد السومة الكرائية في مبلغ 1400 درهم شهريا اضافة الى مبلغ 50 درهم واجب النظافة كما تم الاتفاق على زيادة قدرها 10 في المائة كل ثلاث سنوات . كما انهما تعاقدتا بموجب العقد الثاني المؤرخ في 28/06/2011 على كراء المحل الثاني والكائن بنفس العنوان وتم تحديد مدة العقد في ثلاث سنوات تبدأ في 01/07/2011 وتنتهي في 30/06/2014 .

وحيث ان الطرفين عند ابرامهما للعقد الثاني لم يتم تضمينه اية اشارة الى كونه ينصب على نفس المحل, كما انه لا يتضمن اية اشارة الى فسخ العقد الاول , وانه بمطالعة العقدين يتضح ان السومة الكرائية في العقد الاول تم تحديدها في مبلغ 1400 درهم في حين ان العقد الثاني تم تضمينه سومة كرائية محددة في مبلغ 1800 درهم شهريا, علما انه لا تفصل بينهما سوى مدة 6 اشهر وهو ما لا ينسجم مع البند المتعلق بالزيادة في السومة الكرائية والذي حدد مدتها في ثلاث سنوات كما انه لا ينسجم مع نسبة الزيادة وهو ما يستفاد منه ان الامر يتعلق بعلاقة كرائية جديدة موضوعها محل آخر . وما يؤكد ذلك انه بالاطلاع على الامر عدد 1309 بتاريخ 07/12/2016 ملف 1123/8108/2016 الصادر عن قاضي الصلح بالمحكمة التجارية بالرباط يتضح انه قضى بتسجيل تقديم المدعي وهو المستأنف في النازلة الحالية لدعوى الصلح من اجل تجديد عقد كراء المحلين الكائنين برقم [العنوان] والاشهاد بعدم نجاح الصلح. وهو الامر الذي يؤكد ان العلاقة الكرائية تنصب على محلين , وهو الامر الذي اكده الشهود الذين تم الاستماع اليهم خلال المرحلة الابتدائية بعد ادائهم اليمين القانونية ونفيهم لموجبات التجريح , حيث اكدوا ان الامر يتعلق بمحلين اثنين خاصة وان احد الشهود المستمع اليهم يكتري محلا مجاورا للمحلين موضوع الدعوى , وبالتالي فإن ما تمسك به الطرف المستأنف من كونهم شهود ملقنون لا يوجد ما يثبتة خاصة

وان الامر يتعلق بواقعة مادية تتمثل في عدد المحلات التي يستغلها المستأنف وبالتالي يجوز اثباتها بشهادة الشهود , خاصة وان هذه الاخيرة جاءت منسجمة مع ما تم الاتفاق عليه بمقتضى عقدي الكراء المدلى بهما, وان تمسك المستأنف بكون المستأنف عليه سبق له اخباره بعزل الوكيمة التي ابرمت عقد الكراء وتحدث عن محل واحد لا يمكن ان يدحض ما تضمنته وثائق الملف , خاصة وان المستأنف عليه يمكنه توجيه اشعار اخر قصد اخباره بعزل الوكيمة او اعتبار ان الاشعار المتعلق بمحل واحد يسري على الاخر . كما ان التمسك بكون تصميم المنزل يحتوي ثلاث محلات يعتبر مردودا طالما انه ثبت من خلال وثائق الملف وخاصة عقدي الكراء ان الطرفين تعاقدوا من اجل كراء محلين اضافة الى ان المستأنف سبق له تقديم دعوى الصلح المشار الى مراجعها اعلاه والتمس تجديد العلاقة الكرائية بخصوص المحليين التجاريين. اما بخصوص التمسك بكون المحكمة حكمت بأكثر مما طلب منها, فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان المستأنف عليه سبق ان تقدم بمقال اضافي مؤدى عنه بتاريخ 10/05/2019 على اساس السومة الكرائية المتفق عليها مع تطبيق الزيادة المتفق عليها وبالتالي يكون ما تمسك به مردود. اما فيما يتعلق بكون المحكمة لم تجب على ما تمسك به من خلال مستنتجاته بعد البحث فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان المستأنف لم يدل بالذاكرة المذكورة الا بعد حجز الملف للمداولة وبالتالي فباب المناقشة يكون قد اقفل , خاصة وان دفاع المستأنف حضر جلسة البحث وتم اشعاره بجلسة الموضوع التي احيل عليها الملف وهي جلسة 13/05/2019 الا انه تخلف رغم اعلامه .

وحيث انه تبعا لذلك يتعين رد ما تمسك به المستأنف وتأييد الحكم المستأنف

وحيث ان الصائر يتحملة المستأنف

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر