

**Bail commercial : La cour
d'appel réforme le jugement
ayant rejeté à tort une demande
en paiement de loyers pour une
période non couverte par une
décision antérieure (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64454	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4553
Date de décision 20221019	N° de dossier 2022/8206/3507	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Portée du jugement, Loyers impayés, Erreur d'appréciation, Demande additionnelle en appel, Décision antérieure, Contrainte par corps, Condamnation au paiement, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce réforme un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers commerciaux par une application erronée de l'autorité de la chose jugée. Le tribunal de commerce, tout en prononçant l'éviction du preneur, avait écarté la demande en paiement des arriérés au motif qu'une condamnation antérieure portait sur les mêmes sommes. L'appelant soutenait que le premier juge avait commis une erreur d'appréciation, la période de loyers réclamée étant distincte de celle couverte par la décision précédente. La cour constate, après vérification des pièces, que le jugement antérieur ne couvrait effectivement pas la période de loyers faisant l'objet de la nouvelle instance. Elle retient dès lors que la demande n'était pas prescrite par l'autorité de la chose jugée et devait être accueillie. Statuant sur la demande additionnelle, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours de procédure, faute pour ce dernier de justifier d'un quelconque règlement. Le jugement est en conséquence infirmé sur ce chef de demande et la cour, statuant à nouveau, fait droit à l'intégralité des créances du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد قويدر (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4558 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/04/2022 في الملف عدد 13285/8219/2021 و الذي قضى في الطلب الأصلي في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم بافراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها أو باذنها من المحل الكائن زنقة [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع رفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر .

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة فيكون مقالها الحالي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا كما ان الطلب الاضافي المضمن بالمقال الاستئنافي قدم هو الآخر وفق الشروط الشكلية ويتعين قبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد قويدر (ب.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/12/2021 يعرض من خلاله أنه يوجه دعواه للمدعى عليها بصفتها مكترية للمحل التجاري الكائن بنفس العنوان السالف الشكر بموجب عقد كراء مؤرخ في 2019/06/24 لكونها تخلد بذمتها مبلغ 180,000,00 درهم عن المجددة من فاتح فبراير 2021 الى متم أكتوبر 2021 و انه سبق له أن استصدر حكما قضى بأدائها لفائدته مبلغ 300,000,00 درهم عن واجبات الكراء عن نفس المحل التجاري عن الفترة من فاتح نوفمبر 2012 الى 31 يناير 2021 و هو الحكم الذي اصبح حائزا لقوة الشيء المقضي به بصفة نهائية لعدم الطعن فيه بالاستئناف من طرف المدعى عليها و الذي تعذر تنفيذه نظرا لامتناع المحكوم عليها عن التنفيذ وعدم وجود ما يحجز لأجل ذلك يلتمس المصادقة على الإنذار بالأداء و الحكم عليها بادائها لفائدته ما قدره 180.000,00 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح فبراير 2021 و متم أكتوبر 2021 و بافراغها و كل من يقوم مقامها او يتواجد بإذنها بالمحل المكروى مع اشفاع الحكم بالنفاذ المعجل فيما يتعلق بالأداء و تحديد الأكرء في الأقصى و تحميلها الصائر .

وارفق المقال بنسخة من عقد كرا و نسخة من اندار و نسخة من محضر و صورة من حكم.

وبجلسة 23/02/2022 تقدم نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية دفع من خلالها بأنه لا صفة للمدعى بتوجيه الإنذار لكونه لا يملك الى جانب باقي الملاكين على الشيع العقار الذي اكراه و ان العقد الموقع بالإضافة إلى الإنذار غير قانوني لعدم احترامه مقتضيات المادة 971 من ق ل ع و أن الإنذار خالف مقتضيات المادة 45 من قانون رقم 16/49 و أن الإنذار لم تتوصل به العارضة و انه بالرجوع الى محضر المفوض القضائي نجد فادته ما يلي * رفض ابن المعنية بالأمر التوصل ولم يعرف باسمه او يدلي ببطاقته الوطنية * و أن هذا التوصل لا أساس له على اعتبار أن المحل مغلق و لا يتواجد به أي احد و ان افادة المفوض القضائي لا تشير الى صفة المبلغ و اسمه و بالتالي فالتبليغ هو تبليغ مبهم و غير قانوني لا يمكن الركون اليه خصوصا وان العارض تنفي نفيها باتا انها توصلت بأي انذار من هذا القبيل و أن الشخص المجهول لم يدلي باسمه و لم يدلي ببطاقته الوطنية مما يكون معه الوصف المرفق بافادة المفوض القضائي عديمة الأساس و ان العارضة تجهل من قام بتبليغه و لا علم لها به و أن عدم ذكر الاسم العائلي للمبلغ اليه يترتب عنه اعتبار الإنذار لاغيا و التمس الحكم بعدم قبول الطلب و احتياطيا في الموضوع حف حق الرد على الموضوع متى كان له موجب و ارفق المذكرة بصورة من شهادة ملكية و صورة من انذار .

و بجلسة 23/03/2022 تقدم نائب المدعي بتعقيب أوضح من خلاله أن صفتة في توجيه الإنذار تم الفصل فيها بصفة نهائية بموجب الحكم الابتدائي المدلي بصورة منه و ان المدعى عليها هي اول من يكذب تنكرها للتوصل بالإنذار بواسطة احد ابنائها الذي يوجد في كل مرة بعين المكان بالمحل المعني بالإنذار و الذي يرفض في كل مرة التوصل بالانذارات الموجهة للمدعى عليها و الحال انه ابن المدعى عليها بدكره و أن هذه الأخيرة توصلت شخصيا بالاستدعاء لحضور الجلسة و هو ما يفند ادعاءها بان المحل مغلق و تمسك بالفصل 49 من ق م م و أوضح انه يعين عليها الطعن صراحة في صحة التبليغات التي تجاول ان تنازع في قانونيتها و هذا ما يقتضي منها التقدم بطلب مقابل متضمن لما تثبت به ما تتمسك به من دفع واهية و عديمة الجدوى بهذا الخصوص و التمس الحكم وفق ملتزماته و ارفق التعقيب بصورة من شهادة الطعن بعدم الاستئناف و صورة من محضر .

و بجلسة 30/03/2022 تقدم نائب المدعي عليها بمذكرة جوابية مع طلب مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي بحيث أكد في جوابه ما جاء في مذكرته السابقة و في الطلب المضاد اكد سابق دفعه بخصوص تبليغ الإنذار و أضاف أن الانذار الم الاسم الشخص و العائلي للمبلغ اليه و اسم و صفة المبلغ اليه و التمس الحكم بعدم قبول الطلب و في الموضوع حفظ حق العارضة في الرد على موضوع الدعوى متى كان له موجب وفي الطلب المضاد قبوله شكل و في الموضوع الحكم ببطلان الانذار الموجه بتاريخ 2021/11/29 الموجهة الى السيدة سعاد (م.) لمخالفته إجراءات التبليغ مع عدم ترتيب الآثار القانونية عنه بسبب ما شاب الاجراء من عيب و تحميل المدعى عليه الصائر و ارفق التعقيب بصورة من انذار .

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 أنه لئن كان الحكم المذكور صدر و هو جد صائب فيما قضى به من حيث ثبوت صحة كل من العلاقة الكرائية و الإنذار بالأداء و الإفراغ ، إلا أنه تضمن خطأ أو سهوا بعد الحكم بالإفراغ على المدعى عليها برفض طلب أداء واجبات الكراء المستحقة عن الفترة ما بين فاتح فبراير 2021 الى متم أكتوبر 2021 و ذلك بعلة أن هذه المبالغ " قد سبق الحكم بها بموجب الحكم رقم 1012 الصادر بتاريخ 01/02/2021 في الملف رقم 4926/8219/2020 مما يجعل من الطلب المقدم بخصوصها غير مبرر ويتعين رفضه " وأنه لا يسع العارض و الحالة هذه إلا أن يتقدم بمقالة الإستئنافي الحالي و ذلك من أجل أن يتسنى لمحكمة الإستئناف أن تتدارك ما تسرب من نقص أو إغفال الى الحكم المستأنف ، وما دام أن الأمر لا يتعلق بمجرد خطأ مادي قابل لعرض طلب استدراكه الى المحكمة نفسها المصدرة له وأنه من حق العارض أن يطالب بنفس المناسبة بالواجبات الكرائية التي ترتبت عن الفترة اللاحقة لتاريخ الحكم المستأنف أي الفترة الممتدة من فاتح نوفمبر 2021 الى متم مايو 2022 و التي ترتب عنها ما قدره 140.000,00 درهم ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من حيث المبدأ مع تعديله فيما قضى به من رفض طلب الأداء المتعلق بواجبات الكراء المتراوحة من فاتح فبراير 2021 الى متم أكتوبر 2021 و هو ما يعادل 180.000.00 درهم بالإضافة الى واجبات الكراء المتعلقة بالفترة ما بين فاتح نوفمبر 2021 الى متم شهر مايو 2022 وهو ما يعادل 140.000.00 درهم ليكون مجموع المبالغ المطالب بها استئنافيا هو : 180.000,00 درهم + 140.000,00 درهم = 320.000,00 درهم مع اشفاق القرار الذي سيصدر بالفوائد القانونية من يوم الطلب الى غاية التنفيذ والإكراه البدني في الأقصى وإبقاء الصائر على المستأنف عليها.

أرفق المقال ب: نسخة من طبق الأصل من الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 05/10/2022 تخلف دفاع المستأنف عليها رغم الامهال فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه.

حيث تبين صحة ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف الذي قضى برفض طلب أداء واجبات الكراء المستحقة عن الفترة ما بين فاتح فبراير 2021 و متم أكتوبر 2021 بعلة ان هذه المبالغ سبق الحكم بها بموجب الحكم عدد 1012 الصادر بتاريخ 1-2-2021 في الملف عدد 4926/8219/2020 والحال انه بالاطلاع على الحكم المذكور تبين انه قضى بأداء الكراء عن المدة من 1/11/2019 الى 31/1/2021 فقط مما يتعين معه التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فبراير 2021 الى متم أكتوبر 2021 والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها للمستأنف مبلغ 180.000 درهم عن هذه المدة .

وحيث التمس الطاعن الحكم على المستأنف عليها بأدائها له واجبات الكراء المستحقة عن المدة من نونبر 2021 الى متم مايو 2022 بمبلغ 140.000 درهم.

حيث انه في غياب ما يثبت براءة ذمة المستأنف عليها من هذه الاكزية المطلوبة يبقى الطلب بشأنها مبررا ويتعين الاستجابة له.

حيث انه يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

حيث انه يتعين تحديد الاكراه البدني في الادنى .

حيث ان طلب الفوائد القانونية لا مبرر له ويتعين التصريح برفضه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وغيابيا:

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الاضافي.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فبراير 2021 الى متم أكتوبر 2021 والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها لمبلغ 180.000 درهم عن هذه المدة وتحميلها الصائر وتحديد الاكراه البدني في الادنى ورفض الباقي.

– في الطلب الاضافي: بأداء المستأنف عليها للمستأنف مبلغ 140.000 درهم عن كراء المدة من فاتح نونبر 2021 الى متم مايو 2022 وتحديد الاكراه البدني في الادنى وتحميلها الصائر ورفض الباقي.