

**Bail commercial : La preuve du
montant révisé du loyer peut être
rapportée par un reçu portant le
cachet du preneur et un chèque
correspondant (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60734	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2567
Date de décision 20230412	N° de dossier 2022/8206/3473	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Révision du loyer, Résiliation du bail, Réformation du jugement, Reçu de loyer, Procédure par défaut, Preuve, Non-paiement, Loyer, Expulsion, Chèque, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et condamné le preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la preuve de la révision du montant du loyer. Le tribunal de commerce avait liquidé la créance sur la base du loyer stipulé au contrat initial, que le bailleur estimait avoir été réévalué. La cour retient que la production d'un reçu de loyer et d'un chèque émis par le preneur pour un montant supérieur à celui du bail d'origine constitue une preuve suffisante de l'accord des parties sur un nouveau loyer. Elle relève que ces pièces, qui n'ont fait l'objet d'aucune contestation de la part du preneur défaillant, établissent le montant réel de l'obligation. En conséquence, la cour confirme le jugement sur le principe de la résiliation et de l'expulsion, mais le réforme quant au montant de la condamnation, qu'elle porte au niveau du loyer révisé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة ب. بواسطة نائبيها المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/06/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2414 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/03/2022 في الملف عدد 568/8219/2022 و القاضي في الشكل بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بمبلغ 38.137,42 درهم الخاص بمصاريف الملكية المشتركة وقبوله في الباقي و في الموضوع أداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 1.944.000,00 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2019 الى متم يناير 2022 بسومة 54000 درهم شهريا وتعويض عن التماطل في مبلغ 80.000 درهم والمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها في 02/12/2021 والحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل المكترى عبارة عن عقار مساحته 1080 متر مربع الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء الكائن بالعقار ذي الرسم العقاري عدد C/3256 مع النفاذ المعجل في حدود الكراء والصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف فيكون الاستئناف مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة ب. تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية تعرض من خلاله انها تملك المحل التجاري المتمثل في العقار، مساحته 1080 متر مربع الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء ، وان المدعية أبرمت مع المدعى عليها عقد كراء تجاري المصادق على توقيعها بين الطرفين في 11/03/2005تكتري بمقتضاه المحل التجاري مساحته 1080 متر مربع الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 75,332,00 درهم ، و أن المدعى عليها قد توقفت عن أداء الواجبات الكرائية الشهرية، عن الفترة المتراوحة بين فاتح شهر فبراير 2019 إلى غاية متم شهر يونيو 2021، وقد تخلد بذمتها مبلغ إجمالي قدره 2.184.628,00درهم، تضاف اليها مصاريف الملكية المشتركة بمبلغ 38.137,42 درهم ذلك حسب التفصيل التالي:

75.332,00 درهم X 29 شهرا = 2.184.628,00 درهم

2.184.628,00 درهم + 38.137,42 درهم = 2.222.765,42 درهم، وأنها وجهت للمدعى عليها إنذارا بواسطة أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها، كما هو ثابت من رسالة الإنذار ، وان المدعية وجهت كذلك إنذارا بالأداء والافراغ عن المدة أعلاه تضاف اليها مصاريف الملكية المشتركة بمبلغ 38.137,42 درهم ، وانه بتاريخ 02/12/2021 رفضت المدعى عليها التبليغ، و أن المدعى عليها تقاعست عن أداء ما بذمتها رغم امهالها لذلك ومرور الأجل القانوني ،إضافة إلى الواجبات الكرائية التي حلت بعد هذا التاريخ المترتب عن الفترة المتراوحة بين فاتح شهر فبراير 2019 إلى غاية متم شهر يناير 2022، وقد تخلد بذمتها مبلغ إجمالي قدره 2.750.089,42 درهم ، أي ما يعادل 36 شهر مع مصاريف الملكية المشتركة ، وأن المدعى عليها أخلت بالتزاماتها التعاقدية التي ينص عليها العقد الرابط بين الطرفين وأدائها المبالغ المتخلدة بذمتها حسب التفصيل الوارد أعلاه ، و أن عنصر التماطل ثابت في حق المدعى عليها ، وحول الفوائد التعاقدية أن عقد الكراء التجاري الرابط بين الطرفين لا سيما الفصل 10 منه سيتضح لها جليا أنه وقع الاتفاق في حالة عدم الأداء الجزئي أو الكلي للواجبات الكرائية فإنه سيتم احتساب الفوائد التعاقدية بنسبة 12% عن المبالغ الغير مؤداة، ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء

والإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 12/10/2021 والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من العقار مساحته 1080 متر مربع من كافة مرافقه وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و شمول الحكم المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل رغم جميع طرق الطعن وبدون كفالة ، و تحميل المدعى عليها الصائر .

وارفقت المقال بنسخة من عقد الكراء التجاري و طلب تبليغ إنذار بالأداء و محضر تبليغ على يد المفوض القضائي و نسخة من مقال رام إلى توجيه إنذار و نسخة من الأمر القضائي الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/10/12 في ملف المقالات المختلفة رقم 2021/8103/28691 و نسخة من طلب تبليغ الأمر القضائي مؤرخ في 2021/11/27 و نسخة من محضر الإنذار بالأداء والإفراغ و نسخة منشهادة التسليم .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 03/03/2022 جاء فيها أن المحكمة قررت اخراج الملف من المداولة بغية اشعار دفاع المدعية باصلاح المسطرة، و أن المحكمة كانت محقة في اخراج الملف من المداولة لتمكينها من اثبات صفتها في التقاضي، ذلك انه سبق لها أن أدلت رفقة بمقالها الافتتاحي للدعوى بعقد الكراء الذي أبرمته شركة ك.ك. بوصفها مالكة العقار سابقا مع المكترية شركة ج.م. والمؤرخ في 04/10/2005 ، وانه بمقتضى عقد بيع توثيقي محرر من قبل الأستاذة فوزية (س.) الموثقة بالدار البيضاء المؤرخ في 03/01/2018 فقد اقتنت المدعية شركة من لدن شركة ك.ك. كافة الملك المسمى "Collenot" موضوع الرسم العقاري عدد C/3256 الكائن بالدار البيضاء عكاشة مساحته 6 هكتار 37 آر 17 سنتيار وهو متكون من أرض بها بنايات مشتملة على مستودعات بالسفلى مع سدة وطابق أول كما هو ثابت من شهادة الملكية المدلى بها في الملف، وأنها تدلي كذلك بنسخة من عقد البيع التوثيقي المذكور ، وانه و برجوع المحكمة التجارية الى البند 5 من عقد البيع التوثيقي لا سيما أعلى الصفحة 7 منه، سيتضح لها جليا من خلاله أن المشتري ستتمتع بحق التملك الفعلي ابتداء من تاريخ ابرام العقد لكافة الملك العقاري وكذلك تبقي محقة في قبض والتوصل بكافة المبالغ والواجبات الكرائية كيفما كان نوعها من قبل المكترين للمستودعات وذلك ابتداء من تاريخ ابرام العقد، و ومن جهة أخرى و برجوع المحكمة التجارية الى البند 3 من عقد البيع التوثيقي الأنف الذكر سيتضح لها جليا أن البيع يتعلق فعلا بالملك المسمى "Collenot" الكائن بعين السبع عكاشة موضوع الكراء الحالي ، وبذلك تكون صفتها ثابتة في نازلة الحال، ومن تم تبقي محقة في المطالبة بالواجبات الكرائية و ايداع مقال الأداء والإفراغ لاسيما من خلال ما تنص عليه مقتضيات البند 5 من نفس العقد ، ملتزمة بالحكم وفق ما جاء في المقال الرامي إلى المصادقة بالأداء والإفراغ .

وارفقت المقال بنسخة من عقد البيع التوثيقي و نسخة من شهادة الملكية موضوع الرسم العقاري عدد C/3256 و نسخة من البيان التصميمي للعقار موضوع البيع .

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 الحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب فيما قضى به من ثبوت صفة العارضة في التقاضي ذلك ان محكمة الدرجة الأولى كانت محقة في اخراج الملف من المداولة لتمكين العارضة من اثبات صفتها في التقاضي وان العارضة أدلت في المرحلة الابتدائية بعقد الكراء الذي أبرمته شركة ك.ك. [S.G.G.]. بوصفها مالكة العقار سابقا مع المكترية شركة ج.م. [S.J.] والمؤرخ في 04/10/2005 وبمقتضى عقد بيع توثيقي محرر من قبل الأستاذة فوزية (س.) الموثقة بالدار البيضاء المؤرخ في 03/01/2018 فقد اقتنت العارضة شركة ب. [S.P.] من لدن شركة ك.ك. [S.G.G.] كافة الملك المسمى "Collenot" موضوع الرسم العقاري عدد C/3256 الكائن بالدار البيضاء عكاشة مساحته 6 هكتار 37 آر 17 سنتيار و من أرض بها بنايات مشتملة على مستودعات بالسفلى مع سدة وطابق أول كما هو ثابت من شهادة الملكية المدلى بها في الملف ، وأن العارضة تدلي كذلك بنسخة من عقد البيع التوثيقي المبرم بين المالكة السابقة شركة ك.ك. [S.G.G.] والعارض Group. شركة ب. [S.P.]. المحرر من قبل الموثقة الأستاذة فوزية (س.) بتاريخ 03/01/2018 و برجوع محكمة الاستئناف التجارية الموقرة الى البند 5 من عقد البيع

التوثيقي لا سيما أعلى الصفحة 7 منه، سيتضح لها جليا من خلاله أن المشتري (أي العارضة ستمتع بحق التملك الفعلي ابتداء من تاريخ إبرام العقد لكافة الملك العقاري وكذلك تبقى محقة في قبض والتوصل بكافة المبالغ والواجبات الكرائية كيفما كان نوعها من قبل المكترين للمستودعات، وذلك ابتداء من تاريخ إبرام العقد.

ومن جهة أخرى، ويرجع المحكمة التجارية الى البند 3 من عقد البيع التوثيقي الأنف الصفحة 5 سيتضح لها جليا أن البيع يتعلق فعلا بالملك المسمى "Collenot" ذي الرسم العقاري عدد C/3256 الكائن بعين السبع عكاشة موضوع الكراء الحالي و بذلك تكون صفة العارضة ثابتة في نازلة الحال، ومن تم تبقى محقة في المطالبة بالواجبات الكرائية لاسيما من خلال ما تنص عليه مقتضيات البند 5 من نفس العقد المبرم بين العارضة والمالكة السابقة شركة ك.ك. [S.G.G].

وحول مجانية الحكم الابتدائي المتخذ للصواب عندما اعتمد على سومة كرائية مغلوطة المستمد من توصيل كراء مشفوع بخاتم المستأنف عليها تجدر الإشارة الى ان محكمة الدرجة الأولى اعتمدت في احتساب الواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المستأنف عليها على مشاهرة مغلوطة وقديمة مما جعلها تحتسب اصل الدين مخالف للواقع و ان العارضة سبق لها ان اكدت في الطور الابتدائي بكون السومة الكرائية للعقار المستغل من قبل المستأنف عليها تصل الى 75.332,00 درهم حسب الوثائق والمستندات المدلى بها في هذا الباب و إيماننا من العارضة بسلامة موقفها القانوني، ورفعا لكل لبس وتفاديا لأي نقاش عقيم مع المستأنف عليها بخصوص هذه النقطة، فإنها تدلي للمحكمة بما يثبت فعلا ان السومة الكرائية المحددة بين الطرفين 75.332,00 درهم وان هذا ما يؤكد توصيل الكراء رقم [رقم التوصيل] الخاص بالمستأنف عليها المؤرخ في 01/06/2021 عن الفترة الممتدة ما بين فاتح يونيو و 30 يونيو 2021 بمبلغ 75.332,00 درهم الغير مؤدى والمشفوع بطابع المستأنف عليها يفيد التوصل في 02/06/2021 و ان ادلاء العارضة بنسخة من توصيل الكراء مشفوع بخاتم المستأنف عليها لا يفيد اطلاقا أدائها للسومة الكرائية الموضحة فيه علما ان عبء الاثبات يقع على عاتق المستأنف عليها وان الغاية من الادلاء بالتوصيل الانف الذكر تتجسد في مادي سبقيه مراجعة السومة الكرائية من 54.000,00 درهم الى 75.332,00 درهم و من جهة أخرى فان العارضة تدلي لمحكمة الاستئناف التجارية بصورة من شيك تحت رقم [رقم الشيك] مسحوب عن بنك ش.ع. مؤرخ في 2019/12/20 بمبلغ 75.332,00 درهم صادر عن المستأنف عليها والذي يمثل الواجب الكرائي عن شهر يناير 2019 بعد سنة من التماطل ويتضح من كل ما سلف، بيانه ان السومة الكرائية الفعلية الواجبة التطبيق في احتساب الواجبات الكرائية هي 75.332,00 درهم وليس 54.000,00 درهم و بذلك يكون الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به مما يتعين معه تعديله في هذا الشق والحكم من جديد باعتبار الاستئناف الحالي والحكم برفع أصل الدين من 1.944.000,00 درهم الى 2.750.089,42 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وفيما عدا ذلك تلتمس العارضة تأييد الحكم الابتدائي مبدئيا فيما قضى به لمصادفة الصواب، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الحكم بتعديل الحكم المطعون فيه وذلك فيما قضى به وذلك بخصوص مبلغ السومة الكرائية المعتمدة في احتساب واجبات الكراء 75.332,00 درهم عوض 54.000,00 درهم و برفع مبلغ أصل الدين من 1.944.000,00 درهم إلى المبلغ المطالب به في المقال الافتتاحي للدعوى أي 2.750.089,42 درهم و تأييد الحكم الابتدائي فيما عدا ذلك و ترك كل الصوائر الابتدائية والاستئنافية على عاتق المستأنف عليها .

وأدلت بصورة من الحكم المستأنف ، نسخة من مقال رام إلى المصادقة على الانذار بالأداء والافراغ ، صورة من توصيل الكراء و نسخة من الشيك تحت رقم [رقم الشيك].

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 29/03/2023 التي بالملف جواب الوكيل المنصب في حق المستأنف عليها وحضر ذ/ اسالك عن ذ/ الفاسي الفهري فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/04/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة اسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه.

حيث تبين صحة ما عابته الطاعنة على الحكم المستأنف من اعتماد السومة الكرائية المحددة في مبلغ 54.000 درهم الواردة بعقد الكراء

المدلى به بالملف على اعتبار ان السومة الكرائية الفعلية هي المحددة في مبلغ 75.332 درهم وقد ادلت الطاعنة في اطار اثبات ذلك بوصل الكراء رقم [رقم التوصيل] بتاريخ 1/6/2021 والحامل لتوقيع وختم المستأنف عليها وكذا ختم وتوقيع المستأنفة والمدلى به من طرف هذه الاخيرة رفقة مقالها الى جانب صورة الشيك عدد [رقم الشيك] المسحوب عن بنك ش.ع. بتاريخ 20/12/2019 الحامل لمبلغ 75.332,00 درهم صادر عن المستأنف عليها بتاريخ 20/12/2019 والذي اعتبرته الطاعنة يمثل الكراء عن شهر يناير 2019 وان هذه الوثائق لم تكن موضوع منازعة ممن هي حجة عليها ويتعلق الامر بالطرف المستأنف عليها التي تخلفت عن الجواب وتم تنصيب قيم في حقها مما يستوجب التصريح تبعا لما ذكر بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 2.750.089,42 درهم عن كراء المدة المحكوم بها.

حيث انه يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وغيايبا بقيم.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 2.750.089,42 درهم وتحميل المستأنف عليها الصائر.