

# **Bail commercial : La quittance de loyer authentifiée prévaut sur la copie du contrat de bail en cas de contradiction sur le montant du loyer (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71710	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 138
<b>Date de décision</b> 20190116	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/681	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Quittance de loyer, Preuve du montant du loyer, Offre réelle et consignation, Mauvaise foi du bailleur, Loyer, Force probante, Contradiction des preuves, Bail commercial, Absence de mise en demeure		
<b>Base légale</b> Article(s) : 275 - 279 - 440 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante des pièces contradictoires versées aux débats pour déterminer le montant du loyer. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en résiliation et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant contestait le montant du loyer retenu, arguant de l'existence d'un reçu signé par la bailleuse fixant un loyer inférieur à celui visé dans la sommation et dans la copie du contrat. La cour constate que la bailleuse invoquait trois montants de loyer distincts et retient, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, la prévalence du reçu de loyer à signature certifiée, qui n'était pas contesté. Elle en déduit que l'offre réelle suivie de consignation, effectuée par le preneur sur la base de ce montant après la sommation, a purgé le manquement reproché. La cour rappelle qu'en application de l'article 275 du code des obligations et des contrats, une telle démarche fait obstacle à la constatation du défaut de paiement. Le jugement est en conséquence infirmé et la demande de la bailleuse rejetée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد لحسن (ص.) بواسطة دفاعه بتاريخ 18/01/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/06/2017 تحت عدد 2214 ملف عدد 90/8201/2017 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع باداء المدعى عليه لحسن (ص.) لفائدة المدعية مبلغ 6250,00 درهم مع النفاذ المعجل و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه لو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الخميسات و بتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى و تحميلة الصائر و رفض الباقي .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة جوري (ب.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تعرض فيه تعرض فيه ان المدعى عليه يعتمر المحل التجاري على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 900 درهم، وانه تقاعس عن أداء واجبات الكراء منذ 01/09/2014 الى غاية 30/9/2016 أي ما مجموعه 22500,00 درهم والى غاية تاريخه بالرغم من الإنذار الذي توصل به بتاريخ 02/11/2016 بقي بدون جدوى وان التماطل اصبح ثابتا في حق المدعى عليه بمقتضى الإنذار الذي بلغ له، وان المدعية تدل بلائحة الشهود قصد اثبات العلاقة الكرائية و التمسست لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بادائه لفائدتها واجبات الكراء بحساب 900 درهم شهريا ابتداء من 01/09/2014 الى غاية 30/9/2016 أي ما مجموعه 22500,00 درهم مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين و الحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري موضوع النزاع هو او من يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدة قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحمیل المدعى عليه الصائر. وارفقت المقال بانذار ومحضر تبليغه ، وصورة من عقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية لثائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 22/5/2017، التمس فيها اساسا التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا لمخالفتها مقتضيات المادتين 1 و 32 من ق.م.م واحتياطيا من جديد الموضوع حفظ حق المدعى عليه في مناقشة أي جديد.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد لحسن (ص.). و جاء في أسباب استئنافه أنه دفع بخرق مقتضيات المادة 440 من قانون الالتزامات و العقود التي تنص عليها المادة 440 ن قانون الالتزامات و العقود على ان محكمة الدرجة الاولى اعتبرت ان العلاقة الكرائية ثابتة بين المستأنف عليها و المستأنف و أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 750 درهم مستندة على ذلك على صورة لعقدة كراء ، لكن بالرجوع المحكمة الى عقدة الكراء المستند عليها مع طرف الهيئة مصدرة الحكم ستجدون بان العقدة المعتمدة من طرف المحكمة تعتبر مجرد صورة ولا ترقى الى مستوى الحجة القانونية لاثبات العلاقة و السومة الكرائيتين فضلا على أن المستأنف عليها تقر بهاته الواقعة لكونها التمسست في مذكرتها التعقيبية المؤرخة ب 05/06/2016 بإجراء بحث يستدعي له الشاهدين عبد الله (ع.) و بدر (ش.) و بذلك تكون محكمة الدرجة الاولى قد خرقت مقتضيات المادة 440 من قانون الالتزامات و العقود المشار إليها سلفا .

و ان الدفع بانعدام المرتكز القانوني و الموضوعي التمسست المستأنف عليها الحكم لها بأداء الواجبات الكرائية بحسب سومة شهرية قدرها 900 درهم و استندت بصورة لعقدة الكراء تتضمن سومة 750 درهم و أن السومة الكرائية الحقيقية للمحل هي 500 درهم شهريا و هو ما يؤكد وصول الكراء المؤرخ ب 04/11/2016 و الموقع من طرف المستأنف عليها و ان المستأنف ادى جميع الواجبات الكرائية و ذلك الى غاية متم أبريل 2017 رفقته نسخة من محضر العرض و الايداع و ان المحكمة الابتدائية استندت على مقتضات المادة 279 من قانون الالتزامات و العقود التي تعتبر ان المستأنف لا يؤدي الا جزء من المبلغ الواجب أدائه على أساس السومة المعتمدة و المحددة في مبلغ 750 درهم ، و أن السومة الثابتة بمقتضى وصول الكراء الصادر عن المدعية نفسها و المصادق عليه من طرفها هي 500 درهم و ان مقتضيات المادة 279 من قانون الالتزامات و العقود غير واجبة التطبيق لعدم توفر عنصر الاداء الجزئي و أن الحكم الابتدائي جاء ناقص التعليل مما يوازي انعدامه ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع بإلغاء الحكم الابتدائي و التصدي الحكم برفض الطلب . مرفقا مذكرته بنسخة من الحكم المطعون فيه و صورة لوصول الكراء مصادق عليه و أصل محضر إيداع الواجبات الكرائية .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 09/01/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/01/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه المسطرة اعلاه.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف خرق مقتضيات المادة 440 من ق.ل.ع.

وحيث إن مستندات النازلة تفيد أن المستأنف بصفته المكتري أدلى بوصول كراء مصادق على إيمضائه من طرف السلطات المحلية موقع من طرفي النزاع يحمل سومة كرائية قدرها 500 درهم لم يكن محل طعن أو منازعة من طرف المستأنف عليها المكري بل اكتفت بتأكيد واقعة التماطل علما ان العقدة الكرائية المستدل بها تشير الى سومة كرائية اخرى قدرها 750 درهم والإنذار محل الدعوى الحالية تضمن سومة مختلفة قدرها 900 درهم وهو ما يثبت ان هناك تناقض بين تصريحات المستأنف عليها يستشف منه سوء نية المكري ويبقى ما تدعيه من زيادة في الوجيبة الكرائية لا اساس له ولا وجود لهذه الواقعة بالملف مما يحيل على الاخذ بما جاء في الوصل الكرائي بالنظر لما لهذه المحكمة من سلطة في تقييم الحجج.

حيث انه بالرجوع الى وثيقة الإنذار الموجه للمستأنف يتضح انه توصل به بتاريخ 2/11/2016 وبادر الى عرض الواجبات الكرائية بحسب السومة الكرائية المضمنة بالوصل المصادق على توقيع من قبل طرفي النازلة و بعد تعذر العرض العيني بادر الى ايداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة وبالتالي فالإيداع المقرون بالعرض العيني ينفي عن صاحبه التماطل كما هو منصوص عليه في الفصل 275 من قانون ق.ل.ع ، مما يتضح معه ان محكمة البداية لم تكن موفقة في صياغتها التي تطرقت لها في خضم حيثياتها وتعليلها ولم تصادف الصواب وهو ما يستوجب الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبنت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: ب

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر