

Bail commercial : la résiliation amiable est établie par un acte sous seing privé corroboré par la remise des clés sans réserve (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60347	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6743
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8219/5361	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux	Mots clés Restitution des loyers, Résiliation amiable du bail, Remise des clés, Paiement de l'indu, Loyer payé d'avance, Force probante, Extinction du contrat, Dénégation de signature, Bail commercial, Acte sous seing privé, Absence d'inscription de faux		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un bailleur à restituer des loyers perçus d'avance après une résiliation amiable, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante d'un acte de résiliation sous seing privé et sur les effets d'un vice de signification de l'assignation en première instance. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur en restitution des loyers correspondant à la période postérieure à la remise des clés.

L'appelant soulevait, d'une part, la nullité de la procédure de première instance pour vice de signification et, d'autre part, contestait avoir signé l'acte de résiliation amiable. La cour écarte le moyen tiré du vice de signification, retenant que l'exercice de la voie d'appel par la partie défaillante a pour effet de purger cette irrégularité en lui permettant de présenter l'ensemble de ses moyens de défense.

Sur le fond, la cour retient que l'acte de résiliation, bien que sous seing privé, constitue une convention ayant force probante entre les parties et qu'un simple déni de signature est insuffisant à en écarter les effets, faute pour l'appelant d'avoir engagé une procédure d'inscription de faux. Dès lors, la résiliation amiable, corroborée par la remise des clés sans réserve, est jugée parfaite et met fin à la relation locative.

La conservation des loyers pour la période postérieure à cette résiliation est donc dépourvue de cause légitime et justifie leur restitution au preneur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 24/10/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/05/2024 تحت عدد 5576 ملف عدد 13809/8207/2023 الذي قضى في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع بإرجاع المدعى عليها مبلغ 198340 درهم للمدعية وتعويض عن التماطل قدره 10000 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في حقها في الأدنى وبتمويلها الصائر ويرفض الباقي .

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة لم تبلغ بالحكم المستأنف، وتقدمت بإستئنافها بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أنه سبق وان اكثرت من المدعى عليها السيدة كوثر (ا.) المحل التجاري الكائن بالرقم 112 شارع انفا الدار البيضاء من اجل استغلاله كمحل لبيع البييتزا بسومة شهرية قدرها 35.000,00 درهم. وقد تم التنصيب في العقد على ان بدايته هي 2022/07/01 مع الاتفاق بين الطرفين ان العارض سيستفيد من شهر يوليوز وغشت 2022 من اجل القيام بالاصلاحات الضروري وان واجبات الكراء ستحتسب ابتداء من 2022/09/01 عقد الكراء و أنها ادت واجبات كراء سنة كاملة من 2022/09/01 الى 2023/08/30 بمبلغ 420.000,00 درهم بمقتضى شيك عن بنك C.I.H. تحت رقم 0239077 وانه بالنظر الى بعض الصعوبات التي اعترضت العارضة فقد تعذر عليها بدأ نشاطها واشعرت المدعى عليها برغبتها في فسخ العقد بصفة حيية وهو ما وافقت عليه وانه بالفعل تم ابرام فسخ عقد الكراء بتاريخ 2023/02/28 وتم تسليم المفاتيح للسيدة كوثر و أنها لم تستفد من المحل عن اشهر مارس وابريل وماي ويونيو ويوليوز وغشت 2023 بعد فسخ عقد الكراء وبصفة رضائية و انه يكون من حقها المطالبة باسترجاع واجبات الكراء التي ادتها عن الاشهر المذكورة وجب فيها 210.000,00 درهم و ان دفاعها الحالي وجه انذارا للمدعى عليها من اجل اداء المبلغ المذكور بقي بدون جواب ، لذلك تلتزم الحكم على المدعى عليها بارجاعها للعارضة مبلغ 210.000,00 درهم كما هو مفصل اعلاه؛ والحكم عليها كذلك بأدائها للعارضة تعويضا عن التماطل قدره في مبلغ 20.000,00 درهم نظرا لثبوت المطل؛ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل؛ وتحميل المدعى عليها الصائر؛ وتحديد الاكراه البدني في الاقصى.

وأدلت بصورة طبق الاصل من عقد الكراء؛ وصورة من الشيك؛ واصل كشف حساب؛ وصورة طبق الاصل من فسخ عقد الكراء؛ وصورة طبق الاصل من محضر تسليم مفاتيح و نسخة من الانذار؛ واصل محضر التبليغ.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة:

حيث أكدت الطاعنة أن الحكم المطعون فيه والذي قضى على العارضة بالأداء لا يستند على أي أساس قانوني سليم وخرق مقتضيات قانونية منصوص عليها في عقد الكراء كما سيوضح ذلك للمحكمة من خلال مناقشة أسباب الاستئناف ذلك أن المحكمة الابتدائية علقت حكمها القاضي بإرجاع واجبات الكراء للمستأنف عليها بناء على واقعة فسخ عقدة الكراء بتاريخ 2023/02/28 وكذلك محضر تسلّم المفاتيح بتاريخ 2023/03/10؛ وأوضح وأن العارضة لم يسبق لها بالمرّة أن وقعت على الوثيقة المسماة فسخ عقدة الكراء والتي أدلت به المستأنف عليها كما أنه لم يتمّ تبليغها بإجراءات الدعوى خلال المرحلة الابتدائية؛ وحول بطلان إجراءات التبليغ فإن الحكم المطعون فيه صدر في غياب العارضة التي نصب قيم في حقها؛ بعدما تمّ استدعاؤها بالعنوان التالي : 44 شارع رحال المسكيني مع أن هذا العنوان لا يعود لها لا من قريب ولا من بعيد ولا يعد مقر لسكنائها وأن عقدة الكراء موضوع الدعوى هي الأخرى لا تضمن هذا العنوان؛ فالمستأنف عليها قامت بالتدليس على المحكمة عندما اختارت عنوانا لا يتعلق بالعارضة واستصدرت حكما قضائيا في مواجهتها دون تمكينها من فرص الدفاع عن نفسها وانه تبعا لذلك تكون إجراءات التبليغ باطلة في مواجهة العارضة ومخالفة لمقتضيات الفصلين 27 و 519 من قانون المسطرة المدنية وهكذا جاء في الفصل 27 من ق.م.م يكون الاختصاص المحلي لمحكمة الموطن الحقيقي أو المختار للمدعى عليه وهكذا جاء في المادة 519 من ق.م.م يكون موطن كل شخص ذاتي هو محل سكنه العادي ومركز أعماله ومصالحه وأن العنوان الكائن ب 44 شارع رحال المسكيني ليس هو محل سكنى العارضة وليس هو محل مقر عملها ولا يوجد هذا العنوان بعقد الكراء، مما تكون معه سوء نية المستأنف عليها في تفويت الفرصة على العارضة واضحة من خلال اختيار تبليغها بمحل لا علاقة لها به الشيء الذي تكون معه جميع إجراءات تبليغ العارضة باطلة في مواجهتها استنادا لمقتضيات الفصل 27 و 519 من ق.م.م الشيء الذي يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب شكلا أو إرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية للبت فيه وفق القانون وحول عدم توقيع العارضة على الورقة العرفية المسماة فسخ عقدة الكراء أنه برجوع المحكمة إلى الوثيقة التي أدلت بها المستأنف عليها والتي نسبت فيها للعارضة أنها وقعت فيها على فسخ عقدة الكراء فإن هذا التوقيع لا يخص العارضة ولم يسبق لها أن عرضت عليها من طرف المستأنف عليها التي لم تدل بأصل هذه الوثيقة المؤرخة في 2023/02/28 والمنسوب للعارضة أنها وقعت ووافقت على فسخ عقدة الكراء وان العارضة تحتفظ لنفسها من أجل الطعن بالزور في الوثيقة المتعلقة بفسخ عقدة الكراء وأن عقدة الكراء الرابطة بين الطرفين والتي تمّ التوقيع عليها بين الطرفين بتاريخ 2022/07/31 ستلاحظ المحكمة أن هذه التوقيعات مصادق على صحتها لدى السلطات المحلية في حين أن فسخ عقد الكراء يتضمن توقيع المستأنف عليها وطابعها وتوقيع منسوب للعارضة وعليه فلا وجود لفسخ عقد الكراء الذي يربط العارضة بالمستأنف عليها والذي لا زال مستمرا يرتب كافة آثاره لغاية اليوم أن المستأنف عليها كان عليها أن تدلي للمحكمة بفسخ عقد الكراء يتضمن توقيعات الطرفين مصادق على صحتها لدى السلطات المعنية كما هو الحال في عقد الكراء وأن الإدلاء بمحضر تسليم المفاتيح لا يستنتج معه أن عقدة الكراء قد تمّ فسخها بين الطرفين وبالتالي فإن هذه العقدة لا يمكن فسخها أو تعديلها أو إضافة شيء عليها إلا بإرادة الطرفين وبنفس الكيفية التي تمّ فيها إبرام هذا الكراء في اليوم الأول وأنه ما دامت العارضة تنكر التوقيع المنسوب إليها في وثيقة الفسخ فإنها لا تصلح أن تكون حجة أو وسيلة لإثبات فسخ عقد الكراء وفيه مخالفة صريحة لمقتضيات المادة 424 من قانون الإلتزامات والعقود وهكذا جاء في المادة 424 من ق.ل.ع ما يلي : الورقة العرفية المعترف بها ممن يقع التمسك بها ضده أو المعتبرة قانونا في حكم المعترف بها منه، يكون لها نفس الدليل التي للورقة الرسمية في مواجهة كافة الأشخاص على التعهيدات والبيانات التي تتضمنها وذلك في الحدود المقررة في الفصلين 419 و 420 وأن العارضة تنكر التوقيع المنسوب إليها في الورقة العرفية المدلى بها من طرف المستأنف عليها وبالتالي لا يمكن مواجهتها ما دام أن وثيقة الفسخ لا ترقى إلى درجة الورقة الرسمية وحول استمرارية عقد الكراء موضوع الدعوى فإن عقدة الكراء المبرمة راء المبرمة مع المستأنف عليها تمّ إبرامها لمدة ثلاثة سنوات إمكانية تمديدتها لمدة 6 سنوات أو 9 سنوات كما هو منصوص عليه في المادة 6 من عقد الكراء والتي جاء فيها بأن عقدة الكراء تبتدئ من 01 يوليوز 2022 لمدة 3-6-9 سنوات وأنه لمن يريد فسخ هاته العقدة من الطرفين أن يوجه إشعارا للطرف الآخر يخبره بعدم الرغبة في تجديد هذا العقد وذلك قبل 6 أشهر من نهاية كل مرحلة من مراحل هذا العقد سواء قبل مضي 3 سنوات أو 6 سنوات وأن العارضة بعد مغادرة المستأنف عليها للمحل التجاري موضوع النزاع لم تعمل على كرائه للغير إلا بعد مرور أكثر من سنة على إفراغه مما فوت عليها العديد من واجبات الكراء المحددة في العقد إلى غاية فسخه وأن المستأنف عليها وعند عرضها لمفاتيح المحل على العارضة لم تطالبها لا بفسخ العقد ولا بإرجاع

مبالغ الكراء المسبقة وأن العقد شريعة المتعاقدين وأن المستأنف عليها ملزمة بأداء واجبات الكراء عن الشهر ما بعد غشت 2023 إلى غاية فسخ عقد الكراء والتي ستكون موضوع مطالبة مستقلة أمام المحكمة الابتدائية وأن عقدة الكراء لم يتم فسخها إلى غاية اليوم وأن الوثيقة العرفية المدلى بها من طرف المستأنف عليها والمؤرخة في 2023/02/28 تتضمن توقيع العارضة عليها وأن التوقيع الموجود بالأسفل لا يتعلق بها وبالتالي تنكره تمام الإنكار وأن مقتضيات المادة 424 من ق.ل. ع واضحة وبالتالي فإن وثيقة فسخ عقدة الكراء لا تلزم العارضة وغير صادرة عنها وأن محضر تسليم المفاتيح لا ينهض دليلا على فسخ عقدة الكراء وينبغي تبعا لما سلف توضيحه إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بالحكم بإلغاء الحكم التمهيدي وبعد التصدي الحكم ببطالان إجراءات التبليغ وبالتالي الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل للحكم المطعون فيه وصورة عقد الكراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 16/12/2024 عرض فيها حول بطلان إجراءات التبليغ زعمت المستأنفة ان العنوان المذكور بالمقال ليس عنوانها، وان إجراءات التبليغ كانت قانونية وتجدر الاشارة الى ان عنوان المستأنفة في عقد الكراء هو نفس عنوان المحل المكروى وانه بعد فسخ العقد فإن العارضة لم تكن تتوفر على عنوان سكن السيدة كوتر ، بل انها علمت بطريقتها الخاصة مكان عملها والكائن بالرقم 44 شارع رحال المسكيني الدار البيضاء وان دفاع العارضة الحالي وجه انذارا للمستأنف عليها بالعنوان المذكور، ومنع كاتب المفوض القضائي من ولوج مقر العمل وطلبت المستأنفة من حارس الامن الخاص بتسجيل رقم هاتف كاتب المفوض القضائي واتصلت به والدتها وبلغت بالانذار وهو الشيء الثابت من محضر المفوض القضائي محمد حبشي وذلك لكونها لم تكن تعلم موضوع النزاع وانه بعد ان تقدمنا بالدعوى فإن نفس كاتب المفوض القضائي توجه لنفس العنوان واخبر من طرف الكاتبة وحارس الأمن الخاص ان المعنية بالأمر غير متواجدة بالمحل ومنع من ولوج مقر العمل وانه بعد ذلك تم توجيه استدعاء المدعى عليها بواسطة البريد المضمون ورجع مرجوع البريد وتم تعيين قيم في حقها وصدر الحكم غيابيا بقيم وان إجراءات التبليغ قد احترمت بشكل قانوني مما يبقى معه الدفع غير مرتكز على اساس وحول عدم توقيع فسخ العقد زعمت المستأنفة انها لم توقع فسخ العقد وان العلاقة الكرائية مستمرة وتجدر الاشارة الى ان العارضة ادلت بعقد فسخ عقد الكراء وبمحضر موقع بين الطرفين بتسلم مفاتيح المحل وانه باجراء مقارنة بالعين المجردة لتوقيعات المستأنفة المتضمنة بعقد الكراء وعقد ومحضر تسلم مفاتيح ستلاحظ المحكمة انه نفس التوقيع وانه اذا كانت السيدة كوتر (ا.) تطعن في صحة الوثيقتين فما عليها الا اتباع الطرق القانونية المنظمة لذلك ، أما، وغير ذلك فإن الوثيقتين تبقيان ملزمتان لها وتنتجان اثرهما مادام انها تحمل نفس التوقيع المضمن بعقد الكراء وحول استمرارية عقد الكراء زعمت المستأنفة ان عقد الكراء لم يتم فسخه وهو مستمر الى غاية اليوم فان السيدة كوتر (ا.) تتناقض في تصريحاتها، فهي تصرح في الصفحة الخامسة من مقال استئنافها انها لم تعمل على كرائه للغير الا بعد مرور أكثر من سنة من افراغه مما فوت عليها العديد من واجبات الكراء ، وتصرح بنفس المقال ان العقد لازال ساري المفعول الى اليوم وان اعمال العقلاء تصان عن العبث وان القاعدة أن من تناقضت اقواله بطلت دعواه وان العارضة ادلت بما يفيد فسخ العقد الرابط بين الطرفين وتسليم المفاتيح، واذا كانت المستأنفة تطعن في تلك الوثيقتين فما عليها الا سلوك الطرق القانونية، ملتزمة أساسا التصريح بعدم قبول المقال الاستئنافي شكلا واحتياطيا وموضوعا تايب الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 30/12/2024 عرض فيها أن المستأنف عليها اعترفت بانها لا تتوفر على عنوان العارضة و قامت باستدعاءها ب 44 شارع رحال المسكيني الذي لا علاقة لها به كما سبق توضيح ذلك و بالتالي تبقى إجراءات تبليغها خلال المرحلة الابتدائية باطلة لخرقها مقتضيات الفصل 519 من ق م م هذا من جهة و من جهة أخرى فانه لا يوجد بالملف ما يفيد فسخ العارضة لعقد الكراء مع المستأنف عليها و ان التوقيع المنسوب لها لا يتعلق وان العارضة ليست في حاجة للطعن بالزور في الورقة المسماة فسخ عقد لكونها تتضمن توقيعها غير مصادق على صحته كما تم في البداية عند إنشاء العقد وانه تبعا لذلك تبقى مزاعم المستأنف عليها غير مبررة مما يتعين معه ردها و البث في الملف وفق ملتزمات العارضة الواردة في المقال الاستئنافي ، ملتزمة رد دفعات المستأنف عليها والبث في الملف وفق ملتزمات العارضة الواردة في المقال الاستئنافي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 30/12/2024 حضرها دفاع الطرفين؛ وألفي بالملف تعقيب الاستاذ ابشيري؛ فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 31/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما عو مبين اعلاه.

وحيث بخصوص ماتمسكت به الطاعنة من بطلان اجراءات تبليغ الدعوى في المرحلة الابتدائي لاستدعائها بعنوان مخالف لعنوانها الصحيح فيبقى متجاوزا لحضور الطاعنة أمام هاته المحكمة وتقديمها مقال الطعن بالاستئناف الذي ينشر النزاع من جديد ويخول للطاعنة ابداء اوجه دفاعها والادلاء بحججها العاملة في النزاع مما يتعين معه رد السبب المتمسك به.

وحيث بخصوص السبب المستند اليه من عدم توقيعها على وثيقة فسخ عقد الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليها المؤرخ في 28/02/2023 فانه وبخلاف ما اثارته الطاعنة فان المحكمة وبمراجعتها للوثيقة المذكورة تبين لها انها تحمل اسم المستأنفة ورقم بطاقتها الوطنية ومذيلا بتوقيعها؛ وبذلك تبقى ورقة عرفية لها قوة اثباتية بين عاقدتها وحجة عليهما فيما قد يثور من منازعات حول مضمونها؛ وأن مجرد انكارها او المنازعة المجرد في مضمونها لا تأثير له على حجيتها مادام لم يطعن فيها بالزور.

وحيث بخلاف ماتمسكت به المستأنفة من ان الادلاء بمحضر تسلم المفاتيح لا يستنتج منه فسخ عقد الكراء فان الثابت من وثائق الملف ان طرفي العقد ولئن اتفقا على ابرام عقد كراء محدد المدة 3 6 9 سنوات الا ان ارداتهما انصرفت الى انتهاء العقد بالتراضي قبل انصرام مدته بموجب وثيقة فسخ العقد التي سبق مناقشتها اعلاه؛ وانه بتسليمها مفاتيح المحل من المستأنف عليه بتاريخ 10/03/2023 دون أي تحفظ من طرفها يجعل العلاقة الكرائية بينهما منتهية.

وحيث مادام ان عقد الكراء تم فسخه فإن احتفاظ المستأنفة بالمبلغ الواجب عن شهور من مارس الى تم غشت 2023 يبقى غير مستحق، ولا يجد له سببا مشروعاً و يكون من حق المستأنف عليه استرداه وفق ما يقضي به الفصل 66 من ق ل ع ، مما يبقى ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه مصادف للصواب ويتعين معه رد السبب المتمسك به وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.