

Bail commercial : L'aveu judiciaire du bailleur quant au montant du loyer s'impose au juge, même si la sommation de payer visait un montant supérieur (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68869	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1358
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/5079	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Transfert des droits du bailleur, Sommation de payer, Résiliation du bail, Preuve de la relation locative, Montant du loyer, Force probante, Expulsion, Cession de droit au bail, Bail commercial, Aveu judiciaire, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la preuve de l'existence d'une relation locative en l'absence de contrat écrit et sur la détermination du montant du loyer. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en paiement des loyers et en expulsion, tout en réduisant le montant du loyer mensuel réclamé.

L'appelant principal, occupant des lieux, contestait sa qualité de locataire, tandis que l'appelant incident, nouveau propriétaire, contestait le montant du loyer retenu par les premiers juges. La cour retient que la relation locative est établie par un faisceau d'indices concordants, incluant un procès-verbal de constat non contesté faisant état de l'achat du droit au bail par l'occupant, l'élection de domicile par ce dernier dans les lieux litigieux pour les besoins de la procédure, et son aveu de présence sans justification d'un titre d'occupation.

Elle écarte par ailleurs l'appel incident relatif au montant du loyer, relevant que le bailleur avait lui-même, au cours d'une audience de recherche, fait un aveu judiciaire quant au montant du loyer, lequel lie la juridiction en application de l'article 405 du code des obligations et des contrats. En conséquence, la cour confirme le jugement entrepris et, statuant sur la demande additionnelle, condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 02/10/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/06/2019 في الملف عدد 5601/8206/2019 والقاضي:

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 28000.00 درهم مقابل واجبات الكراء عن المدة من 08/08/2014 إلى 31/03/2019 والحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 15/02/2019 وإفراغه من المحل الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على الإستئناف الفرعي مع طلب إضافي المقدم من طرف المستأنف فرعيا في مواجهة نفس الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه.

في الشكل:

*في الإستئناف الأصلي: حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي الأصلي مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

*في الإستئناف الفرعي والمقال الإضافي: حيث قدم الإستئناف المذكور والمقال الإضافي وفق شروطهما الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأداء فهما مقبولان شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من نائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال إفتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري المحل الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء بمشاهدة قدرها 1500.00 درهم وأنه توقف عن أداء واجبات الكراء رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 15/02/2019.

ملتمسا بالحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 84000.00 درهم واجب الكراء عن المدة من 08/08/2014 إلى مارس 2019 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل والصائر.

وأرفق مقاله بنسخة من عقد بيع، شهادة ملكية، إنذار بحوالة الحق ومحضر تبليغ إنذار.

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته إعتبرت أن واقعة إشعاره من طرف المستأنف عليه قائمة بتاريخ 15/02/2019، لتعتبره متماطلا في أداء واجبات الكراء على أساس سومة شهرية محددة في مبلغ 500.00 درهم لا مبلغ 1500.00 درهم المضمن بالإنداز، والحال أن صفته غير قائمة في نازلة الحال أمام عدم إدلاء المستأنف عليه بعقد كراء يفيد قيام علاقة كرائية بخصوص المحل موضوع النزاع بين العارض والبائع السيد بوشعيب (ل.)، وأن الإنذار المؤسس على حوالة الحق افترض سلفا أن الطاعن يعتبر مكتريا للمحل موضوع النزاع في خرق لمقتضيات الفصل 189 من ق ل ع والذي ينص على أن إنتقال الحقوق يجب أن يكون إما بمقتضى القانون أو الإتفاق، إذ أن السيد بوشعيب (ل.) تربطه علاقة كرائية مع السيدة فاطمة (قت.) بموجب عقد كراء مؤرخ في 07/03/2002، وأنه وأمام وجود منازعة في موضوع الحق وإنتقاله فإن أحكام المادة 192 من ق ل ع هي الواجبة التطبيق.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه مع إستئناف فرعي ومقال إضافي، أوضح العارض من خلال مذكرته الجوابية أنه إشتري المحل موضوع النزاع بموجب عقد البيع المؤرخ في 08/08/2014 وأنه أعلم الطاعن بحوالة الحق وطالبه بأداء واجبات الكراء بحكم تحوزه للمحل المذكور، إلا أنه إمتنع عن ذلك، وفي إستئنافه الفرعي أوضح أن محكمة الدرجة الأولى حددت السومة الكرائية في مبلغ 500.00 درهم إستنادا منها إلى عقد الكراء المبرم بين السيد بوشعيب (ل.) والسيدة فاطمة (قت.) والحال أن العارض لا يعترف بالعقد المذكور وأن السيدة المذكورة لم يعد لها أثر، وأنه يبقى من حقه المطالبة بالسومة الكرائية التي هي سومة المثل المعمول بها في منطقة تواجد المحل موضوع النزاع، وأنه وأمام وجود منازعة كان على محكمة البداية إجراء خبرة لتحديد السومة الكرائية، مضيفا أن المستأنف أصليا تخذلت بذمته واجبات الكراء عن المدة من أبريل 2019 إلى دجنبر 2019 بمبلغ 13500.00 درهم.

ملتمسا رد الإستئناف الأصلي، وفي الفرعي تأييد الحكم المستأنف في شقه المتعلق بالإفراغ مع تعديله بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى 84000.00 درهم أساسا وإحتياطيا إجراء خبرة، وفي الطلب الإضافي الحكم بمبلغ 13500.00 درهم.

وأرفق مذكرته بنسخة من حكم وإشهاد.

وبناء القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 18/12/2019 والقاضي بإجراء بحث والذي بجلسته المنعقدة بتاريخ 05/02/2020 تخلف المستأنف رغم سابق التوصل وحضر نائبه كما حضر المستأنف عليه والذي صرح بعد سؤاله من طرف المحكمة بكون الطاعن هو من يتواجد بالمحل موضوع النزاع وأن واجبات الكراء محددة في مبلغ 500.00 درهم وليس 1500.00 درهم كما ورد في محرراته، مضيفا أنه إشتري العقار المتواجد به المحل موضوع النزاع من عند السيد بوشعيب (ل.) وأن الطاعن كان يتواجد به نافيا معرفته للسيدة فاطمة (قت.)، ورجع إستدعاء السيدة فاطمة (قت.) بكونها انتقلت من العنوان فتقرر ختم البحث وإحالة الملف على جلسة المناقشة المنعقدة بجلسة 11/03/2020.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 11/03/2020 أُلقي بالملف بمذكرة تعقيب بعد البحث لنائب المستأنف أصليا أوضح العارض من خلالها كون عقد الكراء غير مثبت ولو بوجود هذا الأخير مؤقتا وعرضا بالمحل موضوع النزاع، كما أن المستأنف عليه أصليا أقر بكون السومة محددة في مبلغ 500.00 درهم مما يتعين رد دعواه أمام تناقض حججه، وحضر نائب المستأنف عليه أصليا وأدلى بمذكرة تعقيب بعد البحث أوضح العارض من خلالها أن المستأنف أصليا هو من يتواجد بالمحل موضوع النزاع نتيجة علاقة كراء تربطه بالسيد بوشعيب (ل.) والذي انتقلت حقوقه إلى العارض بعد البيع، مؤكدا أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 500.00 درهم، ملتمسا تأييد الحكم

المستأنف مع الحكم وفق مقاله إستئنافه الفرعي والإضافي، فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 18/03/2020 تم تمديدها لجلسة 17/06/2020.

محكمة الإستئناف.

*في الإستئناف الأصلي:

حيث دفع المستأنف أصليا بكون محكمة الدرجة الأولى إعتبرت أن واقعة إشعاره من طرف المستأنف عليه أصليا قائمة بتاريخ 15/02/2019، لتعتبره متماطلا في أداء واجبات الكراء على أساس سومة شهرية محددة في مبلغ 500.00 درهم وليس في مبلغ 1500.00 درهم المضمن بالإنداز، والحال أن صفة الطاعن غير قائمة في نازلة الحال أمام عدم إدلاء المستأنف عليه أصليا بعقد كراء يثبت قيام علاقة كرائية بخصوص المحل موضوع النزاع بين المستأنف والبائع السيد بوشعيب (ل)، مضيفا أن الإنداز المؤسس على حوالة الحق افترض سلفا أن المستأنف أصليا يعتبر مكثريا للمحل موضوع النزاع في خرق لمقتضيات الفصل 189 من ق ل ع والتي تنص على أن إنتقال الحقوق يجب أن يكون إما بمقتضى القانون أو الإتفاق، سيما وأن السيد بوشعيب (ل) تربطه علاقة كرائية مع السيدة فاطمة (قت). بموجب عقد كراء مؤرخ في 07/03/2002، وأنه وأمام وجود منازعة في موضوع الحق وإنتقاله فإن أحكام المادة 192 من ق ل ع هي الواجبة التطبيق.

وحيث رد المستأنف عليه أصليا بكونه إشتري المحل موضوع النزاع بموجب عقد البيع المؤرخ في 08/08/2014 وأنه أعلم الطاعن بحوالة الحق وطالبه بأداء واجبات الكراء بحكم تحوزه للمحل المذكور، إلا أنه إمتنع عن ذلك.

وحيث إن المحكمة وفي إطار تحقيق الدعوى للتأكد من واقعة قيام العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع وبالتالي قيام صفة المستأنف أصليا في الإدعاء عليه كمكثري من طرف المستأنف عليه أصليا أمرت بإجراء بحث والذي بجلسته المنعقدة بتاريخ 05/02/2020 حضر المستأنف عليه أصليا وأكد قيام علاقة كرائية بخصوص المحل موضوع النزاع بينه وبين الطاعن بعد قيام المذكور أولا بشراء العقار المتواجد به المحل المذكور من المالك السابق السيد بوشعيب (ل)، وهي الوقائع التي يؤكدتها محضر المعاينة المنجز بتاريخ 26/03/2015 من طرف المفوض القضائي السيد عبد الرحمان (أ) والذي تضمن تصريح السيد عبدالله (ز) بكون الطاعن إشتري الساروت من عند أب السيد بوشعيب (ل)، وهو المحضر الذي لم يكن محل منازعة من طرف المستأنف أصليا، وكذا شهادتي التبليغ المتعلقة بجلسة 23/05/2019 إبان نظر الملف ابتدائيا، و بجلسة 17/05/2019 إبان البت فيه استئنافيا، واللذان تضمنتا توصل السيد رشيد (ز) بصفته ابن اخت المستأنف أصليا، وأن الشهادتين المذكورتين لم تكونا بدورهما محل أية منازعة من طرف المستأنف أصليا كما أن المقال الإستئنافي المرفوع من طرف هذا الأخير تضمن المحل موضوع النزاع كعنوان له وموطن للمخاطبة معه، فضلا على إقراره بموجب مذكرته التعقيبية بعد البحث بكون تواجد العرضي والمؤقت بالمحل موضوع النزاع دون أن يبين سند تواجده بالمحل المذكور، فضلا أن صفة المستأنف عليه تبقى مستمدة من عقد البيع المبرم بينه وبين السيد بوشعيب (ل) بتاريخ 08/08/2014 والمنصب على العقار المتواجد به المحل موضوع النزاع مما تبقى معه العلاقة الكرائية ثابتة بين طرفي النزاع حسب الأسانيد أعلاه، وأن دفع المستأنف أصليا بوجود علاقة كرائية مع السيدة فاطمة (قت) بموجب عقد الكراء المصادق عليه بتاريخ مارس 2002 يبقى مردودا عليه وفق ما سلف بيانه ووفق إقراره القضائي بتواجده بالمحل موضوع النزاع دون تبيان سند ذلك وكذا عدم منازعته في المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الرحمان (أ) بتاريخ 26/03/2015 والذي تضمن الإشارة إلى واقعة شرائه لمفتاح المحل موضوع النزاع "الساروت" من البائع له أب السيد بوشعيب (ل) بما يفيد قيام علاقة كرائية بينهما انتقلت قانونا للمستأنف عليه أصليا بعد شرائه للعقار المتواجد به المحل المذكور.

وحيث دفع الطاعن بكون المستأنف عليه أصليا أقر بكون السومة محددة في مبلغ 500.00 درهم مما يتعين رد دعواه أمام تناقض حججه.

وحيث إن إقرار المستأنف عليه أصليا بجلسة البحث بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 500.00 درهم وليس في 1500.00 درهم كما

ورد في محرراته الكتابية لايعتبر تناقضا في حججه يؤدي إلى سقوط دعواه مادام أن العلاقة الكرائية ثابتة بين طرفي النزاع والتي من أهم آثارها إلزام المكتري بأداء واجبات الكراء سيما أن محكمة البداية قضت بالوجيبة الكرائية على أساس مبلغ 500.00 درهم وأن المستأنف أصليا كان يكفيه إبراء لذمته أداء تلك الواجبات بسومة 500.00 درهم.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعوات المستأنف أصليا وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطاعن صائر إستئنافه.

*في الإستئناف الفرعي:

حيث دفع المستأنف فرعيا بكون محكمة الدرجة الأولى حددت السومة الكرائية في مبلغ 500.00 درهم إستنادا منها إلى عقد الكراء المبرم بين السيد بوشعيب (ل.) والسيدة فاطمة (قت.) والحال أنه لا يعترف بالعقد المشار إليه وأن السيدة المذكورة لم يعد لها أثر، وأنه يبقى من حقه المطالبة بالسومة الكرائية التي هي سومة المثل المعمول بها في منطقة تواجد المحل موضوع النزاع، وأنه وأمام وجود منازعة كان على محكمة البداية إجراء خبرة لتحديد السومة الكرائية.

وحيث إنه وأمام إقرار المستأنف فرعيا بجلسة البحث بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 500.00 درهم والذي يعتبر إقرارا قضائيا في مفهوم المادة 405 من ق ل ع، يبقى إستئنافه غير ذي أساس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطاعن صائر إستئنافه الفرعي.

*في الطلب الإضافي:

حيث إلتمس المستأنف عليه أصليا الحكم على المستأنف أصليا بأداء واجبات الكراء عن المدة من أبريل 2019 إلى دجنبر 2019 بمبلغ 13500.00 درهم.

وحيث إنه وأمام قيام العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع وفقا للأسانيد أعلاه، وأمام عدم إستدلال المستأنف أصليا بما يفيد أداء واجبات الكراء عن المدة المطالب بها يتعين الحكم بأدائها بحسب مبلغ 4500.00 درهم إستنادا إلى مشاهرة محددة في مبلغ 500.00 درهم.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا حضوريا انتهائيا.

في الشكل: بقبول الإستئناف الأصلي والفرعي المقرون بمقال إضافي.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل كل مستأنف صائر إستئنافه.

وفي المقال الإضافي: بأداء المستأنف أصليا السيد عبد الرحيم (قد.) لفائدة المستأنف عليه أصليا مبلغ 4500.00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2019 إلى متم دجنبر 2019 مع جعل الصائر بالنسبة.