

**Bail commercial : le preneur
invoquant la destruction du local
loué pour s'exonérer du
paiement des loyers doit prouver
la cause du dommage (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64858	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5222
Date de décision 20221123	N° de dossier 2020/8206/4073	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Rejet de la demande reconventionnelle, Paiement des loyers, Obligations du preneur, Obligation de garantie du bailleur, Exonération du paiement, Destruction de la chose louée, Charge de la preuve, Cause du dommage, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Le débat portait sur l'exonération du preneur commercial de son obligation au paiement des loyers en raison de la dégradation du local loué. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs et à l'éviction, tout en rejetant sa demande reconventionnelle en résiliation du bail. Le preneur soutenait en appel que la destruction partielle de la chose louée, au sens de l'article 659 du dahir formant code des obligations et des contrats, le libérait de son obligation, et reprochait aux premiers juges d'avoir omis de statuer sur sa demande reconventionnelle. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que le rapport d'expertise versé aux débats, s'il établit la réalité des dégradations, ne prouve pas qu'elles soient imputables au bailleur. Dès lors, faute pour le preneur de démontrer que le bailleur est à l'origine du dommage, il ne peut se prévaloir de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers. La cour juge en outre que le rejet par le premier juge des "autres demandes" valait rejet implicite mais certain de la demande reconventionnelle, laquelle avait été discutée dans les motifs du jugement. Faisant droit aux demandes additionnelles du bailleur, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, mais rejette la demande de dommages-intérêts pour résistance abusive faute de mise en demeure préalable pour cette nouvelle période. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé, avec ajout de la condamnation au titre des loyers échus en appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

حيث إن الطلبات الإضافية مترتبة عن الطلب الأصلي قدمت وفق المتطلب قانونا فهي مقبولة شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي عرض من خلاله ان المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الخميسات بسومة شهرية قدرها 1200 درهم، غير انه لم يؤدي واجبات الكراء منذ يناير 2012 إلى آخر شتنبر 2019 أي ما مجموعه $1200 \times 104 = 142.300$ درهم، و انه لم يؤدي ما بذمته رغم إنذاره بتاريخ 1692019 و توصله بتاريخ 2392019، لأجله يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له كراء المحل التجاري عن الشهور من يناير 2012 إلى آخر شتنبر 2019 بما مجموعه 142.300 درهم، و بتعويض قدره 2000 درهم عن التماطل، و الحكم على المدعى عليه بإفراغ المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الخميسات، هو و من يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم يتأخر فيه عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى، و تحميل المدعى عليه الصائر. و أرفق المقال بنسخة عادية من قرار استئنافي عدد 790، ونسخة من إنذار ومحضر تبليغه.

و بناء على جواب نائب المدعى عليه مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 1312020، أكد من خلال الجواب أن المقال يفتقر للإثبات، و أن المدعي و رغم انه تجمعه علاقة كرائية بالعارض بسومة شهرية قدرها 1200 درهم، دون ان يدلي بما يثبت ادعاءه، لكي تتوقف المحكمة على السومة الكرائية الحقيقية و نوع النشاط الممارس، و ان الدعوى غير مقبولة شكلا، و في الموضوع فإن المدعي تعمد إخفاء مجموعة من الوقائع، إذ يطالب بواجبات كرائية سبق استصدار حكم بجزء منها و هي المتراوحة بين فاتح يناير 2012 إلى متم شهر أكتوبر 2012، و انه لا يمكن الحكم بتلك الواجبات مرتين، و من جهة أخرى فقد سبق للمدعي أن توجه بتاريخ 2012 بإنذار للعارض من اجل عدم رغبته في تجديد عقد الكراء فصدر على إثر ذلك أمر عدد 394 بتاريخ 1752013 في الملف رقم 112552012 قضى بالإشهاد على عدم نجاح الصلح، و على إثر ذلك اتفق العارض مع المدعي بأن يمنحه هذا الأخير تعويضا مناسباً عن الأصل التجاري مقابل الإفراغ، إلا أن المدعي و بحكم تواجده بالديار الفرنسية ظل يماطل في تنفيذ هذا الالتزام، و أنه بعد ذلك أصبح المحل غير صالح للمرة لممارسة أي نشاط تجاري و ذلك بفعل الأضرار التي لحقت به نتيجة تضرر الأنابيب و انفجار المياه العادمة بالمحل و تسربها إلى داخله وإتلافها جميع الموجودات بالمحل دون استثناء، و ان العارض كان يستغل المحل في مجال الطباعة، فتضررت كل الآلات و الكتب و الأوراق وجميع تجهيزات المحل، وانه بالنظر إلى ما آلت إليه الأوضاع استحث العارض المدعي على الوفاء بالتزامه أو تعويضه عن الخسائر وإصلاح المحل دون جدوى، و ان الاتفاق المذكور كان أمام مرأى و مسمع و بحضور شاهدين هما عبد الوهاب (م.) الساكن بحي [العنوان] الخميسات، و عبد الله (ب.) الساكن بتجزئة [العنوان] الخميسات، و ان هلاك العين و استحالة الانتفاع بها يجعل العقد ملغى، و بالتالي عدم أحقية المكري في المطالبة بأية واجبات كرائية، و بخصوص التقادم فإن الأدعاءات الدورية تتقادم طبقا لمقتضيات المادة 391 من ق.ل.ع بمرور خمس سنوات من حلول كل قسط، و انه اعتبارا لذلك فإنه لا يحق للمدعي المطالبة بالفترة المتراوحة بين يناير 2012 إلى غاية أكتوبر 2012 لسبقية البيت، و من جهة أخرى عدم أحقيته في المطالبة بما تلاها من أشهر لتقادمها، ملتصقا أساسا عدم قبول الدعوى و احتياطيا رفض الطلب، و احتياطيا جدا إجراء جلسة بحث يحضرها الطرفان إلى جانب الشاهدين

أعلاه، وفي الطلب المضاد، فإنه يكتري من المدعى عليه فرعيا المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الخميسات من أجل استغلاله في نشاطه التجاري المتمثل في مطبعة، وان هذا المحل لم يعد صالحا للاستغلال بفعل الأضرار التي لحقت وفق المشار إليه آنفا، وانه أنذر المدعى عليه فرعيا من أجل إخلاء المحل مع تعويضه أو إصلاحه حتى يتأتى له استغلاله، و انه و بعد تدخل أطراف أخرى و هما الشاهدان أعلاه، اتفقا على إفراغ العارض للمحل مقابل تعويض، إلا ان المدعى عليه فرعيا ضل متماطلا إلى ان تقدم بدعواه الحالية، وانه لا يحق له المطالبة بواجبات الكراء أمام عدم استغلال العارض للمحل المكترى لهلاكه، وذلك طبقا للفصل 659 من ق.ل.ع، و فضلا عن ذلك فإن القانون ألزم المكري بضمان الشيء المكترى طبقا للفصل 654 من ق.ل.ع بما يجعله صالحا للاستعمال في الغرض الذي أعد له بطبيعته أو بحسب عقد الكراء، وان العارض توجه بإنذار للمدعى عليه فرعيا يعلمه بتماطله في تنفيذ الاتفاق و بالأضرار التي لحقت المحل، وان استحالة الانتفاع بالعين المكترة لهلاكها أو لأي سبب يحول دون الانتفاع بها يؤدي إلى انعدام ركن من أركان العقد وماهية الكراء، وان المحل هلك و تعيب منذ سنة 2016 بشكل استحال معه استغلاله في ما تم التعاقد بشأنه، فإن العارض يلتمس الإشهاد على الفسخ التلقائي لعقد الكراء، مع الحكم تمهيدا بإجراء خبرة عقارية على المحل للوقوف على جميع الأضرار اللاحقة به و معاينة ما لحق السلع و الآلات المتواجدة به من ضرر، مع جعل الصائر على عاتق المدعى عليه فرعيا.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه كما يلي:

ان المحكمة وهي تقضي بما قضت لم تلبث أن أوردت تعليقاتها. وأن كل حكم يتعين أن يكون معللا تعليلا سليما يبرر منطوقه. وانه كان قد دفع من بين ما دفع به "هلاك المحل التجاري نتيجة تضرر الأنابيب و انفجار المياه العادمة بالمحل و تسربها إلى داخله و إتلافها لجميع الموجودات بالمحل من آلات طباعة و كتب وأوراق و مختلف التجهيزات الالكترونية التي تدخل في النشاط التجاري للمستأنف"، إلا أن المحكمة مصدره الحكم المطعون استبعدت الدفع بعله أن الإجراءات التي قام بها العارض لاحقة لتوصله بالإنذار من أجل الأداء كما أن الأضرار غير ثابتة، و هذا يبقى في نظرها دليل على عدم جدية دفعه. لكنه يتساءل كيف استنتجت المحكمة عدم جدية الدفع بالرغم من إدلائه بمجموعة من الحجج تفيد تضرر العين المكترة كليا و ليس جزئيا فقط، و أن هلاك العين المكترة طبقا للفصل 659 من ق ل ع يجعل أية مطالبة بالواجبات الكرائية من طرف المكري لا أساس لها قانونا و تدخل ضمن باب الإثراء على حساب الغير. و انه أكد ضمن مذكرته الجوابية المدلى بها لجلسة 2020/01/15 أن الاتفاق الشفهي الذي كان بينه و بين المستأنف عليه بخصوص الشاهدين المشار إليهما أعلاه بل و بواسطتهما هو الذي حال دون مباشرته لإجراءاته القانونية من اجل رفع الضرر الذي لحق بالمحل التجاري أو فسخ العقد، و أنه بعد أن تفاجا بالإنذار الذي توصل به من المستأنف عليه من اجل الأداء بادر إلى مباشرة الإجراءات القانونية. وان المستأنف أدلى للمحكمة بنسخة من تقرير خبرة الخبير فخر الدين (ع.) المعين في إطار الملف الابتدائي عدد 2019/1201/480 بالمحكمة الابتدائية بالخميسات. وأن هذا الخبير خلص إلى الأضرار الواقعة بالمحل و سببها و قيمتها، مما يجعل الحكم المطعون فيه القاضي بعدم الالتفات إلى هذا الدفع الجدي مجاني للصواب. وانه كان قد تقدم بمقال مضاد يلتمس من خلاله الحكم بالفسخ التلقائي لعقد الكراء ، و انه كآثر لذلك عدم أحقية المدعي أصليا في المطالبة بأي تعويض أو واجبات كرائية، مع الحكم تمهيدا بإجراء خبرة عقارية على المحل للوقوف على جميع تلك الأضرار. لكن المحكمة و هي تقضي بقبول الطلبين الأصلي و المضاد شكلا، أغفلت البت في المقال المضاد موضوعا. و أنها اكتفت بالقول في آخر منطوقها برفض باقي الطلبات دون أن تحدد هذه الطلبات هل هي تخص المدعي الأصلي أم التي تخص المدعي فرعيا. وأن طلباته كانت واضحة لا لبس فيها و لا غموض مما كان يتعين للمحكمة البت فيها بالاستجابة أو الرفض مع التعليل. و أن إغفالها هذا يجعل حكمها مجاني للصواب مما يتعين إلغاؤه. وأن استحالة الانتفاع بالعين المكترة لهلاكها أو لأي سبب يحول دون الانتفاع بها يؤدي إلى انعدام ركن من أركان العقد، مما يجعل المطالبة بالواجبات الكرائية على غير أساس، وذلك طبقا للفصل 659 من ق ل ع . و التمس لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف جزئيا و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث بين الطرفين بحضور الشاهدين مع تحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من تقرير خبرة، نسخة من الحكم المستأنف. ونسخة من حكم تمهيدي.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 24/02/2021 ان المحل المكترى لم يلحقه أي تعيب أو أي هلاك وهو لا زال على حالته الأولى، و لم يعد يستغله بل وأهمله منذ مدة طويلة وأهمل أيضا بصفة نهائية التزاماته اتجاه المكري إذ أنه لم يؤد الواجبات المترتبة في

نمته منذ 2014/10 إلى الآن. و ان المستأنف أقام دعوى أمام المحكمة الابتدائية بالخميسات تتعلق بإصلاح عطب تسرب مجرى المياه العادمة للصرف الصحي. وليس هلاك المحل التجاري كما يدعي في مقاله الاستثنائي وذلك فقط من أجل تملصه من أداء الواجبات الكرائية ليس إلا، وهذا الأمر أجاب عنه الحكم المستأنف مما يكون معه طلب الاستئناف غير مرتكز على أساس

وفي الطلب الإضافي: أن المستأنف لم يؤد واجبات الكراء المترتبة في نمته من المحل التجاري موضوع النازلة منذ أكتوبر 2019 إلى آخر فبراير 2021 أي عن مدة 17 شهرا بسومة شهرية قدرها 1200 درهم وجب فيها مبلغ 20.400 درهم. والتمس لأجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف. وفي الطلب الإضافي الحكم على المستأنف (المكترى) بأدائه مبلغ 20,400 درهم عن واجبات الكراء المدة اللاحقة ومبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل. والنفاد المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر .

وبناء على إدلاء دفاع المستأنف عليه بجلسة 23/03/2022 بمقال إضافي ثاني أن ما أدلى به المستأنف فضلا عن كونه يتعلق بموضوع آخر، فإن الملف الابتدائي عدد 2019/1201/480 قد صدر بشأنه حكم بتاريخ 2021/4/5 تحت عدد 102 قضى في الموضوع برفض الطلب وتحميل المدعى المصاريف الشيء الذي ينبغي والحالة هذه اعتبار ذلك، واعتبار أن هذا الأمر ما هو إلا مجرد مماطلة في أداء واجبات الكراء لا السابقة ولا اللاحقة حسب الطلبات السابقة .

في الطلب الإضافي الثاني: إن المستأنف لم يؤد واجبات الكراء المترتبة في نمته عن المحل التجاري موضوع النازلة منذ مارس 2021 إلى آخر مارس 2022 أي عن مدة 13 شهرا بسومة شهرية قدرها 1200 درهم وجب فيها مبلغ 15.600 درهم، والتمس لأجل ما ذكر الحكم على المستأنف بأدائه مبلغ 15.600 درهم عن واجبات الكراء من مارس 2021 إلى آخر مارس 2022. و مبلغ 2000 درهم كتعويض عن المماطلة والحكم بالنفاد المعجل. وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. و تحميل المستأنف الصائر .

وبناء على إدلاء دفاع المستأنف عليه بجلسة 27/07/2022 بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على تعقيب دفاع المستأنف بجلسة 28/09/2022 أن واقعة الاتفاق الشفهي الذي تم بينه وبين المستأنف كانت أمام مرأى وسماع الشاهدين عبد الوهاب (م.) و السيد عبد الله (ب.) . وانه نتيجة لهذا الاتفاق ولكون المحل التجاري المدعى فيه لم يعد صالحا للاستعمال بفعل تسرب المياه إلى جوفه وتضرره كليا، قد قام بكراء محل آخر بتاريخ 23/08/2014، والتمس لأجل ما ذكر الحكم وفق ما جاء في مقاله الاستثنائي. وأرفق مذكرته بنسخة من المقال الاستثنائي، إشهاد ونسخة من عقد الكراء.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 16/11/2022 حضرها دفاع الطرفين وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستثنائي بجلسة 23/11/2022.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث إنه لئن أدلى الطاعن بنسخة تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير فخر الدين (ع.) التي صدر على إثرها الحكم عدد 480/1201/2019 فإنها خبرة حددت الأضرار اللاحق بالمحل والخسائر دون تبيان المتسبب في الضرر وبالتالي فلا مجال لتمسك الطاعن بمقتضيات الفصل 659 من ق.ل.ع. وجعل أية مطالبة بالواجبات الكرائية من طرف المكري لا أساس لها قانونا مردودا ما لم تعزز بما يثبت المتسبب في الضرر سيما وأن الحكم قضى برفض الطلب.

حيث إن تمسك الطاعن بالاتفاق الشفهي الذي كان بينه وبين المستأنف عليه بخصوص الشاهدين وبواسطتهما هو الذي حال دون مباشرته لإجراءاته القانونية من أجل رفع الضرر الذي لحق بالمحل التجاري لا ينهض حجة على عدم سلوكه لكافة المساطر القانونية المخولة له قانونا في الموضوع حتى يتسنى له التمسك بعدم انتفاعه بالعين المكتراة موضوع المطالبة الحالية.

وحيث ان تنصيب الحكم المستأنف بمنطوقه بقبول الطليين شكلا والحكم بالأداء والإفراغ والتعويض وتحديد الإكراه والصائر ورفض الباقي الذي يفيد ضمنا رفض الطلب المضاد بالنظر إلى أن محكمة البداية ناقشته وانتهت للقول برفضه.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

في الطلبات الإضافية :

حيث إن الطلبات الإضافية مترتبة عن الطلب الأصلي.

وحيث إن الطاعن لم يدل بما يثبت براءة ذمته من الواجبات الكرائية عن المدة من أكتوبر 2019 إلى مارس 2022 وجب عنها مبلغ 36.000# درهم.

وحيث إن القول بالأداء يستلزم تحديد الإكراه في الأدنى وما لم يوجد ما يفيد إنذار الطاعن بأداء هذه الواجبات وتوصله به يكون طلب التعويض غير مبرر ويتعين رفضه.

وحيث يتعين تحميله الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف والطلبات الإضافية.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف. وفي الطلبات الإضافية بأداء المستأنف رشيد (ب.) للمستأنف عليه عبد السلام (ل.) مبلغ 36.000# درهم واجب الكراء عن المدة من أكتوبر 2019 إلى مارس 2022 و تحديد الإكراه في الأدنى وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.