

Bail commercial : l'erreur matérielle sur l'adresse du local ne dispense pas le preneur de son obligation de payer le loyer (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55819	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3634
Date de décision 20240701	N° de dossier 2024/8219/2121	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Rejet de l'appel, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Force obligatoire du contrat, Erreur matérielle, Confirmation du jugement, Bail commercial, Adresse du local loué, Action en rectification	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine si une erreur matérielle dans la désignation de l'immeuble loué peut justifier la suspension du paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur.

L'appelant soutenait que la divergence entre le numéro de l'immeuble mentionné au bail et celui réellement occupé constituait un manquement du bailleur justifiant une exception d'inexécution. La cour écarte cet argument en rappelant que le contrat de bail valablement formé constitue la source de l'obligation de paiement du loyer.

Elle retient que le preneur, qui ne conteste pas sa jouissance effective des lieux, ne peut se prévaloir d'une simple erreur matérielle pour se soustraire unilatéralement à son obligation principale. Il lui incombait de recourir aux procédures légales de rectification du contrat sans pour autant suspendre le paiement des échéances.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 11/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/12/2023 تحت عدد 4176 ملف عدد 2995/8207/2023 الذي قضى في الشكل: قبول الدعوى وفي الموضوع : أداء المدعى عليها لفائدة المدعي واجب كراء المدة من يوليوز الى شتنبر 2023 على أساس سومة شهرية قدرها 1.300,00 درهم مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

في الشكل:

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 27/02/2024 وتقدمت بمقالها الاستئنافي بتاريخ 11/03/2024؛ مما يكون معه قدم وفق صيغه القانونية صفة وأجلا وأداء ويتعين قبوله شكلا .

حيث قدم الاستئناف وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال مسجل ومؤدى عنه تعرض خلاله أن المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه وفق عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 28-06-2021 وانها لم تؤد واجبي شهري يوليوز وغشت 2023 وقد وجهت اليها اذارا تطالبها بموجبه بهذا الواجب توصلت به بتاريخ 10-08-2023 لم تستجب اليه؛ وطبقا لما ورد بعقد الكراء فان المدعى عليها تكون متماطلة في الأداء ويعتبر العقد غير ساري الأثر، ملتزمة بالحكم بان شرط عدم سريان العقد قد تحقق وان المدعى عليها تعتبر مقيمة بالمحل دون وجه حق؛ والحكم تبعا لذلك بافراغها هي او من يقوم بتسييرها وكذا جميع متعلقاتها ومن يقوم مقامها او باذن ممثلها القانوني، وبأدائها لفائدتها كراء يوليوز الى شتنبر بسومة شهرية قدرها 1300,00 درهم مع النفاذ المعجل وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر . مرفق مقالها بنسخة اذار ومحضر تبليغ ونسخة طبق الأصل لعقد كراء.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة؛

أسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة باختلاف رقم المحل التجاري المطلوب أداء واجبات كرائه مع المحل المستغل من طرف العارضة؛ إذ قضى المرجع الابتدائي بأداء العارضة واجبات الكراء للمحل التجاري الكائن برقم 68 زنقة عبد الواحد المراكشي حي الوحدة الخميسات في حين أن العارضة تكتري واقعا المحل التجاري رقم 861 زنقة عبد الواحد المراكشي حي الوحدة الخميسات وهو العنوان المخالف للعنوان الوارد بعقد الكراء؛ وأن هذا الخطأ متعمد من طرف المكترية حتى لا تستطيع العارضة تأسيس أصل تجاري بعد مرور سنتين من ممارستها للنشاط التجاري المعتمد في المحل وأن المحل التجاري المطلوب أداء واجبات كرائه يتواجد ببنائة أخرى غير البناية التي يتواجد فيها المحل التي تستغله العارضة فعليا في نشاطها التجاري وإن كانتا هاتان البنيتان تتواجدان بنفس الزنقة والتي هي زنقة عبد

الواحد المراكشي حي الوحدة الخميسات وأن أداء العارضة لواجبات الكراء للمحل التجاري المضمن عنوانه بعقد الكراء بالرغم من أنه ليس المحل الذي تشغله واقعيا ولا تربطها به أي علاقة كرائية سيخلق عدة صعوبات واقعية وقانونية أمام اختلاف أرقام المحل و أن العارضة في شخص ممثلا القانوني حاول مرارا مع المطلوبة تصحيح العنوان الوارد بعقد الكراء إلا أنها دائما كانت تماطله الشيء الذي رفضت معه العارضة أداء واجبات كرائه إلى حين إصلاح العنوان وجعله مطابقا للمحل الذي تستغله واقعا الشيء الذي رفضته مما حدا بالممثل القانوني للعارضة إلى تقديم شكايته بالموضوع وعلى إثرها صرحت المستأنف عليها على أنها مستعدة لإصلاح الخطأ المضمن بعقد الكراء والتزمت بذلك إلا أنه إلى غاية الآن لم تفي بالتزامها (تفضلوا جنابكم بالاطلاع على تصريحاتها بمحضر الضابطة القضائية)، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا؛ وموضوعا التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المحكوم عليها الصائر .

أرفق المقال ب: طي التبليغ و نسخة الحكم المطعون فيه وصورة لتصريحات المستأنف عليها بمحضر الضابطة القضائية وفاتورة من أداء واجب الماء بها العنوان الصحيح الذي تتواجد به العارضة الذي هو 861 زنقة عبد الواحد المراكشي حي الوحدة الخميسات.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 30/05/2024 عرض فيها أن الطرف المستأنف استأنف وطلب بإلغاء الحكم الابتدائي لكون الرقم الوارد في عقد الكراء ليس هو الكائن في الواقع فإننا نجيب الطرف المستأنف أن مسألة الأرقام ليس السكان أو الملاك هم من يقوم بتقييم أملاكهم بل أن السلطات المحلية والمجالس الحضرية هي من يقوم بإعطاء أسماء الشوارع والأزقة وكذا الأرقام . يضاف إلى ذلك أن الرقم الذي يعطى في بداية الحي يتغير لكون الدور والمنازل تزداد اما للبنيات الجديدة في الحي أو الطبقات التي تضاف إلى البنيات السابقة والتي تكون مكونة مثلا من طابق واحد وأصبحت مع الامتداد العموشي ذات ثلاث وأربع طبقات؛ بالتالي يكون تغير الرقم ما بين ابرام العقد ويوم تقديم الدعاوي والذي مرت سنين على العقد أن يكون رقم آخر وغير المذكور في هذا الأخير ، كما أن المستأنف لم يدل للمحكمة بأي دليل يؤكد ما ادعاه في مقاله بل هو مجرد كلام مرسل ليس إلا ، كما أنه لم يدل أن هناك عقار للعارضة يحمل نفس الرقم أكثره للغير بل المحل هو هو وهو يتواجد فيه الآن والدليل أنه توصل بكل من الاستدعاءات في الملف وكذا بتبليغ الحكم وأنه لما أشير إليه أعلاه يكون ما أثير في المقال الاستئنافي لا أساس له ، ملتزمة الحكم برد ما جاء في المقال الاستئنافي لعدم ارتكازه على أساس منطقي وقانوني والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 24/06/2024 تخلف عنها نائب المستأنفة رغم التوصل؛ فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 01/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما هو مسطر أعلاه.

وحيث تمسكت الطاعنة باختلاف رقم المحل التجاري المطلوب أداء واجبات كرائه مع المحل المستغل من طرفها.

وحيث وبخلاف ما تمسكت به المستأنفة فان أساس دعوى الحال هو المطالبة بواجبات الكراء الناجمة عن عقد الكراء الرابط بين الطرفين المصادق على توقيعه في 26/06/2021 الذي اتفقا بموجبه على كراء المحل الكائن بالرقم 84 زنقة عبد الواحد المراكشي رقم 68؛ وهو العقد الذي يبقى قائم الاركان وترتب عنه حقوق والتزامات متبادلة أهمها أداء واجبات الكراء باعتبارها احدي أهم الالتزامات الملقة على عاتق المكتري مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 633 ق ل ع؛ وأن العنوان المضمن به هو نفسه المضمن بصحيفة الدعوى والذي تمت به اجراءات التبليغ وكذا المضمن بالمقال الاستئنافي للطاعنة؛ وأنه في غياب مايفيد بطلان أو اصلاح العقد المذكور على فرض وجود خطأ به فان الامر يستلزم من الطاعنة سلوك الاجراءات والمساطر المخولة لها بهذا الخصوص دون التملص من أداء واجبات الكراء؛ مما يبقى معه ما تمسكت به الطاعنة غير ذي اساس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف؛ وتحميل 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 المستأنف عليها الصائر.