

**Bail commercial : L'existence
d'un bail antérieur ne justifie pas
la suspension du paiement des
loyers dès lors que la fin de ce
bail est établie (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60978	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3093
Date de décision 20230509	N° de dossier 2023/8206/794	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Trouble de jouissance, Preuve de la résiliation du bail, Obligation de paiement du preneur, Obligation de garantie du bailleur, Loyers impayés, Expulsion, Exception d'inexécution, Confirmation du jugement, Bail commercial, Bail antérieur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée de l'exception d'inexécution soulevée par le locataire. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur, tout en déclarant irrecevables la demande reconventionnelle en dommages-intérêts du preneur et sa demande d'intervention forcée d'un tiers. L'appelant soutenait que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance d'une jouissance paisible en lui ayant loué un local déjà occupé par un tiers titulaire d'un bail antérieur, ce qui justifiait la suspension du paiement des loyers et fondait sa demande indemnitaire. La cour écarte ce moyen en se fondant sur une correspondance émanant du tiers prétendument titulaire du bail antérieur. Elle retient que cette pièce, non contestée par l'appelant, établit que le tiers avait informé le bailleur que le preneur appelant était devenu le nouveau locataire et qu'il était redevable des loyers à compter d'une date antérieure à la période d'impayés litigieuse. Dès lors, la cour considère que cette correspondance prive de tout fondement l'argument tiré de l'existence d'un bail concurrent et, par conséquent, l'exception d'inexécution soulevée. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد فؤاد (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 09/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 12070 بتاريخ 22/12/2022 في الملف عدد 7003/8219/2022 والقاضي في منطوقه :

في الشكل: بعدم قبول الطلب المضاد و طلب إدخال الغير في الدعوى و إبقاء الصائر على رافعهما و بقبول الطلب الأصلي.

في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 44000 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من من 01/04/2021 إلى 31/07/2022 مع النفاذ المعجل في حدود هذا المبلغ و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ المدعى عليه بتاريخ 09/06/2022 بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] أسفي مع تحميله صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات.

حيث ان المستأنف بلغ بالحكم المذكور بتاريخ 26-01-2023 ، و المقال الاستئنافي قدم بتاريخ 09-02-2023 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد البشير (ع.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 13/07/2022 يعرض فيه أن الطرف المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] أسفي ،بسومة شهرية قدرها 2750درهم ، وأن الطرف المدعى عليه لم يؤد واجبات الكراء من 01/04/2021 إلى 31/07/2022 رغم إنذاره بالأداء والإفراغ بتاريخ 09/06/2022 لكن دون جدوى.

لذلك يلتمس الطرف المدعي الحكم على الطرف المدعى عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2021 إلى 31/07/2022 بما مجموعه مبلغ 44000درهم و و بإفراغ الطرف المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] أسفي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. و أرفق الطلب بنسخة من عقد كراء ، إنذارين مع محضر تبليغه.

بناء على ادراج الملف بجلسة 2022//15/12 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال ادخال الغير في الدعوى و طلب مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية دفع من خلالها ان المدعي يتقاضى بسوء نية، لكون المدعى عليه أبرم فعلا عقد كراء مع المدعي، غلا أنه فوجئ بكون المحل مكري لشركة تدعى N.D.C. S. حسب من عقد الكراء رففته و نموذج ج، مما اضطر بالمدعي إلى الامسك عن أداء واجبات الكراء للخلل الذي شاب عقد الكراء و نظرا لغياب الانتفاع بالعين المكترة فإن المدعي غير محق بالمطالبة بواجبات الكراء و في الطلب المضاد أكد المدعي الفرعي انه لا تربطه أية علاقة بشركة N.D.C. S. و ان هذه الأخيرة قاضت المدعي الفرعي من أجل الحكم بعدم قانونية العقد المبرم بين المدعي و المدعى عليه فرعيا، مما يجعل المدعي الفرعي مهددا. لذلك يلتمس فس الطلب المضاد الحكم بتعويض مسبق قدره 20000 درهم عن الضرر الحاصل له من جراء عملية التديليس مع الأمر بإجراء خبرة حسابية من أجل تحديد التعويض الاجمالي من جراء حرمانه من محله. و في مقال ادخال الغير في الدعوى يلتمس اعتبار شركة N.D.C. S. طرف أساسي في

النازلة و يتعين استدعائها لاجراءات هذه المسطرة للإدلاء بإفادتها في الموضوع. و أرفق الطلب بصورة من : عقدي الكراء، نموذج ج، مقال فسخ.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى بخصوص مقال الإدخال الذي تقدم به العارض ابتدائيا فإنه تقدم ابتدائيا في إطار رده عن ادعاء المستأنف عليه حاليا بمقال إدخال شركة N.D.C. S. في الدعوى، على اعتبار أن هذه الأخيرة طرف ثالث في العلاقة التي تربط العارض بالمدعي ابتدائيا كون هذه الأخير (المكري) أكرى نفس المحل موضوع الدعوى للشركة المذكورة التي أسست به أصلا تجاريا وقامت بتقييده بالسجل التجاري وأن هذه الأخيرة رفعت في مواجهته دعوى من أجل إبطال عقد الكراء الرابط بين العارض والمستأنف عليه وأن العارض أدخل ابتدائيا الشركة المذكورة في الدعوى قصد تحقق المحكمة من هذه الواقعة بالاستماع إلى إفادتها في الموضوع وأن مقاضاة الشركة للمستأنف عليه من أجل إبطال عقد الكراء الرابط بينه وبين العارض سيؤثر لا محالة على المركز القانوني لهذا الأخير وأن العارض أغفل ابتدائيا الإشارة إلى عنوان المدخلة في الدعوى وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الاستئناف ولأجله فإن العارض يصلح المسطرة بتحديد عنوان المدخلة في الدعوى ويلتمس تبليغ ممثلها القانوني إجراءات هذه الدعوى بعنوانه الآتي: [العنوان] أسفي وبخصوص عدم قبول المقال المضاد نظرا للأسباب المشار إليها أعلاه، تقدم العارض بمقال مضاد في مواجهة المستأنف عليه إلا أن المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه صرحت بعدم قبوله بعلّة أن العارض لم يثبت الخطأ والضرر والعلاقة السببية وأن هذا التعليل غير مرتكز على أي أساس واقعي وقانوني وبالفعل فالعارض اكرى من المستأنف عليه محلا تجاريا على أساس ممارسة نشاطه التجاري وتأسيس أصل تجاري به والاستفادة من الامتيازات التي يخولها له ذلك وأن العارض لما اتخذ الإجراءات اللازمة من أجل تسجيل نشاطه بالسجل التجاري تعذر عليه ذلك لكون المحل المكترى له مسجل بالسجل التجاري باسم شركة N.D.C. S. وأن السبب في ذلك يرجع أساسا لتصرف المستأنف عليه الذي أكرى نفس المحل للمدخلة في الدعوى ولم يسو وضعيته معها وأن ذلك خلف للعارض مشاكل وأضرار مادية وأخرى نفسية، إذ اقترض مبالغ مالية مهمة من أجل تجهيز المحل المكترى بالوسائل المادية اللازمة لاستغلاله في نشاطه التجاري. وحيث إن الدعوى التي رفعتها شركة N.D.C. S. ضد المستأنف عليه وأدخلت فيها العارض والرامية إلى بطلان عقد الكراء الرابط بين العارض والمستأنف عليه، والتي أحيلت من المحكمة الابتدائية لأسفي إلى المحكمة الابتدائية التجارية بالبيضاء للاختصاص أصبحت تهدد المركز القانوني للعارض بإمكانية الاستجابة لطلب الشركة وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وإفراغ العارض من محله التجاري وما سيتبع ذلك من خسارة مالية ناتجة عن فقدانه لزيائنه وكذا خسائر تجهيزات محله التجاري وسمعته ... الخ إضافة إلى ذلك، فالدعوى المذكورة الناتجة عن تصرف المستأنف عليه فرضت على العارض تحمل أعباء مالية ناتجة عن مصاريف التقاضي وأتعاب الدفاع ومصاريف التنقل من مدينة اسفي إلى مدينة البيضاء وغيرها وأن كل ذلك ترتب عنه أضرار نفسية للعارض أثرت على مسيرته ومتابعة نشاطه التجاري والسهرة عليه مما أثر على مردوديته وأن الخطأ ثابت ناجم عن تصرف المستأنف عليه، كما أن الضرر اللاحق بالعارض على النحو المشار إليه أعلاه وبالتالي فالطلب المضاد مبرر قانونا وواقعا مما يناسب الاستجابة له وبخصوص الاستجابة للطلب الأصلي حسب الثابت من الوثائق المرفقة ومن الوقائع اعلاه يتضح للمحكمة أن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية ذلك أخفى على المحكمة وقائع خطيرة مؤثرة في مجريات النازلة وأنه أكرى نفس المحل للعارض والشركة N.D.C. S. قبل أن يسوي وضعيته المحل مع هذه الأخيرة بالتشطيب على اسمها من السجل التجاري ثم قام رأسا بكراء المحل للعارض وأن الشركة المذكورة قاضت المستأنف عليه من أجل إبطال العقد الرابط بينه وبين العارض كما تم تفصيل ذلك أعلاه ونتيجة ذلك اضطر العارض الإمساك عن أداء الكراء للخلل الذي شاب عقد الكراء والمشاكل التي وجد نفسه محشورا فيها تجاه N.D.C. S. وتجاه المستأنف عليه وأن المنفعة التي توخاها العارض من إبرام عقد الكراء مع المستأنف عليه أصبحت منعدمة وأن عقد الكراء تقابلي يحتم على المكري منح منفعة المحل المكترى مقابل أداء المكثري الوجيبية الكرائية وأن المستأنف عليه أخل بهذا الالتزام تجاه العارض، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا بقبول مقال الإدخال واستدعاء المدخلة لإجراءات الدعوى احتياطيا التصريح بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض المقال الأصلي والحكم وفق المقال .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي مع طي التبليغ وصورة للأصل التجاري في اسم شركة N.D.C. S. وصورة من مقال الدعوى وعقد كراء وصورة حكم الإحالة على المحكمة التجارية بالبيضاء للاختصاص .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 02/5/2023 التي خلالها بالملف بتنازل عن النيابة صادر عن الأستاذ (م.) وبما انه لم يدل بما يفيد انه بلغ منوبه و منح له الوقت الكافي لضمان اعداد دفاع عنه ، و اشعر محامي الطرف المستأنف عليه ، مخالفا بذلك مقتضيات المادة 47 من قانون المحاماة ، فإن نيابته لازالت قائمة لصالح المستأنف ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 09/5/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

وحيث انه بخصوص الأسباب المتمسك بها من قبل الطاعنة المتعلقة بعدم قبول المقال المضاد و الاستجابة للطلب الأصلي و المبنية على وجود عقد كراء سابق بين المستأنف عليه و الشركة المدخلة و تأثير ذلك على تسجيله بالسجل التجاري و الاضرار التي لحقت به جراء ذلك و رفع الشركة المدخلة دعوى للمطالبة ببطان عقد الكراء أساس نازلة الحال الامر الذي دفعه الى التوقف عن أداء واجبات الكراء ، فان المستأنف عليه ادلى رفقة مذكرته الجوابية برسالة صادرة عن الشركة المدخلة موجهة الى المستأنف عليه كمكري توصل بها بتاريخ 17/12/2020 بموجبهما تخبره بان المستأنف اصبح هو المكثري للمحل و هو ملزم بأداء واجبات الكراء بداية من فاتح يناير 2021 ، و معلوم ان الواجبات الكرائية موضوع الحكم المطعون فيه جاءت لاحقة لهذا التاريخ ، و المستأنف لم ينازع في هذه الرسالة التي تفيد بان عقد الكراء السابق المحتج به لم يبق له وجود و حل محله عقد الكراء المؤسس عليه الطلب الحالي الرابط بين طرفي النزاع مما يتعين اعتبار هذه الرسالة بمثابة رد على كافة الأسباب المتمسك بها ، و تأييد الحكم المطعون فيه.

حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .