

Bail commercial : rectification en appel de l'erreur matérielle sur le montant des arriérés de loyers et condamnation au paiement des loyers échus en cours d'instance (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59431	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6050
Date de décision 20241205	N° de dossier 2024/8219/2852	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Loyers échus en cours d'instance, Loyers, Expulsion, Erreur matérielle, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement, Condamnation au paiement, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel visant à rectifier une erreur de calcul manifeste dans un jugement ayant condamné un preneur au paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur le quantum de la dette locative et sur une demande additionnelle en paiement. Le tribunal de commerce avait alloué au bailleur une somme sans rapport avec la durée de l'impayé, tout en ordonnant l'expulsion du preneur. L'appelant sollicitait la réévaluation de la condamnation initiale ainsi que le paiement des loyers échus en cours d'instance. La cour retient que l'erreur arithmétique des premiers juges est avérée au regard du loyer mensuel contractuel et de la période d'impayés non contestée. Elle rappelle en outre, au visa de l'article 663 du dahir des obligations et des contrats, que l'obligation de payer le loyer perdure tant que le preneur occupe les lieux. Le jugement est donc réformé quant au montant de la condamnation initiale, confirmé pour le surplus, et la cour fait droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus jusqu'à la restitution du local.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ح.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 14/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2595 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/03/2023 في الملف عدد 3942/8219/2022 القاضي بأداء المدعى عليها لفائدته مبلغ 10500 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح غشت 2021 إلى غاية متم شهر فبراير 2022 مع النفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء، وبإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بدوار أولاد سيدي عبد البقي جماعة الشلالات عين حرودة المحمدية وبتمثيلها الصائر ويفرض باقي الطلب. كما يلتزم في طلبه الإضافي الحكم له بواجبات كرائية إضافية عن المدة اللاحقة من مارس 2022 إلى أكتوبر 2023

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا. كما ان الطلب الإضافي جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعي محمد (ح.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 14/04/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكرى للمدعى عليها محلا تجاريا عبارة عن محل مغطى مساحته 800 متر مربع الكائن بدوار أولاد سيدي عبد البني عين حرودة المحمدية بسومة شهرية قدرها 15000 درهم، الا انها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من فاتح غشت 2021 إلى شهر فبراير 2022، مما تخلد معه بزمته مبلغ 105000 درهم وان المدعي وجه لها انذارا، توصلت به بتاريخ 11/02/2022 بواسطة مفوض قضائي ومنحها اجل 15 يوما من تاريخ التوصل دون جدوى. ملتصا بالحكم بأداء المدعى عليها مبلغ الكراء قدره 10500 درهم كواجب كراء وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 11/02/2022 وبإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بدوار أولاد سيدي عبد البني عين حرودة المحمدية، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وارفق المقال بعقد كراء وبنسخة من إنذار ومحضر تبليغه.

وبتاريخ 16/03/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بانه سبق له أن طالب خلال المرحلة الابتدائية بالحكم له بالواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المستأنف عليه و المقدرة ب 105.000 درهم استنادا الى أن فترة التوقف عن أدائها بلغت 7 أشهر أخذنا بعين الاعتبار أن السومة الكرائية محددة 15.000 درهم وأنه عوض الحكم له بمبلغ 105.000 درهم قضت المحكمة بمبلغ 10.500 درهم أي مقابل شهر واحد من الكراء فقط، وانه باشر بشأن الحكم المذكورة مسطرة تصحيح الخطأ المادي الا أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في حكمها الصادر بتاريخ 13/12/2023 تحت عدد 11957 اعتبرت أنه ليس بوقائع الحكم ما يفيد الحكم بالمبالغ المذكور، وانه ما دام أن الاستئناف ينشر النزاع من جديد أمام محكمة الاستئناف ، وأنه بالرجوع الى وثائق الملف وخاصة عقد الكراء يتبين بأن الطاعن يكرى للمستأنف عليه المحل بسومة كرائية قدرها 15.000 درهم ، و أنها تخلفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ غشت 2021 الى غاية فبراير 2022، وأنه بالرغم من انذارها لم تعد الى أداء الواجبات داخل الأجل المضروب في الإنذار ، وأنه يتعين مبدئيا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع الرفع من الواجبات

الكرائية المحكوم بها الى 105.000 درهم (مئة و خمسة ألاف درهم) وبخصوص الطلب الإضافي فإنه يجد سنده في مقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية الذي يتيح إمكانية المطالبة بالواجبات الكرائية منذ صدور الحكم المستأنف و لو أمام محكمة الاستئناف، وان المستأنف عليها استمرت في التخلف عن أداء الواجبات الكرائية منذ مارس 2022 الى غاية أكتوبر 2023 تاريخ استرجاع المحل من لدن الطاعن ، وأنه تخلذ بذمة المستأنف عليها الواجبات الكرائية من شهر مارس 2022 الى غاية شهر أكتوبر 2023 أي 20 شهرا × 15.000 درهم 300.000 درهم (ثلاث مئة ألاف درهم). ، ملتمسا تأييد الحكم المستأنف مع الرفع من المبلغ المحكوم به الى غاية 105.000 درهم (مائة و خمسة ألاف درهم) والحكم على المستأنف عليها بأدائها الواجبات الكرائية من مارس 2022 الى اكتوبر 2023 بمبلغ 300.000 درهم (ثلاث مئة ألاف درهم) وتحميلها الصائر.أرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 28/11/2024 تخلف دفاع المستأنف وألفي بالملف بمرجوع البريد ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 05/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بانه سبق له أن طالب خلال المرحلة الابتدائية بالحكم له بالواجبات الكرائية المتخلدة بذمة والمستأنف عليه و المحددة في مبلغ 105.000 درهم استنادا الى أن فترة التوقف عن أدائها بلغت بعة أشهر أخذنا بعين الاعتبار أن السومة الكرائية محددة 15.000 درهم، وأنه عوض الحكم له بمبلغ 105.000 درهم قضت المحكمة بمبلغ 10.500 درهم أي مقابل شهر واحد من الكراء فقط، وانه باشر بشأن الحكم المذكورة مسطرة تصحيح الخطأ المادي الا أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في حكمها الصادر بتاريخ 13/12/2023 اعتبرت أنه ليس بوقائع الحكم ما يفيد الحكم بالمبلغ المذكور

حقا حيث إنه الثابت من خلال عقد الكراء الملقى به بالملف بأن السومة الكرائية محددة في مبلغ 15.000,00 درهم وان الحكم المستأنف قضى بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنف بمبلغ (10500) عن الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح غشت 2021 إلى متم شهر فبراير 2022 ، وانه بالنظر إلى كون السومة الكرائية محددة في مبلغ 15.000,00 درهم وان المدة المحكوم بها محددة في سبعة أشهر فإن المستأنف يكون محقا في المطالبة بالواجبات الكرائية عن المدة المذكور على الشكل التالي : 15.000,00 درهم × 7 أشهر = 105.000 00, درهم مما يكون معه الدفع المثار من طرف المستأنف مؤسس قانونا ويتعين تبعا لذلك التصريح باعتبار الاستئناف وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 105.000,00 درهم وتأبيده في الباقي وتحميل المستأنف عليها الصائر

في الطلب الإضافي :

حيث التمس المستأنف الحكم على المستأنف عليها بأدائها له الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2022 الى اكتوبر 2023 وجب فيها مبلغ 300.000 درهم (ثلاث مئة ألاف درهم) وتحميلها الصائر.

وحيث إن الانتفاع بالكراء يقابله التزام المكتري بأداء الواجبات طبقا للفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود ، وأن الثابت من خلال الحكم المستأنف بأنه قضى على المستأنف عليها بأدائها لفائدة المستأنف الواجبات الكراء عن المدة من فاتح غشت 2021 إلى متم فبراير 2022 مما يكون معه المستأنف محقا في مطالبة المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء المذكورة عن المدة اللاحقة والممتدة من فاتح مارس 2022 إلى متم أكتوبر 2023 وذلك على الشكل التالي : 15.000,00 درهم × 20 شهرا = 300.000,00 درهم

وحيث يتعن تحميل المستأنف عليها الصائر

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والمقال الإضافي

في الموضوع : باعتبار الاستئناف وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 105.000,00 درهم وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليها الصائر

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنف مبلغ 300.000,00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح مارس 2022 إلى متم أكتوبر 2023 على أساس مشاهرة قدرها 15.000,00 درهم وبتحميلها الصائر .