

**Bail commercial : Un contrat
postérieur modifiant le montant
du loyer prévaut sur l'acte initial
pour le calcul des arriérés
locatifs (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 60153	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6576
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8219/5318	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Preuve du paiement, Modification du contrat de bail, Loyer, Fin du bail, Dépôt de garantie, Contrat postérieur, Calcul de la dette locative, Bail commercial, Arriéré locatif	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs sur la base d'un premier contrat de bail. Le preneur appelant contestait le montant de la condamnation en invoquant l'existence d'un contrat de renouvellement postérieur réduisant le loyer, le paiement partiel des sommes réclamées et la nécessité d'imputer le dépôt de garantie sur la dette.

La cour d'appel de commerce retient que le contrat de renouvellement, produit pour la première fois en appel, emporte novation des clauses du contrat initial et doit servir de base au calcul des arriérés. Elle accueille également les moyens tirés de la preuve du paiement d'une mensualité et de la non-exigibilité du loyer afférent au mois de l'expulsion.

La cour juge en outre que la fin de la relation contractuelle, constatée par une précédente décision d'expulsion, rend exigible la compensation de la créance locative avec le montant du dépôt de garantie. Par conséquent, la cour réforme le jugement entrepris en réduisant le montant de la condamnation et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 21/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/07/2024 تحت عدد 9092 ملف عدد 8006/8207/2024 الذي قضى في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه عبد الخالق (ع.) لفائدة المدعيتين مبلغ اثنين وأربعين ألفا وسبعمائة وخمسين درهم {42750 درهم} عن واجب كراء المحل التجاري الكائن ببلوك السعادة زنقة 43 رقم 161 الحي المحمدي الدار البيضاء خلال المدة ما بين فتح شهر يوليوز من سنة 2022 إلى حدود فاتح شهر شتنبر من سنة 2023، وبأداء المدعى عليه لفائدة المدعيتين تعويضا عن الضرر قدره ألفي درهم {2.000 درهم} وبتحميل المدعى عليه المصاريف، ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن لم يبلغ بالحكم المستأنف، وتقدم بإستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعيتان تقدما بواسطة نائبهما بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرضان خلاله أنهما تملكان المحل التجاري الذي كان المدعى عليه يستغله على وجه الكراء والكائن ببلوك السعادة 309 زنقة 43 رقم 161 الحي المحمدي، وهو محل تجاري متكون من محلين معد للخياطة، بموجب عقد كراء مصحح الإمضاء مع والدتها الهالكة هشومة (ن.)، بسومة كرائية قدرها 2850 درهم شهريا. (رفقته شهادة الملكية). وأن المدعى عليه أمسك عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح يوليوز لسنة 2022 (2022/07/01) إلى غاية فاتح شتنبر لسنة 2023 (2023/09/01) دون مبرر مشروع، ليتخذ بزمته لفائدة العارضتين مجموع واجبات كراء عن 15 شهر وجب فيها مبلغ 42750 درهم. وأن العارضتين وجهتا إنذارا بالأداء للمدعى عليه بتاريخ 2024/03/08 عن طريق المفوض القضائي عبد الفتاح (ب.) من أجل تسوية وضعيته المالية تجاه العارضة (رفقته أصل الإنذار بالأداء مع أصل محضر التبليغ). وأن المدعى عليه لم يبادر لإخلاء ذمته اتجاه العارضتين رغم انصرام الأجل المحدد له في 15 يوم. وحيث أن العارضتين يمتلكان المحل التجاري أعلاه. وحيث أن الدين ثابت في حق المدعى عليه. وحيث أن الأصل في الكراء التجاري هو الأداء. وحيث أن المدعى عليه تماطل في أداء الواجبات الكرائية. وحيث أن العارضة قامت بإمهال المدعى عليه من أجل الأداء وفق مقتضيات الفصل 26 من قانون 49.16. وحيث أن المدعى عليه لم يبادر إلى إخلاء ذمته المالية. وحيث لم يبق للعارضتين سوى اللجوء للمحكمة من أجل المصادقة على الإنذار. والتمس الحكم بأداء المدعى عليه السيد عبد الخالق (ع.) لفائدة العارضتين الواجبات الكرائية للمحل التجاري الكائن ببلوك السعادة زنقة 43 رقم 161 الحي المحمدي الدار البيضاء والمتمثلة في مبلغ 42750 درهم. والحكم على المدعى عليه بأدائه للعارضتين مبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل. وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على الوثائق المرفقة بالمقال وهي نسخة من شهادة الملكية، أصل الإنذار مع محضر تبليغه. ونسخة من عقد الكراء.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعن أن المستأنف عليهما زعمتا أنهما يرتبطان مع العارض مع عقد كراء وأنه تخلد بزمته واجبات الكراء عن المدة

2022/07/01 الى غاية 2023/09/01 وجب فيها 15 شهر واستحققتا مبلغ 42750.00 درهم على أساس سومة كرائية قدرها 850 درهم في حيث الثابت ان الدعوى الحالية تبقى على غير أساس والحكم الصادر وفق طلبيهما غير مؤسس للاعتبارات التالية: فمن جهة أولى وأن المستأنف عليهما تقدمتا بالدعوى الصادر بشأنها الحكم موضوع الاستئناف بتاريخ 2024/06/28 تزعمان من خلالها انه تربطهما بالمستأنف علاقة كرائية. في الثابت ان هناك قرار استئنافي صادر بتاريخ 2023/07/11 تحت عدد 4424 في الملف عدد 2022/8206/3202 قضى بإفراغ المستأنف المكثري من العين المكراة وان الإفراغ وتسليم المفاتيح تم خلال شهر شتنبر من سنة 2023 مما تكون معه الدعوى موجهة من غير ذي صفة وضد غير ذي صفة لانتهاء العلاقة الكرائية التي تعتبر أساس الدعوى مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى لانعدام العلاقة الكرائية المعتمدة أساس الدعوى ومن جهة ثانية فان المستأنف عليهما تزعمان انه تخلد بدمه العارض واجبات الكراء عن المدة 2022/07/01 الى غاية 2023/09/01 واعتبرتا المدة في 15 شهر وان الوحبية الكرائية محدد في مبلغ 2850 درهم في حين الثابت فان الوجبية الكرائية محددة في مبلغ 2550 درهم وليس 2850 درهم التي زعمها المستأنف عليهما وان المستأنف عليهما في تدليس خطير ادلتا للمحكمة بعقد كراء مصادق على صحة امضائه بتاريخ 2010/08/23 يتضمن وجبية كرائية محددة في مبلغ 2850 في حين ان العقد المدلى به تم تعديله والغائه بمقتضى عقد جديد الذي هو عقد تجديد عقد كراء محل تجاري المصادق على صحة امضائه بتاريخ 2013/08/26 حيث تم خفض الوجبية الكرائية وتحديدتها في مبلغ 2550 درهم بعد تخفيضهما نتيجة ضعف مدخول المحل كما ان الثابت من نفس العقد ان المرين توصلوا بمبلغ 5900 درهم الذي يمثل واجبات الكراء للشهرين مع واجبات الماء والكهرباء وان المبلغ المذكور سيبقى الى اخر العلاقة الكرائية وانه رغم ان العلاقة الكرائية انتهت بداية شتنبر 2023 وقبل توجيه الإنذار ورفع الدعوى الحالية لا انه تمت المطالبة بالوجبات الكرائية دون احتساب الشهرين المذكورين المتوصل بهما سابقا ومن جهة ثالثة فان المستأنف عليهما استصدرتا حكما بأداء الوجبات الكرائية عن شهر يوليوز 2022/07/01 وشهر شتنبر 2023/09/01 رغم ان شهر يوليوز سبق أدائه من طرف العارض حسب الثابت من محضر العرض ووصل ايداع واجبات الكراء المرفق بهذا المقال وكما ان شهر شتنبر 2023 تم افراغ العارض من العين المكراة وبذلك تكون المدة المحقة هي من 2022/08/01 الى 2023/08/01 وجب فيها 12 شهر وليس 15 شهرا الصادر بشأنها الحكم موضوع الطعن بالاستئناف وبما ان المستأنف عليهما واجبات الكراء محدد يقتضي عقد مصحح الامضاء في مبلغ 2550 درهم. فان المبلغ يصبح 30.600.00 درهم وبما ان المستأنف عليهما سبق ان توصلتا بمبلغ 5900 درهم التي بقيت بذمتهم الى غاية انتهاء العلاقة الكرائية وبما ان الدعوى تم رفعها بعد انتهاء العلاقة الكرائية فان يتعين خصم مبلغ 5900 درهم من مبلغ 30.600 درهم ليبقى المبلغ محدد في 24.700.00 درهم فالثابت ان الحكم الابتدائي حينما قضى بأداء العارض مبلغ 42.750.00 درهم كوجبات الكراء رغم ان العلاقة الكرائية قد انتهت قبل رفع الالوى وقضى بأداء المبلغ المذكور رغم ان المبلغ الحقيقي لا يتجاوز 24.700.00 درهم يكون جاء خارق للقانون وفساد التعليل وغير مرتكز على أساس قانوني ومعرضا للإلغاء ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا بالحكم بالغاء الحكم الابتدائي والمستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب واحتياطيا بالحكم بتعديل الحكم الابتدائي وذلك بخفض المبلغ المستحق الى مبلغ 24.700.00 درهم وتحميل المستأنف عليهما الصائر .

وأرفق المقال ب: نسخة من الحكم عدد 9092 ونسخة من القرار عدد 4424؛ ونسخة من من عقد تجديد عقد كراء محل تجاري؛ وتوصيل أداء الكراء بالسومة المحددة في العقد المذكور؛ ونسخة من طلب عرض وجبات الكراء مع محضر العرض ووصل الأداء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهما بجلسة 16/12/2024 عرض فيها أن المستأنف قام بالطعن في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الدار البيضاء تحت عدد 9092 بتاريخ 2024/07/24 في الملف عدد 2024/8207/8006 مرتكزا على مجموعة من الأمور التي ضمن المستأنف أنها مقنعة بالنسبة لهفي حين أنهو بمجرد الإطلاع على فحوى و الوثائق المدلى بها والمرفقة بمقاله سيتبن للمحكمة أن جميع هذه الوثائق و المعطيات المدونة في مقاله الإستئنافي تبقى مجرد أوهاام من ناتج خيالها خاصة نتكلم عن غياب تام لما يفيد و ما يبرأ ذمة المستأنف في مواجهة المستأنف عليهما بحيث أن المستأنف أرفق مقاله بنسخة من عرض عيني يعرض فيه مبلغ 30600 درهم و المتمثلة في المدة المتراوحة من 2021/08/01 إلى غاية 2022/07/31 فمأذا عن المدة الواردة في نص الحكم و المتراوحة من 2022/08/01 إلى 2023/09/01 ؛ بحيث لا وجود لأي وصل يفيد أداء ولو شهر واحد من المدة المذكورة في مقال المستأنفكما أن المستأنف وعلى الرغم أنه لم يدل بما يفيد إفراغه المحل ، يعترف أنه لم يفرغ المحل التجاري موضوع النزاع التجاري موضوع النزاع إلا بتاريخ شهر 2023/09 مما يفيد أنه ظل يستغل المحل التجاري منذ تاريخ اخر عرض عيني 2022/07/31 إلى غاية

الإفراج؛ مما تكون معه ذمة المستأنف لازالت عامرة في مواجهة المستأنف عليها و أن الحكم الابتدائي صادف الصواب حينما قضى بأداء المستأنف قيمة الدين ، ملتزمان رفض طلب المستأنف لغياب ما يفيد الأداء .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 23/12/2024 عرض فيها أن المستأنف عليهم أحجموا عن الجواب عن الدفع الجوهري المنار من طرف العارض بخصوص عدم قبول الدعوى لانعدام العلاقة الكرائية المزعومة من طرفهم وهو ما يعتبر إقراراً من طرفهم بجدية الدفع وأن الثابت من الوثائق المدلى بها رفقة المقال الاستئنافي التي تم إخفاؤها من طرف المستأنف عليهم عن المحكمة الابتدائية التجارية أن السومة الكرائية الحقيقية المتفق عليها محددة في مبلغ 2550.00 درهم عوض 2850 درهما كما ان المستأنف عليهم سبق أن توصلوا بتسبيق شهرين من الكراء أي مبلغ 5900 درهما تسبيق حسب العقد القديم للكراء، قبل تجديده وأن العارض قام بإفراج العين المكراة قبل توجيه الإنذار حيث تم تبليغه بعنوانه الشخصي وليس بعنوان المحل غير ان المستأنف عليهم لم يخصموا مبلغ التسبيق من المبلغ المطالب به كما انه تم احتساب الاجرة الشهرية بالسومة القديمة التي تم تعديلها بعقد كراء لاحق حيث تم خفضها لمبلغ 2550 درهم وليس 2850 درهم المعتمدة في الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف كما ان المدة المحكوم بها تشمل شهر يوليوز 2022 مع انه سبق ادائه بمقتضى وصل الايداع المدلى به وانه لايمكن اداء واجبات الكراء عن شهر يوليوز 2022 مرتين كما ان المدة المحددة في الإنذار هي 12 شهر وليس 15 شهر المحكوم بها ابتدائيا مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد وفقا لمقال الاستئنافي ومن جهة اخرى فان العارض قام بإفراج المحل التجاري موضوع النزاع خلال شهر شتنبر 2023/09 والعلاقة الكرائية انتهت بشهر يوليوز 2023/07 فحسب الثابت من قرار استئنافي صادر بتاريخ 2023/07/11 تحت عدد 4424 في الملف عدد 2022/8206/3202 الذي قضى بإفراج المستأنف المكتري من العين المكراة؛ وأن الإفراج وتسليم المفاتيح تم خلال شهر شتنبر من سنة 2023؛ و ان الثابت أن المحكمة الابتدائية لم تأخذ بالاعتبار المدة الفاصلة بين الإفراج وتسليم المفاتيح يعني أن مجموع واجبات الكراء المتخلدة في ذمة العارض حسب العقد الجديد 12 شهرا وليس 15 شهرا كما يزعم المستأنف عليهم وبالتالي فالمجموع هو كالتالي : $30600 = 12 \times 2550$ درهم وكما سبق الذكر أن العارض أعطى للمستأنف عليها تسبيقا عن مدة شهرين للكراء مقدر في مبلغ 5900.00 درهما فمجموع المبالغ المتخلدة في ذمة العارض هي كالتالي: $24700 = 9500 - 30600$ درهما و خلاصة لما سبق فإن المبلغ الحقيقي المتخذ في ذمة العارض هو 24.700 درهما المدة التي لم يؤدي خلالها العارض المبالغ الكرائية هي من تاريخ 2022/08/01 إلى غاية 2023/08/01 وجب فيها 12 وليس 15 شهرا وبالتالي مجموع المبالغ هي 30600 درهما وتخصم منها تسبيق شهرين في مبلغ 5900 درهما وسيظل ما مجموعه 24700 درهما ، ملتسما رد مزاعم المدع عليهم والحكم وفق المقال الاستئنافي للعارض .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 23/12/2024 حضرها دفاع الطرفين وألني بالملف تعقيب لنائب المستأنفة؛ فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة بجلسة 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أوجه استئنافه وفق ما هو مبين اعلاه.

وحيث بخلاف ماتمسك به الطاعن من ان الدعوى وجهت ضد غير ذي صفة فان هاته الاخيرة ثابتة بمقتضى عقد الكراء الذي يربط المستأنف بمورثة المدعى عليهما المؤرخ في 2010؛ وانهما وان استصدرتا في مواجهته القرار عدد 4424 بتاريخ 11/07/2023 في الملف عدد 3202/8206/2022 قضى بافراغه من العين المكراة الا ان الواجبات الكرائية المطلوبة في نازلة الحال تخص المدة السابقة لتنفيذ قرار الافراج باقرار الطاعن الذي أكد أن تنفيذ حكم الافراج لم يتم الا خلال شهر شتنبر 2023؛ مما يتعين معه رد السبب المتمسك به.

وحيث بخصوص ماتمسك به المستأنف من ان الوجيبة الكرائية محددة في 2550 درهم وليس 2850 درهم المعتمدة في الحكم المطعون فيه؛ فقد صح مانعاه الطاعن ذلك أن المستأنف عليهما وان استظهرتا أمام محكمة اول درجة بعقد كراء مصحح الامضاء في 23/08/2010 يحدد الوجيبة الكرائية في 2950؛ الا ان الطاعن أدلى أمام هاته المحكمة بنسخة من تجديد عقد كراء محل تجاري مصادق على توقيعه في 26/08/2013 اتفق بموجبه الطرفان على تحديد السومة الكرائية في مبلغ (2550) درهم مما تبقى معه هاته الاخيرة هي المعتمدة في

احتساب واجب الكراء لان توقيع هذا العقد يعتبر بمثابة تنازل عن مقتضيات العقد الاول ونسخ لبودده؛ وانه ونظرا للاثر الناشر للاستئناف الذي يخول للاطراف الادلاء بأوجه دفاعهم ومستنداتهم المؤيدة للطلب؛ فان ماتمسك به الطاعن يبقى مؤسس ويتعين معه اعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم بعد اعتماد الوجيبة الكرائية الجديدة؛ نفس الامر بالنسبة لما تمسك به من أداء واجب شهر يوليوز 2022 بعدما أدلى بوصل ايداع مبالغ كراء شاملة للشهر المذكور المؤرخ في 16/08/2022 وصل رقم 20612122007809 حساب رقم 40767؛ وكذا عدم احتساب واجب شهر شتنبه بعدما أكد انه تم تنفيذ قرار الافراغ خلال الشهر المذكور وهو الامر الذي لم يكن محل منازعة من المستأنف عليهما مما يتعين عدم احتساب واجب كرائته استنادا لمقتضيات عقد الكراء التي تنص على ان الوجيبة الكرائية لاتؤدى الا عند نهاية الشهر؛ اضافة الى خصم مبلغ 5900 درهم الذي سبق أدائه كتسبيق لمورثة المستأنف عليهما المضمن بعقد الكراء والذي يبقى مستحقا عند نهاية العقد؛ وأنه ونظرا لانتهاه العلاقة الكرائية حسب حيثيات القرار الاستئنافي المشار الى مراجعه انفا؛ فان طلب الطاعن الرامي الى خصم المبلغ المذكور من مجموع المبالغ المستحقة يبقى مؤسس قانونا ويتعين الاستجابة له.

وحيث استنادا لما تم تفصيله فان مجموع المبالغ الواجب أدائها لفائدة المستأنف عليهما هي :

2550×13 شهر (من فاتح غشت 2022 الى متم غشت 2023) = 33150 - 5900 = 27250 درهم.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء وحصره في مبلغ (27250) درهم؛ وتأيدته في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.