

**Bail commercial : Un jugement  
antérieur fixant le montant du  
loyer fait foi et écarte  
l'application d'une clause  
contractuelle ambiguë (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 57627	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4924
<b>Date de décision</b> 20241017	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/3955	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Rejet de la demande d'expulsion, Loyer, Jugement antérieur, Interprétation du contrat, Force probante, Clause ambiguë, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Arriérés de loyers, Absence de manquement		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée probatoire d'une décision de justice antérieure fixant le montant du loyer. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement d'un arriéré locatif et en ordonnant son expulsion sur la base d'un montant de loyer contesté. Le preneur appelant soulevait l'inexistence de sa défaillance, arguant que le montant du loyer était celui, inférieur, fixé par une précédente décision judiciaire. La cour écarte d'abord le moyen de procédure tiré d'un vice de forme, faute pour l'appelant de démontrer un préjudice. Sur le fond, elle retient que le jugement antérieur, fixant la somme due à un montant inférieur à celui réclamé par le bailleur, constitue une pièce officielle faisant foi des faits qu'il constate au visa de l'article 418 du dahir des obligations et des contrats. Dès lors, la créance locative sur laquelle se fondait la mise en demeure n'étant pas établie, l'état de défaillance du preneur n'est pas caractérisé. Statuant sur la demande additionnelle du bailleur, la cour la déclare partiellement fondée, mais uniquement à hauteur de la différence entre les sommes versées et le loyer tel que judiciairement révisé. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé, la cour statuant à nouveau pour rejeter la demande principale tout en faisant partiellement droit à la demande additionnelle.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم جواد (ل.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 18/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5514 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/05/2024 في الملف عدد 1801/8219/2024 القاضي بأدائه لفائدة المدعية مبلغ 138.000,00 درهم بخصوص ما تبقى عن الواجبات الكرائية عن المدة من 26/03/2020 إلى 01/02/2024 مع شملها بالنفاذ المعجل وبأدائه لها أيضا تعويضا عن التماطل قدره 1.000,00 درهم وبإفراغه ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بالحي الصناعي رقم 263 المحمدية مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وحيث تقدمت المستأنف عليها شركة م.ف.2 بواسطة نائبها بطلب إضافي مؤدى عنه بتاريخ 13/09/2024.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 04/07/2024 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادر إلى استئنافه بتاريخ 18/07/2024 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان الطلب الإضافي هو ناتج عن الطلب الأصلي إعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م، ومستوف لكافة الشروط القانونية، فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المدعية شركة م.ف.2 تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 13/02/2024 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها مالكة للمحل التجاري الكائن بالحي الصناعي رقم 263 المحمدية وان السيد جواد (ل.) يشغله بموجب عقد كراء مصحح الإمضاء ومؤرخ في 26/03/2019 وانه طبقا لبنود العقد فان السومة الكرائية محددة لمدة سنة واحدة في مبلغ 11.000,00 درهم مع مبلغ 400 درهم كواجب للسنديك وبعد مرور سنة أي بتاريخ 26/03/2020 فان السومة الكرائية حسب العقد هي 14.000,00 درهم بالإضافة إلى واجب السنديك أعلاه، لكن الثابت من خلال الكشوفات الحسابية (G.H.) ان المدعى عليه يؤدي فقط 11.400,00 درهم لغاية 30/12/2023 بمعنى انه لا زال في ذمته باقي السومة الكرائية بمبلغ 3000 درهم لمدة 45 شهرا وجب فيها 135.000,00 درهم وقد سبق للعارضة أن وجهت إليه إنذار من اجل الأداء توصل به بتاريخ 17/01/2024 بقي بدون جواب، ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ إلى المدعى عليه السيد جواد (ل.) بتاريخ 17/01/2024 مع أدائه مبلغ 138.000,00 درهم الذي يمثل باقي الواجبات الكرائية المتخلدة في ذمته منذ 26/03/2020 لغاية يوم 01/02/2024 ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وبإفراغه من المحل التجاري المكتري الكائن بالحي الصناعي رقم 263 المحمدية هو ومن يقوم مقامه وأمتعته تحت طائلة غرامة تهديدية بمبلغ 5000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر. وأرفقت المقال بعقد الكراء وشهادة الملكية وصورة من بطاقة المدعى عليه ونسخة من الإنذار ومحضر التبليغ ونسخ من الكشوفات الحسابية G.H. التي يؤدي بها المدعى عليه.

وبناء على مقال إصلاحي المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 12/03/2024 جاء فيها أنه تسرب خطأ إلى المقال الافتتاحي للدعوى نتيجة السهو بعدم ذكر أن العارضة تتقاضى في شخص ممثلها القانوني، لذا فان العارضة و طبقا لمقتضيات قانون المسطرة المدنية فإنها تصلح مقالها وذلك بالقول بانها اي شركة م.ف.2 تتقاضى في شخص ممثلها القانوني، ملتزمة بالإشهاد للعارضة باصلاح مقالها الافتتاحي و القول بأنها تتقاضى في شخص ممثلها القانوني مع الحكم وفق طلباتها.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 09/04/2024 جاء فيها أنه بالاطلاع على مقال المدعية يتبين انه خارق لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م الذي يعد من النصوص الآمرة والذي يوجب توفر المقال على بيانات الزامية لا يستجيب لها المقال، مما يتعين معه انذار المدعية لإصلاح المسطرة تحت طائلة التصريح بعدم قبول الطلب شكلا، أما بخصوص زعم المدعية انها تكرري للعارض المحل التجاري الكائن ب 263 المنطقة الصناعية بالمحمدية بسومة كرائية شهرية قدرها مبلغ 14000 درهم فإنه بالرجوع الى عقد الكراء يتضح انه لا يتضمن تلك المزاعم بقدر مايبين من خلاله ان السومة الكرائية لا تتعدى مبلغ 11000,00 درهم اما مبلغ 14000 درهم فقد ورد على سبيل الغلط بالعقد، اعتبارا لكون مبلغ 11000 درهم ورد بالعقد بالحروف والأرقام على عكس 14.000 درهم فقد ورد فقط بالأرقام، وانه عند الاختلاف يعتد بالمبلغ المكتوب بالحروف عملا بمقتضيات الفصل 471 من ق.ل.ع، ناهيك على انه المبلغ الأقل وانه المبلغ الوارد اخر رتبة في العقد وهو المبلغ الواجب الاعتداد به وفقا لما تنص عليه مقتضيات الفصول 464 و 472 من ق.ل.ع، علما ان العارض دأب على أداء واجبات الكراء وواجبات السنديك بشكل منتظم بتحويلها من الحساب البنكي لشركته المسماة ح.ك. إلى الحساب البنكي للمدعية منذ بداية العلاقة الكرائية كما هو ثابت من كشف الحساب لشركة ك.ح.، الامر الذي يتبين معه ان ذمة العارض فارغة من اية مبالغ لفائدة المدعية وان التماطل غير قائم في حقه، مما يستوجب القول والحكم برفض الطلب، ملتمة الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا برفضه موضوعا وتحميل المدعية الصائر. وأرفقت بنسخة من كشف الحساب البنكي لشركة ح.ك. عن المدة من 2019 الى غاية مارس 2024.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 30/04/2024 جاء فيها بخصوص قيمة السومة الكرائية فإنه برجوع المحكمة إلى عقد الكراء سوف تعين أنه عند تحديد السومة الكرائية، فان الطرفين اتفقا على أن السومة الكرائية عن السنة الأولى من العقد هي 11.000 درهم وانطلاقا من السنة الثانية تصبح السومة الكرائية 14.000 درهم وبالتالي فان الأمر واضح و وليس هناك أي غلط، ذلك أن العارضة سبق أن أذرت المدعى عليه من اجل أداء السومة الكرائية كاملة وأنه لم يستجيب وأصبح في حالة تماطل بعد مرور الأجل القانوني ، ملتمة التصريح برد دفع المدعى عليه والحكم وفق مطالبها المحددة في مقالها الافتتاحي.

وبتاريخ 07/05/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم نقصان التعليل وعدم مصادفته للصواب فيما قضى به ذلك، أنه وطبقا للفقرة الأولى من الفصل 32 من ق.م.م، فانه " يجب أن يتضمن المقال أو المحضر الأسماء العائلية والشخصية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة المدعى عليه والمدعي وكذا عند الاقتضاء أسماء وصفة وموطن وكيل المدعي، وإذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال أو المحضر اسمها ونوعها ومركزها...." الا انه بالرجوع الى المقال الافتتاحي والإصلاحي المقدمين من طرف المستأنف عليها يتبين انه لم يحدد نوع الشركة المستأنف عليها، مما يعتبر خرقا سافرا للمقتضيات المذكورة، الأمر الذي يكون معه الحكم المستأنف غير معلل تعليلا سليما ويبقى معرضا للإلغاء.

وفي الموضوع، فانه بالرجوع الى البند الثاني من عقد الكراء يتبين انه يتعلق بمدة العقد والتي جاء فيها ان الطرفين اتفقا على تحديد مدة العلاقة الكرائية في مدة سنة واحدة قابلة للتجديد وتم ذكر السومة الكرائية على انها 14.000,00 درهم. ونظرا لكون بنود العقد تكمل بعضها البعض، فانه لم يسبق ان تم ذكر السومة الكرائية لمدة السنة الأولى من العلاقة الكرائية والسومة الكرائية للمدة اللاحقة عن السنة الأولى، حتى يمكن القول بان مدلول البند الثاني من عقد الكراء يهيم تغيير السومة الكرائية خلال السنة الثانية من العلاقة الكرائية.

كما ان البند الثالث عقد الكراء ينص على ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 11.000,00 درهم يضاف اليها مبلغ 400,00 واجبات السنديك بالحروف والأرقام، وانه باستقراء مقتضيات البندين الثاني والثالث من عقد الكراء يتضح انهما يحملان في طياتها غموضا بخصوص السومة الكرائية تحاول المستأنف عليها تفسيره على النحو الذي يخدم مصالحها، إلا انه بإعمال مقتضيات الفصل 471 من ق ل ع يتضح ان السومة الكرائية الواردة بالبند الثاني ذكرت على سبيل الغلط ولا يجب الاعتداد بها والأخذ بتلك السومة الكرائية المكتوبة بالأرقام والحروف عوض السومة المكتوبة بالأرقام فقط، ناهيك على ان مبلغ 11.000,00 درهم هو المبلغ الأقل وهو المبلغ الوارد آخر رتبة في العقد، وبالتالي يكون مبلغ 11.000,00 هو المبلغ الواجب الاعتداد به في السومة الكرائية وفقا لما تنص عليه مقتضيات الفصلين 464 و 472 من ق.ل.ع، وهو الأمر الذي أكدته المحكمة الابتدائية في حكمها عدد 65 الصادر بتاريخ 2024/04/08 في الملف عدد 47/1304/2024 وعملا بحجية الحكم المذكور الذي قضى باعتبار السومة الكرائية محددة في مبلغ 11.000,00 درهم عوض 14.000,00 درهم يتضح ان الحكم المستأنف الذي لم يأخذ بعين الاعتبار المعطيات أعلاه قد جاء مجانبا الصواب فيما قضى به من اعتبار السومة الكرائية محددة في مبلغ 14.000,00 درهم عوض 11.000,00 درهم ولم يكن معللا تعليلا قانونيا سليما يستوجب معه الحكم بإلغائه.

وانه بثبوت كون السومة الكرائية محددة في مبلغ 11.000,00 درهم وليس 14.000,00 درهم، فان الطاعن ادلى بما يفيد أداء واجبات الكراء وواجبات السنديك بما مبلغه 11.400,00 درهم بشكل منتظم عن طريق تحويلها من الحساب البنكي لشركته المسماة ح.ك. الى الحساب البنكي للمستأنف عليها منذ بداية العلاقة الكرائية الى غاية يومه، وهو ما يثبت ان ذمة الطاعن فارغة من اية مبالغ لفائدتها، وان التماطل غير قائم في حقه، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي القول والحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبجلسة 19/09/2024 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية مع طلب إضافي مؤدى عنه جاء فيها أنه بالرجوع إلى عقد الكراء يتضح أنه عند تحديد السومة الكرائية اتفق الطرفان على ان السومة الكرائية عن السنة الأولى من العقد وهي 11.000 درهم مع مبلغ 400 درهم للسنديك أي 11400 درهم، وأنه انطلاقا من السنة الثانية تصبح السومة الكرائية 14.000 درهم، وبالتالي فان الأمر واضح وليس هناك أي غلط بل هناك مقتضيات نصت عليها بنود العقد واتفق الطرفان عليها، وان العقد شريعة المتعاقدين، وعليه، فان المستأنف يحاول التضليل وإيهام المحكمة بان هناك غلط والحقيقة ان بنود العقد واضحة وفق ما تم الاتفاق عليه، وبالتالي يكون الحكم المستأنف قد جاء معللا تعليلا كافيا ووضح كافة النقط المثارة.

ومن جهة أخرى، فان العارضة سبق لها أن أذرت المستأنف من اجل أداء السومة الكرائية كاملة إلا انه لم يستجب وأصبح في حالة تماطل بعد مرور الأجل القانوني، ملتصقا رد كافة دفعات المستأنف وتأييد الحكم المستأنف.

وفي الطلب الإضافي، فإن قيمة السومة الكرائية هي 4000 درهم وأن المستأنف يؤدي فقط مبلغ 11400 درهم منها 400 درهم للسنديك، وان المبلغ المتبقي من السومة هو 3000 درهم، وان الواجبات الجزئية التي سبق للعارضة ان طلبتها في مقالها الافتتاحي تخص المدة من 26/03/2020 إلى 01/02/2024 وانه منذ هذا التاريخ أصبحت دائنة للمستأنف بالمبلغ المتبقي من السومة الكرائية عن المدة المتجددة المذكورة أي لمدة 9 أشهر وجب فيها 27000 درهم، ملتصقا في الجواب التصريح برد كافة دفعات المستأنف وتأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الإضافي الحكم لها بمبلغ 27000 درهم الذي يمثل الباقي من السومة الكرائية عن المدة من 26/03/2020 الى 01/02/2024 مع الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 10/10/2024، ألفي بالملف بمذكرة تعقيبية لدفاع المستأنف أكد من خلالها دفعه الواردة في مقاله الاستئنافي، تسلّم دفاع المستأنف عليه نسخة منها وأكد ما سبق، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 17/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما يتمسك به الطاعن بأن المقالين الافتتاحي والإصلاحى المقدمين من طرف المستأنف عليها خلال المرحلة

الابتدائية لم يحدد نوع الشركة، مما يعد خرقا لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م، فإن الإخلالات الشكلية لا تقبلها المحكمة إلا إذا كانت مصالح مثيرها قد تضررت استنادا لمقتضيات الفصل 49 من ذات القانون، وهو الأمر الغير متوفر في الدعوى الماثلة، مما يتعين معه رد الدفع أعلاه.

وحيث يدفع الطاعن بان السومة الكرائية محددة في مبلغ 11.000 درهم حسب العقد المبرم بين الطرفين الذي يكتنفه الغموض فيما تضمنه من ذكر لمبلغ 14.000 درهم الذي لا يمثل السومة الحقيقية، والتي حددها البند الثالث منه بدقة في مبلغ 11.000 درهم يضاف إليها مبلغ 400 درهم واجبات السنديك، وهو الأمر الذي أكده الحكم عدد 65 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالمحمدية بتاريخ 08/04/2024 في الملف عدد 47/1304/2024.

وحيث إن موضوع الدعوى يهدف إلى المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ بعلة عدم أداء باقي الواجبات الكرائية المتخلذة بذمة المكترى منذ 26/03/2020 لغاية 01/02/2024، إذ أنها حددت في بداية العقد في مبلغ 11.000 درهم مع مبلغ 400 درهم كواجبات السنديك، وستصبح بعد مرور سنة أي في 26/03/2020 محددة في مبلغ 14.000 درهم، وهو الأمر الذي لم يلتزم به المكترى، فتخلذ بذمته مبلغ الفرق بين السومتين والذي يمثل 300 درهم شهريا عن المدة المطالب بها.

وحيث إن الثابت من الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالمحمدية عدد 65 بتاريخ 08/04/2024 أنه أقر في تعليقه بأن الوجيبة الكرائية للمحل موضوع الدعوى والواجب اعتمادها هي 11.000 درهم وقضى برفعها إلى مبلغ 12.100 درهم ابتداء من تاريخ توجيه الإنذار في 17/01/2024.

وحيث إنه وبمقتضى الفصل 418 من ق.ل.ع، فإن الحكم المذكور يعتبر ورقة رسمية ويكون حجة على الوقائع التي يثبتها حتى قبل صيرورته واجب التنفيذ، مما تبقى معه السومة الكرائية للمحل هي التي أقرها والمحددة في مبلغ 11.000 درهم وتم رفعها إلى 12.100 درهم ويبقى ادعاء المستأنف عليها بأنها محددة في 14.000 درهم مردود في غياب ما يفيد فقد الحكم السالف الذكر لحجيته بما هو جائز قانونا، مما يكون معه الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من أداء وإفراغ ما دامت ذمة المكترى فارغة من المبالغ الواردة في الإنذار، ويبقى التماطل غير ثابت في حقه ويتعين ترتيبا على ما ذكر، إلغاءه والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

في الطلب الإضافي :

حيث التمسست المستأنف عليها الحكم لها بالمتبقى من السومة الكرائية بمبلغ 3.000 درهم شهريا عن المدة من 01/02/2024 لغاية 01/10/2024، أي ما مجموعه 27.000 درهم على أساس سومة كرائية محددة في مبلغ 14.000 درهم.

وحيث إن الثابت من الحكم عدد 65 بتاريخ 08/04/2024 والذي له حجيته طبقا للفصل 418 من ق.ل.ع. وفق ما ذكر عند البث في الاستئناف ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 11.000 درهم وليس 14.000 درهم، علما أن الحكم المذكور قضى برفعها إلى مبلغ 12.100 درهم ابتداء من 17/01/2024، مما تبقى معه المستأنفة محقة في مبلغ 1.100 درهم شهريا الذي يمثل الفرق بين السومتين عن المدة المتراوحة من 01/2024 لغاية 01/10/2024، أي ما مجموعه 11.000 درهم.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع : باعتبار الاستئناف وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.  
وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليها مبلغ 11.000 درهم وتحميله الصائر بالنسبة.