

Cautionnement solidaire : la clause d'un bail commercial par laquelle une personne se porte 'garant et solidaire' de la société locataire suffit à l'engager sans qu'un acte de cautionnement distinct soit nécessaire (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65579	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5573
Date de décision 20251104	N° de dossier 2025/8219/4900	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cautionnement, Surétés		Mots clés Paiement solidaire, Loyer impayé, Fermeture administrative du local, Engagement du garant, Continuation du bail, Clause de garantie dans le bail, Charges locatives, Cautionnement solidaire, Bail commercial, Absence d'acte de cautionnement distinct	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel relatif à l'exécution d'un bail commercial et à l'engagement d'une caution solidaire, la cour d'appel de commerce examine la portée des obligations du preneur et de son garant après une fermeture administrative du local. Le tribunal de commerce avait condamné solidairement la société preneuse et son gérant, en qualité de caution, au paiement de loyers et charges impayés.

L'appelant soulevait, d'une part, l'extinction de l'obligation de paiement des loyers du fait de la fermeture administrative du local et, d'autre part, l'inopposabilité de son engagement de caution faute d'acte de cautionnement distinct du contrat de bail. La cour écarte le premier moyen en retenant que la fermeture administrative du fonds de commerce, pas plus que la procédure de restitution du local, ne met fin à la relation locative.

Dès lors, l'obligation au paiement des loyers subsiste tant que le bail n'est pas résilié selon les formes légales, et ce jusqu'à la date de reprise effective des lieux par le bailleur. La cour retient ensuite que la clause insérée au contrat de bail par laquelle une personne physique se porte "garant et solidaire" de la société preneuse constitue un engagement de cautionnement valable et exécutoire, sans qu'un acte distinct soit nécessaire.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ب.) والسيد حميد (م.) بمقال بواسطة دفاعهما مؤدى عنه بتاريخ 04/08/2025 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2175 بتاريخ 05/06/2025 في الملف عدد 531/8207/2025 والقاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الطلب جزئيا و في الموضوع: بأداء المدعى عليهما تضامنا لفائدة كل من السيدين محمد (ش.) وعبد المجيد (ب.) نيابة عن ابنتيهما جيهان (ش.) وندى (ب.) مبلغ 280.500,00 درهم الذي يمثل واجبات كراء المحل الكائن بشارع [العنوان] القنيطرة عن المدة من أكتوبر 2023 إلى دجنبر 2024 ، ومبلغ 87.810,83 درهم عن واجب الماء والكهرباء، وبأداء المدعى عليه الثاني السيد حميد (م.) بالتضامن مبلغ 84.150,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من أبريل 2023 إلى تم شنتبر 2023 مع النفاذ المعجل، وبالإكراه في الأدنى في حق السيد حميد (م.)، وتحميلهما المصاريفوبرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعنة شركة (ب.) بلغت بالحكم المستأنف ،

و حيث ان المستأنف حميد (م.) بلغ بالحكم المذكور بتاريخ 2025-7-22 ، و المقال الاستئنافي قدم بتاريخ 2025-8-04 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ش.) و عبد المجيد (ب.) تقدما بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 10/02/2025 يعرضان فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بإقامة [العنوان] القنيطرة موضوع الرسم العقاري عدد 123298/13 ، وأن المكترية هي المدعى عليها الأولى التي تستغل المحل كمخبزة منذ يونيو 2017 بسومة شهرية قدرها 18700 بعد زيادة 10 بالمائة، إلا أنها توقفت عن أداء ما بذمتها منذ فاتح أبريل 2023 إلى يونيو 2023 ، ووجه إليها إنذارا بالأداء، إلى أن فوجئ بقرار من المجلس البلدي بالقنيطرة بإغلاق المحل بتاريخ 2023/05/10 بسبب ارتكاب المدعى عليها الأولى بمخالفات تمس بشروط السلامة والصحة العامة بتاريخ 2023/05/10، وبتاريخ 2023/09/12 تقدم بمقال من أجل الإفراغ والأداء أمام هذه المحكمة صدر فيه حكم قضى بالأداء في مواجهة الشركة والذي تم تأييده أمام محكمة الاستئناف، كما سبق للطرف المدعي أن تقدم بدعوى فتح محل مغلق، وبعد استكمال جميع الإجراءات تم استرجاع المحل لفائدته، إلا أن الشركة المدعى عليها لا زالت مدينة بمجموعة من المبالغ التي كانت موضوع القرار والحكم الابتدائي المذكور ، وأن المدعى عليه الثاني يعتبر ضامنا للشركة المدعى عليها حسب الثابت من عقد الكراء ، مما يستوجب إحلاله في الأداء بصفته هذه.

والتمس الشكل قبول الطلب، وفي الموضوع الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدته مبلغ 364650.00 كواجبات كرائية عن المدة من أبريل 2023 إلى دجنبر 2024، مع إحلال السيد حميد (م.) محل شركة (ب.) في أداء الواجبات الكرائية بصفته ضامنا ومتضامنا، وبغرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن مع النفاذ المعجل والإكراه في الأقصى.

وأرفق مقاله بنسخة مطابقة لأصل عقد كراء ، صور ثلاث وكالات، صورة شهادة ملكية ، نسخة من حكم، نسخة من قرار ، صورة إنذار ومحضر ،تبليغه صورة نموذج ج ، صورتني محضري معاينة صورة محضر فتح محل وكالة صورة عقدمترجم إلى اللغة العربية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبتها بجلسة 2025/05/08، دفعت من خلالها بأن أطراف العقد هما الطرف المدعي والشركة المدعى عليها دون المدعى عليه الثاني، وأنه سبق للطرف المدعي أن تقدم بدعوى المطالبة بواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من أبريل 2023 إلى متم شتنبر 2023 تم تأييدها استثنافيا وأن لأحكام المذكورة أصبحت حائزة لقوة الشيء المقضي به وبالتالي نكون أمام سبقيية ،البت، وأن التضامن المحتج به من جانب الطرف المدعي يجب أن يكون واضحا وصريحا بموجب كفالة تحدد سقف التضامن والمدة وأن يتم التوقيع عليها من طرف الكفيل، وأن العقد هو عقد كراء فقط، وأن الأحكام الصادرة صدرت في مواجهة الشركة المدعى عليها دون كفيلها، والتمست الحكم برفض طلب المدة من أبريل 2023 إلى دجنبر 2023 ، وبرفض الطلب في مواجهة الكفيل المتعلق بأداء الواجبات الكرائية.

وبناء على المقال الإضافي المدلى به من طرف المدعي بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2025/05/08 ، التمسوا من خلاله الحكم بالتضامن على المدعى عليهما بأداء واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء منذ مارس 2023 إلى دجنبر 2024 وجب فيها مبلغ 87810.83 درهم، وعزز مقاله بصورة فاتورة. وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بجلسة 2025/05/22، أكد من خلالها ما سبق.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبتها بجلسة 2025/05/29، أكدت من خلالها سابق.

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 حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإن الأحكام يجب أن تعلل تعليلا سليما ويجب أن تتضمن كافة الدفوعات والوسائل المثارة منطرف الدفاع وأن المحكمة الابتدائية اعتبرت المحل التجاري لازال معتمرا ومستغلا وأصدرت حكمها بأداء واجبات الكراء وواجبات الماء والكهرباء والحال أن كافة الوثائق المدلى بها من طرف المكري وكحجج لمقاله تؤكد على أن العين المكتراة مغلقة منذ سنة : 2023 والوثائق من صنع المستأنف عليهم. وحيث أن المحكمة لم تناقش الأحكام المدلى بها ولم تصرح بسبقيية البت في القضية بمقتضى أحكام حائزة لقوة الشيء المقضي به والتي يجب أن تنفذ على حالتها وأن تعليل المحكمة الابتدائية تعليل ناقص يوازي انعدامه خاصة وأن العلاقة الكرائية أصبحت منتهية بمقتضى قرار الإغلاق الإداري ومسطرة فتح المحل وأن الطرف المكري لم يرغب في تسلم المفاتيح وارتأى الاثراء على حساب المنوب عنها. 80 من جهة أخرى يلاحظ أن المحكمة اعتبرت السيد حميد (م.) ضامنا ومتضامنا بناء على عبارة وردت في عقد الكراء وأن المنوب عنها شركة (ب.) أوضحت ابتدائيا أن عقد الإيجار عناصره واضحة وهي الأطراف والمحل وعنصر الزمن وأن الطرفين هما الطرف المكري والشركة المكترية (ب.) وأن الضامن لا يمكن اعتباره ملزما بالضمان الا اذا صرح بذلك وهو ماجاء في الفصل 104 من قانون المسطرة المدنية وهذا يعني أنه لكي ينشأ التزام بين المدعي الاصلي والضامن علاقة قانونية تسمح النزاع بينهما مباشرة فمن الواجب أن يعترف الضامن بالتزامه وأنه عندما ينكر الضامن ضمانه يتعين على المحكمة أن تحسم نزاعا مزدوجا ولا يمكن أن تحكم على الضامن إلا إذا خسر في ادعائه عدم الضمان وهو الحكم المدني عدد: 153 المنشور في مجموعة قرارات المجلس الأعلى وأن الحكم الابتدائي ناقص التعليل وبالتالي فهو كالعدم ويجب أن يكون الحكم معللا تعليلا كافيا وان عدم الاجابة على الدفوعات يضاهي وبخصوص عدم ارتكاز الحكم على اساس سليم فإنه على هدى ماسلف يتضح أن العارض حميد (م.) ينكر أن يكون ضامنا للشركة المكترية وأن عقد الكراء واضح وصريح واطرافه هم المكري والشركة المكترية وأن المديونية واضحة بمقتضى الاحكام الحائزة لقوة الشيء المقضي به واطراف الالتزام هما المكري والمكترية شركة (ب.) وأن عقد الضمان والتضامن يجب ان يكون منظما بصفة قانونية وموثقا امام الجهات الرسمية وأنه لا وجود لعقد الضمان مكتوبا وكل التفاصيل المتعلقة بالدين مثل المبلغ والشروط الخاصة ومدة الضمان وعلى الكفيل المتضامن ان

يوافق على جميع الشروط وأن يتم توقيع العقد المتعلق بالضمان من قبل جميع الأطراف وأن العقد الرابط بين الطرف المكري وشركة (ب.) هو عقد كراء وان السيد حميد (م.) لم يعترف بكونه ضامنا ومتضامنا ولم يحرر عقدا بذلك وأن الحكم الذي قضى باعتبار السيد حميد (م.) ضامنا ومتضامنا غير معلل تعليلا سليما ويتعين التصريح بإلغاء الحكم القاضي عليه بالاداء لعدم ارتكازه على اساس قانوني سليم ولخرقه لمقتضيات القانون وملاحظة ان عقد الوكالة غير قانوني وبالتالي فالواجبات الكرائية المحكوم بها غير قانونية لأن ما بني على باطل فهو باطل ، ملتزمان قبول الطعن بالاستئناف شكلا وموضوعا التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي برفض الطلب المتعلق بأداء واجبات الكراء التي سبق الحكم بها بمقتضى أحكام حائزة للشئ المقضي به والتصريح برفض الطلب المتعلق بالحكم على السيد حميد (م.) لكونه لم يصرح بعقد مكتوب أنهضامن ومتضامن والتصريح برفض طلب أداء واجبات الكراء عن المدة من شهر أكتوبر 2023 إلى غاية شهر دجنبر 2024 لعدم وجود استغلال وانتفاع من العين المكترة بسبب الإغلاق الإداري وبعدما قام الطرف المكري باسترجاع حيازة المحل المكترى ورفض طلب أداء واجبات استهلاكها.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم الابتدائي وطى التبليغو صورة من قرار منشور من مجموعة قرارات المجلس الأعلى.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 21/10/2025 حضرها دفاع المستأنف عليهما و التمسست تسجيل نيابتها و أسندت النظر، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المُلَف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 04/11/2025 .

التعليق

حيث عرض الطاعنان أسباب استئنافهما وفق ما سطر أعلاه.

حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بان المحكمة اعتبرت المحل مستغل والحال انه كان مغلقا منذ سنة 2023 و ان الوثائق المدلى بها من صنع المستأنف عليهم ، فان الوثائق المستند اليها ليست من صنع المستأنف عليهم بل هي وثائق رسمية صادرة عن الجهات المختصة لها حجيتها وفقا لمقتضيات الفصل 418 و 419 من ق ل ع ، و عليه فان اغلاق المحل كان استنادا الى الامر الاستعجالي الصادر عن السيدة رئيسة المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط تحت رقم 1557 بتاريخ 10/12/2024 ، و هو لا يفيد انتهاء العلاقة الكرائية وبالتالي فان أداء واجبات الكراء يبقى ساريا الى حين انتهاء هذه العلاقة الكرائية وفق القانون والحال ان الحكم المستأنف قضى بواجبات الكراء الى حدود دجنبر 2024 مادام ان استرجاع المحل تم بتاريخ 13/12/2024 حسب الثابت من محضر فتح محل المنجز من قبل المفوض القضائي محمد (خ.) ، مما يكون معه السبب غير ذي أساس قانوني ويتعين رده .

حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بان العلاقة الكرائية أصبحت منتهية بمقتضى قرار الاغلاق و مسطرة فتح المحل و ان الطرف المكري لم يرغب في تسلم المفاتيح ، فانه و لئن نصت المادة 32 من قانون 49/16 على أنه " إذا استمرت غيبة المكتري لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر الاستعجالي المشار إليه أعلاه، تصبح آثار التنفيذ نهائية، ويترتب عنها فسخ عقد الكراء " ، و تحققت غيبة المستأنفة بالمقابل ليس بالملف ما يفيد ان هذه الغيبة استمرت لمدة لا تقل عن ستة اشهر هذا فضلا على ان واجبات الكراء المقضي بها لا تمتد الى ما بعد تسلم المحل من قبل المستأنف عليهم ، مما يتعين على أساسه رد السبب المتمسك به .

و حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بان المستأنف حميد (م.) ينكر ان يكون ضامنا للشركة و أن عقد الكراء واضح و صريح بطرفيه المكري و المكتري و انه لا وجود لعقد الضمان و التضامن الذي يجب ان يكون موثقا ، فانه خلافا لما تمسك به الطاعن و بالرجوع الى عقد الكراء يتبين ان الطاعن نصب نفسه كضامن و متضامن لشركة (ب.) " qui se porte garant et solidaire de la société " و (B) " و بالتالي فانه يقضى عليه بالتضامن في أداء واجبات الكراء العالقة بذمة المستأنفة المكترية كلما تقدم المكرون بطلب ذلك ، و عليه فان الطاعن حميد (م.) لا يستفيد من الدفع بسبقية البت في مواجهته طالما انه لم يسبق ان تقدم المستأنف عليهم في مواجهته بالمطالبة بأداء واجبات الكراء بالتضامن عن المدة من ابريل 2023 الى شتبر 2023 فيكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب لماقضى بذلك في مواجهة الطاعن حميد (م.) .

و حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بان عقد الوكالة غير قانوني و بالتالي فان المطالبة بواجبات الكراء يكون غير قانوني ، فانه و حسب الثابت من الاحكام السابقة بين طرفي الدعوى يثبت ان صفة المستانف عليهم للمطالبة بالواجبات الكرائية قائمة .

و حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بانه يتعين رفض طلب أداء واجبات الكهرباء و الماء لعدم وجود اية علاقة مع وكالة الماء و الكهرباء ،فانه بالرجوع الى عقد الكراء يثبت وجود اتفاق على تحمل المكترية بأداء واجبات الكهرباء و الماء خلافا لما تمسكت به مما يكون الحكم قد أصاب لما قضى على المستانفة بادائها لهذه الواجبات .

وحيث إنه بالاستناد الى ما ذكر تكون اسانيد الطعن على غير أساس و بالتالي يكون الحكم صائبا فيما قضى به و يتعين تأييده مع تحميل الطرف الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستانف و إبقاء الصائر على رافعيه .