

Demande additionnelle de loyers en appel : Recevabilité admise pour l'intimé n'ayant pas formé appel du jugement initial (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 35432	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 32
Date de décision 01/12/2023	N° de dossier 2021/2/3/20	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés Trouble de jouissance du preneur, Bail d'immeuble, Demande additionnelle en appel, Distinction entre trouble de fait et trouble de droit, Exonération de garantie du bailleur pour trouble de fait des tiers, Lien de connexité de la demande additionnelle avec la demande principale, Loyers échus postérieurement au jugement de première instance, Action directe du preneur contre les tiers auteurs du trouble de fait, Motivation des décisions de justice, Obligation de garantie du bailleur, Obligation de paiement du loyer, Obligation de réponse aux seuls moyens fondés, Recevabilité d'une demande nouvelle en appel, Résiliation du bail, Trouble de fait causé par des tiers, Non-respect de la procédure contractuelle de résiliation, Absence d'appel préalable du créancier pour former une demande additionnelle		
Base légale Article(s) : 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 644 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	Source Non publiée		

Résumé en français

La Cour de cassation confirme qu'en matière de bail commercial, un bailleur peut formuler en appel une demande additionnelle de paiement des loyers ayant couru après le jugement de première instance, même s'il n'a pas lui-même interjeté appel de ce jugement. En l'espèce, la société requérante, locataire originelle, avait saisi la cour d'appel d'une demande nouvelle tendant au paiement des loyers de la période postérieure au prononcé du jugement initial. La Cour relève que cette demande est indissociablement liée à la demande principale et qu'elle découle du même contrat de bail, au sens de l'article 143, alinéa 2, du Code de procédure civile, de sorte qu'elle ne constitue pas une remise en cause des points déjà définitivement tranchés.

S'agissant de l'obligation de garantie incombant au bailleur, la Cour précise que l'article 644 du Dahir des obligations et contrats impose au bailleur de garantir le preneur contre les « troubles de droit », c'est-à-dire l'exigence de droits prétendus par un tiers sur la chose louée. En revanche, cette garantie ne couvre pas les « troubles de fait », résultant d'une opposition matérielle de tiers ne prétendant pas à un droit réel sur le bien. En l'espèce, la locataire, après avoir accédé aux lieux et commencé les installations, s'était heurtée à l'hostilité du voisinage. La Cour rappelle qu'il lui appartenait de faire cesser ces troubles de fait par les voies de droit ou de demander la résiliation du bail conformément aux clauses contractuelles.

La Cour rejette le pourvoi, considérant d'une part que la recevabilité de la demande additionnelle de loyers est fondée en droit et régulièrement motivée et, d'autre part, que le bailleur n'est pas tenu d'une garantie contre des troubles de fait imputables à des tiers. Les motifs adoptés par la cour d'appel sont jugés suffisants et exempts de toute dénaturation. Ainsi, la cassation est écartée et la décision rendue par la cour d'appel est définitivement confirmée.

Résumé en arabe

أكدت محكمة النقض في قرارها مبادئ أساسية تتعلق بعقد الكراء، لا سيما بشأن قبول الطلبات الإضافية أمام محكمة الاستئناف ومسؤولية المكري في ضمان الانتفاع بالعين المؤجرة.

فيما يخص الطلب الإضافي، قضت المحكمة بجواز تقديم المكري لطلب أداء واجبات الكراء عن فترة لاحقة لتلك التي شملها الحكم الابتدائي، دون اشتراط استئناف هذا الحكم مسبقاً. واعتبرت أن هذا الطلب يُعدّ مرتبطاً بالطلب الأصلي ومتربباً عليه بمقتضى الفصل 143، الفقرة الثانية، من قانون المسطرة المدنية، دون أن يهدف إلى تعديل ما قضى به الحكم الابتدائي.

أما بشأن التزام المكري بالضمان، فقد أوضحت المحكمة، استناداً إلى مقتضيات الفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود، أن ضمان المكري للانتفاع الهادئ يقتصر على «التعرض القانوني» الصادر من الغير، أي الادعاءات بحق عيني على العين المؤجرة. في المقابل، لا يشمل هذا الضمان «التعرض المادي» الفعلي الصادر عن الغير، مثل منع الجيران للمكثري من استغلال العين، ما لم يكن المكري هو الفاعل أو شريكاً فيه. وعليه، كان على المكثري أن يواجه التعرض المادي بالوسائل القانونية أو أن يطلب فسخ العقد وفقاً للإجراءات التعاقدية. وقد أبدت المحكمة رفض طلبه فسخ العقد لعدم تقيده بالشكلية المنصوص عليها في الاتفاق.

وبما أن عقد الكراء لم يُفسخ قانونياً أو تعاقدياً، فإن التزام المكثري بأداء الأقساط يظل سارياً. كما رسّخت المحكمة مبدأ أنها تلتزم بالرد على الدفوع الجوهرية فقط، أي تلك التي تؤثر فعلياً في قرار الفصل بالنزاع.

Texte intégral

قرار رقم 32 مؤرخ في 12 يناير 2023 ملف تجاري عدد 2021/2/3/20

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020.11.27 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ (ع.ل)، الرامي إلى نقض القرار رقم 806 الصادر بتاريخ 2020.10.01 في الملف رقم 2020.8206.183 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوب (أ.ج) تقدم بتاريخ 2018.11.08 بمقال إلى المحكمة التجارية بمراكش عرض فيه أن الطالبة شركة اتصالات المغرب تكتري منه جميع المساحة المشككة لسطح منزله الكائن ب (...) تحاوت من أجل وضع جهاز لتغطية الاتصالات بحسب سومة شهرية قدرها 2000 درهم، وأنها امتنعت عن أداء واجبات الكراء المستحق له من 2013.10.28 إلى متم أبريل 2018، فوجه لها إنذارا من أجل أدائه توصلت به بتاريخ 2018.04.13 دون جدوى، مما جعل حالة المظل قائمة في حقها، ملتصا بالحكم عليها بأدائها لفائده مبلغ 108.000 درهم واجبات كراء المدة من 2013.10.28 إلى متم أبريل 2018 مع الفوائد القانونية، فأجابت المدعى عليها مع مقال مقابل بتاريخ 2019.02.19، عرضت فيه أنها أبرمت مع المدعى عليه عقدا من أجل تركيب محطة للهاتف النقال فوق سطح بنايته، وأنها بمجرد شروعا في ذلك اصطدمت بتعرض ساكنة الحي، مما حال دون إتمام عملية وضع المعدات واستغلال سطح المنزل والانتفاع به، مما يعتبر معه العقد غير ساري المفعول، وهو ما تسبب لها في خسارة كبيرة، وأن واقعة منعها ثابتة بمقتضى محضر المعاينة المؤرخ في 2019.11.12، وأنها سبق لها أن تقدمت بشكاية من أجل التعرض لها ومنعها من وضع تجهيزاتها على السطح موضوع عقد الكراء الذي أخل به المكري بعدما التزم بتمكينها من الانتفاع من دون تعرض الأيبار، مما يجعله غير محق في المطالبة بواجبات الكراء، خاصة وأنه لم يتخذ الإجراءات اللازمة لتمكين المكترية من استغلال السطح موضوعه، لذلك التمسست رفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المقابل الحكم بفسخ عقد الكراء وبإجراء خبرة حسابية لتجديد التعويض المستحق لها سبب حرمانها من العين المؤجرة مع الحكم لفائدها بتعويض مسبق قدره 3000 درهم، وبعد إجراء البحث وتقديم الطرفين لمستنتجاتهما صدر الحكم في الطلب المقابل بعدم قبول طلب الفسخ ورفض طلب التعويض، وفي الطلب الأصلي بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 90.000 درهم واجبات الكراء المستحقة من 2014.08.01 إلى غاية متم أبريل 2018 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب إلى يوم الأداء ورفض الباقي، استأنفته شركة اتصالات المغرب وتقدم المكري بطلب إضافي التمس بمقتضاه الحكم لفائده بمبلغ 46000 درهم واجبات كراء المدة من 2018.05.01 إلى متم مارس 2020، فصدر القرار القاضي بتأييد الحكم المستأنف، وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف مبلغ 46000 درهم واجب كراء المدة من 2018.05.01 إلى 2020.03.31، وهو المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلتي النقض الأولى والثانية مجتمعين بانعدام التعليل وخرق حق الدفاع، بدعوى أن المحكمة مصدرته بالرغم من إشارتها لإمكانية مطالبة الطاعنة بفسخ عقد الكراء بسبب التعرض الصادر عن سكان العمارة الذين منعوها من إتمام الأشغال، إلا أنها تجاهلت التصريح بالفسخ في منطوق قرارها، رغم أن الطاعنة طلبته بموجب مقالها المقابل وأكدته في مقالها الاستئنافي، والمحكمة بعدم جوابها عنه ولا عن طلب التعويض عن الضرر الناتج عن حرمانها من الانتفاع بالعين المكراة وكذلك عن طلب إجراء بحث، تكون قد خرقت حق الدفاع، مما يعرض قرارها للنقض. لكن، حيث إن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه، التي أيدت الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب شركة اتصالات المغرب بفسخ عقد الكراء الذي يربطها بالمطلوب فإنها لما لم تأت بتعليل خاص بها، تكون قد تبنت تعليله بخصوص ذلك، والذي جاء فيه أن: « ملف الدعوى خال مما يفيد سلوك المدعية فرعيا للإجراءات اللازمة لإنهاء العقد المنصوص عليها في البند 8 التي نصت على أن ممارستها لحق فسخ العقد متوقف على سببية توجيهها لإشعار للمكري برسالة مع الإشعار بالتوصل، يتضمن أجل شهر لإفراغها للعين، مما يتعين معه التصريح بعدم قبول هذا الشق من الطلب »، وفيما يتعلق بطلب التعويض عن الأضرار التي تمسكت الطاعنة أنها لحقتها بسبب حرمانها من استغلال المحل موضوع الكراء فقد أجابت عنه المحكمة بأن الطالبة: « حازت العين المكراة وبدأت بتركيب تجهيزاتها اللازمة للانتفاع بها وأن المنع الذي تعرضت له صادر عن الأغيار ولا مسؤولية للمدعى عليه فرعيا على أفعالهم، وبالتالي فالخطأ غير ثابت في حقه ولا أساس لتحمله مسؤولية ضرر لم يكن سببه ... » ، وهو تعليل كاف لرد ما انتهت إليه، وما تمسكت به الطالبة من عدم الجواب على دفعها خلاف

الواقع، والمحكمة لم تكن ملزمة بإجراء بحث ما دام قد تبين لها أنها تتوفر على العناصر الكافية للفصل في النزاع المعروض عليها، مما يجعل ما بالوسيلتين على غير أساس عدا ما خالف الواقع فهو غير مقبول.

وتعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الثالثة بفساد التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة مصدرته استجابات للطلب الإضافي الذي تقدم به المستأنف عليه المتعلق بواجبات المدة اللاحقة لتلك التي قضى له الحكم الابتدائي بمبالغها الكرائية، وذلك بالرغم من أنه لم يستأنف الحكم المذكور لا أصليا ولا فرعيا، كما أنها لم تجب عن الدفع الذي تمسكت به بخصوص ذلك، مما يعد فسادا في التعليل موجبا لنقض القرار.

لكن، حيث إن المحكمة لا تكون ملزمة بالجواب إلا على الدفع المؤسسة التي لها تأثير على وجه قضائها، ولما كان ما أثارته الطاعنة من أن « الطلب الإضافي المتعلق بواجبات كراء المدة اللاحقة لتلك التي قضى بها ابتدائيا لفائدة الطالب يجب أن يؤسس بالضرورة على استئنافه للحكم المذكور كشرط لقبول طلبه الإضافي »، لم يستند لأي نص قانوني يلزمه بذلك، ما دام أن رافع الطلب الإضافي في المرحلة الاستئنافية قد رضي بما قضى به الحكم الابتدائي بالنسبة لما كان معروضا على المحكمة مصدرته، وأن الطلب الإضافي فضلا عن كونه مرتبط بالطلب الأصلي ومرتتب عنه عملا الفقرة الثانية من الفصل 143 من ق.م.م، فهو يتعلق بمدة لاحقة ولا يرمي إلى إلغاء الحكم الابتدائي لا كليا ولا جزئيا، فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ويبقى عدم الجواب المحكمة عنه بدون أثر على سلامة قرارها.

وتعيب الطاعنة القرار في الوسائل الرابعة والخامسة والسادسة مجتمعة بخرق القانون المتمثل في خرق قاعة العقد شريعة المتعاقدين والفصول 643 و644 و646 من قانون الالتزامات والعقود وسوء التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة مصدرته تجاهلت بنود عقد الكراء الرابط بين الطرفين التي تلزم المكري بضمان تنفيذ العقد دون مضايقة أو تشويش منه أو من غيره مهما كان التعرض المحتمل، والانتفاع بالشيء المكترى وحيازته دون معارض ومنع أي تشويش داخلي أو خارجي يمكن أن يحرمه منه ويعكر صفو حيازته له أو يحرمه من مزاياه حسبما أعد له، وذلك طبقا للفصول 643 و644 و646 من ق.ل.ع، خاصة وأن المكري كان حاضرا وعلى علم بالتعرض على استغلال المحل المكترى كما هو ثابت من محضر المعاينة المحتج به من طرف الطاعنة والذي لم تتم مناقشته، علما أن واجبات الكراء تؤدي مقابل انتفاع المكثري بالمحل، والحال أن الطاعنة منعت من تثبيت معداتها فلم تتمكن من تحقيق السبب الذي تعاقدت من أجله، فيكون من حقها إيقاف أداء أقساط الكراء خلافا لما ذهب إليه القرار المطعون فيه بناء على تعليل سيء مما يوجب نقضه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه ردت ما تمسكت به الطاعنة من أنها محقة في التوقف عن أداء واجبات الكراء لأنها لم تتمكن من استغلال العين المكراة بسبب تعرض الجيران ومن أن المكري ملزم بضمان انتفاعها بالعين المكراة بأن: « الثابت من محضر المعاينة المنجز بتاريخ 2018.03.15 ومن تصريح ممثل المستأنفة بالبحث المنجز خلال المرحلة الابتدائية أن الطاعنة باشرت إجراءات تركيب بعض معداتها بالعين المكترا، وأن تلك المعدات لا زالت متواجدة بها وتبقى مسؤولية عدم إتمام تلك الأشغال وعدم الانتفاع بالعين الراجع إلى تعرض عمالها للمنع من طرف ساكنة الحي المتواجدة به العين دون أن تعتمد إلى رفع هذا التعرض بالطرق القانونية أو على المطالبة بفسخ العقد وفق الشكليات الواردة بالبند 8 من عقد الكراء، أما المكري فيضمن للمكثري انتفاعا هادئا ومريحا بدون تشويش أو أي شيء يمكن أن يعكر صفو حيازته للعين المكراة أو على حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها حسب الفصل 644 من ق.ل.ع، وهذا الضمان يكون إما عن التعرض الشخصي أو تعرض أتباعه، وحتى تعرض الغير وهنا نتحدث عن التعرض القانوني الصادر من الغير إذا ادعى هذا الغير حقا عينيا على العقار، أما بالنسبة للتعرض المادي فلا يلتزم المكري بالضمان منه ما دام لا يوجد بالملف ما يفيد تدخله فيه أو أنه المسؤول عنه »، وهو تعليل أبرزت فيه المحكمة أن التزام المكثري بأداء واجبات الكراء يبقى قائما في غياب اتخاذها الإجراءات المطلوبة عقدا وقانونا لفسخ العلاقة الكرائية، والمقصود بذلك عدم توجيه الإشعار بإنهاء العلاقة الكرائية الذي رتبت عليه عدم قبول دعوى فسخ عقد الكراء، أما بخصوص ضمان المكري انتفاعها بالعين المكراة فقد اعتبرت وعن صواب أن المقصود بالتزام المكري ضمان عدم تعرض الغير على الانتفاع إنما يتعلق بالتعرض القانوني الذي له تأثير على صحة عقد الكراء، أما التعرض المادي أثناء سريان العقد فيبقى من حق المكثريته بالجرم القانوني باللجوء إلى الجهات المختصة الموكل لها حفظ النظام العام، فجاء بذلك قرارها غير خارق للمقتضيات القانونية المحتج بخرقها ومعللا تعليلا سليما وكافيا، ومبني على أساس

قانوني سليم، وما بالوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالبة الصائر. وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيدة خديجة الباین رئيسة، والمستشارين السادة محمد وزاني طيبي مقرا، ومحمد الكراوي والسعيد شوكيب ونور الدين السيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي أحمد.