

En l'absence de preuve d'un accord sur l'augmentation du loyer commercial, le montant fixé au contrat initial s'impose au nouveau propriétaire (CA. com. Casablanca 2024)

| Identification | | | |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Ref 59005 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5764 |
| Date de décision 20241121 | N° de dossier 2024/8219/5228 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Loyers, Baux | | Mots clés Rejet de la demande d'expulsion, Preuve de l'augmentation du loyer, Montant du loyer, Mise en demeure, Loyer, Loi n° 49-16, Formalisme de l'avis, Confirmation du jugement, Charge de la preuve du paiement, Bail commercial, Arriérés locatifs | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs tout en rejetant la demande d'éviction, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure et la preuve du montant du loyer. Le tribunal de commerce avait retenu le loyer contractuel initial et jugé l'injonction de payer irrégulière en la forme.

L'appel principal du bailleur portait sur la reconnaissance d'une augmentation du loyer et la validité du congé, tandis que l'appel incident du preneur tendait à faire admettre la preuve testimoniale de sa libération. La cour retient que le montant du loyer est celui fixé au contrat initial, l'attestation du précédent bailleur relative à une augmentation ne pouvant être opposée au preneur par son ayant cause particulier.

Elle juge ensuite que l'acte signifié en première instance constituait un simple avis de cession de créance locative et non une mise en demeure conforme aux exigences de l'article 26 de la loi 49.16, faute de mentionner le délai de quinze jours pour payer sous peine d'éviction. La cour rappelle enfin que la preuve de l'extinction de l'obligation de paiement incombe au débiteur et ne peut se faire par témoins lorsque le montant de la dette excède le seuil légal.

Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (أ.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/09/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2783 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/06/2024 في الملف عدد 1861/8207/2024 والذي قضى في الشكل بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار والإفراغ وبقبول باقي الطلبات، وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 10.500,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من 01/07/2022 إلى متم مارس 2024 مع شمولها بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في حق المدعى عليه في الأدنى ، وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات

وبناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (أ.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/9/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم ذي المراجع أعلاه .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقالين الاستئنافيين قدما وفق الشروط المتطلبة قانونا فهما مقبولين شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد (أ.) بن أحمد تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/05/2024 عرض من خلاله أن المدعى عليه كان يكتري من محمد (م.) بن علي المحل التجاري الكائن بحي الأمل رقم 7 تيفلت ، يستغله كورشة الميكانيك السيارات منذ تاريخ 08/02/2022 بداية من السومة 500 درهم شهريا إلى أن بلغت معه 800 درهم شهريا، وأنه اشترى من المكري الملك التابع له هذا المحل المسمى " الأمل 17 ذي الرسم العقاري عدد 81/9025 منذ شهر يونيو 2022 ، واتفقا مع المدعى عليه الزيادة في السومة الكرائية لتصبح 1000 درهم شهريا ، وأن المدعى عليه ومنذ 29/06/2022 تاريخ عند الشراء وهو يماطله في أداء واجب الكراء ، وأنه وجه له إنذارا بواسطة المفوض القضائي يشعره بأدائه له واجب الكراء من 01/07/2022 إلى غاية 30/04/2024 بسومة شهرية قدرها 1000 درهم أي لمدة 22 شهرا بما قدره 22.000 درهم ، توصل به بتاريخ 25/04/2024 ولم يبادر إلى أداء ما بذمته ، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته واجبات كراء المحل التجاري الذي يعتمره والكائن بحي الأمل رقم 7 تيفلت ، ورشة ميكانيك السيارات " بحساب 1000 درهم شهريا ابتداء من 01/07/2022 إلى غاية 30/04/2024 أي ما مجموعه 22.000 درهم ، مع المصادقة على الإنذار المتوصل به بتاريخ 25/04/2024 ، والحكم تبعا لذلك بإفراغه من العين المكراة هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من شخصه وامتعته تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ إلى حين التنفيذ الفعلي مع تعويض عن التماطل قدره 4000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر .

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق للمدعي بواسطة نائبه بتاريخ 29/05/2024 والذي أدلى من خلالها بنص الإنذار مع محضر تبليغه وعقد شراء وشهادة الملكية وصورة لعقد كراء وإشهاد ملتصقا ضمها لملف النازلة والحكم له وفق طلبه .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 12/06/2024 والذي أجاب من خلالها بأن السومة الحقيقية هي 500 درهم ولم تطلها أي زيادة ، وأنه كان يؤدي السومة الكرائية بشكل دوري باستثناء المدة من 01/04/2024 إلى 30/04/2024 ، والتي كانت موضوع عرض وإيداع التي تم خلالها إيداع مبلغ 500 درهم عن تلك المدة ، ملتصقا أساسا بالإشهاد يكون السومة الكرائية هي 500 درهم ، وأنه أدى جميع المستحقات الملقاة على عاتقه والحكم تبعا لذلك برفض الطلب ، واحتياطيا إجراء بحث بحضور طرفي الدعوى والشاهد كبير (د.) لكونه هو من كان دائم الحضور الأداء الوجيبة الكرائية بانتظام لكونه يعمل في نفس الورشة التي يملكها المدعي ، وأدلى بطلب عرض وابداع وأمر قضائي ومحضر تنفيذ أمر .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد محمد (أ.) وجاء في أسباب استئنائه من حيث السومة الكرائية أن المحكمة ثبت لها من خلال وثائق الملف ان السومة الكرائية الواجب اعمالها هي 500 درهم. وأنه لا وجود ما يفيد الزيادة فيها، وأن المحكمة صادفت الصواب في هذا الجانب مما يتعين معه تأييده ، ومن حيث المصادقة على الإنذار فإن الإنذار لم يحترم الشكليات المتطلبية قانونا ، وأنه كما جاء بالحكم انه لم يتضمن اجلا للإفراغ ، وان هذا المقتضى من البيانات الواجب توفرها في نص الإنذار، وان الحكم جاء معللا تعليلا سليما في هذا الشطر مما ينبغي معه تأييده ومن حيث مدة التماطل فان الحكم في هذا الشق جاء معللا تعليلا فاسدا موازيا لانعدامه وجانب الصواب للأسباب الآتية أنه تمسك بان المدة الغير المؤداة عنها السومة الكرائية كانت هي من 01/04/2024 الى 30/04/2024 عكس تماما ما ادعاه المستأنف عليه والذي جاء في مقاله أنه ما طله منذ تاريخ 2022/06/29 ، وأن المدة المطالب بها من قبل المستأنف عليه هي مدة تناهز السنتين وانه لا يعقل ان يبقى المستأنف عليه بدون ان يطالبه بواجبات السومة الكرائية طيلة هذه المدة وان عدم المطالبة يعد قرينة على أدائه للمستحقات المتعلقة بالكراء باستثناء المدة التي كانت موضوع العرض والابداع أي من 01/04/2024 الى 30/04/2024 ، وأن المحكمة لم تستجب للمتمس الرامي الى اجراء بحث والاستماع الى الشاهد مؤسسة لذلك على الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود ، وان المبلغ المطالب به يفوق 10.000 درهم ولا يجوز اثباته بشهادة الشهود ، لكن كانت المبالغ المطالب بها تفوق 10.000 درهم فان السومة الكرائية هي 500 درهم وبالتالي كان على المحكمة ان تستجيب لطلب الاستماع الى الشاهد ، وان تعليلا جاء ناقصا عندما رفضت المتمس المتعلق بإجراء بحث للاستماع الى الشاهد، خاصة امام وجود قرينة قوية تدل على أدائه لواجباته الكرائية ، وسكوت المستأنف عليه لمدة تقارب السنتين تبقى كلها قرائن تصب في مصلحته وتدل على أدائه لمبلغ السومة الكرائية باستثناء المدة التي اقر بها والتي كانت موضوع إيداع لدى صندوق المحكمة مما كان معه على المحكمة ان تستجيب للمتمس الرامي الى اجراء بحث ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من أدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 10500 درهم كواجبات كرائية عن المدة من 01/07/2022 الى متم مارس 2024 وبعد التصدي الحكم أساسا بعد ملاحظة المحكمة أنه بريء الذمة امام المستأنف عليه بعد ايداعه بصندوق المحكمة مبلغ 500 درهم عن المدة من 01/04/2024 الى 30/04/2024 الحكم تبعا لذلك برفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث ، وأرفق المقال بنسخة حكم ابتدائي .

وجاء في أسباب استئناف السيد محمد (أ.) بن أحمد بخصوص عدم ارتكاز الحكم المطعون فيه على أي أساس من القانون فيما قضى به ، وانعدام التعليل فإن الحكم المطعون فيه غير مؤسس وناقص التعليل الموازي لإنعدامه وذلك للأسباب التالية فيما يتعلق بالسومة الكرائية فإنه أدلى بإشهاد مصادق عليه من طرف البائع له المكري مصادق عليه يشهد بموجبه أن السومة الكرائية كانت بينه وبين المدعى عليه 500 درهم ، وقد تمت الزيادة فيها فأصبحت بينهما 800 درهم ، ولما اشترى المنزل الذي يتواجد به المحل موضوع الدعوى اتفقا جميعا على أن تصبح السومة الكرائية 1000 درهم الأمر الذي يجعل ما قضت به محكمة الدرجة الاولى من كون السومة الكرائية هي 500 درهم مجاني للصواب جزئيا ، مما يتعين معه إلغاء الحكم المطعون فيه جزئيا فيما قضى به والحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائده المبلغ المطلوب ابتدائيا 22.000 درهم عن المدة من 1/7/2022 إلى غاية 30/04/2024 بسومة شهرية قدرها 1000 درهم شهريا ، وفيما يتعلق بالمصادقة على الإنذار والإفراغ والتماطل فإن ما قضت به المحكمة من عدم قبول هذه الطلبات شكلا غير ذي أساس ، إذ أنه يرجوع إلى الإنذار الموجه للمدعى عليه فهو قانوني يتضمن سبب توجيه الإنذار والذي هو أداء واجب الكراء للمحل

المذكور أعلاه اسما و عنوانا وسومة كراء عن المدة من 1/7/2022 إلى غاية 30/4/2024 كما يتضمن أجل 15 يوما للأداء ، وأنه وبعد مرور أكثر من تلك المدة أي أن المدعى عليه توصل بالإنداز حسب محضر تبليغ الإنداز الذي هو الآخر يتضمن المذكور جملة وتفصيلا بتاريخ 25/04/2024 وأنه تقدم بالدعوى بتاريخ 16/05/2024 حسب مقال الدعوى الإفتتاحي أي بعد مرور ما يفوق 20 يوما عن التوصل ولم يستجب للإنداز وما جاء فيه الأمر الذي يجعل عدم الاداء والتماطل ثابتا في حقه ويتعين الإستجابة لطلباته جملة وتفصيلا وفق مقاله الإفتتاحي وأنه برجع إلى الحكم المطعون فيه فالمحكمة الابتدائية من خلال حكمها تقر بكون المدعي لا يؤدي واجباته الكرائية منذ 1/7/2022 وتقضي بادائه لها وفي نفس الآن تقضي بعدم قبول الطلبات المتعلقة بالإفراغ والتماطل رغم توفر جميع الشروط القانونية لذلك مما يجعل الحكم المطعون فيه متناقض في حيثياته ووقائع النازلة ، وأن ما قضى به ليس هو النتيجة المنطقية والقانونية ، مما يتعين معه إلغاءه في هذا الشق وبعد التصدي الحكم وفق المقال الإفتتاحي للعارض جملة وتفصيلا وأنه برجع إلى محضر تبليغ إنداز رفقته وإلى نص الإنداز المبلغ للمدعى عليه فسيوضح له أنهما يتوفران على جميع الشروط القانونية والشكلية للحكم عليه بالإفراغ والتماطل ، ملتصقا بقبول استئنائه شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المطعون فيه الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف ذي المراجع أعلاه لعدم ارتكازه ولانعدام التعليل الكافي الموازي لإنعدامه وبعد التصدي الحكم لفائدته وفق طلباته بالمقال الإفتتاحي للدعوى جملة وتفصيلا ، وأرفق المقال بنسخة الحكم المطعون فيه وصورة من الإنداز الموجه للمدعى عليه ومحضر تبليغ إنداز وصورة إشهاد وصورة لشهادة الملكية .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 07/11/2024 توصل نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 21/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنان أوجه استئنائهما تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف ولاسيما عقد الكراء الرابط بين المستأنف محمد (أ) كمكتري و المكري السابق المسمى محمد (م) تبين أن السومة المتفق عليها كوجيبة كرائية هي 500 درهم شهريا و هي السومة التي ليس ضمن أوراق الملف ما يفيد أنه قد تم تعديلها قضاء أو رضاء ، وأن ما أدلى به المستأنف السيد محمد (أ) من اشهاد صادر عن المكري السابق من كون السومة أصبحت محددة في مبلغ 800 درهم لا يمكن أن يؤخذ به لأنه كخلف خاص للمكري السابق لا يمكن أن يصنع حجة لنفسه ويواجه بها المكتري الذي تمسك بأن السومة هي المتفق عليها عقدا بداية ، كما أن القول بأن تلك السومة تم رفعها الى 1000 درهم بعد شرائه للمدعى فيه واتفاقه على ذلك لم يقدّم دليلا على ثبوته ، مما يبقى ما اعتبرته المحكمة كسومة ثابتة جاء مصادفا للصواب بخلاف ما أثاره المستأنف محمد (أ).

وحيث إنه وبالرجوع الى مذكرة الإدلاء بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف محمد (أ) خلال المرحلة الابتدائية تبين أنها تضمنت صورة لطلب تبليغ إنداز بانتقال حوالة الحق و الذي موضوعه هو اشعار المستأنف محمد (أ) للسيد محمد (أ) بشأن انتقال حوالة الحق في تحصيل الوجيبة الكرائية لكونه المالك الحالي استنادا لرسم الشراء مخبرا إياه بأداء السومة الكرائية وغيرها من الالتزامات الناشئة عن عقد الايجار ابتداء من تاريخ انتقال الحق المصادف ل 29/06/2022 تحت طائلة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لأجل الأداء و الإفراغ و التعويض عن التماطل في تنفيذ الالتزام العقدي ، كما أرفق المذكرة بمحضر تبليغ الإنداز المذكور المتعلق بالاشعار بانتقال حوالة الحق ، وأنه ليس ضمن وثائق الملف الابتدائي ما يفيد أن المستأنف محمد (أ) أدلى بالإنداز المدلى بصورة منه أمام هذه المحكمة ومحضر تبليغه للقول بخلاف ما ذهبت إليه المحكمة مصدرة الحكم من عدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالمصادقة على الإنداز و الإفراغ بعلّة أن الإنداز المدلى به لم يتضمن أجلا للإفراغ وفقا لما نصت عليه المادة 26 من قانون 49.16 ، وأن المحكمة صادفت الصواب في قضائها بهذا الشأن لأن العبرة بالإنداز المدلى به بداية سيما وأن ما أدلى به المستأنف محمد (أ) أمام هذه المحكمة هو مجرد صورة شمسية لإنداز وأن القول بأن أصله بالملف ليس بوثائق الملف الابتدائي ما يثبت ذلك هذا بالإضافة الى أن الصورة المدلى بها لا تتضمن تأشيرة المفوض القضائي أو توقيع السيد محمد (أ) كما جاء ذلك في محضر تبليغ الإنداز المستدل به أمام هذه المحكمة وبذلك فإن

الاستدلال بصورة لطلب تبليغ إنذار ومحضر تبليغه لا يمكن أن يقوم مقام الإنذار ومحضر تبليغه المستدل به بداية للمصادقة عليه .

وحيث إنه بالنظر الى ان المدة المطلوبة وإن ثبت عدم أدائها كاملة باستثناء شهر أبريل 2024 فإن الحكم بها لا يترتب عنه القول بالتماطل والإفراغ و التي أوجب قانون 49.16 للقول بذلك سلوك ما أوجبه المادة 26 منه أي أن يوجه المكري الراغب في انهاء العلاقة الكرائية للتماطل في الأداء إنذارا الى المكثري يتضمن السبب المذكور مع منحه أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ وهو الأمر الغير الثابت ، وأن ذلك لا يشكل أي تناقض في حيثيات الحكم ووقائع النازلة ، هذا بالإضافة الى أن التماطل وحتى في إطار القواعد العامة يستوجب توجيه إنذار بالأداء مع منح المكثري أجلا لذلك ، مما يبقى ما أثاره المستأنف بهذا الخصوص غير مبني على أساس ويتعين رده .

وحيث إن مجموع المبالغ المطلوب أداء كرائها يتجاوز المبلغ المسموح إثباته بشهادة الشهود ، ولأنه إذا أثبت المدعي وجود الالتزام كان على من يدعي انقضائه أن يثبت ذلك ، وأن الأداء لا يثبت افتراضا وإنما بحجة كتابية بالنظر لمجموع المبلغ المطلوب ، كما أنه لا مجال لإجراء بحث للاستماع الى الشاهد للعللة نفسها ، وأن ما قام المستأنف محمد (أ) من عرضه وإيداعه إنما يمثل واجب شهر من مجموع المدة المطلوبة وهو أداء جزئي لا ينفي عنه المطل.

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازهما على أساس.

وحيث إنه يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء صائر كل استئناف على رافعه .