

Force probante du contrat de bail : Le contrat écrit constitue la preuve de l'existence d'un bail distinct, justifiant la résiliation pour non-paiement des loyers en l'absence de preuve contraire par le preneur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60679	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2433
Date de décision 20230405	N° de dossier 2022/8206/4062	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Force probante du contrat, Existence de baux distincts, Eviction, Demande additionnelle en appel, Charge de la preuve, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce était amenée à déterminer l'existence d'une ou de deux relations locatives distinctes entre les parties. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement, résiliation et expulsion formée par le bailleur. L'appelant soutenait n'être redevable que d'un seul loyer au titre d'un bail unique portant sur un seul local commercial doté de deux adresses. La cour écarte ce moyen en retenant que le contrat de bail litigieux, qui fait la loi des parties, désigne sans équivoque un local unique à une adresse déterminée pour un loyer spécifique. Elle relève en outre que l'existence d'une seconde relation locative est corroborée par une précédente décision de justice définitive et exécutée, ayant prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur d'un second local situé à l'autre adresse. Dès lors, les offres réelles de paiement produites par le preneur, se rapportant à l'autre bail, ne pouvaient valoir libération pour les loyers objet de la présente instance. Faisant droit à la demande additionnelle de l'intimé, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours de procédure. Le jugement est par conséquent confirmé et la condamnation étendue aux nouveaux arrérages.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم المصطفى (خ.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 13/07/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4830 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/05/2022 في الملف عدد 1475/8219/2021 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 16.200,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2017 إلى 30/06/2018 وبسومة كرائية شهرية قدرها 900 درهم مع النفاذ المعجل في حدود مبلغ الكراء والاكراه البدني في الأدنى وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين طرفي الدعوى وبافراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] خريبكة وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات. وبناء على الطلب الإضافي المقدم من الطرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 10 فبراير 2023 يلتجئ بواسطة الحكم له بكراء المدة من 01/07/2018 الى تاريخ يناير 2023 بمشاهرة 900,00 درهم مع النفاذ المعجل والاكراه في الاقضى وتحميل المطعون ضده الصائر. في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا. وحيث ان المقال الإضافي قدم بدوره مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله . وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان عبد الحق (س.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله ان المستأنف يشغل منه على وجه الكراء المحل الكائن بعنوانه أعلاه بمشاهرة قدرها 900,00 درهم و انه تخلذت بذمته واجبات كراء المدة من 01/01/17 الى غاية 06-18 بما مجموعه مبلغ 16.200,00 درهم و انه وجه له اشعارا بالاداء بقي بدون جواب، ملتصقا اعتبارا لذلك الحكم عليه بادائه له المبلغ المذكور وبالمصادقة على الاشعار المبلغ له وبافراغه هو و من يقوم مقامه او باذنه من المحل موضوع النازلة مع النفاذ المعجل و الاكراه البدني و الصائر. فأجاب المستأنف بواسطة نائبه ان المحل الذي يشغله له واجهتان تطل احدهما على [العنوان] و هو عبارة عن مدخل وتطل الثانية على [العنوان] و هي الواجهة الرئيسية و ان الكراء ينصب على محل واحد بعنوانين تحدد سومته الكرائية في مبلغ 900,00 درهم شهريا و ان ذمته فارغة الى حدود 05-18، ملتصقا أساسا رفض الطلب و احتياطيا اجراء معاينة في الموضوع. و ارفق المذكرة بعقد كراء و محضري عرض عيني و إيداع و محضر معاينة و استفسار. فعقب نائب المستأنف عليه بالحكم وفق الطلب كون الدعوى تخص المحل الكائن بـ [العنوان] و ان محضري عرض عيني و إيداع يخصان المحل الحامل للرقم 22 بـ [العنوان] و ان ما يؤكد ما ذكر عقد الكراء. و بمقتضى مذكرة تعقيبية التمس نائب المستأنف أساسا رفض الطلب لحصول الأداء و احتياطيا اجراء معاينة للوقوف على الحقيقة و احتياطيا جدا استدعاء الشاهدين الواردة اسمائهما و عناوينهما بالمذكرة لاستجلاء الحقيقة. وبناء على الحكم الصادر عن ابتدائية خريبكة والقاضي بعدم اختصاصها للبت في النازلة والمؤيد من طرف محكمة الاستئناف بخريبكة و بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 28/10/2019 في الملف الاستئنافي عدد 60/1303/2019 القاضي بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بعدم الاختصاص و إحالة الملف على هذه المحكمة للبت فيه. و بناء على ادراج الملف من جديد بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء. و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة باسناد النظر بجلسة 13/07/2021 جاء فيها ان محكمة الاستئناف بخريبكة و بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 28/10/2019 في الملف الاستئنافي عدد 60/1303/2019 قضت بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بعدم الاختصاص و إحالة الملف على هذه المحكمة للبت فيه، ملتصقا الاشهاد له انه يؤكد مقاله الافتتاحي للدعوى و جميع مذكراته المدلى بها في الملف و تمتيعه بالملتزمات التي ضمنها بمقاله الافتتاحي للدعوى و تحميل المستانفة الصائر. و بناء على ادلاء نائب المستأنف بمذكرة من اجل ارجاء البت بجلسة 14/09/2021 جاء فيها ان هناك دعوى منظور فيها الان على مستوى غرفة الاستئناف المدنية بالمحكمة الابتدائية بخريبكة بين نفس الأطراف تتعلق بنفس المحل و لكن بعنوان الواجهة الثانية أصدرت فيه الغرفة المدنية بتاريخ 23/6/2021 ملف عدد 5/1351/2020 امرا يقضي باجراء معاينة للوقوف على عين المكان من طرف القاضي المقرر رفقة خبير للتأكد ما اذا كان الامر يتعلق بمحل او محلين و ان موضوع المعاينة هو نقطة جوهرية و مفصلية لا تتعلق فقط بموضوع الملف الذي صدرت بشأنه و انما أيضا له علاقة وجودية بمال الملف الذي يناقش الان امام المحكمة اذا كان الامر يتعلق بمحل واحد او محلين او ملفين تفاديا لصدور احكام متناقضة، و ارفق المذكرة بامر قاضي باجراء معاينة، مقال استئناف، شكاية النصب و الاحتيال و محضر. و بناء على الحكم التمهيدي الصادر ابتدائيا بتاريخ

05/10/2021 القاضي باجراء بحث. و بناء على ما راج بجلسة البحث. و بناء على ادلاء نائب المستشارف عليه بمذكرة تعقيبية على ضوء البحث بجلسة 19/04/2022 جاء فيها انه اكد خلال جلسة البحث ان المستشارف يشغل منه محلين كل واحد ينظمه عقد كراء خاص به و كل واحد يحمل عنوانا مختلفا عن الاخر كما اكد بان هذا الأخير يؤدي سومتين كرائيتين، اما بخصوص ارجاء البث في انتظار المحكمة الابتدائية بخريبكة في دعوى رائجة أمامها فقد أدلى اثناء جلسة البحث بقرار صادر عن الغرفة الاستئنافية المدنية بالمحكمة الابتدائية بخريبكة بتاريخ 11/02/2022 في الملف عدد 5/1351/2020 قضى بتأييد الحكم المستأنف، و ان الحكم عدد 8258 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 23/09/2021 ملف عدد 7141/8219/2021 فقد ادلى بنسخة منه خلال جلسة البحث قد تم تاييده بمقتضى القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 06/04/2022 ملف عدد 5564/8206/2021 و الذي لازال غير جاهز، ملتصا الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى. و بناء على ادلاء نائب المستشارف بمذكرة تعقيبية على ضوء البحث بجلسة 19/04/2022 جاء فيها ان المكري كان يتضارب في أقواله اذ كان يتهرب من الجواب المباشر عن الأسئلة المطروحة عليه تارة و تارة أخرى كان يعطي أجوبة غير منطقية و غير مقنعة اثناء مسار البحث و ان المستشارف عليه لم يستطع تبرير منحه له توصيلا واحدا بمبلغ 900 درهم دون تمكينه من توصيل المحل الثاني ان كان فعلا يكتري منه محلين كما يدعي ثم ان المكثري لم يعط كذلك تبريرا مقنعا لعدم تصريحه باستغلال المحل الثاني لدى ادارة الضرائب ان كان جديا ثم ان عقد الكراء المدلى به من طرف المستشارف عليه نفسه يشير ان المحل له واجهتين احدهما تطل على [العنوان] و الثانية على [العنوان] و لم يشر ابا الى محلين كما وقعت الاشارة بالعقد المذكور الى وجيبة 900 درهم واحدة فقط و ليس الى وجيبتين، ملتصا الاخذ بجميع الدفوعات المعبر عنها بمذكراته السابقة. وبعد مناقشة القضية وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستشارف للأسباب التالية : أسباب الاستئناف حيث اوضح الطاعن ان الحكم المستأنف جانب الصواب ولم يكن موفقا في ما انتهى إليه في منطوقه من القول بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وانه في جميع مراحل التقاضي يؤكد ويلح على أن مايربطه المكري هو عقد كراء واحد بوجيبة واحدة قدرها 900 درهم ولم يسبق للمستأنف عليه أن طالبه بوجيبتين ، وأن المكري بجلسة البحث لم يعط جواب مقنع عن عدم تمكين المستشارف من توصيل المحل الثاني إن كان فعلا يكتري منه محلين كما يدعي والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب . وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف. و بناء على إدراج القضية بجلسة 26/10/2022 تخلف خلالها نائبا الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 16/11/2022، وخلالها ثم اخراج الملف من المداولة لاعادة استدعاء المستشارف عليه مع اشعار دفاعه بالادلاء بتقرير الخبير احمد (س.) المشار اليه بالمقال الافتتاحي. و بناء على المقال الاضافي المؤدى عنه والمذكرة الجوابية المدلى بهما من طرف المستشارف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 22/02/2023 جاء فيهما في المقال الاضافي: فقد ترتبت بذمة المستشارف عليه واجبات الكراء عن الفترة من 01/07/2018 الى يناير 2023 ووجب فيها 49.500,00 درهم ملتصا اداءها بحسب مشاهرة 900,00 درهم مع النفاذ المعجل والاكراه في الاقضى وتحميل المطعون ضده الصائر. وفي المذكرة الجوابية: فان ما تمسك به الطاعن من خلال مقاله الاستئنافي من ان الرابط بينه وبين المستشارف هو عقد كراء واحد بوجيبة قدرها 900 درهم هو قول مردود وتقذح فيه الوثائق المدرجة بالملف وخاصة عقد الكراء الموقع والمصادق على صحة توقيعه بتاريخ 07/06/2011 والذي يبقى الحكم والفيصل في تصديق أقوال هذا الطرف او ذاك استنادا الى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين واستنادا الى مقتضيات المادة 230 من قانون الالتزامات والعقود، وانه اذا كان المستشارف يتمسك بان المحل الذي يشغله كراء هو الكائن بـ [العنوان] خريبكة وليس المحل الكائن بـ [العنوان]، خريبكة فان المحل الأول قد صدر في شأنه حكم بفسخ العلاقة الكرائية والافراغ بتاريخ 23/09/2021 ملف تجاري عدد 7141/8219/2021 وهو الحكم الذي تم تأييده استئنافيا استنادا الى القرار رقم 1684 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/04/2022 ملف استئنافي تجاري عدد 5564/8206/2021، وانه بعد مباشرة اجراءات تبليغ وتنفيذ القرار أعلاه تم فتح المحل الكائن بـ [العنوان]، خريبكة وتسليمه للمستأنف عليه كما يشهد بذلك محضر افراغ ملف التنفيذ عدد 2022/2869 المحرر بتاريخ 27/10/2022، وان المستشارف لا زال الى تاريخه يشغل المحل موضوع الاستئناف والكائن بـ [العنوان] خريبكة، مما يؤكد بانه يكتري من المستشارف عليه محلين وليس محلا واحدا وان كل محل ينظمه عقد كراء خاص به، وان الاستئناف لم يأت بجديد من شأنه ان يغير وجهة نظر المحكمة في جوهر الحكم المطعون فيه الذي علل تعليلا سليما ومقنعا. والتمس لاجل ما ذكر في المقال الاضافي الحكم على المستشارف بأدائه له علاوة على ما ضمنه بمقاله الافتتاحي للدعوى مبلغ 49.500,00 درهم من قبل اقساط الكراء المترتبة بذمته عن الفترة من 01/07/2018 الى تاريخه يناير 2023 بحسب سومة شهرية قدرها 900 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وتحميل

المطعون ضده الصائر، وفي المذكرة الجوابية تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما قضى به من فسخ العلاقة الكرائية والافراغ مع تعديله بالحكم لفائدته بواجبات الكراء عن الفترة موضوع المقال الاضافي وتحميل المستأنف الصائر. وأدلى بقرار رقم 1684 و محضر افراغ. وبناء على إدراج القضية بجلسة 15/03/203 تخلف عنها دفاع الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 29/03/2023 مددت لجلسة 05/04/2023. محكمة الاستئناف حيث بسط المستأنف اوجه استئنافه وفق المسطر أعلاه. وحيث بخصوص الدفع بكون ما يربطه بالمكري هو عقد كراء واحد لمحل واحد بعنوانين بوجيبة واحدة قدرها 900 درهم وليس محلين، وبأنه لم يسبق للمستأنف ان طالبه بوجيبتين وان المحل المدعى فيه له واجهتان تطل إحداها على [العنوان] وهو عبارة عن مدخل وتطل الثانية على [العنوان] وهي الواجهة الرئيسية وهو ما نفاه المستأنف عليه كونه يكتري له محلين بسومتين. وحيث إن العبرة في تحديد العلاقة الكرائية وكما ذهب لذلك محكمة البداية وعن صواب تبقى بالعقد المدلى به رفقة المقال الافتتاحي الموقع والمصادق على صحة توقيعه بتاريخ 07/06/2011 بين الطرفين والذي يشير أن المحل المكترى هو الكائن بـ [العنوان] خريبكة بمشاهرة 900 درهم، وأنه مادام المستأنف لم يدل بما يفيد أن المستأنف عليه يكري له محل واحد بعنوانين 22-24 يبقى دفعه غير جدي سيما وأن المستأنف عليه أدلى بقرار استئنافي عدد 1684 صادر عن هذه المحكمة في الملف 5964/8206/2021 بتاريخ 06/04/2022 قضى بتأييد الحكم الابتدائي الصادر في الملف التجاري 7141/8219/2021 بتاريخ 23/09/2021 القاضي بفسخ العلاقة الكرائية والافراغ من المحل الكائن بـ [العنوان] خريبكة هو ومن يقوم مقامه، وأنه أفرغه بتاريخ 27/10/2022 حسب الثابت من ملف التنفيذ عدد 2869/2022 وهو ما لم ينازع فيه المستأنف ولم يدل بما يفيد خلافه، مما لم يبق معه مجال للتمسك بأن ذمته فارغة من الواجبات المطالب بها، لكون محضر العرض العيني المنجز من طرف المفوض القضائي جيلالي (ب.) المؤرخ في 28/05/2018 يتعلق بالمحل موضوع القرار الاستئنافي أعلاه، مما يبقى معه الحكم المستأنف مصادفا للصواب ويتعين تاييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. في المقال الاضافي: حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنف بأداء كراء المدة من 01/07/2018 إلى يناير 2023 بمشاهرة 900 درهم مع النفاذ المعجل والاكراه في الأدنى وتحميل المطعون ضده الصائر. وحيث إن الطلب الاضافي هو ناتج عن الطلب الاصلي إعمالا لمقتضيات الفصل 143 من ق م م. وحيث إنه لا يوجد بالملف لما يفيد أداء المستأنف للواجبات المطلوبة مما يبقى معه الطلب مؤسس ويتعين الاستجابة إليه. وحيث إن الاكراه البدني هو وسيلة لحمل المحكوم عليه على التنفيذ، لذلك يتعين الاستجابة له وتحديد مدته في حدها الأدنى. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهايا و حضوريا في الشكل: قبول الاستئناف والمقال الإضافي. في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه. في الطلب الاضافي: بأداء المستأنف للمستأنف عليه كراء المدة من فاتح يوليوز 2018 إلى متم يناير 2023 بحسب مشاهرة 900 درهم وبما مجموعه 49500 درهم وتحديد الإكراه البدني في الأدنى في حقه وتحمله الصائر.