

**La conclusion d'une transaction
entre les parties en cours
d'appel, emportant résiliation
amiable du bail, rend l'action en
justice sans objet (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68551	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1007
Date de décision 20200304	N° de dossier 2020/8206/56	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Transaction, Résiliation amiable, Loyers impayés, Instance d'appel, Extinction du contrat, Bail commercial, Annulation du jugement, Action sans objet	
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 statue sur les effets d'une transaction intervenue en cours d'instance. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs et en ordonnant son expulsion.

Devant la cour, les parties ont produit un accord de résiliation amiable du bail et de solde de tout compte, dont elles ont sollicité la constatation. La cour retient que cet accord transactionnel, judiciairement constaté par l'aveu concordant des parties, prive la demande initiale de son objet et éteint l'action.

Elle considère que le litige se trouve ainsi vidé par la volonté commune des plaideurs, rendant sans portée les moyens initialement soulevés. Par conséquent, la cour infirme le jugement entrepris et déclare la demande originaire devenue sans objet.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/12/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/09/2019 في الملف عدد 4550/8206/2018 والقاضي في الشكل يقبول الطلب، وفي الموضوع: بأداء المدعى عليها في شخص ممثليها القانوني لفائدة المدعي مبلغ 16000.00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 01/09/2017 إلى 30/04/2018 مع النفاذ المعجل وبتعويض عن التماطل قدره 3000.00 درهم وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 09/04/2018 وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 25/11/2019 وبأدلت إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبيها بمقال إفتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري رقم 47 الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء الطابق السفلي بمشاهرة قدرها 2000.00 درهم للمدعى عليها والتي إمتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/09/2017 إلى متم أبريل 2018، وكذا واجب النظافة منذ 01/03/2014 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 09/04/2018.

ملتمسا الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 16000.00 درهم عن المدة المطلوبة، ومبلغ 9800.00 درهم واجبات النظافة عن المدة من 01/03/2014 إلى 30/04/2018 وتعويض بمبلغ 5000.00 درهم، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ إليها بتاريخ 09/04/2018 وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وأرفق مقاله بنسخة من عقد كراء، أصل إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 14/11/2018 القاضي بإختصاصها نوعيا للبت في النزاع.

وبناء على قرار محكمة النقض الصادر عن الغرفة الإدارية بتاريخ 21/03/2019 القاضي بتأييد الحكم المستأنف وإرجاع الملف إلى المحكمة التجارية لمواصلة النظر فيه.

وبعد تخلف نائب المدعى عليها رغم التوصل أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كونها أدت الواجبات الكرائية المحكوم بها حسب الثابت من صورة التوصل عد 26-2019، وأن محكمة الدرجة الأولى قضت بالتعويض بالرغم من عدم تحديد المستأنف عليه لسببه في خرق منها لمقتضيات المادة 3

من ق م م والتي تلزمها بالبت في حدود طلبات الأطراف ودون تغيير سببها، مضيقة أنها توصلت بالإنداز وأنها ونتيجة سهو لم تقم بعرض الواجبات الكرائية المضمنة به على المستأنف عليه، والتي أدتها بعد إشعارها من طرف المفوض القضائي، وأن إفراغها من شأنه التأثير عليها وكذا على الجانب المعيشي لمجموعة من الأجراء، مما يناسب الأمر بإجراء بحث.

ملتزمة إلغاء الحكم فيما قضى به من أداء الطاعنة لمبلغ 3000.00 درهم كتعويض عن التماطل وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث بخصوص واقعة الإفراغ.

وأرقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن الأداء تم بمناسبة تنفيذ الحكم المستأنف، وأن التعويض المطالب به أسس عن الضرر والتعسف الناتج عن التماطل.

ملتمة تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنفة بمذكرة تعقيبية أوضحت العارضة من خلالها أن طرفي النزاع اتفقا على فسخ عقد الكراء بينهما بشكل رضائي وأن المستأنف عليه توصل بجميع مستحقاته الكرائية.

ملتمة الإشهاد على الفسخ وذلك بتسلم المستأنف عليه للمحل موضوع النزاع ومفاتيحه وإفراغه من طرفها وإبراء ذمتها من جميع الديون المترتبة على عقد الكراء وذلك إلى تاريخ 31/12/2019 الممثل لتاريخ التسليم والأداء وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرقت مذكرتها بعقد فسخ عقد كراء.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 19/02/2020 ألقى بملف تعقيب نائب المستأنف عليه أوضح العارض من خلالها أن عقد الكراء تم فسخه بعد تنفيذ الطاعنة لمقتضيات الحكم المستأنف حيا في شقه المتعلق بالإفراغ وقضائيا بأدائها للمبالغ المحكوم بها، ملتمة الإشهاد على وقوع صلح بين الطرفين وفسخ عقد الكراء رضائيا، وتخلف نائب المستأنفة رغم سابق الإعلام فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 26/02/2020 تم تمديدها لجلسة 04/03/2020.

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت الطاعنة بكونها اتفقت مع المستأنف عليه على فسخ عقد الكراء الرابط بينهما بشكل رضائي وأن هذا الأخير توصل بجميع مستحقاته الكرائية، ملتمة الإشهاد على الفسخ وذلك بتسلم المستأنف عليه للمحل موضوع النزاع ومفاتيحه وإفراغه من طرفها وإبراء ذمتها من جميع الديون المترتبة على عقد الكراء وذلك إلى تاريخ 31/12/2019 الممثل لتاريخ التسليم والأداء.

وحيث رد المستأنف عليه بكون عقد الكراء تم فسخه بعد تنفيذ الطاعنة لمقتضيات الحكم المستأنف حيا في شقه المتعلق بالإفراغ وقضائيا بأدائها للمبالغ المحكوم بها، ملتمة الإشهاد على وقوع صلح بين الطرفين وفسخ عقد الكراء رضائيا.

وحيث إن الدعوى موضوع نازلة الحال أصبحت غير ذي موضوع أمام إقرار المستأنف عليه قضائيا بوجود صلح بين طرفيها.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت علنيا انتهايا حضوريا.

في الشكل : بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف والتصريح بأن الدعوى أصبحت غير ذي موضوع مع جعل الصائر بالنسبة.