

**La contestation du montant du
loyer par le preneur ne constitue
pas un motif valable pour
suspendre le paiement et
échapper à la résiliation du bail
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65011	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5501
Date de décision 20221207	N° de dossier 2020/8206/438	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve du paiement, Obligation de paiement du preneur, Non-paiement du loyer, Mise en demeure de payer, Eviction, Contestation du montant du loyer, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce juge des effets d'un commandement de payer visant un montant de loyer contesté par le preneur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers visés dans l'acte. L'appelant soutenait la nullité de ce commandement au motif qu'il mentionnait une somme erronée, supérieure au loyer réellement convenu, et arguait que la reconnaissance par le premier juge du montant inférieur du loyer aurait dû conduire au rejet de la demande. La cour écarte ce moyen en retenant que la contestation du montant du loyer ne constitue pas un motif légitime pour le preneur de se soustraire totalement à son obligation de paiement. Elle relève que le preneur, qui admettait devoir un loyer d'un montant inférieur, aurait dû s'acquitter de cette somme pour paralyser les effets de la mise en demeure. La cour considère en outre que la preuve du paiement des loyers échus n'est pas rapportée, le témoignage produit à cet effet ayant été jugé non probant. En conséquence, le jugement de première instance est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة رابحة (ب.) بواسطة دفاعها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/12/2019 والذي يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 3279 الصادر بتاريخ 30/09/2019 ملف رقم 449/8207/2019 عن المحكمة التجارية بالرباط والذي قضى بأدائها مبلغ 10.200,00 درهم واجبات كراء المدة من مارس 2014 إلى متم ماي 2018 مع النفاذ المعجل، وبإفراغها من المحل المستخرج من الرسم العقاري عدد 48870/13 الكائن بسيدي يحيى الغرب هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وبتحميلها الصائر وبتحديد مدة الإكراه البدني في حقها في الأدنى وبرفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا واداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي يعرضون فيه أن المدعى عليها تستغل على وجه الكراء المحل المستخرج من الرسم العقاري عدد 48870/13 الكائن بسيدي يحيى الغرب بمشاهدة قدرها 1200 درهم، وأنها توقفت عن أداء الكراء من تاريخ 30/03/2014 إلى الآن، وأنهم أنذروها من أجل الأداء دون جدوى. والتمسوا الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليها والحكم عليها بأدائها لفائدة العارضين مبلغ 66000,00 درهم واجبات كراء المدة من 30/03/2014 إلى 30/09/2018 والحكم بإفراغها من المحل المذكور هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الحكم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليها الصائر. وقد أرفقوا مقالهم بإنذار ومحضر تبليغه، شهادة ملكية عقارية.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائبة المدعى عليها المدلى بها لجلسة 24/06/2019 جاء فيها أن الإنذار لم يتضمن تحديد عنوان المحل المكترى ومشمولاته كما أن الشهادة العقارية تؤكد ملكيتهم لأرض عارية وليس محلا لمزاولة حرفة، وبخصوص الموضوع، فإن السومة محددة في 200 درهم وليس 1200 درهم، وأنها تؤدي باستمرار للسيدة أمينة (ز.) إلى أن رفضت تسلم الكراء بتاريخ 01/06/2018 فقامت بعرض واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2018 إلى غاية 30/09/2018 وأودعتها بصندوق المحكمة داخل الاجل، وأن المدة السابقة عن 01/06/2018 قد تسلمتها السيدة أمينة (ز.) شخصيا بحضور السيدة فتيحة (ك.). والتمست التصريح ببطان الإنذار، وبخصوص الموضوع: أساسا رفض الطلب، واحتياطيا إجراء بحث بحضور الشاهدة فتيحة (ك.) عنوانها حي [العنوان] سيدي يحيى الغرب. وقد أرفقت مذكرتها بوصلين، نسخة من بطاقة تعريف وطنية، تصريح، نسخة طبق الأصل من شهادة إدارية.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 15/07/2019 حضرتها نائبة المدعى عليها وتخلف نائب المدعين رغم التوصل بالإشعار بكتابة ضبط المحكمة، فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 22/07/2019.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليها أثناء المداولة والتي أرفقتها بمقال من أجل عرض عيني، محضري عرض عيني، وصلين.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 22/07/2019 تحت رقم 674 بإجراء بحث.

وبناء على ما راج بجلسة البحث المنعقدة بمكتب القاضي المقرر بتاريخ 09/09/2019.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث لنائبة المدعى عليها المدلى بها لجلسة 23/09/2019 جاء فيها أن الشاهدة اكدت ان المدعى عليها تؤدي الوجيبة الكرائية وقدرها 200 درهم كل شهر للسيدة أمينة (ز.) وأنها كانت تؤدي أيضا واجب الكهرباء في مبلغ 150 درهم. وقد أرفقت مذكرتها بإشهادين ونسخة من بطاقتي تعريف وطنية، محضر معاينة مجردة.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها كما يلي :

ان المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه بالاستئناف اعتمدت على الانذار في شقه المتعلق بعدم الاداء ولم تأخذ به فيما يخص السومة الكرائية. ذلك ان المحكمة اقتنعت ان الوجيبة الكرائية هي 200 درهم وليس 1200 درهم كما جاء في الانذار ورغم ذلك حكمت على المستأنفه بالافراغ . وانه اذا كان الانذار باطلا وما جاء فيه غير قانوني الهدف منه تظليل العدالة و افراغها لكونها ما يزيد على 13 سنة وهي تعتمر المحل وتؤدي الواجبات الكرائية. وان ما بني على الباطل فهو باطل لكون الانذار باطل وكان على المحكمة الا تأخذ به وتحكم برفض الطلب خاصة وانها اثبتت انها تؤدي لاخته أمينة (ز.) الوجيبة الكرائية كما صرحت بذلك الشاهدة مما يتعين مع الغاء الحكم الابتدائي من هذا الجانب . وجاء في الحكم الابتدائي ان الشاهدة اقرت انها ان الوجيبة الكرائية هي 200 درهم وانها اكدت تصريحات العارضة لكون العقد الذي يربطها مع المدعى عليهم وخاصة أمينة (ز.) هو شفوي وكانت تمكنها بالواجبات الكرائية كل شهر يد بيد . و ان الحكم الابتدائي اعتمد كون الشاهدة صرحت أنها في بعض الاحيان لا تكون مع المستأنفة ثم تراجعت وصرحت انها لا تفارقها الشيء جعل المحكمة لا تطمئن لشهادتها كما جاء في الحكم الابتدائي وان هذا التوجه اضر بمصالحها لكون اختهم امينة كانت تتوصل بالواجبات الكرائية 200 درهم في الشهر منذ ان اكرتت منها المحل. وان هذا الحكم اضر بمصالحها . والتمست الغاء الحكم المستأنف في شقه المتعلق بالاداء من مارس 2014 الى ماي 2018 وكذا بالافراغ وبعد التصدي تاييده فيما يخص ثمن السومة الكرائية التي هي 200 درهم للشهر كما جاء في الحكم المستأنف ورفض الدعوى وتحميلهم الصائر. ورفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على جواب المسانف عليهم بواسطة دفاعهم ان المقال الاستئنافي يتضمن دفعات لا ترتكز على أي أساس قانوني سليم. ذلك ان المحكمة لما تأكد لها من ان ذمة المستأنفة عامرة بواجبات الكراء المستحقة عن المدة من 30/03/2014 الى غاية متم ماي 2018 مما جعلها متماطلة في الاداء قضت بالمصادقة على الانذار بالإفراغ معللة قرارها بكون تمسك المستأنفة بمنازعتها في السومة الكرائية لا يشكل مبررا مقبولا لعدم الاداء بالسومة الكرائية التي تمسكت بها ، وان تعليق المحكمة هذا جاء مسائرا لما استقر عليها الاجتهاد في قرار محكمة النقض عدد 1230 المؤرخ في 10/04/2004 ملف تجاري 54/3/2/2003. و الحقيقة ان السومة الكرائية هي 1200,00 درهم وان المستأنفة لو كانت حسنة النية لأدلت بوصولات الكراء التي كانت تتسلمها كل شهر عوض أن تستقدم شاهدة حرفتها شهادة الزور لها ولغيرها. ملتسمين تأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 30/11/2022 تخلف عن حضورها الاستاذ (ع.) رغم التوصل، وتقرر خلالها حجزها للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 07/12/2022.

المحكمة

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث إنه بخصوص ما تمسكت به الطاعنة من أن الإنذار باطل لتضمينه سومة كرائية غير حقيقية وان المحكمة اقتنعت بأن الوجيبة الكرائية هي 200 درهم وليس 1200 كما جاء في الإنذار. فإنه فضلا على ان قانون 16/49 لا ينظم مسطرة المنازعة في الإنذار وأن تمسك المستأنفة بمنازعتها في السومة الكرائية لا يشكل مبررا مقبولا لعدم الاداء بالسومة الكرائية التي تمسكت بها وأن ادعاؤها الاداء لاخته ظل مجردا من الإثبات سيما وأن الشاهدة التي حضرت ابتدائيا أثناء جلسة البحث قد تراجعت عن شهادته ونظرا لطول المدة فإنها لم تحدد المدة التي تم الاداء بشأنها لذلك فإنها لم تحسم في شهادتها بحصول الاداء وبالتالي يتعين رد الدفع أعلاه .

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفة.