

**La quittance de loyer délivrée sans réserve fait présumer le paiement des loyers antérieurs mais ne fait pas obstacle à la résiliation du bail pour les impayés ultérieurs (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 56679	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4322
<b>Date de décision</b> 20240919	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2853	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Quittance de loyer sans réserve, Présomption de paiement, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion, Défaut de paiement, Compensation avec travaux, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait condamné ce dernier au paiement d'un arriéré locatif et ordonné son expulsion. L'appelant soulevait, d'une part, la nullité de la procédure pour violation des règles de l'arabisation et, d'autre part, l'extinction partielle de la dette en vertu de la présomption de paiement issue d'une quittance sans réserve ainsi que l'existence d'une créance de travaux opposable en compensation. La cour écarte le moyen tiré de la nullité, retenant qu'en l'absence de sanction textuelle et de grief avéré, l'emploi d'une langue étrangère pour la dénomination d'une partie ne vicie pas la procédure. La cour retient cependant que la délivrance par le bailleur d'une quittance de loyer pour une échéance déterminée, sans aucune réserve, emporte, en application de l'article 253 du dahir des obligations et des contrats, une présomption de paiement des termes antérieurs. Elle juge en revanche que le preneur ne peut se prévaloir d'une compensation avec le coût de travaux d'amélioration, faute de rapporter la preuve d'un accord du bailleur et dès lors que ces travaux ne constituent pas des réparations nécessaires incombant à ce dernier. Par conséquent, la dette locative est réduite aux seuls loyers échus postérieurement à la quittance, mais leur non-paiement, excédant trois mois, caractérise un manquement suffisant pour justifier la résiliation du bail en application de la loi relative aux baux commerciaux. Le jugement est donc réformé sur le quantum de la condamnation pécuniaire mais confirmé sur le principe de la résiliation du bail et de l'expulsion.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة م. بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 10/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 13023 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/12/2023 في الملف عدد 12681/8219/2023 القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 19/10/2023 وبإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بزاوية زنقة نورماندي وأمينه بنت وهب وابن يحيى الأفراني المعاريف البيضاء وبأدائها لفائدة المدعية شركة ا. 3 في شخص ممثلا القانوني مبلغ مليون و ثلاثمائة و ثلاثة و ثمانون ألف درهم (1.383.000) عن المدة من 01/06/2021 لغاية 31/10/2023 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب لغاية يوم التنفيذ مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و تحميل المدعى عليها الصائر و برفض الباقي .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن شركة ا. 3 تقدمت بواسطة نائبيها بمقال بتاريخ 27/11/2023 للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن المدعى عليها تكتري منها محلا بأسفل عمارتها الكائنة بزاوية زنقة نورماندي و أمينه بنت وهب و ابن يحيى الأفراني ، تستعمله كمطعم مقابل مشاهرة 70.000 درهم ، غير أنها تقاعست عن أداء واجبات الكراء و ترتب في ذمتها مبلغ 1.383.000 درهم لغاية 30/10/2023 ، و أنها قامت بإنذارها بتاريخ 19/10/2023 دون جدوى ، ملتمسة بأداء المدعى عليها لفوائدها مبلغ 1.383.000 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 19/10/2023 و إفراغها و من يقوم مقامها من المحل المكري لها الكائن بزاوية زنقة نورماندي و أمينه بنت وهب و ابن يحيى الأفراني المعاريف البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و الصائر . و أدلت بإنذار و محضر تبليغ و نسخة عقد كراء .

وبتاريخ 27/12/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف خرق مقتضيات قانون المغربية والتعريب، ذلك ان المادة 5 من هذا القانون تنص على " أن اللغة العربية هي وحدها لغة المداولات والمرافعات والاحكام في المحاكم المغربية" وانه برجوع المحكمة الى الإنذار الموجه من طرف المستأنف عليها اليها ومقالها الاستئنافي يتبين بانه يتضمن اسمها مكتوب باللغة الفرنسية فقط دون ذكر اسمها باللغة العربية، وهو ما يشكل خرقا لمقتضيات القانون أعلاه الامر الذي يبقى معه الإنذار بالأداء والإفراغ ومقال المصادقة عليه باطلين لتضمنهما اسمها بلغة اجنبية غير اللغة العربية خرقا لمقتضيات المادة 5 من قانون المغربية والتوحيد والتعريب ودستور المملكة، وبالتالي يكون الحكم المستأنف باطلا ويتعين الحكم بإلغائه والحكم بعد التصدي برفض الطلب ومن حيث خرق المادة 3 من قانون المسطرة المدنية فإنهاء

في الإنذار انه تخلد بذمتها واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2021 الى 31/10/2024 ووجب عنها مبلغ 2.030.000,00 درهم، في حين تضمن مقال المستأنف عليها ان الطاعنة تخلد بذمتها الى غاية 30/10/2023 مبلغ 1.383.000,00 درهم دون تحديد تاريخ بداية مدة الكراء المتخلدة بذمتها الا ان الحكم المستأنف قضى على الطاعنة بأداء مبلغ 1.383.000,00 درهم عن المدة من 01/06/2021 الى غاية 2023/10/31 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب، رغم ان المستأنف عليها لم تحدد في مقالها المدة المتعلقة بالمبالغ الكرائية المطلوبة، وهو ما يكون معه الحكم المستأنف قد قضى بما لم يطلب منه خرقا لمقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، وان المستأنف عليها لم تحدد المدة موضوع مبلغ 1.383.000,00 درهم المطلوب، الامر الذي يبقى معه مقالها مبهما وان إضافة الحكم المستأنف لتاريخ 01/06/2021 كتاريخ بداية مدة واجبات الكراء المحكوم بها يعتبر تغييرا في موضوع او سبب الطلب تلقائيا وهو ما يغل يد المحكمة في البت في الطلب على النحو الوارد بالمقال ومن حيث المديونية تزعم المستأنف عليها بان ذمة الطاعنة عامرة بواجبات كراء قدرها 1.383,000,00 درهم دون تحديد المدة المتعلقة بها، ولعل التناقض الحاصل بين المبلغ الوارد بالإنذار وهو 2.030.000,00 درهم والمبلغ المذكور بالمقال وهو 1.383.000,00 درهم يبين مدى سوء نية المستأنف عليها في التقاضي خلافا لما ينص عليه الفصل 5 من نفس القانون ، وأن الطاعنة دأبت على أداء واجبات الكراء بنظام وانتظام بين يدي المستأنف عليها الى غاية متم ماي 2023 وذلك حسب الثابت من وصل كراء شهر ماي 2023 وان المستأنف عليها سلمتها وصل كراء شهر ماي من غير تحفظ بخصوص واجبات كراء السابقة وهو ما يثبت خلو ذمتها من اية مبالغ بخصوص المدة السابقة عن شهر ماي 2023 عملا بمقتضيات الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على انه إذا كان "ملتزم به إيرادا مرتبا أو وجيبة كراء أو غيرها الأداءات الدورية، فإن التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله" كما أن الطاعنة قامت عدة إصلاحات بالمحل موضوع الدعوى حتى يكون قابلا للاستعمال في النشاط المتفق عليه تفوق قيمتها مبلغ 1.558,007,00 درهم، وأنه بعد توصلها بالإنذار من اجل الأداء بتاريخ 19/10/2023 عقدت عدة لقاءات مع المستأنف عليها انتهت بالاتفاق على الاستمرار في أداء واجبات الكراء تارة وتارة أخرى خصم بعض الواجبات من مبالغ إصلاح المحل و الامر الذي جعل الطاعنة تتوقف عن أداء واجبات الكراء على أساس اقتطاعها من مبلغ الإصلاح واحتراما للاتفاق أعلاه بادرت الطاعنة الى أداء واجبات كراء ثلاثة اشهر في مارس 2024 دون ان يكون لها علم بالدعوى الحالية التي فوجئت بتبليغها بالحكم المستأنف بتاريخ 24/04/2024 ونظرا لكون ذمتها عامرة فقط بواجبات كراء المدة من يونيو 2023 الى غاية متم أكتوبر 2023 التي وجب فيها ما مبلغه 350.000,00 درهم فانه باطلاع المحكمة على مبلغ فواتير إصلاح المحل التي تفوق مبلغ 1.558.007,00 درهم وكذا مبلغ 210.000,00 درهم المؤدى في الحساب البنكي للمستأنف عليها، يتضح ان ذمة هذه الأخيرة ا هي التي تبقى عامرة بمبالغ مالية كبيرة لفائدة الطاعنة ، ويتجلى من خلال الفرق الشاسع بين الواجبات الكرائية المترتبة عن المحل عن يونيو 2023 الى متم أكتوبر 2023 والمبالغ العالقة بذمة المستأنف عليها لفائدة الطاعنة ، بأن التماطل غير قائم في حقها بتاتا ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي القول والحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وأرفعت المقال بنسخة من الحكم المستأنف و وصل كراء شهر ماي 2023 وكشف حساب بنكي وفواتير الإصلاح .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليها بجلسة 13/06/2024 التي جاء فيها أنه بالرجوع و مطالعة المقال الاستئنافي يتبين بأنه لا يتضمن أي دفع جدي، أو عنصر أو وسيلة من وسائل الإثبات قد تدفع المحكمة إلى التعديل أو التراجع عن الحكم المطعون فيه ذلك أن الإنذار مبني على عدم أداء واجبات الكراء وجه للمستأنفة قصد حملها على أداء واجبات الكراء داخل أجل 15 يوما تحت طائلة اعتبارها فيحالة مطلوبها لم تدل بما يفيد عرض واجبات الكراء داخل الأجل المذكور وإيداعها بصندوق المحكمة وبالتالي فهي في حالة مطل طبقا للقانون المنظم للأكزية التجارية، وأن المستأنفة مدينة للمستأنف عليها بما مجموعه 2.030.000,00 درهم إلى تاريخ نهاية أكتوبر 2023 ، إلا أنها لم تتقدم إلا بطلب أداء مبلغ 1.383.000,00 درهم وهو ما استجابت له المحكمة وهكذا فإن المستأنفة لا تنازع في المديونية ولا تدفع بوقوع الأداء أو الإيداع الشيء الذي يجعل المحكمة لن تراجع الحكم المطعون فيه إضافة إلى ذلك فإن المستأنف عليها من حقها المطالبة لاحقا بأداء جميع المبالغ التي بقيت بذمتها ، ملتزمة تأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة بجلسة 11/07/2024 التي جاء فيها بأنه برجع المحكمة الى وثائق

الملف سيتبين بأنها ادلت بما يفيد خلو ذمتها من واجبات الكراء الى غاية متم ماي 2023 حسب الثابت من وصولات الكراء ووصل التحويلات المالية عن شهري يونيو ويوليو 2023 وفواتير الإصلاح التي تبين ان ذمة المستأنف عليها هي التي تبقى عامرة لفائدتها بقيمة الإصلاحات، مما يبقى معه زعمها غير مبني على أساس ويتعين رده، كما أن المستأنف عليها تتقاضى بسوء نية بإيهام الطاعنة على انه سيتم اقتطاع قيمة الإصلاحات من واجبات الكراء بين الفينة والأخرى ، الا انه بعد انصرام الاجل تنصلت المستأنف عليها من اتفاقها معها وتقدمت بدعواها الحالية الرامية الى الأداء والافراغ، اما زعمها بكون ذمتها عامرة بمبلغ 2,030,000,00 درهم الوارد بالإنذار، فان تقدمها يطلب أداء مبلغ 1.38 5.000,00 درهم فقط وأن ذلك يعد دليلا على التزام المستأنف عليها باقتطاع قيمة الإصلاحات من واجبات الكراء ، ملتزمة الحكم برد مزاعم المستأنف عليها لعدم جديتها والحكم وفق مقالها الاستئنافي وتحميل المستأنف عليها الصائر .

وأرفقت مذكرتها بأصل وصولات الكراء .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليها التي جاء فيها أن المستأنف لم تدل للمحكمة بما يفيد أداء الواجبات الكراء أو عرضها أو إيداعها بصندوق المحكمة إذ هي الوسيلة الوحيدة لإثبات دفاعها بالتزاماتها التعاقدية كمكترية الشيء الذي يستوجب تأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب، كما أن المستأنف دفعت باقتطاع قيمة الإصلاحات بين الفينة و الأخرى دون الإدلاء بأي اتفاق بين الطرفين يحدد طبيعتها و كلفتها في إطار آثار العلاقة الكرائية المنصوص عليها في الفصل 635 وما بعده من قانون الالتزامات والعقود وأن الإصلاحات التي تقع على المكري تخضع وجوبا للمسطرة المنصوص عليها في الفصل 638 من قانون الالتزامات والعقود وهكذا يظهر أن المستأنف لم تجد ما تبرر به تماطلها الواضح ، ملتزمة تأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 12/09/2024 أُلقي بالملف بالمذكرة التعقيبية السالفة الذكر لدفاع المستأنف عليها تسلم نسخة منها دفاع المستأنف فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/09/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه .

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون الإنذار الموجه من طرف المستأنف عليها ومقالها الاستئنافي يتضمن اسم الطاعنة مكتوب باللغة الفرنسية فقط دون ذكر اسمها باللغة العربية وهو ما يشكل خرقا لمقتضيات قانون المغربية والتعريب ، فإنه من خلال استقراء مقتضيات المادة 5 من القانون المذكور المتمسك به من طرف الطاعنة يتبين بأنه لا يترتب أي جزاء على ذلك ، كما أنه الواضح من خلال وثائق الملف بأن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف واستأنفته داخل الأجل القانوني ، وبالتالي فإنه لم يلحقها أي ضرر جراء ذلك تطبيقا للقاعدة القانونية التي تنص على انه لا بطلان من غير ضرر مما يكون معه هذا الدفع غير مؤسس قانونا ويتعين استبعاده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق من كون المستأنف عليها لم تحدد في مقالها المدة المتعلقة بالمبالغ الكرائية المطلوبة، وأن الحكم المستأنف عندما قضى لها بهذه الواجبات الكرائية يكون قد قضى بما لم يطلب منه خرقا لمقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، فإنه بالرجوع إلى الإنذار بالأداء والإفراغ الملفى به بالملف يتبين بأن المستأنف عليها حددت الواجبات الكرائية المطلوبة من فاتح شهر يونيو 2021 إلى متم أكتوبر 2023 ، وأنها وإن كانت التمسست بموجب مقالها الافتتاحي الدعوى الحكم لها بالواجبات لكرائية إلى غاية متم أكتوبر 2023 ، فإن الإنذار المذكور باعتباره مكملا لهذا المقال قد حدد الواجبات الكرائية من فاتح يونيو 2021 مما يكون معه هذا الدفع غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين رده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون الطاعنة دأبت على أداء واجبات الكراء بنظام وانتظام بين يدي المستأنف عليها الى غاية متم ماي 2023 ، وأنها قامت بعدة إصلاحات بالمحل موضوع الدعوى ، وأنها عقدت عدة لقاءات مع المستأنف عليها انتهت بالاتفاق على الاستمرار في أداء واجبات الكراء تارة وتارة أخرى خصم بعض الواجبات من مبالغ إصلاح المحل، فإنه بالرجوع إلى الوصل الكرائي الملفى به بالملف والذي لم يكن محل منازعة أو طعن من طرف المستأنف عليها يتبين بان الطاعنة أدت واجب الكراء عن شهر ماي

2023 ، مما يستفاد معه بأنها أدت الواجبات الكرائية عن المدة السابقة الممتدة من فاتح يونيو 2021 إلى متم ماي 2023 تماشيا مع مقتضيات الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على انه " إذا كان" الملتزم به إيرادا مرتبا أو وجيبة كراء أو غيرها الأداءات الدورية، فإن التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله" ، بالتالي فإن ذمة الطاعنة تكون غير عامرة بالواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يونيو 2021 إلى متم ماي 2023 المذكورة ، وبخصوص المدة من فاتح يونيو 2023 إلى متم أكتوبر 2023 ، فإنه لا يوجد بالملف ما يفيد أداء الطاعنة الواجبات الكرائية عن هذه المدة وأن تمسكها بأنها قامت بمجموعة من الإصلاحات بالمحل موضوع النزاع وأنه تم الاتفاق مع المستأنف عليها على خصمها من الواجبات الكرائية ليس له أي مبرر قانوني لعدم إدلائها بهذا الاتفاق خاصة وان المستأنف عليها تنفي وجود هذا الاتفاق، كما أنه وتطبيقا للقواعد العامة فإن المستأنف عليها باعتبارها مكرية ملزمة فقط بالقيام بالإصلاحات الضرورية ، وأن الإصلاحات التي قامت بها المستأنفة لا تندرج في هذا الإطار بل تدخل في إطار التحسينات التي يقتضيها النشاط التجاري الممارس بالمحل موضوع النزاع، وترتيباً على ذلك فإن المستأنف عليها تبقى محقة فقط بالمطالبة بالواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يونيو 2023 إلى متم أكتوبر 2023 وجب فيها مبلغ 350.000,00 درهم على أساس سومة كرائية قدرها 70.000,00 درهم ، وبذلك تكون المستأنفة وخلافا لمزاعمها في حالة مطل الموجب للإفراغ طالما أن مدة الكراء المترتبة بذمتها تفوق مدة ثلاثة أشهر المنصوص عليها في المادة 8 من القانون 49.16 المتعلق بالكراء التجاري

وحيث يتعين واستنادا إلى العلل أعلاه الحكم باعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 350.000,00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2023 إلى متم أكتوبر 2023 وتأييده في الباقي وجعل الصائر بحسب النسبة

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 350.000,00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2023 إلى متم أكتوبر 2023 وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة