La renonciation au bénéfice d’un jugement de résiliation du bail emporte continuation du contrat et autorise une nouvelle action pour des impayés postérieurs (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69184	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1708
Date de décision 20200729	**N° de dossier** 2020/8232/1173	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Renonciation au bénéfice d'un jugement, Réformation du jugement, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Demande additionnelle en appel, Contrat de Location, Continuation du contrat de bail, Autorité de la chose jugée
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail pour défaut de paiement au motif de l'autorité de la chose jugée, la cour d'appel de commerce examine la portée de la renonciation par un bailleur au bénéfice d'un jugement antérieur. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs mais rejeté la demande de résiliation.

La cour retient que la renonciation du bailleur à l'exécution d'un précédent jugement de résiliation, formellement actée par une décision de justice, a pour effet de maintenir la relation contractuelle entre les parties. Dès lors, le défaut de paiement des loyers postérieurs à cette renonciation, constaté après mise en demeure, constitue une nouvelle inexécution contractuelle justifiant la résiliation du bail.

La cour écarte par ailleurs les contestations du preneur relatives au paiement des arriérés, faute pour ce dernier d'avoir interjeté appel du chef de la condamnation prononcée en première instance. Elle fait en outre droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours de procédure.

Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a rejeté la demande de résiliation et d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

في المقال الإستئنافي:حيث إنه لايوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة الحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي وفق شروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الطلب الإضافي: حيث قدم الطلب المذكور مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال إفتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها وبمقتضى عقد مؤرخ في 05/03/2007 أكرت للمدعى عليها بقعة أرضية بمشاهرة قدرها 4000.00درهم تؤدى كل ستة أشهر، تخضع للزيادة بنسبة 3في المائة كل سنة، ، إلا أنها توقفت عن الأداء منذ فاتح يناير2018، وأنه عملا بمقتضيات المادة الرابعة من عقد الكراء فإن السومة الكرائية ارتفعت إلى 33221.60درهم عن كل ستة أشهر ابتداء من فاتح يوليوز2017، وإلى مبلغ 34218.24درهم ابتداء من فاتح يوليوز2018، وبذلك أصبحت دائنة للعارضة بمبلغ 101658.08درهم عن المدة من فاتح يناير2018 إلى غاية متم يونيو2019.

ملتمسة الحكم على المدعى عليها بأداء المبلغ المذكور مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب، وتعويض 5000.00درهم وبفسخ عقد الكراء وبإفراغها ومن يقوم مقامها من البقعة موضوع النزاع مع النفاذ المعجل والصائر.

وأرفقت مقالها بصورة من عقد كراء، نسخة إنذار مع محضر تبليغه.

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة نائبها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون محكمة الدرجة الأولى قضت برفض طلب الفسخ والإفراغ على أساس سبقية البت فيه بموجب الحكم عدد 8931/8206/2017 الصادر بتاريخ 18/12/2017، والحال أن العارضة سبق وأن تنازلت عن مقتضيات الحكم المذكور وقضت محكمة الإستئناف بتسجيل تنازلها عن الإستفادة من مقتضياته بموجب الملف عدد 2963/8206/2018 الصادر بتاريخ 18/07/2018، وهو ما يجعل من العلاقة الكرائية مستمرة بين طرفي النزاع وما يعطي لها الحق في المطالبة بالأداء والفسخ والإفراغ على أساسها، مضيفة أن المستأنف عليها تخلذت بذمتها واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2019 إلى متم يناير 2020 بحسب سومة 35244.80درهم.

ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب فسخ عقد الكراء والإفراغ والحكم بفسخه وإفراغ المستأنف عليها ومن يقوم مقامها من البقعة الأرضية الواقعة بالمركب السياحي ريستينكا سمير طريق سبتة تطوان تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00درهم عن كل يوم إمتناع عن التنفيذ، وفي الطلب الإضافي الحكم على المستأنف عليها بأداء مبلغ 70489.60درهم واجبات الكراء عن المدة

من فاتح يوليوز 2019 إلى متم يناير 2020 مع الفوائد القانونية والصائر.

وأرفقت مقالها مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف ونسخة من قرار استئنافي.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن واجبات الكراء المطالب بها لايوجد بالملف ما يبررها، ونفس الأمر ينسحب على مطالبتها بالتعويض عن الإحتلال وكذا الإفراغ أمام وجود علاقة كرائية قائمة بين طرفي النزاع.

ملتمسة رد ما جاء في الإستئناف وكذلك الطلب الإضافي مع إلغاء الحكم المستأنف.

وأرفقت مذكرتها بنسخة من حكم وقرار.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 22/07/2020 حضر نائب المستأنفة وأسند النظر فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 29/07/2020.

محكمة الإستئناف.

في المقال الإستئنافي:

حيث عابت الطاعنة على محكمة الدرجة الأولى قضاءها برفض طلب الفسخ والإفراغ على أساس سبقية البت فيه بموجب الحكم عدد 8931/8206/2017 الصادر بتاريخ 18/12/2017، والحال أن المستأنفة سبق وأن تنازلت عن مقتضيات الحكم المذكور وقضت محكمة الإستئناف بتسجيل تنازلها عن الإستفادة من مقتضياته بموجب الملف عدد 2963/8206/2018 الصادر بتاريخ 18/07/2018، وهو ما يجعل من العلاقة الكرائية مستمرة بين طرفي النزاع والذي يخولها الحق في المطالبة بالأداء والفسخ والإفراغ على أساسها.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الحكم المستأنف أن محكمة البداية إستندت في قضائها برفض طلب فسخ عقد الكراء والإفراغ على سبقية البت في الطلب الدعوى بمقتضى الحكم عدد 12944 الصادر بتاريخ 18/12/2017 تحت عدد 8931/8206/2017، والحال أن الحكم المذكور تم تسجيل تنازل الطاعنة شركة (ن. ر. ا.) عن الإستفادة من مقتضياته حسب الثابت من القرار الإستئنافي عدد 3625 الصادر بتاريخ 18/07/2018 في الملف عدد 2963/8206/2018، وهو ما يثبت إستمرار سريان العلاقة الكرائية الرابطة بين طرفي النزاع بخصوص القطعة الأرضية موضوع النزاع وسريان مفعولها في مواجهتهما.

وحيث إن إخلال المستأنف عليها بأهم شرط من شروط العلاقة الكرائية المتمثل في أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2018 إلى غاية متم يونيو 2019 بحسب المبلغ المحكوم به رغم توصلها بالإنذار بأداء المبلغ المذكور عن المدة المشار إليها وذلك بتاريخ 25/04/2019، يجعل من طلب الفسخ والإفراغ مرتكزا على أساس ويتعين الإستجابة له والحكم تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء الرابط بين طرفي النزاع أمام تثبوت تماطل المستأنف عليها في أداء واجبات الكراء.

وحيث إنه وأمام وجود طرائق أخرى أمام الطاعنة لتنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ فإنه لاموجب للحكم بالغرامة التهديدية مما يتعين رد الطلب المقدم بخصوصها.

وحيث إنه وأمام عدم إستئناف المستأنف عليها للحكم القاضي عليها بالأداء فإنه لايحق لها قانونا التقدم بملتمس إلغائه على أساس كون ملف الدعوى جاء خاليا مما يبرر طلب أداء الواجبات المحكوم بها وبذلك تبقى المحكمة في حل من الجواب على الدفوعات الرامية إلى إلغاء الحكم المستأنف في شقه القاضي بالأداء أمام عدم تقديمها في شكل نظامي عن طريق الطعن بالإستئناف.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه إلغاء الحكم المستأنف في شقه القاضي برفض فسخ عقد الكراء وإفراغ المستأنف عليها والحكم بالإستجابة للطب المذكور والتصريح تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء الرابط بين طرفي النزاع وإفراغ المستأنف عليها من المحل موضوع

النزاع.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

في الطلب الإضافي:

حيث تقدمت الطاعنة بطلب الحكم على المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2019 إلى متم يناير 2020 بحسب مبلغ 70489.60درهم استنادا منها إلى كون الوجيبة المستحقة أصبحت محددة في مبلغ 35244.80درهم ابتداء من فاتح يوليوز2019.

وحيث إنه وأمام خلو ملف الدعوى مما يفيد أداء المستأنف عليها لواجبات الكراء عن المدة المطالب بها، وأمام تنصيص المادة الرابعة على كون واجبات الكراء تستحق بداية كل ستة أشهر، فإنه يتعين الحكم على هذه الأخيرة بأداء مبلغ 70489.60درهم عن المدة المطالب بها مادامت أن تلك الواجبات أصبحت مستحقة في بداية فاتح يوليوز2019 عن الستة أشهر الممتدة من فاتح يوليوز2019 إلى متم دجنبر 2019، وفي بداية فاتح يناير 2020 وذلك عن المدة الممتدة من التاريخ المذكور إلى متم يونيو2020.

وحيث إن طلب الفوائد القانونية لامبرر له مما يتعين معه التصريح برده.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : بقبول الإستئناف مع الطلب الإضافي.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف في شقه القاضي برفض طلب الفسخ والإفراغ والحكم من جديد بفسخ عقد الكراء المؤرخ في 05/03/2007 وإفراغ المستأنف عليها شركة (م. ت.) هي ومن يقوم مقامها من البقعة الأرضية الواقعة بالمركب السياحي ريستينكا سمير طريق سبتة تطوان التابعة للرسم العقاري عدد 1150/19، وتأييده في الباقي.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف عليها شركة (م. ت.) لفائدة المستأنفة مبلغ 70489.60درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز2019 إلى متم يونيو2020 وجعل الصائر بالنسبة.