

# La résiliation amiable d'un bail commercial ne vaut pas décharge de l'obligation de paiement des loyers antérieurs (CA. com. Casablanca 2024)

| Identification                      |  |   |                               |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>58677                 | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca   | <b>N° de décision</b><br>5571 |
| <b>Date de décision</b><br>20241113 | <b>N° de dossier</b><br>2024/8219/3906         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt  | <b>Chambre</b>                |
| Abstract                            |  |   |                               |
| <b>Thème</b><br>Loyers, Baux        |  | <b>Mots clés</b><br>Résiliation amiable du bail, Preuve du paiement, Obligations du preneur, Loyer impayé, Décharge de dette, Confirmation du jugement, Conditions de la compensation, Compensation, Bail commercial, Avance sur loyers |                               |
| <b>Base légale</b>                  |  | <b>Source</b><br>Non publiée  |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au paiement de loyers commerciaux après résiliation amiable du bail, la cour d'appel de commerce examine la portée libératoire d'un tel acte et les conditions de la compensation légale. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs, rejetant sa demande reconventionnelle en restitution du dépôt de garantie. En appel, le preneur soutenait que l'acte de résiliation, en l'absence de réserve, valait quittance et demandait subsidiairement la compensation entre la dette de loyer et le dépôt de garantie. La cour retient que la résiliation amiable met fin à la relation contractuelle pour l'avenir mais ne constitue pas une preuve de l'apurement des dettes antérieures, ni un abandon de créance exprès ou tacite au sens de l'article 341 du dahir des obligations et des contrats. Elle écarte également la demande de compensation au motif que le dépôt de garantie, qualifié de paiement anticipé des premiers mois de loyer, ne constitue pas une créance certaine, liquide et exigible du preneur à l'encontre du bailleur. Faute pour le preneur de rapporter la preuve du paiement des loyers réclamés, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ت.ب.أ.، بواسطة دفاعها ذ/ حنان (ق.) بمقال استئنافي و طلب مقاصة مؤدى عنه بتاريخ 08/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/02/2023 تحت عدد 1072 في الملف رقم 10091/8207/2022 القاضي في الطلب الاصيلي في الشكل: بقبول الطلب و في الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائه للمدعية واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من فاتح دجنبر 2020 الى متم شهر يونيو 2021 بحسب مبلغ 3500,00 درهم شهريا بما مجموعه 24.500,00 درهم مع النفاذ المعجل، وتحميلها الصائر و في الطلب المقابل في الشكل: بقبول الطلب و في الموضوع: برفض الطيب مع ابقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل:

و حيث قدم الأستئناف وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

و حيث انه عملا بمقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية فانه لا يمكن تقديم اي طلب جديد اثناء النظر في الاستئناف باستثناء طلب المقاصة او كون الطلب الجديد لا يعدو ان يكون دفاعا عن الطلب الأصلي، مما يكون معه طلب المقاصة المقدم امام هذه المحكمة مقبولا شكلا

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيدة امال (ح.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 25/10/2022 ، التي تعرض فيه أن المدعى عليها كانت تكتري منها العقار الكائن ب : أكدال 2، 111 شارع أكدال سيدي مومن الدار لبيضاء، بسومة شهرية قدرها 3500 درهم و أن المدعى عليها لازالت مدينة للمدعية بواجبات كراء فترة ما بين فاتح شهر دجنبر 2020 إلى غاية متم شهر يونيو 2021 فتخلذ بذمتها ما مجموعه 24.500 درهم ، وأنها تضررت من جراء ذلك ، ملتزمة بقبول الطلب شكلا و موضوعا الحكم على المدعى عليها بأدائها لها مبلغ 24.500 درهم التي تمثل الوجيبة الكرائية الخاصة بالمحل الكائن ب: أكدال 2 ، 111 شارع أكدال سيدي مومن الدار البيضاء عن الفترة من 01/12/2020 إلى غاية 30/06/2021 والحكم على المدعى عليها بأدائها لها مبلغ 3500 درهم تعويض عن التماطل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل الخصم الصائر.

و بناء على المدكرة المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 09/01/2023 والمرفقة بأصل عقد الكراء الرابط بينها و بين المدعى عليها.

و بناء على المدكرة الجوابية لنائب المدعى عليها بجلسة 09/01/2023 ، جاء فيها أن الطرفين كان يربطهم عقد كراء محل تجاري إلا أنه تم فسخ العقد بتاريخ 30 يونيو 2021 باتفاق و تراضي الطرفين و أن المدعى عليها ليس في ذمتها أي واجبات كرائية و إن كان كذلك فوجب عليها المطالبة بها قبل فسخ العقد وهذا إن دل فإنما يدل على سوء نية المدعية في التقاضي و الحال أن المدعية لازالت مدينة للمدعى عليها بمبلغ الضمانة أي مبلغ 14.000 درهم و الذي يمثل السومة الكرائية لأربعة أشهر والتي لازالت في ذمتها إلى يومنا هذا وبخصوص الطلب المضاد بالرجوع إلى عقد الكراء لتجاري المبرم بين الطرفين ، سيتضح جليا أن المدعية تسلمت مبلغ 14.000 درهم كضمانة من المدعى عليها و أنه دين لا زال يتخلد في ذمتها وعليه يلتمس استرجاع المبلغ السالف الذكر وبخصوص إجراء بحث من أجل تنوير المحكمة وللوقوف عند حقيقة النزاع و أن المدعى عليها لم تسترجع مبلغ الضمانة أي 14.000 درهم إلى يومنا هذا ، ملتزمة التصريح برفض الطلب الاصيلي و قبول الطلب المضاد شكلا و موضوعا الحكم باسترجاع مبلغ الضمانة أي 14.000 درهم

المتخذ بذمة المدعية واحتياطيا الأمر بإجراء بحث في النازلة.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة من حيث الوسيلة الأولى المتعلقة بخرق الفصل 341 من قانون الالتزامات و العقود و بنقصان التعليل لانعدامه بخصوص المديونية : أن الطاعنة أكدت خلال المرحلة الابتدائية أنها غير مدينة بأي وجيبات كرائية اتجاه المستأنف عليها كما أنها تمسكت بعقد الفسخ المبرم بينها والمستأنف عليها والذي تمت المصادقة على بنوده و على إمضائهما أمام السلطات الإدارية المختصة و أنه بالرجوع إلى عقد الفسخ المدلى به خلال المرحلة الإستئنافية سيتضح للمحكمة أنه لا يتضمن أي بند يفيد كونها مدينة بالمبلغ المطالب به من طرف المستأنف عليها بل لا يحمل بين طياته أي تحفظ بشأن الواجبات الكرائية صادر عن المستأنف عليها و إنه ما دام عقد الفسخ لا يتضمن أي بند يفيد المديونية ولا يتضمن أي تحفظ بخصوصها من المستأنف عليها فهذا يفيد قطعاً أن المستأنف عليها توصلت بكامل واجباتها الكرائية ، كما جاء في الفقرة 2 و 3 من الفصل 341 من قانون الإلتزامات و العقود و أن إبرام المستأنف عليها لعقد الفسخ من اختيارها و بكامل إرادتها لهو دليل قاطع حسب المادة أعلاه على كونها قد توصلت بدينها و أن ذمتها بريئة و أن فسخ العقد بمثابة تسليم أصل سند الدين و ان المستأنف عليها بعد أن توصلت بمحلها سلكت الدعوى الحالية من أجل الإثراء على حسابها دون وجه حق ، مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء العارضة لمبلغ 24.500,00 درهما و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب.

من حيث طلب المقاصة طبقا للفصل 357 من قانون الإلتزامات و العقود : أنها كما هو ثابت من خلال عقد الكراء فقت دفعت للمستأنف عليها تسبيقا للوجيبات مدة أربعة أشهر بما مجموعه 14.000.00 درهم و أنها تدلى للمحكمة بتحويل بنكي لمبلغ الوجيبية الكرائية عن شهر دجنبر من سنة 2020 لفائدة المستأنف عليها إذ تكون المدة المتبقية هي من فاتح يناير 2021 إلى غاية متم شهر يونيو من نفس السنة و التي وجب فيها 21.000,00 درهما و انه بإجراء عملية حسابية بسيطة بين مبلغ الدين الذي هو 21,000,00 درهما و مبلغ التسبيق عن مدة أربعة 4 أشهر المحدد في 14.000,00 درهم فإن باقي مبلغ الدين هو 7000,00 درهما و أنها تتمسك بطلب المقاصة مادامت قد قامت كما هو ثابت من خلال عقد الكراء و عند تحريره بأداء مبلغ 14.000,00 درهم كتسبيق عن مدة أربعة أشهر و أنها أثبتت ما لها وعليها و تتمسك بطلب المقاصة، مما يتعين معه اعمال و إجراء مقاصة بين مبلغ الدين الذي هو 21.000,00 درهما و بين مبلغ التسبيق الذي هو 14.000,00 درهما و بالتالي خفض المبلغ المحكوم به إلى حدود 7000,00 درهما ، لذلك يلتمس التصريح بإجراء مقاصة بين مبلغ الدين الذي هو 21.000,00 درهما و بين مبلغ التسبيق عن مدة أربعة أشهر الذي هو 14.000,00 درهما و بالتالي الحكم بخفض التسبيق مبلغ التسبير المبلغ المحكوم به من 24.500,00 إلى مبلغ 7000,00 درهما و إحتياطيا إجراء بحث و تحميل المستأنف عليه عليها الصائر

و بجلسة 11/10/2023 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيب جاء فيها انه خلافا لمزاعم المستانفة فان فسخ العقد لا يفيد اطلاقا أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها وانما يفيد وقف العلاقة التعاقدية و تاريخ توقف انتفاع المستانفة من العين المكراة والقول بغير ذلك هو تحريف للكلم عن مواضعه وبالتالي فان ذمتها لاوالت عامرة بالمبالغ الكرائية التي لم تؤدها مما يتعين معه رد مزاعم المستانفة لعدم ارتكازها على أساس و أنها لم تتوصل بشهر دجنبر 2020 كما تزعم المستانفة والتحويل البنكي المذكور لايفيد أداء هذا الشهر وانما هو يتعلق بشهر اخر وما على المستانفة الا الادلاء بالوصلات الكرائية لهذا الشهر والشهور المطالب بها لا الاقتصار على تحويل واحد لايفيد انه يتعلق بشهر دجنبر 2020 و ان طلب المقاصة عديم التأسيس القانوني لان المستانفة تتحدث عن أداء تسبيق أربعة اشهر عند برام العقد أي الأشهر الأربعة الموالية لتاريخ ابرام عقد الكراء وبالتالي هذا ليس دينا في ذمتها حتى تطالب باجراء مقاصة فيه وبالتالي فان شروط المقاصة غير قائمة في النازلة وبالتالي يتعين ردها ، لذلك تلتمس رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس و تحميل الخصم الصائر.

و بجلسة 16/10/2024 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيب مرفقة جاء فيها من حيث التعقيب بخصوص أداء الوجيبات الكرائية: أنها أوضحت من خلال مقالها الإستئنافي أن ذمتها خاوية اتجاه المستأنف عليها و أنها أدلت بأصل تحويل بنكي يفيد توصل المستأنف عليها بحسابها بالوجيبة عن آخر شهر و هو شهر دجنبر من سنة 2020 و ان المستأنف عليها تحاول ايها المحكمة بوقائع غير صحيحة بكون التحويل يتعلق بشهر آخر دون بيان و إثبات أي شهر من الشهور و دون الإدلاء بما يدحض حجة العارضة و أنها من أجل تبيان الحقيقة تدلي للمحكمة الموقرة عن التحويلات البنكية لمبلغ الوجيبات الكرائية لسنة 2020 كاملة إبتداء من شهر يناير حتى متم شهر دجنبر ، مما يتعين معه رد الدفاع لعدم صحته و لمخالفته لصحيح الواقع و القانون.

من حيث طلب المقاصة: أن زعمت المستأنف عليها أن طلب المقاصة لا أساس له. و حيث ان الدفاع غير مرتكز على سبب واقعي أو قانوني و كما هو ثابت من خلال عقد الكراء فقت دفعت للمستأنف عليها تسبقا للوجيبات الكرائية عن مدة أربعة أشهر بما مجموعه 14.000,00 درهم ، و أنها أدلت بما يفيد أدائها للوجيبات الكرائية الى غاية متم شهر دجنبر من سنة 2020 ، إذ تكون المدة المتبقية هي من فاتح يناير 2021 الى غاية متم شهر يونيو من نفس السنة أي وجيبة 6 أشهر و التي وجب فيها 21.000,00 درهما و انه بإجراء عملية حسابية بسيطة بين مبلغ الدين الذي هو 21.000,00 درهما و مبلغ التسبيق عن مدة أربعة 4 أشهر المحدد في 14.000,00 درهم فإن باقي مبلغ الدين هو 7000,00 درهما و أنها تتمسك بطلب المقاصة مادامت قد قامت كما هو ثابت من خلال عقد الكراء و عند تحريره بأداء مبلغ 14.000,00 درهم كتسبيق عن مدة أربعة أشهر ، مما يتعين معه رد دفاع المستأنفة لعدم جديته ، لذلك تلتزم رد دفع و دفاع المستأنفة و الحكم وفق طلباتها .

و بجلسة 11/10/2023 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة تعقيبية جاء فيها انه خلافا لمزاعم المستأنفة فان فسخ العقد لا يفيد اطلاقا أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها وانما يفيد وقف العلاقة التعاقدية و تاريخ توقف انتفاع المستأنفة من العين المكراة والقول بغير ذلك هو تحريف للكلام عن مواضعه وبالتالي فان ذمتها لازالت عامرة بالمبالغ الكرائية التي لم تؤدها مما يتعين معه رد مزاعم المستأنفة لعدم ارتكازها على أساس و أنها لم تتوصل بشهر دجنبر 2020 كما تزعم المستأنفة والتحويل البنكي المذكور لا يفيد أداء هذا الشهر وانما هو يتعلق بشهر اخر وما على المستأنفة الا الادلاء بالوصلات الكرائية لهذا الشهر والشهور المطالب بها لا الاقتصار على تحويل واحد لا يفيد انه يتعلق بشهر دجنبر 2020. وحيث انه بالرجوع الى مقالها فان المحكمة ستقف على انها تطالب المستأنفة بأداء واجب كراء الفترة الممتدة من شهر دجنبر 2020 الى متم يونيو 2021 و ان التحويلات المدلى بها من طرف المستأنفة لا تتعلق بالمدة الممتدة من شهر دجنبر 2020 الى متم يونيو 2021 وما على المستأنفة الا الادلاء بما يفيد أداء واجب كراء الفترة الممتدة من شهر دجنبر 2020 الى متم يونيو 2021 و ان طلب المقاصة عديم التأسيس القانوني لان المستأنفة تتحدث عن أداء تسبيق أربعة اشهر عند ابرام العقد أي الأشهر الأربعة الموالية لتاريخ ابرام عقد الكراء وبالتالي هذا ليس دينا في ذمتها حتى تطالب باجراء مقاصة فيه وبالتالي فان شروط المقاصة غير قائمة في النازلة وبالتالي يتعين ردها ، لذلك تلتزم رد مزاعم المستأنفة لعدم ارتكازها على أساس و تحميل الخصم الصائر.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 30/10/2024 أدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية سلمت نسخة لنائب المستأنفة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار بجلسة 13/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بأسباب الاستئناف المشار إليها أعلاه

و حيث انه بخصوص السبب المستمد من خرق الفصل 341 من قانون الالتزامات و العقود و انعدام مديونية الطاعنة بالمبلغ المطالب به، فانه و خلافا لما تمسكت به المستأنفة فان الفصل 341 من قانون الالتزامات و العقود ينص على انه يمكن أن يحصل الإبراء صراحة، بأن ينتج عن اتفاق أو توصيل أو أي سند آخر يتضمن تحليل المدين من الدين أو هبته إياه أو أن يحصل الإبراء ضمنيا، بأن ينتج من كل فعل يدل بوضوح عن رغبة الدائن في التنازل عن حقه. و هما الحالتان المنتفتان في نازلة الحال ذلك أن فسخ العقد لا يفيد أداء الواجبات الكرائية المطالب بها، وانما يفيد وقف العلاقة التعاقدية و تاريخ توقف انتفاع المستأنفة من العين المكراة وبالتالي فان ذمتها

بقيت عامرة بالمبالغ الكرائية التي لم تدل بما يفيد أداءها مما يتعين معه رد السبب المتمسك به بهذا الخصوص لعدم ارتكازه على أساس و تأسيسا عليه تكون ذمة الطاعنة مليئة بالواجبات الكرائية المطالب بها و يتعين الحكم عليها بأدائها و هو ما علله الحكم المستأنف تعليلا كافيا و شاملا و بما يتماشى و صحيح القانون.

و حيث انه فيما يخص طلب المقاصة فانه وطبقا للفصول 357 إلى 368 من قانون الالتزامات والعقود فإنه لإجراء المقاصة يجب أن يكون الدينين موضوع المقاصة محددى المقدار ومستحقي الأداء كما هو منصوص عليه في الفصل 362 من قانون الالتزامات والعقود ، و أن المحكمة باطلاعها على وثائق الملف تبين لها أن الطاعن يطالب بإجراء مقاصة على أساس أنه دائن بما يقابل أربعة أشهر من الكراء و الحال أن الامر يتعلق بأداء تسبيق أربعة اشهر عند ابرام العقد أي الأشهر الأربعة الموالية لتاريخ ابرام عقد الكراء وبالتالي هذا ليس دينا في ذمتها حتى تطالب باجراء مقاصة بخصوصه- انظر بهذا الخصوص قرار محكمة النقض في القرار عدد 1583 الصادر عنها بتاريخ 3/12/2008 في الملف التجاري عدد 780/05 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 70 الصفحة 413 وما يليها ، و قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء 354/99 في الملف عدد 77/99 الصادر عنها بتاريخ 25/03/99 المنشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 2 الصفحة 169 وما يليها .

و حيث انه بخصوص التمسك بتوصل المكزية بواجبات شهر دجنبر 2020 ، فان هذه المحكمة باطلاعها على وثائق الملف خاصة التحويل البنكي المتمسك به من قبل الطاعنة تبين أنه يخلو ، مما يفيد تعلقه بأداء الواجبات الكرائية عن شهر دجنبر 2020 و كذا ما يفيد توصل المستأنف عليها بالمبلغ المذكور، و تأسيسا عليه تكون شروط المقاصة غير قائمة في النازلة و يتعين رد الطلب بخصوصها .

و حيث انه و استنادا لما فصل أعلاه يتعين رد الاستئناف و طلب المقاصة و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على الطاعنة اعتبارا لما ال اليه طعنها

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل :. قبول الاستئناف و طلب المقاصة

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر