

**La résiliation du bail
commercial, consécutive à
l'impossibilité pour le preneur
d'exploiter les lieux du fait du
bailleur, emporte restitution des
loyers versés (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67906	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5538
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8232/3888	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Retour des parties à l'état antérieur, Restitution des loyers, Résiliation du bail, Obligations du bailleur, Garantie de jouissance paisible, Effets de la résiliation, Demande nouvelle en appel, Défaut d'autorisation administrative, Bien en indivision, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial tout en rejetant la demande de restitution des loyers versés d'avance, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences de l'impossibilité pour le preneur d'obtenir une licence d'exploitation. L'appelant soutenait que le refus de l'autorité administrative, motivé par le défaut de consentement de l'ensemble des co-indivisaires du bailleur, constituait un manquement de ce dernier à son obligation de garantie justifiant la restitution des sommes versées.

La cour retient que le paiement des loyers a pour contrepartie la jouissance effective du bien loué conformément à sa destination. Dès lors que le preneur a été privé de cette jouissance par l'impossibilité d'obtenir la licence d'exploitation, la résolution du contrat emporte l'obligation pour le bailleur de restituer les loyers perçus, les parties devant être remises dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion du bail.

La cour écarte en revanche la demande d'indemnisation formée en appel, la qualifiant de demande nouvelle irrecevable au visa de l'article 143 du code de procédure civile. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a rejeté la demande de restitution des loyers et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به بشرى (ب.) بواسطة دفاعها بتاريخ 12/07/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4113 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/04/2021 في الملف رقم 1822/8205/2021 والقاضي في الشكل بقبول الطلبوي الموضوع الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين المحل المؤرخ في 20/11/2020 و بتحميل المدعى عليه الصائر و برفض باقي الطلبات.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة بشرى (ب.) تقدمت بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/02/2021 والذي تعرض فيه ان المدعى عليه اكرى للعارضة المحل التجاري الكائن بحي المعاريف زنقة [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 8000,00 درهم فسلمته العارضة مبلغ 16.000,00 درهم عن شهرين تسبيق لكراء المحل بالإضافة الى مبلغ 80.000,00 درهم عن كراء شهر حسب الثابت من عقد الكراء المدلى به و ان العارضة بمجرد تسلمها لمفاتيح المحل باشرت باقتناء مجموعة من التجهيزات الخاصة بتجهيز المحل و قامت بالشروع في اشغال النجارة حيث وصلت مجموع المبالغ الى 40.000,00 درهم ن و انها استنادا الى عقد الكراء و رغبتها في اقامة مطعم بالمحل حسب الافاق مع المدعى عليه فقد احتاجت للرخص لإجراء الاصلاحات الضرورية و كذا رخصة اقامة المطعم ، فتقدمت بطلب الحصول على الرخص المطلوبة امام الجماعة الحضرية للمعاريف و توصلت بجواب منها برفض منح الرخصة المطلوبة بعلة انه يجب ان يتضمن عقد الكراء توقيع جميع الورثة المالكين على الشياح او ادلاء المدعى عليه بتوكيل من كل المالكين على الشياح ، و ان العارضة حاولت مع المكري قصد تسوية وضعية المحل قصد الحصول على الرخصة المذكورة لكن محاولتها بقيت دون جدوى ، و انه بتاريخ 04/01/2021 وجهت له انذارا بوضعية المحل و تطالبه بضرورة الحصول على الرخص الضرورية لكنه رفض الادلاء بالمطلوب و بذلك اخل بالتزامه بضمان الاستحقاق وفقا لما ينص عليه عقد الكراء و الامتناع عن كل الاعمال التي من شأنها التشويش على المحل او الحرمان من مزاياه ، و بذلك فقد تعذر على العارضة الاستمرار في عقد الكراء و قيام مشروعها بتجهيز المطعم باعتبارها مقابلة شابة لعدم توفر الرخص الضرورية المطلوبة من المصالح المختصة ، و التمسست الحكم بفسخ عقد الكراء المؤرخ في 20/11/2020 الرابط بين الطرفين و الحكم على المدعى عليه بإرجاعه للعارضة مبلغ 24.000,00 درهم و كذا مبلغ 7000 درهم كتعويض عن الضرر .

و ادلت بعقد كراء و انذار و شهادة ملكية و نسخة جواب ادارية و طلب رخصة و محضر تبليغ .

و بناء على المذكرة الجواب لنائب المدعى عليه بجلسة 2021//17/03 جاء فيها انه ارتبط مع المدعية بعقد كراء محل تجاري يعود اليه حسب الثابت من عقد الكراء المدلى به ، و لهده الغاية سلمها جميع الوثائق التي توجد بحوزته من الالتزام الصادر عن جميع الملاكين

لهذا العقار بتاريخ 07/05/1990 و الذي بمقتضاه فالعارض هو المالك للطابق السفلي و تابعه حيث يوجد المحل التجاري المكترى للمدعية ، و ان الصعوبة التي اعترضت المدعية برفض منح الرخصة تدخل ضمن لعمال السلطة التي لا دخل للعارض بها و غير ضامن لها وفق مقتضيات الفصلين 268 و 269 من قلع ، و من جهة اخرى فالعارض غير ملزم باستصدار الرخصة التجارية للمدعية ، و التمس الحكم برفض الطلب .

وبناء على باقي المذكرات المدلى بها من الطرفين

بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة و جاء في أسباب استئنافها أن محكمة البداية قد تناقضت في حيثياتها اعتبرت أن المستأنف عليه يتوفر على التزام من بعض الملاك يخوله استغلال الطابق السفلي لتعود وتقول أن العقار مشاع بين مجموعة من الملاك وأن المستأنف عليه لا يملك الا نسبة 1920/3200 من العقار المشاع وتبعاً لذلك تكون محكمة البداية قد جانبت الصواب ذلك أنه يتضح من شهادة الملكية المدلى بها والتي تبين الوضعية المادية والقانونية للعقار المسمى HELEN ذي الرسم العقاري عدد C/49732 أن العقار ملك مشاع بين 7 ملاك بما فيهم المستأنف عليه وهم محمد (ط.)، يامنة (أ.)، كنوليا (أ.)، قويدر (ب.)، فوزي (ط.)، محمد (س.)، كمال (س.)، وتبعاً لذلك تم رفض الرخصة التي طالبت بها العارضة امام السلطات المختصة لمباشرة النشاط التجاري لعلّة عدم الادلاء بما يفيد قبول باقي الملاك المشتركين للعقار ذي الرسم العقاري اعلاه وجاء مقرر رفض السلطات المختصة انه يلزم توقيع عقد الكراء والمصادقة عليه من لدن كل الملاك على الشياح للمحل المكري او ادلاء المستأنف عليه ببتويكل من كل المالكين على الشياح وأنه بتاريخ 04/01/2021 توصل المستأنف عليه بإنذار من العارضة تطالبه بمدها بوكالة من جميع الملاك على الشياح قصد استخلاص الرخصة لكن المستأنف عليه رفض مدها بالمطلوب ومن جهة ثانية أنه بمقتضى عقد كراء مؤرخ بتاريخ 02/11/2020 اكرى المستأنف عليه للعارضة المحل التجاري الكائن بحي المعاريف زنقة [العنوان] الدار البيضاء وذلك بمشاهدة قدرها 8000 درهم وأن العارضة سبق ان سلمت للمدعى عليه مبلغ 16.000 درهم عن شهرين تسبيق لكراء المحل المذكور بالاضافة لمبلغ 8000 درهم عن كراء شهر حسب الثابت من عقد الكراء وهو الرسم العقاري اعلاه وأن العارضة بمجرد تسليمها لمفاتيح المحل باشرت باقتناء مجموعة من التجهيزات الخاصة بتجهيز المطعم وقامت بالشروع في أشغال النجارة حيث وصلت مجموع المبالغ الى 40.000,00 درهم وأن العارضة استنادا لعقد الكراء ورغبتها في اقامة مطعم بالمحل المكترى حسب الاتفاق المسبق مع المدعى عليه فقد احتاجت لرخص الاصلاحات الضرورية وكذا رخصة اقامة المطعم وأنه بتاريخ 20/11/2020 تقدمت بطلب الحصول على الرخص المطلوبة امام الجماعة الحضرية المعاريف وان العارضة توصلت بجواب من لدن المصالح المختصة برفض منح الرخص المطلوبة بسبب انه يلزم توقيع عقد الكراء والمصادقة على ذلك من لدن كل الورثة على الشياح او ادلاء المستأنف عليه بتوكيل له من كل المالكين على الشياح وان جميع محاولات العارضة مع المكري قصد تسوية وضعية المحل قصد الحصول على الرخصة المذكورة باءت بالفشل وأنه سبق للمستأنف عليه ان اقر أمام محكمة البداية بمذكرته التي ادلى بها بجلسة 14/03/2021 أنه هو المالك للطابق السفلي وتابعه حيث يوجد المحل التجاري الذي اكراه للعارضة بمقتضى التزام صادر عن جميع الملاك والحال ان المحل التجاري الذي اكراه المستأنف عليه للعارضة هو ملك مشاع بناء عدة ملاك حسب الثابت من شهادة الملكية وهو الامر الذي تضمنه مقرر رفض السلطات المختصة للرخصة كما ان المستأنف عليه اخفى عن العارضة كون العقار المتواجد به المحل موضوع الدعوى الحالية محل بيع بالمزاد العلني وهو ما يدل أنه اوقعها في النصب والاحتيال وان عدم استجابة السلطات المحلية لطلب العارضة الرامي الى استغلال المحل المكري يعتبر حرمانا من الانتفاع لسبب راجع لإخلال المكري وهي حالة تجد اطارها في الفصل 652 من ق.ل.ع فتكون معه العارضة محقة في طلب فسخ عقد الكراء واسترجاع تسبيقات الكراء مع التعويض وان خطأ المستأنف عليه ثابت ويحق معه للعارضة استرجاع تسبيقات ومبالغ الكراء والمقدرة 24.000,00 درهم مع تعويضها عن الخسارة التي لحقت بها والتي قدرها في 70.000,00 درهم لذلك تلتمس العارضة تاييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من فسخ عقد الكراء مع تعديله وذلك بالحكم باستحقاقها استرجاعها لمبلغ 24.000,00 درهم الذي يمثل تسبيقات الكراء التي ادتها العارضة للمستأنف عليه عند الإبرام وباستحقاقها لمبلغ 5.000 درهم كتعويض عن الضرر اللاحق بها جراء حرمانها من استغلال المحل التجاري لاخلال المستأنف عليه بالتزاماته بتوفير الوثائق اللازمة لاستخلاص الرخصة وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وعزز المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 06/10/2021 والتي جاء فيها أن الحكم الابتدائي قد علل تعليلا قانونيا سليما من خلال هاتين الحيتيتين اللتين اكدتا أن الصعوبة التي اعترضت المدعية برفض منحها الرخصة التجارية تدخل ضمن اعمال السلطة التي لا دخل للعارض فيها وغير ضامن لها لكونه غير ملزم باستصدار الرخصة التجارية لها مادام أنه قد سلمها جميع الوثائق الموجودة بحوزته ولم يصدر منه اي تشويش من قبله على استغلال المستأنفة لهذا المحل التجاري ومن جهة ثانية فان المستأنفة على علم تام بكون العقار الذي يتواجد به هذا المحل التجاري هو ملك مشاع بين العارض واخرين وسلمها الالتزام المبرم بين العارض وباقي ملاك هذا العقار والذي بمقتضاه كان الطابق السفلي الذي يتواجد به المحل التجاري المكروى لها من نصيبه بمعنى ان العارض لم يخفى عليها هذه الواقعة مما يكون معه العارض حسن النية وذو صفة في ابرام هذا العقد وسلمها العين المكتراة ولم يصدر منه اي ازعاج او تشويش وكذا من الاغيار وان الحكم الابتدائي قد أجاب على كل هذه الوسائل المثارة من قبل المستأنفة اجابة شافية وقانونية وأنه كان على المستأنفة التحري حول هذا المحل التجاري هل يصلح لمزاولة نشاط مطعم من عدمه. وانه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين نجده نص على كراء محل تجاري لاستعماله مقهى وليس مطعم وشتان بين الاستعمالين في ميدان الرخص التجارية وان هذا الاستئناف لم يتأتى بأي جديد يذكر لكون جميع وسائله المثارة قد تم الاجابة عنها في الحكم الابتدائي لذلك يلتزم رد هذا الاستئناف وعدم اعتباره وبعد التصدي الحكم بتأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 03/11/2021 جاء فيها انها التمس صراحة في مقالها الاستئنافي الغاء الحكم المستأنف في الشق القاضي برفض ارجاع المستأنف عليه للمبالغ التي توصل بها من لدن العارضة والتعويض وحججها في ذلك رفض تسليم السلطات المحلية لرخصة الاصلاحات الضرورية للمحل قصد فتح مطعم كما تم الاتفاق على ذلك بعقد الكراء وان العارضة لما تقدمت أمام السلطات المحلية بالمطالبة برخصة الاصلاحات توصلت بجواب من لدن السلطات المحلية بكون المستأنف عليه ليست له الصفة في ابرام عقد كراء المحل او ممارسة اي نشاط تجاري به الا بعد حصوله على موافقة كل الملاك المشتركين على الشيعاء في العقار المتكون من محل تجاري موضوع النزاع وعدة شقق وبعد توصل العارض بالجواب كتابة من لدن السلطات المحلية وجهت انذارا للمستأنف عليه قصد مدها بالوثائق المطلوبة من لدن السلطات المحلية او ارجاعه لها لمبلغ التسبيق وبالاطلاع على شهادة الملكية الخاصة بالعقار موضوع النزاع سيتضح ان المستأنف عليه لا يتوفر على موافقة كل الاشخاص المضمنة اسمائهم بشهادة الملكية ولم يستطع حتى الحصول عليها ومد العارض بها وأن ما ذهب اليه الحكم المستأنف من رفض التعويض وارجاع المستأنف عليه للمبالغ التي توصل بها دون وجه حق غير مبني على اساس قانوني سليم لذلك تلتزم الحكم وفق حيثيات وملتمسات المقال الاستئنافي.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 03/11/2021 حضر نائبا الطرفين وادلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية تسلّم نائب المستأنف عليه نسخة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة اوجه استئنافها وفق ما سطر اعلاه.

وحيث انه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من ارجاع لمبلغ 24000 درهم التي سبق وان تسلمه المستأنف عليه فقد صح ما تمسكت به المستأنفة ذلك انه سبق للمستأنفة ان منحت المستأنف عليه مبلغ 16.000 درهم واجبات كراء شهرين كتسبيق وكذا مبلغ 8000 درهم واجب كراء شهر وهي المبالغ التي لم تكن محل منازعة من طرف المستأنف عليه وبما ان اداء الواجبات الكرائية يكون مقابل استغلال العين المكتراة وفق ما اعدت له وطالما ان المستأنفة لم تنتفع بالعين المكتراة لعدم حصولها على رخصة الاستغلال مما أدى إلى فسخ عقد الكراء وان فسخ العقد يرجع الأطراف إلى الحالة التي كانا عليها قبل ابرام العقد اي ان كل متعاقد يسترجع ما سبق ان أداه مادام ان تنفيذ العقد اصبح مستحيلا, وان محكمة البداية تكون قد جانبت الصواب لما قضت بفسخ عقد الكراء ولم ترتب عليه ارجاع المستأنفة

لما سبق وأن اداته للمستأنف عليه.

وحيث انه وبخصوص ما تمسكت به المستأنفة من اداء لمبلغ 70.000 درهم كتعويض عن ما تكبدته من خسارة فهو طلب جديد على اعتبار انها طالبت في المرحلة الابتدائية بمبلغ 7000 درهم كتعويض لجبر الضرر اللاحق بها.

وحيث انه وطبقا للفصل 143 من ق م ق م 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 الاصلي مما يتعين معه رد الطلب.

وحيث تبعا لذلك يتعين الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب ارجاع مبلغ 24.000 درهم والحكم من جديد باداء المبلغ المذكور وتاييده في باقي مقتضياته .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب اداء مبلغ 24.000 درهم والحكم من جديد على المستأنف عليه باداءه للمستأنفة مبلغ 24.000 درهم وتاييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.