

**L'autorité de la chose jugée
attachée à un jugement définitif
fixant le montant du loyer
commercial s'oppose à toute
contestation ultérieure par le
preneur (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 59699	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6238
Date de décision 20241217	N° de dossier 2024/8219/3449	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Paiement du loyer, Loyer, Jugement définitif, Intérêts légaux, Force probante des jugements, Demande additionnelle, Contestation du montant, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au montant du loyer commercial applicable à une demande en paiement d'arriérés, la cour d'appel de commerce examine l'autorité de la chose jugée attachée à une décision antérieure. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers sur la base d'un montant révisé.

L'appelant contestait ce montant, soutenant que la révision contractuelle du loyer n'avait pas été mise en œuvre et que seul le loyer d'origine était exigible. La cour écarte ce moyen en relevant l'existence d'un précédent jugement, passé en force de chose jugée, ayant déjà condamné le même preneur au paiement d'arriérés sur la base du loyer contesté.

Elle retient que, au visa de l'article 418 du code des obligations et des contrats, ce jugement constitue une preuve des faits qu'il établit, rendant ainsi le montant du loyer définitivement acquis entre les parties. La demande de mesure d'instruction est par conséquent jugée sans objet, la preuve étant déjà rapportée par une décision de justice.

Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, assortis des intérêts légaux. Le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد مهدي (ص.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 07/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 3096 بتاريخ 27/03/2023 في الملف عدد 1018/8207/2023 و القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 56.605,36 درهم عن واجبات الكراء بخصوص المدة المتراوحة من 01/11/2021 إلى غاية 31/12/2022 بحسب سومة كرائية قدرها 4043,24 درهم مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى.

وبناء على الطلب الاضافي المقدم من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها والمؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 22/02/2024 تلتمس من خلاله الحكم على السيد مهدي (ص.) بأدائه مبلغ 88.951,28 درهم عن الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة الممتدة من 01/01/2023 إلى غاية 31/10/2024 بحسب سومة كرائية محددة في 4.043,24 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الطلب. و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. و تحميل المستأنف الصائر.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم الابتدائي للطاعن مما يكون معه استئنافه قد وقع داخل الأجل القانوني وما دام أن الطعن المقدم قد استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واهلية ومصلحة واداء فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

وحيث قدم المقال الاضافي وفق الشكل المتطلب قانونا مما يتعين معه قبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة ا. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه تعرض فيه أنها مالكة للمحل التجاري المرقم تحت رقم B4 الكائن بالمركز التجاري أسيم القنيطرة وأنها تكريه للسيد مهدي (ص.) كما هو واضح من خلال العقد الرابط بين الطرفين و ذلك بسومة كرائية شهرية قد 24 ، 4043 درهم شاملة لكافة الرسوم و التحملات وسبق للعارضة أن استصدرت عن المحكمة التجارية بتاريخ 22/03/2022 الحكم الابتدائي عدد 2835 في الملف عدد 2021/8219/11360 و الذي قضى بأداء السيد مهدي (ص.) لفائدة العارضة مبلغ 169.697.81 درهم عن واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 02/01/2018 إلى غاية 31/10/2021 مع النفاذ المعجل طيه نسخة الحكم الابتدائي وأن العلاقة التعاقدية لا زالت قائمة بين الطرفين، و أن المدعى عليه لا زال يستغل المحل التجاري المذكور دون أدائه للواجبات الكرائية مما تخلذ بدمته مبلغ 56.605,36 درهم عن الفترة الممتدة من 01/11/2021 إلى غاية 31/12/2022 وأن ما أقدم عليه المدعى عليه يشكل إخلالا من جانبه بالتزاماته التعاقدية الشيء الذي يخول للعارضة حق المطالبة بأدائه لفائدة العارضة مبلغ 56.605,36 درهم ، ملتزمة بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة العارضة مبلغ إجمالي قدره 56.605,36 درهم عن الواجبات الكرائية ورسوم الإشهار و باقي التحملات عن المدة الممتدة من 01/11/2021 إلى غاية 31/12/2022 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر. و ادلى بنسخة من عقد الكراء ونسخة من الحكم الابتدائي .

و بناء على رسالة الإدلاء المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 20/02/2023 جاء فيها أن شركة ا. و علاقة بالملف المشار إلى

مراجعته أعلاه تدلي بالوثائق التالية ملتصقا ضمها بالملف الحالي والحكم وفق ملتزمات العارضة المضمنة بالمقال الافتتاحي للدعوى. وادلت بصورة من عقد الكراء وصورة من الحكم الابتدائي عدد 2835 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/03/2022 في الملف عدد 2021/8219/11360.

وبعد تخلف المدعى عليه رغم تنصيب قيم في حقه، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعته أعلاه الذي استأنفه السيد مهدي (ص.). كما تقدمت المستأنف عليها بطلب إضافي لأداء واجبات الكراء عن المدة اللاحقة.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به. ذلك أنه من الثابت من خلال عقد الكراء فإن السومة الكرائية محددة بمقتضى عقد الكراء في مبلغ 2520.00 درهم شهريا وهو العقد المصادق عليه بتاريخ 14 مارس 2021 . وأن هذه السومة لم تعرف أية زيادة منذ ابرام العقد، ذلك أنه وإن كان العقد قد تضمن الزيادة في السومة الكرائية كل ثلاث سنوات فإن الزيادة لم تقع. وأنه من الثابت أن قانون الزيادة في السومة الكرائية من النظام العام ولا يمكن الاتفاق على مخالفة ما جاء به. وأن المستأنف عليها لم تثبت بمقبول ما يفيد أنها طالبت المستأنف بتنفيذ الزيادة أو تنفيذ مقتضيات العقد. وأن المقتضى المتعلق بالزيادة المضمن في العقد إما أن تتم بموافقة الطرفين وإما عن طريق القضاء، وذلك إما بالمطالبة مباشرة بالزيادة في السومة الكرائية وإما بالمطالبة من المحكمة معaine تحقق الشرط المضمن بالعقد. وأنه لم تثبت بمقبول ما يثبت أن المستأنف عليها باشرت المسطرة إما بالمطالبة الودية أو القضائية. ومادام أن الزيادة في السومة لم تتم فإن السومة المضمنة بالعقد هي السومة السارية المفعول وهي 2520.00 درهم شهريا. علاوة على ذلك فإن ما ضمن بمقال المستأنف عليها بخصوص تبعات الكراء من ضريبة على القيمة المضافة وغيرها فإن المستأنف عليها بصفتها هي المكريه فهي ملزمة بأداء ضريبة الكراء وغيرها من التوابع. ذلك أن ما علل به الحكم الابتدائي في كون السومة الكرائية بمبلغ 4043.24 درهم، فإنه لا أساس له لأن عقد الكراء يتضمن سومة كرائية قدرها 2520.00 وليس 4043.23 درهم وبالتالي فإن الحكم الابتدائي لما اعتمد سومة كرائية قدرها 4043.23 درهم شهريا دون أن تثبت لديه أية وثائق تثبت الزيادة في هذه السومة، يكون ما قضت به غير مبني على أي أساس . والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. واحتياطيا تعديل الحكم المستأنف وبعد التصدي تخفيض المبلغ المحكوم به إلى مبلغ 35280.00 درهم وذلك بحسب سومة كرائية قدرها 2520.00 درهم شهريا عن المدة من 11-11-2021 إلى غاية 31-12-2022. واحتياطيا جدا إجراء بحث بمكتب السيد القاضي المقرر بحضور كافة الأطراف ودفاعهم وذلك للتأكد من ثبوت الزيادة في السومة الكرائية من عدمه مع حفظ الحق في الإدلاء بمستنتجاتنا الختامية على ضوء البحث. و تحميل المستأنف عليها كافة الصائر. وأدلى بنسخة من الحكم المطعون فيه. وصورة من عقد الكراء.

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال الاضافي المؤدى عنه والمدلى به من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 22/10/2024 جاء فيها أنه بخصوص المنازعة في السومة الكرائية، فإنه انطلاقا من القاعدة القانونية "العقد شريعة المتعاقدين" المنصوص عليها في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، فإنه بالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين وخاصة البند السابع منه نجده قد حدد مسبقا السومة الكرائية المبدئية في مبلغ 2.520,00 درهم، وأن هذه السومة غير شاملة للرسوم والتحملات وكذا الضريبة على القيمة المضافة، وأن البند المذكور ينص كذلك على زيادة نسبة 10 في المائة بقوة القانون كل ثلاث سنوات وذلك دون أي إجراء أو طلب من طرف المكترية. وأنه بالرجوع إلى المادة الأولى من القانون 03-07 المتعلق بالمراجعة في السومة الكرائية نجد أن المشرع قد أجاز المراجعة الاتفاقية للسومة الكرائية. فضلا على ذلك، فإن المشرع نص في المادة الثانية من نفس القانون على عبارة "مراجعة قضائية أو اتفاقية"، يعني ذلك أن المراجعة في السومة الكرائية يمكن الاتفاق عليها دون ضرورة رفع دعوى من أجل الرفع منها وهو ما تم الاتفاق عليه مسبقا في الفقرة الثالثة من البند السابع. وأنه فضلا على كل ما سبق شرحه أعلاه، فإن المستأنف عليها سبق لها أن استصدرت بتاريخ 22/03/2022 عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء حكما نهائيا تحت عدد 2835 في الملف التجاري عدد 2021/8219/11360 الذي قضى بأداء المستأنف الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من 02/01/2018 إلى غاية 31/10/2021 بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 4.043.24 درهم. وأن الحكم المذكور اكتسب قوة الشيء المقضي به وأنها حصلت على شهادة بعدم

الاستئناف. وبالتالي فإنه لا مجال للمنازعة في السومة الكرائية طالما أنها تتوفر على حكم نهائي اكتسب قوة الشيء المقضي به و الذي حدد السومة الكرائية في مبلغ 4.043,24 درهم و أن الأطراف اتفقوا مسبقا في العقد أن السومة الكرائية ستعرف زيادة نسبة 10 في المائة كل ثلاث سنوات كما هو واضح من خلال البند السابع من العقد.

و حول المقال الإضافي : فإنها تتقدم بمقالها الحالي من أجل المطالبة بالواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المستأنف بعد صدور الحكم الابتدائي لكون أن حيازة المحل التجاري لا زالت قائمة إلى حد الآن من طرف المستأنف وأنه لا زال يتماطل في الأداء مما ترتبت معه واجبات كرائية إضافية عن الفترة الممتدة من 01/01/2023 إلى غاية 31/10/2024 و التي وجب فيها مبلغ إجمالي محدد في 88.951,28 درهم، و ذلك بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 4.043,24 درهم. والتمست لاجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي. و حول المقال الإضافي الحكم على السيد مهدي (ص.) بأدائه مبلغ 88.951,28 درهم عن الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة الممتدة من 01/01/2023 إلى غاية 31/10/2024 بحسب سومة كرائية محددة في 4.043,24 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الطلب. وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 10/12/2024 حضرها الاستاذ اسواني عن الأستاذ ببرواين عن المستأنف عليها و تخلف الأستاذ امزكوان عن المستأنف رغم التبليغ بمحل المخابرة معه بمكتب الأستاذ المسعودي فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 17/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب من حيث اعتماده سومة كرائية محددة في 4043,24 درهم خلافا لما تضمنه العقد من سومة محددة في 2520,00 درهم ملتصا تعديل الحكم المستأنف وتخفيض المبلغ المحكوم به على (35280 درهم) بحسب سومة كرائية قدرها 2520,00 درهم واحتياطيها إجراء بحث.

وحيث خلافا لما تمسك به المستأنف فإن الثابت من وثائق الملف خاصة الحكم عدد 2835 المؤرخ في 22/03/2022 في الملف رقم 11360/8219/2021 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء أنه قضى بأداء المستأنف واجبات الكراء عن المدة من 02/01/2018 إلى 31/10/2021 بحسب سومة كرائية قدرها 4043,24 درهم وأن الحكم المذكور اكتسى قوة الشيء المقضي به بعد حصول المستأنف عليه على شهادة بعدم الاستئناف، كما أن المعلوم قانونا أن الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتها طبقا للفصل 418 من ق ل ع و ما دام أن الحكم المدلى به والمشار إلى مراجعه أعلاه قد قضى بأداء الكراء بسومة محددة في 4043,24 درهم وليس بالملف ما يفيد الغاء فإن الدفع المتار بخصوص السومة الكرائية يكون قد بني على أساس غير سليم ويتعين رده.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بتعقب أقوال الخصوم ومستنداتهم وحسبها ان تقيم قضاءها على ما يصلح من الأدلة المنتجة في الدعوى والكفيلة بتبرير قضائها وغير ملزمة بإجراء تحقيق في الدعوى ما دام أن الاثبات حاصل وقائم بخصوص السومة الكرائية بموجب حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به. مما يكون معه الدفع بإجراء بحث غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث تكون الأسباب المتمسك بها من طرف المستأنف غير مبنية على اساس سليم مما يتعين معه ردها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على عاتق الطاعن.

في الطلب الاضافي:

حيث التمسست المستأنف عليها الحكم على المستأنف بأداء الكراء عن المدة اللاحقة المحددة من 01/01/2023 إلى متم اكتوبر 2024.

وحيث إن أداء الكراء يعد من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المكثري نظير انتفاع هذا الأخير بالعين المكتراة مما يكون معه طلب

أداء الكراء عن المدة من 01/01/2023 إلى 31/10/2024 مؤسس قانونا ويتعين الاستجابة له كالتالي:

4043,24 × 22 شهر = 88.951,28 درهم.

وحيث ما دام الأمر يتعلق بتاجر (المستأنف) فإن الفوائد يفترض اشتراطها طبقا لمقتضيات المادة 871 من ق.ل.ع ثم إن الفوائد القانونية تكتسي صبغة التعويض عن التماطل في الأداء ما دام أن الأمر يتعلق بأداءات دورية مستحقة عن كل شهر مما يكون معه طلب الفوائد القانونية مبررا ويتعين احتسابها من تاريخ الطلب الاضافي (28/10/2024) إلى تاريخ التنفيذ.

وحيث إن الإكراه البدني يعد وسيلة شرعا المشرع لاجبار الشخص المدين الذاتي على الوفاء بالتزاماته لذلك ارتأت المحكمة تحديده في حق المستأنف مهدي (ص.) في الحق الأدنى.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الاضافي.

في الموضوع: برده وتأيب الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الاضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليها مبلغ 88951,28 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2023 إلى 31/10/2024 بحسب سومة كرائية قدرها 4043,24 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ هذا الطلب (22/10/2024) وبتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الحد الأدنى وبتحميله الصائر.