

Le dépôt de garantie ne peut être compensé avec les loyers impayés, sa finalité étant de garantir la réparation des dégradations du local loué et non le paiement du loyer (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71990	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1686
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8206/852	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Vice de notification, Résiliation du bail, Preuve de la résiliation, Loyers impayés, Force obligatoire du contrat, Eviction, Dépôt de garantie, Compensation, Clause contractuelle, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la rupture du contrat et l'opposabilité d'un accord verbal de résiliation. L'appelant soulevait, d'une part, la nullité de la procédure de première instance pour vice de notification et, d'autre part, l'extinction de son obligation de paiement par l'effet d'un accord verbal de restitution des lieux et, subsidiairement, par compensation avec le dépôt de garantie. La cour écarte le moyen tiré du vice de procédure, retenant que les formalités de notification avaient été respectées et que l'effet dévolutif de l'appel saisit la juridiction du fond du litige. Sur le fond, elle rappelle que la relation contractuelle est régie par l'écrit et que la preuve de la résiliation du bail ne peut résulter d'un simple accord verbal, en l'absence de respect des formalités de congé et de restitution des clés stipulées au contrat. Elle rejette également la demande de compensation en retenant, au visa de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats, que le dépôt de garantie, affecté par le contrat à la réparation des éventuelles dégradations, ne peut être imputé sur les loyers impayés. Faisant droit à la demande additionnelle de la bailleuse, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد سعيد (ب.) بواسطة دفاعه يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/07/2018 تحت عدد 7405 ملف عدد 2160/8206/2018 والقاضي في الشكل في الشكل بقبول الدعوى في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 8750,00 درهم واجبات كراء المدة من متم ماي 2017 إلى متم أكتوبر 2017، وتعويض عن التماطل قدره خمسمائة درهم (500,00 درهم)، بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 26/10/2017 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بعمارة [العنوان] الدار البيضاء مع تحميله المصاريف وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 15/1/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي وبادر الى استئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

وحيث إن المقال الإضافي جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا طبقا للمادة 143 من ق.م.م فهو مقبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعية تقدمت بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و الذي تعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري الكائن بعمارة [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة 1750,00 درهم، و أنه توقف عن أداء واجبات الكراء من ماي 2017 إلى غاية أكتوبر 2017 ووجب عنها مبلغ 8755,00 درهم، و أنها وجهت إليه إنذارا بالأداء توصل به بتاريخ 26/10/2017 لكن بدون جدوى.

و التمسست الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 9755,00 درهم واجبات كراء المدة من متم ماي 2017 إلى متم أكتوبر 2017، و تعويض عن التماطل، و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 26/10/2017، و إفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بعمارة [العنوان] الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الإمتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميله الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

و أرفقت مقالها بصورة من عقد كراء.

و بجلسة 14/03/2018 أدلى نائب المدعية بمذكرة أرفقها بصورة من الإنذار، و محضر تبليغه.

و بناء على تنصيب قيم في حق المدعى عليه.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه سعيد (ب). و جاء في أسباب استئنائه أن الحكم الابتدائي المطعون فيه جاء خارقا للإجراءات المسطرية المتعلقة بالتبليغ ، وان محكمة الدرجة الأولى أمرت بتنصيب قيم في حقه ، وإن القيم المعين في الملف أدلى بجوابه الذي أفاد فيه أنه بعد البحث والتحري تبين أن المعني بالأمر لا يقطن في العنوان حسب تصريح الجوار، وأن العنوان الذي انتقل إليه القيم الذي هو "حي [العنوان] الدار البيضاء" هو نفسه الموطن الحقيقي له وهو العنوان المضمن في عقد الكراء وهو العنوان الذي بلغ فيه بالحكم الابتدائي المستأنف حاليا، وهنا وجب طرح التساؤل التالي، كيف تعذر تبليغ العارض باستدعاء الحضور لجلسة المحكمة في أكثر من مناسبة بينما تم تبليغه بالحكم الصادر في الملف بكل سهولة رغم أن العنوان في كلتا الحالتين هو نفسه، وانه بالرجوع إلى لوازيم البريد المدلى بها في الملف سيكتبين أن العنوان الموجه إليه الاستدعاء بالبريد المضمن جاء ناقصا بحيث لم يتضمن " مجموعة 7" على اعتبار أن سيدي مومن يتكون من عدة مجموعات سكنية، وأن العنوان الوارد في الطي البريدي الموجه إليه جاء ناقصا ومبثورا الشيء الذي حال دون توصله بالاستدعاء، ومحكمة البداية انتقلت إلى الإجراء الموالي بتعيين قيم في حقه رغم أن مسطرة البريد المضمن كانت معيبة، و أن إجراءات التبليغ تعتبر من النظام العام و ذلك لتعلقها بحق الدفاع وهو ما أكدته العمل القضائي المتواتر لمحكمة النقض القرار عدد 459 بتاريخ 6/2/2003 في الملف المدني عدد 2060/2002 منشور بكتاب قانون المسطرة المدنية في العمل الفقهي والاجتهاد القضائي ، و" القرار عدد 57 بتاريخ 12/1/2000 في الملف المدني عدد 755/1/2/1996 منشور بمجلة رسالة المحاماة عدد 16 ص 152

والاستئناف ينشر الدعوى من جديد، وأن الأمر يتعلق بحق الدفاع الذي يعتبر من صميم النظام العام، وانه من المبادئ الأساسية في التقاضي تمكين كل خصم من إبداء أوجه دفاعه والدفاع عن مصالحه طبقا للقانون والإجراءات المنصوص عليها فيه و عدم حرمانه من أي درجة من درجات التقاضي،

وأن الحكم الابتدائي بخرقه لإجراءات التبليغ المنصوص عليها بصيغة الوجوب في الفصول 37، 38 و 39 من ق م م، يكون قد خرق حق الدفاع مما ينبغي القول بإلغائه في ما قضى به و إرجاع الملف الى المحكمة الابتدائية التي أصدرته احتراماً لمبدأ التقاضي على درجتين وصيانة لحقوق الأطراف في الدفاع و تمكينهم من الدفاع عن مصالحهم على مرحلتين،

وأن المستأنف عليها استغللت غيابه في المرحلة الابتدائية بسبب خرق إجراءات التبليغ واخفت عن المحكمة حقائق رئيسية في النزاع.

وأنه اتفق مع المستأنف عليها على إخلاء المحل موضوع الكراء و اقتطاع المبالغ المتبقية بدمته من مبلغ التسبيق وقدره 10.000,00 درهم كما هو ثابت من البند المعنون ب " الضمانة " من عقد الكراء المبرم بين الطرفين.

وأنه قام فعلا بإخلاء المحل موضوع النزاع عقب الكساد الذي ضرب نشاطه التجاري وتوقفه كلياً عن المتاجرة في الدجاج فاضطر الى اغلاق المحل منذ شهر ماي 2017 وقام باشعارها بهذه الواقعة وطالبها بتسليم المفاتيح إلا أنها ظلت تماطله من أجل تراكم الواجبات الكرائية عليه بسوء نية، وانه ما دام الثابت من عقد الكراء المدلى به في الملف أنه دائن للمستأنف عليها بمبلغ قدره 10.000,00 درهم الذي يمثل مبلغ الضمانة وما دام ان عقد الكراء قد تم فسخه بعد إخلاء المحل المدعى فيه فإنه يكون من حقه التماس إجراء مقاصة عملا بمقتضيات الفصلين 357 و 362 من قانون الالتزامات والعقود، وانه إذا كان مدنيا للمستأنف عليها بمبلغ 8.750,00 فإنه بدوره دائن لهذه الاخيرة بمبلغ 10.000,00 درهم مما يتعين معه إجراء مقاصة بين الطرفين وهذا ما أكدته العمل القضائي في قرار محكمة النقض المجلس الاعلى سابقا عدد 224 بتاريخ 21/02/2007 في الملف عدد 36/2006 منشور بمجلة المغربية عدد 115 ص 83 ، وقرار عدد 3219 بتاريخ 25/12/1991 في الملف عدد 3257/89 منشور بمجلة المعيار عدد 18 و 19 ص 188، وأن الحكم الابتدائي جاء مجانباً للصواب نتيجة اخفاء المستأنف عليها لمجموعة من الحقائق والمعطيات عن المحكمة الابتدائية لذا تلتمس اساسا التصريح بالغاء الحكم الابتدائي في كل ما قضى به من اداء وتصديا الحكم من جديد برفض الطلب، واحتياطيا الحكم بإجراء مقاصة بين الطرفين لكون كل منهما دائن للآخر واعتبارا لتوافر شروط إجراء المقاصة تحمिल المستأنف عليها الصائر. وأرفقت نسخة تبليغية من الحكم المستأنف ،

وطي التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 20/03/2019 جاء فيها ان المستأنف يزعم ان الحكم المستأنف جانب الصواب على أساس خرق حق الدفاع التبليغ، وان المستأنف سبق له أن إفراغ المحل موضوع النزاع، وأن ما يزعمه المستأنف لا يستند على أي أساس ذلك أن القول بان التبليغ لم يتم بطريقة قانونية زعم خاطئ لان العارضة سلكت كل الطرق القانونية لتبليغه في نفس العنوان الوارد بعقد الكراء حيث قامت بإجراء تبليغه بواسطة البريد المضمون ثم بواسطة قيم، وبالتالي فتساؤل المستأنف لا معنى له لعدم توصله، انه تساؤله يوضح سوء نيته لأنه لم يكن يرغب في التوصل ، أما القول بأن المستأنف سبق له ان أفرغ المحل المتنازع عليه، فهذا غير صحيح ذلك أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين ينص في شرطه الثامن على "يلزم المكثري في حالة الرغبة في الإفراغ بالتنازل عن المحل وتسليم المفاتيح لصاحبة المحل أو من يقوم مقامها، وذلك بعد إخبارها بواسطة البريد المضمون لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر، حتى تتم المحاسبة بينهما بشأن الكراء واستهلاك الماء والكهرباء والضمانة المشار إليها، وأن المستأنف تم الحكم عليه سابقا بالأداء والإفراغ طبقا للحكم التجاري عدد 7405 المشار إليه أعلاه والقاضي بأدائه للعارضة ما وجب عن الفترة من ماي 2017 إلى متم أكتوبر 2017، وان المستأنف عليه مدين لها كذلك بواجبات الكراء منذ فاتح نونبر 2017 إلى متم 31 مارس 2019، ووجب عليه ما قدره 29.750,00 درهم لذا تلتبس فيما يخص المذكرة الجوابية عدم الاخذ بما جاء بالمقال الاستثنائي وبالتالي رفضه والحكم بتأييد الحكم الابتدائي ، وفيما يخص المقال الاضافي: الحكم على المستأنف بأدائه لها المبلغ المذكور مع تحميل المستأنف الصائر، تحديد مدة الاكراه في الاقصى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبيها بجلسة 10/04/2019 جاء فيها أنه خلافا لما اثارته المستأنف عليها فإنه يدافع عن مصالحه في اطار القانون وعندما تمسك بخرق اجراءات التبليغ فقد أوضح أين يتجلى هذا الخرق وبالتالي فإنه من العبث اتهامه بالتقاضي بسوء نية، وانها هي التي تتقاضى بعيدا عن مبادئ التقاضي بحسن نية ويكفي التذليل على ذلك أنها تعمدت عدم ذكر "المجموعة 7" في عنوانه وذلك حتى لا يتم تبليغه بالاستدعاء للمحكمة في المرحلة الابتدائية وحرمانه من درجة من درجات التقاضي ، وان ما يؤد سوء نيتها هو استطاعتها تبليغه بالحكم الصادر في مواجهته والمطعون فيه حاليا وعدم تبليغه بالاستدعاء للحضور لجلسة المحكمة رغم أن الامر يتعلق بنفس العنوان، فإن ادعائها انه سيء النية لأنه لم يكن يرغب في التوصل هو ادعاء مردود عليها، وأنها دفعت أن العرض لم يوجه اليها رسالة بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل في حالة الزغبة في افراغ المحل المكثري، وأها تعلم علم اليقين أنه اشعرها شفويا برغبته في افراغ العين المكراة بعد الكساد الذي عرفه النشاط التجاري الذي كان يزاوول فيه بيع الوجبات السريعة فوافقت على ذلك وقام باخلائه كليا من أمتعته منذ شهري ماي 2017 ، وفي الوقت الذي اراد فيه العارض تسليمها مفاتيح المحل اختفت عن الانظار عمدا وبسوء نية من أجل تراكم الواجبات الكرائية في ذمته، وعلى ذلك التمس الغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه في ما قضى به من اداء واجبات كرائية غير مستحقة دون ان يلتبس الغائه بخصوص الشق المتعلق بالافراغ لأن المحل اصلا فارغ منذ شهر ماي 2017، وأن الانذار الموجه الى العارض هو انذار باطل ولا يمكن ان يرتب اي اثر وذلك لسببين، ون الامذار المذكور موجه في اطار ظهير 24/05/1955 بدليل تضمينه لنص الفصل 27 منه والحال أن هذا الظهير قد تم نسخه بموجب القانون رقم 16/49 الذي دخل حيز التنفيذ بعد مرور 6 أشهر على تاريخ نشره بالجريدة الرسمية عملا بمقتضيات المادة 38 منه، أي منذ تاريخ 2017، علما أن الانذار موجه له في شهر اكتوبر 2017، وأنه لا يتضمن المدة الكرائية المطلوبة بدقة إذ أنه يتحدث عن أداء واجبات كرائية منذ متم شهر ماي من سنة 2017 الى الآن ما يجعل المدة الكرائية المطلوبة غير محددة بدقة، وان ما بني على باطل فهو باطل، وان الحكم المستأنف عندما صادق على انذار باطل يكون هو الآخر باطل.

وبخصوص المقال الاضافي: فإن المستأنف عليها ارتات أن تتقدم بمقال اضافي تلتبس فيه الحكم على العارض بادائه لها مبلغا قدره 29.750,00 درهم عن ما اسمته بالمدة من 31/10/2017 الى متم مارس 2019 ، وأنه قام باخلاء المحل موضوع النزاع منذ شهر ماي 2017 كما سبق الذكر باتفاق بينه وبين المستأنف عليها، وأنه لا يتوفر على شهود عيان عاينوا واقعة اخلائه المحل المذكور منذ ذلك تاريخ، وان الكراء كما عرفه المشرع في الفصل 627 من ق.ل.ع هو عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجره محددة يلتزم الطرف الاخر بدفعها له، وان أداء الاجرة يقابله الانتفاع الشيء، وباستعمال مفهوم المخالفة فإنه

في حالة انتفاء الانتفاع بالشيء لا يكون أداء الاجرة غير مستحق، وأن تقديم طلب اضافي لأداء واجبات كرائية وهمية وعن مدة يعتبر نوعا من التقاضي بسوء نية ومحاولة للاثراء غير المشروع على حساب العراض الذي يوجد الآن في حالة عطالة، ويعيش ظروفًا مادية صعبة بحكم أنه رب أسرة تتكون من زوجة وابناء ولا يتوفر على أي دخل حاليا، وأنه يؤكد مرة أخرى أنه افراغ العين المكتراة تماما منذ شهر ماي 2017 بوجود شهود عيان كانوا حاضرين وقتها وبتوافق مسبق بينه وبين المستأنف عليها التي تعمدت الاختفاء عن الانظار قصد تراكم الواجبات الكرائية عليه وأن الطلب الاضافي لا يستند على اي اساس زيرا دباها أكل اموال الناس بالباطل، لذلك يلتمس برد دفعات المستأنف عليها وادعاءاتها والحكم وفق المقال الاستثنائي له، وفي المقال الاضافي اساسا الحكم برفضه، واحتياطيا الامر تمهيديا بإجراء بحث في النازلة يستدعي له الاطراف والشهود قصد اثبات واقع إخلاء المحل موضوع النزاع

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/4/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/4/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اوجه استئنائه المسطرة أعلاه.

حيث عاب الطاعن على محكمة البداية خرق إجراءات التبليغ طبقا للمادة 38 و 39 من ق.م.م.

لكن حيث انه بخلاف ما تمسك به المستأنف فالثابت من خلال محاضر الجلسات والاجراءات المرفقة بما في ذلك الاستدعاء عن طريق البريد المضمون والانتقال الى مسطرة القيم هو تدرج مسطري سليم مما يستوجب رد هذا الدفع فضلا على ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ولا ضرورة لإرجاع الملف للمحكمة مصدرة الحكم محل الطعن.

حيث ان القول بوجود اتفاق شفوي بين طرفي النازلة قام على إثره المستأنف بإخلاء العين المكراة منذ شهر ماي 2017 وإشعار المستأنف عليها بتسليم مفاتيح المحل التجاري قول يعوزه الدليل باعتبار ان علاقة الطرفين ثابتة مقتضى عقد كتابي يشير بالبند الثامن إلى التزام المكثري في حالة الرغبة في الافراغ بضرورة تبليغ المفاتيح لصاحبة المحل وإخبارها بواسطة البريد المضمون لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر حتى يتمكن كل منهما من اجراء المحاسبة اللازمة حول واجبات الكراء وفواتير استهلاك مادتي الماء والكهرباء والضمانة وبالتالي فإنه في غياب اية وثائق تفيد تسليم المفاتيح بمقتضى محضر عرض عيني او غيري تبقى العلاقة الكرائية قائمة بين الطرفين اذ لم يثبت فسخ هذه العقدة لا اتفاقا ولا قضاء.

حيث ان ما تشبث به الطاعن لبراء ذمته من الواجبات الكرائية المتخذة بذمته محل المنازعة ومطالبته باجراء مقاصة بدعوى سبقية تمكينه للمستأنف عليها من مبلغ محدد في 10.0000 درهم كضمانة لا يسعفه من جهة لأن العقد شريعة متعاقديه طبقا للمادة 230 من ق.ل.ع، والمستأنف التزم بعدم اقتطاع واجبات الكراء من مبلغ الضمانة ومن جهة أخرى لان مبلغ الضمانة يظل بيد المكثري لغاية إنهاء وفسخ عقد الكراء مقابل تسليم العين المكراة على الحالة التي تحوزها عقد ابرام عقدة الكراء واقتطاع ما يلزم منها في حالة حدوث اي ضرر قد يلحق المحل التجاري وهو ما يجعل طلب المقاصة لا يرتب اي اثر قانوني في مواجهة المستأنف عليها ويكون ما عللت به محكمة البداية تعليلا سليما ويتعين تأييده لمصادفته الصواب.

في المقال الإضافي:

حيث إن الطلب الإضافي يرمي الى أداء واجبات الكراء المترتبة عن الطلب الأصلي طبقا للمادة 143 من ق.م.م.

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد ابراء ذمة المستأنف من الوجبات المطلوبة والمحددة في مبلغ 29750,00 درهم عن المدة الممتدة من فاتح نوفمبر 2017 الى غاية متم مارس 2019 بمشاهدة قدرها 1750,00 درهم مما ينبغي معه الاستجابة للطلب.

حيث يتعين تحديد الاكراه البدني في الادنى.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليها مبلغ 29750.00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة الممتدة من نوفمبر 2017 الى نهاية مارس 2019 وتحميل المستأنف الصائر.