

**Le non-paiement des loyers
entraîne l'expulsion du preneur
malgré ses allégations
contradictaires sur l'adresse du
local commercial (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59619	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6176
Date de décision 20241212	N° de dossier 2024/8219/5523	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Paiement des loyers échus, Non-paiement de loyers, Mauvaise foi du preneur, Loyers, Demande additionnelle en appel, Contrat de bail, Contestation de l'adresse, Confirmation du jugement, Bail commercial, Allégations contradictoires, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la régularité de la notification du jugement et sur l'identification du local objet du bail. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion et le paiement des arriérés, ce que le preneur contestait en invoquant une erreur sur l'adresse du local et une irrégularité de la notification du jugement.

La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, retenant que l'erreur matérielle sur l'adresse n'a causé aucun grief à l'appelant dès lors qu'il a pu exercer son droit de recours dans les délais légaux. Sur le fond, la cour retient que le preneur ne peut valablement contester l'adresse mentionnée au contrat de bail, constitutif de la loi des parties, après avoir lui-même soutenu dans une instance antérieure que cette adresse était la seule correcte.

Elle relève par ailleurs que le premier juge a correctement appliqué la prescription quinquennale en limitant la condamnation aux seuls loyers non prescrits. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus au cours de la procédure d'appel.

Le jugement entrepris est donc confirmé en ses dispositions, avec ajout de la condamnation au titre des loyers échus en appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 31/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4591 الصادر بتاريخ 22/05/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 12599/8219/2023 والقاضي: في الشكل: بقبول الدعوى. في الموضوع: بأداء السيد محمد (ش.) لفائدة السادة ورثة احمد (ف.) وهم : سميرة (ف.) , خديجة (ف.) , حبيبة (ف.) , زكرياء (ف.) , فاطنة (ف.) , عائشة (ف.) , مينة (ف.) , حسن (ف.) , ثورية (ف.) , عتيقة (ف.) , ربعة (ف.) , محمد (ف.) , فاطمة (ف.) لقبهم جميعا (ف.) , و السيدة زهرة (م.) واجبات الكراء بمبلغ خمسون ألف و خمسمائة و ثلاثة و ثلاثون درهم و ثمانية و ثمانون سنتيم (50.533,88) واجبات الكراء عن المدة من 18/10/2018 لغاية 30/09/2023 , مع المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18/10/2023 و إفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بأمل 1 زنقة 9 رقم 62 سيدي البرنوصي البيضاء , مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء, و الإكراه في الأدنى , وتحمله الصائر و رفض الباقي.

في الشكل :

في المقال الاستئنافي: حيث إنه تم تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 22/10/2024 وبادر الى استئنافه بتاريخ 31/10/2024 اي داخل الاجل القانوني.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الطلب الإضافي: حيث إن الطلب قد قدم وفقا لشكلياته المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/11/2023 والذي عرض فيه المدعون بواسطة نائبيهم أنهم يملكون العمارة الكائنة بأمل 1 زنقة 9 رقم 60 سيدي البرنوصي البيضاء , و ان مورثهم سبق و أن أكرى للمدعى عليه محلا بالعمارة يحمل رقم 62 مقابل مشاهرة 935 درهم , غير ان المدعى عليه تخلف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2017 لغاية 30/09/2023 وجب فيها مبلغ 71.060 درهم , و أنهم قاموا بإنذاره بتاريخ 18/10/2023 دون جدوى مما يجعل التماطل ثابتا في حقه , ملتسبين الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18/10/2023 و الحكم تبعا بإفراغه و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بأمل 1 زنقة 9 رقم 62 سيدي البرنوصي البيضاء مع أدائه لفائدتهم مبلغ 71.060 درهم واجبات كراء المدة من 01/06/2017 لغاية 30/09/2023 مع النفاذ المعجل و الصائر و الإكراه في الأقصى. و أدلوا بصورة شهادة ملكية , صورة عقد كراء , إنذار و محضر تبليغ .

و بناء على مقال إصلاحى للمدعي مؤدى عنه بتاريخ 24/01/2023 عرضوا فيه بواسطة نائبيهم أنهم أرفقوا خطأ مقالهم بإنذار مبلغ للمدعى عليه بتاريخ 25/10/2022 و يتعلق بدعوى سابقة بين الطرفين انتهت بصور حكم بالأداء و الإفراغ , و الذي تم إلغاؤه بقرار

استئنافي . و انهم يدلون بالإنذار موضوع دعوى الحال المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18/10/2023 , ملتزمين استبعاد محضر تبليغ الإنذار المبلغ في 25/10/2022 , والحكم وفق مقالهم . و أدلوا بإنذار و محضر تبليغ , صورة حكم رقم 2535 بتاريخ 14/03/2023 في الملف رقم 11565/8219/2022 , و صورة قرار استئنافي رقم 4583 بتاريخ 18/07/2023 في الملف رقم 2466/8219/2023 .

و بناء على جواب المدعى عليه بجلسة 20/03/2024 عرض فيه بواسطة نائبه من حيث الشكل أن الإنذار موضوع الدعوى تضمن عنوان غير العنوان المكترى من قبل العارض الكائن ب 58 و ليس 62 الوارد بالإنذار , و هو الأمر الثابت من وثائق السجل التجاري و الشواهد الضريبية و فواتير الكهرباء , مما يجعل الإنذار باطلا , كما ان الإنذار تضمن سومة كرائية محددة في مبلغ 935 درهم في حين أن مبلغ السومة هو مبلغ 850 درهم كما هو ثابت من عقد الكراء , فضلا عن ان المدة المضمنة بالإنذار قد طالها التقادم الخمسي , و من حيث الموضوع فالعارض يؤدي واجبات الكراء بانتظام لمورث المدعين و بعد وفاته خلال سنة 2016 أصبحت السيدة عائشة (ف.) تتسلم واجبات الكراء من المكترين بمن فيهم العارض , ملتمسا في الشكل عدم قبول الدعوى , و من حيث الموضوع رفض الطلب . و أدلى بصور من : نموذج ج , إعلام بالضريبة , شهادة ضريبية , فاتورة الكهرباء , التزام .

و بناء على تعقيب المدعين بجلسة 17/04/2024 عرضوا فيه بواسطة نائبهم أن ما تمسك به المدعى عليه غير معتبر , ذلك أن الدعوى السابقة صدر فيها حكم بين الطرفين على اساس ان المدعى عليه يكتري المحل رقم 58 و ليس رقم 62 , و استأنف المدعى عليه الحكم المذكور مستندا على أن المحل المكترى يحمل رقم 62 و ألغت محكمة الاستئناف الحكم المذكور , كما ان المدعى عليه لم يؤد لا بسومة 850 درهم و لا بسومة 935 درهم , و ان التقادم تم قطعه بمقتضى الإنذار المبلغ اليه في 25/10/2022 و الدعوى السابقة المرفوعة ضده , ملتزمين الحكم وفق المقال الافتتاحي و الإصلاحي . و أدلوا بمقال استئنافي , طي تبليغ , حكم تجاري رقم 2535 , و قرار استئنافي رقم 4583 .

و بناء على تعقيب المدعى عليه بجلسة 08/05/2024 عرض فيه بواسطة نائبه سابق كتاباته.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنافه من حيث عدم قانونية التبليغ ذلك أن المستأنف بلغ بالحكم الابتدائي المراد الطعن فيه بالاستئناف بتاريخ 2024/10/22 وأنه بالاطلاع على طي التبليغ فإنه لا يتضمن العنوان الصحيح للمستأنف و المذكور بدباجة الحكم الابتدائي وانه ورد بطي التبليغ و الذي يعتبر وثيقة قضائية طبقا للمسطرة المعمول بها قانونا أن المستأنف يسكن بامل 1 زنقة 9 رقم 62 سيد البرنوصي وأن طي التبليغ مخالف للعنوان الوارد بالحكم المبلغ للعارض و أن النصوص القانونية نظمت وعالجت أهمية شهادة التسليم وكذا غلاف التبليغ في الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية و أن الفقرة الأخيرة من الفصل المذكور تنص على أنه يجب أن يسلم الاستدعاء في غلاف مغلق مختوم لا يحمل إلا الاسم الشخصي و العائلي و عنوان سكنى الطرف و تاريخ التبليغ متبوعا بتوقيع العون و طابع المحكمة و أن طي التبليغ لا يتضمن العنوان الصحيح للمستأنف و هل تم تبليغه بالعنوان الوارد بالحكم الابتدائي أم بعنوان آخر و أن إثبات التبليغ وفق ما ينص عليه الفصل 54 من قانون المسطرة المدنية ينبغي أن يكون طبق الشكليات و الإجراءات المنصوص عليها في الفصول 37 و 38 و 39 من نفس القانون و ان العارض لم يبلغ بالحكم الابتدائي بصفة قانونية استنادا إلى مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية و حول مجانية الحكم الابتدائي للصواب بخصوص المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ ذلك أن المحكمة الابتدائية عللت على أن ما تمسك به المدعى عليه بشأن عنوان المحل المكترى فيبقى غير معتبر مستندة في ذلك إلى أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين يفيد أن المحل المكترى هو الكائن بامل 1 زنقة 9 رقم 62 سيدي البرنوصي البيضاء وهو ما يعني أن المحل المكترى و المتفق عليه بين الطرفين يحمل الرقم 62 و ليس 58 و ان المستأنف عليهم تارة يدعون على أن المستأنف يكتري منهم المحل الكائن بالرقم 58 وتارة يدعون على أن المحل المكترى من طرف العارض هو الرقم 62 وهذا ثابت من خلال الانذارين المدلى بهما في الملف من أجل الأداء و الإفراغ و ان المستأنف أدلى بوثائق ضريبية و فاتورة الماء الكهرباء و كذا السجل التجاري تفيد على أن عنوان المحل الذي يكتريه يحمل الرقم 58 الزنقة 9 أمل 1 تجزئة 614 سيدي البرنوصي و أن المستأنف أدلى بأوجه دفاعه استنادا إلى هذه الوثائق و أن الطرف المستأنف يملكون مجموعة محلات تجارية بنفس العمارة مكررة للغير و أن الرقم الذي يحمله المحل و الذي يكتريه المستأنف هو 58 و ليس 62 و أن الحكم الابتدائي جانب الصواب حينما استند إلى عقد الكراء دون باقي الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف و اعتبرت المحكمة

الإبتدائية على ان المكتري توصل بتاريخ 2023/10/18 بإنذار من المدعين من أجل أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2017/06/01 إلى غاية 2023/09/30 وأن المستأنف من جهة يتمسك بمقتضيات الفصل 391 من قانون الالتزامات و العقود و من جهة ثانية فالعارض كان يؤدي للمستأنف عليهم الواجبات الكرائية منذ تاريخ إبرام العقد إلا أنه بعد وفاة مورث المستأنف عليهم أصبح يسلم الواجبات الكرائية للسيدة عائشة (ف.) بصفتها وكيلة المستأنف عليهم لذلك يلتمس العارض الغاء الحكم الإبتدائي المستأنف فيما قضى به من أداء وإفراغ وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب شكلا وبرفضه موضوعا.

وارفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب اضافي المدلى بهما من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 21/11/2024 جاء فيها حول الرد على المقال الاستئنائي أنه خلافا لما أثاره المستأنف فإن الحكم بلغ إليه بصفة صحيحة وقانونية وبأدر إلى الطعن ضده بمقتضى الاستئناف وأن مجرد خطأ مطبعي للعنوان المضمن بغلاف التبليغ لا يؤثر في سلامة إجراءات تبليغ الحكم طالما أنه توصل بالحكم وقام بالطعن ضده وأن مقتضيات الفصل 49 من ق م ق م تنص في فقرتها الأخيرة على أن حالات البطلان والإخلالات المسطرية لا تقبلها المحكمة إلا إذا كانت مصالح الطرف قد تضررت وأن المستأنف لم يلحقه أي ضرر من الخطأ المطبعي الذي شاب غلاف التبليغ كما أثار المستأنف بأن العارضين يزعمون تارة أن المحل المكترى له يحمل تارة رقم 62 وتارة يحمل رقم 58، وأنه أدلى بوثائق ضريبية وفاتورة الماء والكهرباء تفيد أن عنوان المحل يحمل رقم 58 الا انه يتقاضى بسوء نية خلافا لما هو منصوص عليه في الفصل 5 من ق م ق م ذلك أن العارضين سبق لهم أن وجهوا للمستأنف إنذارا في المحل رقم 58، إلا أنه تمسك ببند عقد الكراء والتي تشير إلى كون المحل يحمل رقم 62 وأن المحكمة سبق أن أصدرت قرارا بتاريخ 2023/07/18 تحت عدد 4583 قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وإفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بعلته أن عقد كراء المحل موضوع الدعوى يشير إلى أن المدعى عليه يكتري المحل التجاري الكائن بأمل 1 زنقة 9 رقم 62 سيدي البرنوصي الدار البيضاء، في حين أن المقال الافتتاحي والإنذار الذي توصل به المدعى عليه يتضمن عنوانا آخر وأن المستأنف يحاول الآن التمسك بأن المحل يحمل رقم 58 بعدما تم توجيه الإنذار إليه وبكون رقم المحل هو 62 وهو ما سبق أن تمسك به بمناسبة الدعوى السابقة وأن الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به وأجاب عن هذه الدفعات باستفاضة وأن الثابت أن المستأنف متوقف عن أداء الواجبات الكرائية للعارضين وأنه يتعين بالتالي رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وحول الطلب الإضافي أن الحكم المستأنف قضى على المستأنف بأدائه لفائدة العارضين واجبات الكراء عن المدة من 2018/10/18 لغاية 2023/09/30 وجب فيها مبلغ 50.533,88 درهم وأن المستأنف ترتب بذمته واجبات الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2023 إلى متم نونبر 2024 أي ما مجموعه 14 شهرا وجب فيها مبلغ 11900,00 درهم وأنه عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م ق م فإن العارضين يتقدمون بطلبهم الإضافي الحالي وذلك قصد الحكم على المستأنف بأدائه لفائدتهم مبلغ 11900,00 درهم والذي يمثل واجبات كراء المحل الذي يكتريه منهم عن المدة من فاتح أكتوبر 2023 إلى متم نونبر 2024 لذلك يلتمس العارضون برد الاستئناف الأصلي وتأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على عاتق رافعه وحول الطلب الإضافي الحكم على المستأنف السيد محمد (ش.) بأدائه لفائدة العارضين مبلغ 11.900,00 درهم واجبات كراء المحل عن المدة من فاتح أكتوبر 2023 إلى متم نونبر 2024 بحسب سومة كرائية قدرها 850,00 درهم مع تحميل المستأنف الصائر وتحديد الإكراه البدني في الأقصى.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 05/12/2024 جاء فيها من حيث المذكرة التعقيبية أن تبليغ الأحكام القضائية يتم وفقا للفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية مؤكدا دفعاته بخصوص ذلك وأن التبليغ غير قانوني لمخالفته لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 38 من نفس القانون وأن العارض لم يبلغ بالمحل الذي يحمل الرقم 62 موضوع دعوى الأداء و الإفراغ و أن عدم تبليغ العارض بموطنه الحقيقي لا يعتد به وان العارض يتولى الرد على ما أثير في مطالب المدعين استنادا إلى الوثائق التي بحوزته و يتقاضى بحسن نية على أساس أن المدعين يكرون مجموعة من المحلات التجارية للغير و المتواجدة بالعمارة المملوكة لهم و أن هذه المحلات لا تحمل أرقاما أو أنها غير متطابقة مع عقود الكراء المبرمة بين مورثهم و بين المكترين وأن العارض كان يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام ومن حيث الطلب الإضافي أن العارض يتمسك بمقتضيات الفصل 391 من ق.ل.ع لذلك يلتمس رد دفعات ومزاعم المستأنف عليهم والحكم وفق مقاله الاستئنائي ومن حيث الطلب الإضافي الحكم برفض الطلب.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 05/12/2024 حضر دفاع المستأنف وأدلى بمذكرة تعقيب وحاز دفاع المستأنف عليهم نسخة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما تم تفصيله أعلاه.

وحيث دفع المستأنف بعدم قانونية تبليغه بالحكم المستأنف تبعا لعدم تضمين طي التبليغ عنوانه الصحيح.

وحيث ان المشرع قد اشترط لصحة التبليغ أن يتم للشخص نفسه في موطنه او لأي شخص آخر يوجد بموطنه ولما كان التبليغ قد تم لفائدة المبلغ إليه بموطنه الواجب التبليغ فيه كما أقر بذلك بمقاله الاستئنافي فان تبليغه يعد تبليغا صحيحا ومنتجا لآثاره وان ما نعاه من عدم صحة العنوان المبلغ فيه لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مادي طال رقم الزنقة ولا ينال من صحته طالما لم يصبه به أي ضرر تبعا لاطلاعه على الحكم المستأنف والطعن فيه داخل الأجل القانوني وهو ما يجعل الدفع المثار على غير أساس مما يوجب رده.

وحيث ينعي الطاعن على الحكم المستأنف مجانبته للصواب باستناده على عقد الكراء دون باقي الوثائق المثبتة لكون عنوان المحل المكترى هو 58 وليس 62 كما ورد بالحكم المستأنف.

وحيث إن ما تمسك به الطاعن يبقى على غير أساس تبعا لتمسكه وبمقتضى عريضة استئنافه التي صدر بشأنها القرار عدد 4583 الصادر بتاريخ 18/07/2023 في الملف عدد 246/8219/2023 بأن الرقم الصحيح للمحل المدعى فيه هو 62 وليس 58 كما ورد بالحكم موضوع الطعن استنادا لعقد الكراء وتأسيسا عليه تكون محكمة البداية قد صادفت الصواب باعتمادها عقد الكراء باعتباره الاطار المنظم للعلاقة الكرائية والأساس المؤطر لها.

وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من مقتضيات الفصل 391 من ق.ل.ع وما اثاره من تقادم واجبات الكراء فان المحكمة قد اعتبرت الدفع المثار فيما قضت به تبعا لعدم استجابتها لأداء واجبات الكراء عن الفترة التي سبقت 18/10/2018 المطالب بها وبالتالي فلا أساس لما تمسك به ويكون تبعا لذلك مستند الطعن على غير أساس وهو ما يوجب رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الاضافي: حيث التمس المستأنف عليهم الحكم لهم بواجبات الكراء عن الفترة المتراوحة ما بين فاتح أكتوبر 2023 وتمم نونبر 2024.

وحيث ان الطلب الاضافي يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الاصلي والتي يجوز المطالبة بها أمام محكمة الاستئناف عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق.م.م.

وحيث ان المكتري لم ينازع في استمرار استغلاله للعين المكراة مما يكون معه طلب اداء مقابل هذا الانتفاع مبررا ويتعين الاستجابة له.

وحيث انه الاكراه البدني وسيلة من وسائل الاجبار على التنفيذ وتحده المحكمة لما لها من سلطة تقديرية في ادنى ما ينص عليه القانون.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه

في الطلب الإضافي: أداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 11.900,00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2023 إلى متم نونبر 2024 مع الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر.