

Le paiement répété d'un loyer supérieur au montant contractuel vaut accord tacite sur sa révision et justifie le calcul des arriérés sur cette nouvelle base (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65203	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5843
Date de décision 20221222	N° de dossier 2022/8206/4997	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Révision du loyer, Résiliation du bail, Preuve, Omission de statuer, Loyer, Expulsion, Défaut de paiement, Cautionnement solidaire, Bail commercial, Acceptation tacite		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs tout en rejetant la demande d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve de la révision du loyer et sur la portée d'une omission de statuer dans le dispositif du jugement. Le tribunal de commerce avait liquidé l'arriéré sur la base du loyer contractuel initial et, bien que constatant le défaut de paiement dans ses motifs, avait omis de prononcer l'éviction dans son dispositif. La cour retient que la production de lettres de change émises par le preneur pour un montant supérieur au loyer initial constitue la preuve d'un accord des parties sur la révision de la somme due, justifiant ainsi la réformation du jugement sur le quantum de la condamnation. S'agissant de l'éviction, la cour relève que le premier juge, après avoir caractérisé le manquement du preneur dans sa motivation, ne pouvait valablement rejeter la demande subséquente. Dès lors, elle prononce l'éviction du preneur et valide le commandement de payer demeuré infructueux. Faisant droit à la demande additionnelle, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, faute pour ce dernier de rapporter la preuve de leur règlement. Le jugement est donc infirmé sur le rejet de la demande d'éviction, réformé sur le montant des loyers et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنفان بواسطة نائيهما بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 21/10/2022 يطعنان بمقتضاه في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/03/2022 تحت عدد 2981 في الملف رقم 13446/8219/2021 القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليهما تضامنا للمدعية مبلغ 32.000,00 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2020 الى غاية متم نونبر 2021 بمشاهرة قدرها 4.000,00 درهم مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء او الاجبار في الأدنى في حق السيد عمر (هـ). وتحميلهما الصائر وبرفض باقي الطلبات .

كما تقدم المستأنفان بطلب اضافي يرمي الى اداء واجبات الكراء.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفتا واجلا واداء فهو مقبول شكلا .

و حيث ان الطلب الاضافي ينصب على واجبات الكراء المترتبة بعد صدور الحكم المستأنف و قدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنفان قدما بمقال امام المحكمة التجارية و الذي يعرضان فيه أنهما يملكان العقار الكائن بالرقم [العنوان]، الدار البيضاء والذي تشغل منه المدعى عليها على سبيل الكراء المحل التجاري الكائن بسفلي العقار حسب سومة شهرية قدرها 4.620,00 درهم وأن المدعى عليها امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية منذ فاتح أبريل 2021 إلى غاية متم نونبر 2021 والتي وجب فيها 4.620,00 درهم x 8 أشهر 36.960,00 درهم. وأن المدعى عليها امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية رغم جميع المحاولات الحبية كان آخرها الإنذار الغير القضائي والذي أرجع من طرف المفوض القضائي بملاحظة "يشهد كاتبنا أنه بتاريخ 2021/11/24 قام بتبليغ الإنذار بواسطة السيد عبد العزيز بصفته مستخدم بذكره لدى المعنية بالأمر، الذي كتب اسمه العائلي والشخصي باللغة العربية ووضع طابع الشركة ووقع على ذلك كما هو مبين على شهادة التسليم". وأنه بموجب عقد الكراء التزم المدعى عليه الثاني عمر (هـ) بأداء جميع الواجبات الكرائية التي يمكن أن تترتب بذمة المكترية الأصلية ملتزمان الحكم على المدعى عليهما تضامنا بأدائهما لفائدة العارضين الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح أبريل 2021 إلى متم نونبر 2021 والتي جب فيها مبلغ 36.960,00 درهم.

ووفقا لطلبهما بنسخة من عقد كراء نسخة من انذار و محضر تبليغه.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنفان مستندان على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعنون بخصوص الواجبات الكرائية فان المحكمة وان كانت اعتمدت على حق العقد لاعتبار السومة الكرائية محددة في

4.000,00 درهم فانه كان يتعين انذار المستأنفين للإدلاء بما يثبت ان السومة الكرائية قد أصبحت محددة في مبلغ 4.620,00 درهم المطالب بها بموجب الإنذار وكذا المقال الافتتاحي للدعوى وان السومة الكرائية قد تم مراجعتها حيبا بجعلها محددة في مبلغ 4.620,00 درهم بدل 4.000,00 درهم حسب الثابت من صورة الكمبيالة الصادرة عن الشركة المستأنف عليها والمسحوبة على بنك (م. ت. خ.) لفائدة السيد العربي (و.) والتي تفيد أداء الواجبات الكرائية عن شهر مارس 2021 بحسب السومة المطالب بها في الإنذار المقال الافتتاحي للدعوى وان السومة الكرائية بموجب الوثائق المرفقة قد أصبحت محددة في مبلغ 4.620,00 درهم ، وان السومة الكرائية بموجب الوثائق المرفقة قد أصبحت محددة في مبلغ 4.620,00 درهم وان المستأنفين باعتبار السومة الكرائية محددة في مبلغ 4.620,00 درهم محقين في الطالبة بالفرق بين السومة الكرائية التي اعتبرتها المحكمة في القضاء في النازلة عن المدة من ابريل الى نونبر 2021 والمحدد في مبلغ 4.960,00 درهم وفيما يخص الافراغ فان المحكمة عند بنها في النازلة قضت بأداء الواجبات الكرائية واغفلت تضمين منطوق الحكم القضاء بإفراغ المستأنف عليها من العين المكراة رغم انها اعتبرت في حيثية الحكم ان التماطل ثابت في حق المستأنف عليها وان افراغها مبني على أساس قانوني سليم ويتعين الاستجابة له و بخصوص الطلب الإضافي فان مقال المستأنفين يرمي الى أداء الواجبات الكرائية عن المدة من ابريل 2021 الى نونبر 2021 بحسب سومة كرائية قدرها 4.620,00 درهم وانه ترتب بذمة المستأنف عليها الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح دجنبر 2021 الى متم شتنبر 2022 والتي وجب فيها 4.620,00 درهم × 10 اشهر = 46.200,00 درهم وان المستأنفين محقين في المطالبة بأداء مبلغ 46.200,00 درهم عن الواجبات الكرائية المترتبة بذمة المستأنف عليها .

لذلك يلتمسون التصريح بتأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به من أداء الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها مع تعديله وذلك باعتبار السومة الكرائية محددة في مبلغ 4.620,00 درهم والحكم على المستأنف عليهما تضامنا بأداء لفائدة المستأنفين مبلغ 4.96,00 درهم عن الفرق بين السومتين للمدة من ابريل الى متم نونبر 2021 وبخصوص الافراغ التصريح بتأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به لتعليق قضائه في ما يخص الافراغ والحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المستأنف عليها شركة (ا. ج.) هي او من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بسفلي العقار رقم [العنوان]، الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وبخصوص الطلب الإضافي الحكم على المستأنف عليهما تضامنا بأداء لفائدة المستأنفين مبلغ 46.200,00 درهم عن الفرق بين السومتين للمدة من ابريل الى نونبر 2021 وتحميل المستأنف عليهما الصائر.

وادليا بنسخ حكم ووصولات لكمبيالات واصل وصولات كرائية .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 1/12/2022 حضرها نائب المستأنفين وتوصل المستأنف عليهما وتقرر حجز الملف للمداولة بجلسة 15/12/2022 مددت لجلسة 22/2/2022

محكمة الإستئناف

في الإستئناف

حيث عاب المستأنفان على الحكم المستأنف عدم انذارهما للإدلاء بما يثبت مراجعة مبلغ السومة الكرائية وصيرورتها 4620,00 درهم بدلا من 4000,00 درهم وادليا لإثبات ما تمسكا به بصورة كمبيالات .

وحيث ان المحكمة وبمراجعتها لصورة الكمبيالات المدلى بها والمسحوبة على المستأنف عليها والحاملة لتوقيعها تبين بانها تتضمن الإشارة الى كون مبلغ السومة الكرائية ومنذ فبراير 2021 هو 4620,00 درهم ، وبالتالي فان قيام المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء بسومة 4620,00 درهم يجعل حصول الاتفاق على مراجعة السومة الكرائية وإقرار المستأنف عليها بذلك ثابتا، وهو ما يستدعي اعتبار الإستئناف وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به بخصوص واجبات كراء المدة من 1/4/2020 الى متم نونبر 2021 الى 32000,00 درهم بحسب مشاهرة 4620,00 درهم بدلا من مشاهرة 4000,00 درهم التي اخذ بها الحكم المستأنف.

وحيث عاب المستأنفان على الحكم المستأنف عدم قضائه بالإفراغ رغم كونه اعتبر المستأنف عليها متماطلة وأورد تعليل الإفراغ ضمن حيثياته.

وحيث إن المستأنفين طلبا الحكم بافراغ المستأنف عليها للتماطل الا ان الحكم المستأنف وبرغم ايراده حيثيات تبرز تماطل المستأنف عليها في أداء واجبات الكراء المطلوبة بمقتضى الإنذار وخلص الى كون المستأنفين محقين في طلب افراغها ، الا ان الحكم المستأنف لم يقضي بالإفراغ وصرح برفضه، وهو ما يستوجب الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم من جديد بافراغ المستأنف عليها من المحل.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهما الصائر.

في الطلب الإضافي

حيث ان الطلب الإضافي ينصب على المدة من 1/12/2021 الى متم شتنبر 2022 أي 10 اشهر وجب عنها مبلغ 46200,00 درهم حسب مشاهرة 4620,00 درهم .

وحيث ان الملف خال مما يثبت أداء واجبات كراء المدة المطلوبة والأصل في الكراء ملءة الذمة الى حين ثبوت الوفاء بحجة مقبولة مما يجعل الطلب الإضافي مبررا ويتعين الإستجابة له.

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف عليهما.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا وغيايبا .

في الشكل:

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب المصادقة على الانذار و الافراغ و الحكم من جديد بالمصادقة على الانذار بالافراغ المتوصل به بتاريخ 24/11/2021 و بافراغ المستأنف عليها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان]، الدار البيضاء وبتعديله فيما يخص مبلغ الكراء المحكوم به و ذلك برفعه الى 36960,00 درهم و تاييده في باقي مقتضياته و تحميل المستأنف عليهما الصائر.

و في الطلب الاضافي: باداء المستأنف عليهما تضامنا لفائدة المستأنفين مبلغ 46200,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/12/2021 الى متم شتنبر 2022 و تحميلهما الصائر.