

**Le preneur ne peut se soustraire
au paiement des loyers en
invoquant des dégradations des
lieux imputables au bailleur et
antérieures à sa reprise de
possession (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64861	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5227
Date de décision 20221123	N° de dossier 2022/8206/4120	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Trouble de jouissance, Reprise de possession, Obligation de paiement du preneur, Obligation de délivrance, Loyer, Dégradation des lieux loués, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en réduction du loyer, Action en dommages-intérêts		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences de la restitution d'un local dégradé au preneur après une période d'éviction illégale par le bailleur. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers et prononcé son expulsion. L'appelant soutenait être dispensé du paiement des loyers postérieurs à sa réintégration, au motif que les dégradations commises par le bailleur durant son éviction rendaient le bien impropre à son usage. La cour écarte ce moyen en distinguant la période de la créance de loyers, qui court à compter de la réintégration, de la période antérieure durant laquelle les dégradations ont été commises. Elle retient que si les dommages causés au bien loué ouvrent droit au preneur de solliciter une réduction du loyer ou une indemnisation pour le préjudice subi, ils ne sauraient justifier une suspension unilatérale du paiement des loyers dus pour la période de jouissance postérieure à la restitution. Faute pour le preneur de démontrer un trouble de jouissance imputable au bailleur après sa reprise de possession, le jugement est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 20/07/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/05/2022 تحت عدد 5244 في الملف رقم 2997/8219/2022 القاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 54000 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 6/10/2020 الى 5/1/2022 مع النفاذ المعجل في حدود هذا المبلغ وبتعويض قدره 1000 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للطرف المدعى عليه بتاريخ 9/2/2022 وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل الكائن بالرقم 13 زنقة [العنوان] آسفي مع تحميله صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليهم تقدموا بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/03/2022 يعرضون فيه والذي يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن بالرقم 13 زنقة [العنوان] آسفي بسومة كرائية قدرها 120 درهم يوميا. الثابتة بموجب الشهود الآتية أسماؤهم: عبد العزيز (ط.) و سفيان (ذ.) الساكنين ب 24 زنقة [العنوان] آسفي. إلا ان المدعى عليه لم يؤد واجبات الكراء عن المدة من 06/10/2020 إلى 05/01/2022 و تخلذ بذمته ما مجموعه مبلغ 54000 درهم ، و أنه وجه إنذارا للمدعى عليه الذي توصل به بتاريخ 09/02/2022. ملتمسا الحكم على المدعى عليه بأداء واجبات الكراء بما مجموعه مبلغ 54000 درهم عن المدة من 06/10/2020 إلى 05/01/2022 و تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم بإفراغه هو او من يقوم مقامه من الفران المستخرج من المنزل الكائن بالرقم 13 زنقة [العنوان] آسفي تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع الاكراه البدني في الأقصى مع النفاذ المعجل و الصائر.

و أرفقت المذكرة بصورة من عقد شراء ، إنذار و محضر تبليغه، و رسم إرائة.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 12/05/2022 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية عقب من خلالها في ش الشكل بعدم قبول الطلب لكون عقد الشراء المدلى به يتعلق بشخص في ذمة الله و الذي يتعلق بقطعة أرضية مساحتها 72 م م و تقع في آسفي و أنه يتعين إثبات الملكية من خلفه و كان يحوزه و تصرفه ، و أن الطرف المدعي لم يثبت صفته في الادعاء، كما ان عقد الشراء محرر باللغة الفرنسية عكس لمفهوم التعريب المنصوص عليه في الدستور. و احتياطيا في الموضوع: دفع أن الطرف المدعي عمد على انتزاع حيازة المحل من المكتري منذ دجنبر 2017 إلى غاية استرجاع حيازته بموجب أحكام قضائية بتاريخ 06/10/2020 حسب محضر التنفيذ و لمدة 34 شهرا، و أن الحكم الجنحي الصادر بتاريخ 09/11/2019 القاضي بإدانة الطرف المدعي بجنحة انتزاع عقار و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه تم تأييده استئنافيا بتاريخ 27/11/2019 و أن الحكم المذكور تم تنفيذه بتاريخ 06/10/2020، و أنه في غياب انتفاع المدعى عليه بالعين المكتراة تكون واجبات الكراء غير مستحقة. و أن الطرف المدعى خلال فترة انتزاع الحيازة تسبب في أضرار مادية و جوهرية بالفرنو أصبح غير قابلا للإستغلال كما هو ثابت من محضري إثبات حال المنجزين بتاريخ 28/10/2020 و 01/11/2021 و كذا من خلال الصور الفوتوغرافية المرفقة بالمذكرة. لذلك سلتمس إجراء خبرة قضائية قصد التأكد من الأضرار التي لحقت المكتري و صيرورته غير قابلا للإستعمال.

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

أسباب الاستئناف

عرض الطاعن ان الحكم الابتدائي جاء فاسد التعليل الموازي لانعدامه ذلك ان الثابت كون المستأنف حرم من استغلال الفرن حسب الثابت من محاضر الاثبات والمعاينات وان الثابت قانونا ان المكتري وطيلة 34 شهرا قبل واقعة التنفيذ كان تحت حيازة الفريق المدعي وانه هو المسؤول عن الاضرار التي لحقته وصيرته غير قابل للاستغلال والاستعمال فما اعد له وان الثابت كون المكتري معد لطهي الخبز وان مدخل بيت النار الذي يشكل الركيزة الأساسية في طهي الخبز مغلف بالإسمنت وبالتالي فان المستأنف عليهم و بفعل حرمانهم المستأنف من الاستغلال تسببوا وبسوء نية في اتلاف المدخل المذكور وان الثابت أيضا ان الفريق المدعي تسبب أيضا في اتلاف العجانة الكهربائية وبالتالي فان الحكم الابتدائي قد غرض النظر عن واقعة الحرمان وحيازته بلا معارضة وذلك حسبما نصت عليه الفقرة الأولى من الفصل 64 من ق ل ع وان المستأنف مارس دعوى الإصلاح وارجاع الحالة الى ما كانت عليه والتعويض عن الضرر حسب الثابت من نسخة المقال المدني المرفقة طيه ومن خلال هذه الحقائق والوسائل القانونية والواقعية سوف تتأكد المحكمة المطعون فيها ان الحكم الابتدائي قد جاء فاسد التعليل الموازي لانعدامه ، ومن جهة ثانية فان الثابت قانونيا وواقعا ان الفريق المدعي تسبب في اتلاف مدخل بيت النار واقما بإغلاقه بالإسمنت وعطلا عملية طهي الخبز كما تسبب في تعطيل مطرحة وان المستأنف عليهم أصابوا العجانة الكهربائية بأضرار بالغة بسبب عدم استعمالها وبالتالي اصبح وعاءها مصاب بالصدأ ، وان المعدات المخصصة للفرن كساها الغبار أصبحت غير قابلة للاستعمال ، وان الثابت من خلال وثائق الملف والمعاينات المنجزة بيعن المكان ان واقعة الاستغلال الجزئي غير ممكنة وبالتالي فان المستأنف قد سلك مسطرة قضائية قصد الزام المدعي على اصلاح الضرر الخطير الذي تسبب فيه لكي تصير العين قابلة للاستغلال والاستعمال .

لذلك يلتمس الغاء الحكم المستأنف والتصدي والحكم برفض الطلب .

وادلى بنسخة حكم ونسخة مقال افتتاحي ونسخة مقال استئنافي.

وبناء على ادراج الملف اخرا بجلسة 16/11/2022 والفي بالملف ملتمس الادلاء بشهادة التسليم لنائب المستأنف الذي حضر وتخلف المستأنف عليهم وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 23/11/2022.

محكمة الإستئناف

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث دفع المستأنف بكون المحل التجاري و قبل واقعة التنفيذ ظل تحت حيازة المستأنف عليهم لمدة 34 شهرا .

و حيث إن المستأنف عليهم يطالبون بأداء واجبات الكراء عن المدة من 06/10/2020 أي منذ تاريخ التنفيذ و استرجاع المستأنف لحيازة المحل و انتقال حق الانتفاع إليه ، و بالتالي فلا مجال أمام المستأنف إثارة الدفع المشار إليه ما دام أن مدة الكراء المطلوبة لا تشمل المدة التي كان فيها المحل تحت حيازة المستأنف عليهم و بالتالي وجب رد الدفع.

و حيث دفع المستأنف بكون المستأنف عليهم قاموا بإغلاق باب بيت النار بالاسمنت كما تسببوا في تضرر العجانة الكهربائية و أنهم ملزمون بالامتناع عن حرمانه من الانتفاع بالعين المكتراة .

و حيث إن المستأنف لم يثبت أن المستأنف عليهم قاموا بحرمانه من الانتفاع بالعين المكتراة بعد استرجاع حيازتها على إثر عملية التنفيذ التي تمت بتاريخ 06/10/2020 و أن جميع الأفعال التي تمسك بصدورها عن المستأنف عليهم ترجع للتاريخ الذي كانت فيه العين

المكترة تحت تصرفهم و هي مدة لا تدخل ضمن مدة الكراء المطلوبة و المحكوم بها و بالتالي فالمستأنف عليهم لم يصدر عنهم أي تشويش أو حرمان من الانتفاع خلال المدة من 06/10/2020 إلى 05/01/2020 و أما بخصوص الأضرار التي أصابت العين قبل التنفيذ فهي تتيح للمستأنف المطالبة بإنقاص ثمن الكراء و المطالبة بالتعويض عن الضرر وفق المساطر القانونية و بالتالي فالدفع يبقى مردودا .

و حيث يتعين لأجله التصريح برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف .