

Le preneur qui se maintient dans les lieux après un jugement définitif de résiliation du bail et d'expulsion est redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72196	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1894
Date de décision 20190424	N° de dossier 2019/8206/1071	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligations du preneur, Maintien dans les lieux, Loyers impayés, Libération des lieux, Jugement d'expulsion, Indemnité d'occupation, Confirmation du jugement, Clause de conciliation préalable, Bail commercial	
Base légale Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que le preneur qui se maintient dans les lieux après la résiliation judiciaire du bail est redevable d'une indemnité correspondant au loyer, peu important la qualification retenue pour cette somme. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement de loyers et d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure à un premier jugement ayant prononcé la résiliation du bail et l'expulsion. L'appelant soutenait que la demande était mal fondée en ce qu'elle cumulait une demande en paiement de loyers, supposant un contrat en cours, et une demande d'indemnité d'occupation, supposant un contrat résilié. La cour écarte ce moyen en considérant que la dénomination des sommes réclamées est indifférente dès lors qu'elles constituent la contrepartie de l'occupation effective des lieux par le preneur, lequel ne rapporte pas la preuve de son départ. Elle juge en outre que ni la procédure d'avertissement prévue par la loi sur les baux commerciaux, ni la clause de conciliation préalable ne sont applicables à une action en recouvrement de créance née de l'occupation sans droit ni titre postérieurement à une décision de résiliation. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

بناء على مقال الطعن بالاستئناف و الذي تقدم به المستأنف فهمي (م.) بتاريخ 13/02/2019 بواسطة محاميه و المؤدى عنه الرسوم القضائية، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/10/2018 تحت عدد 8617 في الملف التجاري رقم 6716/8207/2018 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 43.380,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة من 01/04/2017 الى 30/04/2018 و مبلغ 14.460,00 درهم كتعويض عن استغلال المحل عن المدة من 01/05/2018 الى 30/08/2018 مع النفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء المحكوم بها و تحميل المدعى عليها الصائر .

و حيث إن مقال الطعن بالاستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبية قانونا ، و داخل الاجل القانوني فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة (د. م.) (مستأنف عليها حاليا) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/06/2018 تعرض فيه أن المدعى عليه اكترى منها المحل رقم 9 الكائن بإقامة [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 2831.75 درهم، وأنها استصدرت حكما في مواجهته تحت عدد 4347 بتاريخ 18/04/2017 قضى بأداء المدعى عليه لفائدتها مبلغ 108.000,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة من 01/04/2014 إلى 01/04/2017، والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له بتاريخ 07/11/2016، وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمؤرخ في 31/12/2013 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري، وأن المدعى عليه لازال بذمته مبالغ كرائية عن المدة من 01/04/2017 إلى غاية صدور الحكم بفسخ عقد الكراء والإفراغ وصيرورته نهائيا بعد تبليغه، كما أن العارضة تستحق تعويضا عن استغلال المدعى عليه للمحل رغم صدور حكم نهائي بفسخ عقد الكراء وتبليغه به. لأجله تلتزم المدعى عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 43.380 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 01/04/2017 إلى 30/04/2018 بالإضافة إلى مبلغ 14.460 درهم كتعويض عن استغلاله للمحل التجاري الذي تملكه عن المدة من 01/05/2018 إلى 30/08/2018 والذي يوازي قيمة المبالغ الكرائية مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر. وأرفقت مقالها ب: نسخة من الحكم، نسخة من عقد الكراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والتي جاء فيها أن المدعية لم تقم بالإدلاء بالوثائق المثبتة لصفحتها ملتمسا التصريح بعدم قبول الطلب.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والذي التمس من خلالها بعدم قبول الطلب شكلا لكون الوثائق المدلى بها مجرد صور شمسية مما يتعين معه استبعادها، وفي الموضوع يتبين أن المادة 18 من عقد الكراء المحتج به من طرف المدعية تنص أن كل نزاع بين الطرفين بشأن تفسير أو تطبيق مقتضيات هذا العقد يكون موضوع مفاوضات أولية بين الطرفين قصد تسويته حيبا، شهرا بعد فشلها يحق للطرفين اللجوء إلى القضاء وعرض النزاع على المحكمة الشيء الذي لم تلتزم به المدعية مما يستوجب معه رفض الطلب. لأجله يلتزم أساسا عدم قبول الطلب، واحتياطيا برفضه وتحميله الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعية والتي جاء فيها أن العارضة من أجل إثبات صفتها في الادعاء أدلت بعقد كراء مبرم بينها وبين المدعى عليه وأن هذا العقد مأخوذ عن الأصل بالتصوير الفوتوغرافي، كما أدلت أيضا بنسخة من الحكم عدد 4347/2017 الذي سبق أن بت في صفة العارضة بخصوص المحل موضوع النزاع، وأن الطلب الحالي يهدف إلى الحكم على المدعى عليه بأدائه الواجبات الكرائية العالقة بزمته والتي لم يشملها الحكم المذكور بالإضافة إلى التعويض عن الاستغلال عن المدة بعد صدور الحكم. لأجله تلتمس الحكم وفق مقالها الافتتاحي.

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 27/09/2018، حضرها نائبا الطرفين، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالحكم في جلسة 04/10/2018.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية ، صدر الحكم المشار إليه أعلاه و الذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الأسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع ، جاء في أسباب الطعن بالاستئناف أن هناك تناقض بين أجزاء نفس الحكم ، لأنه سبق و أوضح للمحكمة بأن المستأنف عليها تارة تتحدث عن علاقة كرائية كانت و لا زالت تربط بينهما واقعا و قانونا و تتمسك بأحقيتها في استخلاص مقابل الكراء منه و تارة أخرى تتحدث عن انتهاء تلك العلاقة و فسخها و مطالبتها بواجب الاستغلال إلا أن المحكمة وقعت في المحذور بمنطوقها .لذا عوض أن تقضى بعدم قبول الطلب أو رفضه فضلت الاستجابة للطلب الغير مؤطر قانونا ، و بالتالي فالحكم ناقض التعليل و يحمل تناقضا صارخا بين أجزائه .

و حول خرق المادة 50 من ق.م.م عندما استبعد دفوعاته و عدم الالتفات إليها رغم جديتها ، و أن مسايرة منطوق الحكم يستوجب وجود رابطة قانونية و علاقة كرائية تفرض التزامات متقابلة و هو ما اعتبرته المستأنف عليها منتهيا بعد استصدارها حكما قضائيا بالأداء و الإفراغ غير حائز لقوة الشيء المقضى به ليجوز ترتيب الأثر عنه ، و بالتالي فالدعوى غير مؤطرة قانونا ، إذ لا يمكن الجمع بين دعوى أداء الاكزية و واجبات الاستغلال و هو تحريف للواقع و حقيقة الوثائق و يستوجب إلغاء الحكم .

و حول خرق المادة 3 من ق.م.م إذ لا يمكن البث إلا في حدود طلبات الأطراف، و الحال أن المحكمة سلكت منحى غير سليم و غيرت تلقائيا موضوع من واجبات استغلال الى مستحقات كرائية ، و الحال أن معطيات الدعوى تستوجب تطبيق قانون 49.16 و إحترام المسطرة المنصوص عليها بخصوص الانذار و شكلياته سببا و أجلا للانتقال الى مرحلة المصادقة عليه و هو ما لم تسلكه المستأنف عليها و اكتفت برفع المقال و استجابت لذلك المحكمة ضدا عن القانون .

كما ان المحكمة لم تلتفت للشرط الاتفاقي بالعقد بالبند 18 منه رغم تمسكه بذلك ، و الذي نص على ضرورة البحث عن تسوية ودية لكل نزاع داخل أجل 30 يوما عبر محضر يفيد ذلك قبل اللجوء للمحكمة ، ملتمسا لكل ذلك بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد أساسا بعدم قبول الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر ، و احتياطيا برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر ، و أرفق المقال بنسخة تبليغية من الحكم المستأنف ، و طي التبليغ .

و بناء على جواب المستأنف عليها بمذكرة جاء فيها أن أسباب الاستئناف غير موضوعية و غير جديّة لأن مقالها هو أداء واجبات كرائية و التي لا زالت عالقة بزمته و التي لم يشملها الحكم المدلى به رفقة المقال الافتتاحي و أنها طالبت أيضا إلى جانب المبالغ الكرائية ، التعويض عن استغلال المستأنف لمحلها عن المدة بعد الحكم بفسخ عقد الكراء و صيرورة هذا الحكم نهائيا و أنه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من الواجبات الكرائية موضوع الحكم الابتدائي ملتمة لكل ذلك التصريح بعدم قبول المقال شكلا في حالة عدم توفره على أحد الشروط الشكلية المتطلبية قانونا ، و في الموضوع برفض المقال الاستئنافي لعدم جديته و موضوعيته و تحميله الصائر .

و بناء على إدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 17/04/2019 بحيث حضر بها نائبا الطرفين معا ، و أدلى نائب المستأنف مذكرة بإسناد النظر لعدم جدية الدفوعات المثارة بجواب المستأنف عليها ، و بذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة و حجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/04/2019 .

حيث تروم مطالب المستأنفة إلى ما هو مسطر أعلاه.

وحيث انه بخصوص علة الخلط بين واجبات الكراء والاستغلال و كون الحكم في تعليقه غير تسمية واجبات الاستغلال إلى أداء واجبات الكراء ، فإنه بغض النظر عن تسمية المبالغ المطالب بها ، فالعبرة بكونها تخص المطالبة بواجبات مستحقة بمقتضى عقد كراء حامل لتوقيعي عاقيه بإرادة حرة ، و هي مستحقات لاحقة لحكم قضى بالأداء و الإفراغ للتماطل و لا دليل على تنفيذه بالإفراغ بإخلاء العين المنتفع بها ، و لا دليل كذلك على أداء المستحقات مقابل الانتفاع بالمحل للفترة التي تلت الحكم بالأداء و الإفراغ و بالتالي فالعلة بشقيها على النحو المثار غير سليمة ووجب ردها .

و حيث أنه بخصوص علة خرق المادة 50 من ق.م.م بعلّة انعدام التعليل ، فإن الحكم المطعون فيه قد استوفى غايته ، بخصوص عناصر الدعوى ، و موجبات الأداء المستمدة من عقد كراء حدد التزامات طرفيه ، كما أنه لا دليل على إفراغ المحل و بالتالي فإن المطالبة بواجبات مستحقة لاحقة للحكم بالأداء و الإفراغ لا يستوجب توجيه إنذار جديد أو سلوك مسطرة قانون 49.16 و الذي مناطه دعاوى التجديد و حالات إنهاء عقود كراء المحلات التجارية سواء بتعويض أو بذونه ، و هو غير موضوع الدعوى محل الحكم المطعون فيه ، و التي لا تتعدى أداء واجبات كراء مستحقة، ولمدة لاحقة للحكم بالإفراغ مقابل الانتفاع بالمحل الى حين الاستدلال بما يفيد المغادرة و الإخلاء الكلي للمحل و بالتالي فالعلة بشقيها كذلك غير سليمة قانونا و واقعا ووجب ردها .

و حيث أنه بخصوص تمسك المستأنفة بحتمية ترتيب الأثر عن عدم تنفيذ شروط عقد الكراء ضمنها الشرط الاتفاقي بالتسوية الودية قبل أي مطالبة قضائية، فهي كذلك علة مردودة و غير جدية بالاعتبار انطلاقا من موضوع الدعوى الذي هو كما سلف توضيحه إنما يخص المطالبة بأداء مستحقات الانتفاع بالمحل لمدة لاحقة لحكم بالأداء و الإفراغ ، و كان الأجدر مناقشة الشرط المذكور خلال دعوى رفض تجديد العقد و هو غير موضوع هذه الدعوى و بالتالي فالعلة غير سليمة ولا أساس لها في القانون ووجب ردها .

و حيث ترتيبا على ما تقدم يكون وجبها رد جميع ما تسمكت به المستأنفة من أسباب أمام عدم المجادلة في المديونية و اثبات الإبراء منها، و هي مقابل الانتفاع بالمحل إلا حين الاستدلال بمحضر الافراغ، و بالتالي وجب القول بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به ، مع تحميل المستأنفة صائر طعنها .

لهذه الأسباب

تصرح وهي ثبت علنيا ، انتهائيا و حضوريا

في الشكل: ب

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر .