

L'exigibilité des loyers est subordonnée à la preuve par le bailleur de la délivrance des lieux conformément aux modalités prévues au contrat (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65803	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5631
Date de décision 20251105	N° de dossier 2025/8219/1581	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Vice du consentement, Remise des clés, Rejet de la demande en paiement, Procès-verbal d'entrée en jouissance, Preuve de la délivrance, Obligations du bailleur, Force obligatoire du contrat, Exigibilité du loyer, Délivrance des lieux loués, Crédit-bail immobilier, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial et condamnant le preneur au paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine les moyens tirés des vices du consentement et de l'inexécution de l'obligation de délivrance. Le preneur soutenait la nullité du contrat pour dol et erreur, arguant de la dissimulation par le bailleur de l'impossibilité de constituer un fonds de commerce du fait d'un contrat de crédit-bail immobilier préexistant.

La cour écarte ce moyen en retenant que le preneur, en sa qualité de professionnel averti, ne pouvait ignorer les conséquences juridiques du contrat de crédit-bail expressément mentionné au bail, notamment l'inapplicabilité de la loi 49-16. En revanche, la cour retient l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance.

Elle constate que ce dernier ne rapporte pas la preuve de la remise des locaux selon les modalités contractuelles, qui imposaient la signature d'un procès-verbal d'entrée en jouissance et la remise des clés à un mandataire désigné. En l'absence de délivrance de la chose louée, la cour juge que l'obligation de paiement du loyer n'est pas née, en application de l'article 663 du dahir des obligations et des contrats.

Par conséquent, la cour infirme le jugement entrepris en ce qu'il avait prononcé la résolution et condamné le preneur, et statuant à nouveau, rejette les demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الاستئناف الاصيلي والفرعي:

حيث أقامت المستأنفة اصليا شركة (م. ب.) أسباب استئنافها على سند من القول إن المستأنف عليها لم يسبق لها أن عرضت عليها شهادة الموافقة المؤرخة في 21/12/2012 الصادرة عن شركة (مغ. ب.) والتي من شأنها حرمانها من تأسيس أصل تجاري في نطاق المحلات موضوع الكراء، وأن عقد الكراء باطل لوجود التدليس والغلط تبعا للفصول 52 من ق ل ع، وأنها في جانب آخر، لم تتسلم المحلات المذكورة حتى يحكم عليها بالأداء، وأنها تطعن بالزور الفرعي في شهادة الموافقة المذكورة، ملتزمة الغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد بإبطال عقد الكراء، وبتعويض لا يقل عن 200000 درهم مع رفض الطلب المقابل.

وحيث إنه ومن جهتها، أقامت المستأنفة فرعيا شركة (ف. ت. ك.) أسباب استئنافها على سند من القول أنها تؤدي الضريبة على الخدمات الجماعية، والضريبة على القيمة المضافة، كما تشهد بذلك وصولات الأداء. وأن مبلغ التعويض عن التماطل المحكوم به زهيد مقارنة مع حجم الضرر، وأن الفوائد القانونية مستحقة.

وحيث إن الاستئناف ينقل النزاع إلى محكمة ثاني درجة على الحالة التي كان عليها قبل صدور الحكم المطعون فيه وفي حدود ما رفع عنه الاستئناف.

وحيث إن العلاقة القائمة بين الطرفين يؤطرها عقد الكراء التجاري المصادق على التوقيع فيه بتاريخ 27/12/2023 المتعلق بكراء المستأنفة أصليا لأربع محلات تجارية 01 - 02 - 03 - و 04 موضوع الرسوم العقارية على التوالي: 24025/71 - 24026/71 - 24027/71 و 24028/71 بمساحة إجماعية 690 m2 شاملة للميزانين MEZZANINE بواقع 222m2 بالطابق الأرضي، في مقابل وجيبة كرائية شهرية قدرها 110.000,00 درهم دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة ورسم الخدمات الجماعية.

وحيث إنه وخلافا لما نعتته المستأنفة أصليا بخصوص ما تمسكت به من أن إرادتها كانت معيبة بفعل التدليس والغلط الذي تعرضت له من طرف الجهة المكريية، ومن أنها تبقى محرومة من تأسيس أصول تجارية بالمحلات المذكورة، بسبب الشروط المفروضة من طرف شركة (مغ. ب.)، فإن المنطلق القانوني الممهد لسياق عناصر هذا الرد، يتمحور بالأساس حول استعراض مقتضيات المادة 2 من القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المعدة للاستعمال الصناعي أو التجاري أو الحرفي، التي نصت بوجه صريح، على أن مقتضيات هذا القانون لا تخضع لها عقود الائتمان الايجاري العقاري، وأنه لما كانت المستأنفة أصليا عالمة بوجه مدخل المستأنف عليها في المحلات التجارية موضوع الكراء التجاري السالف، من طريق عقد الايجار التمويلي العقاري الذي يجمعها بدورها مع شركة (مغ. ب.) بدليل ما ورد في نطاق ديباجة عقد الكراء التجاري بما نصه:

que la société (F. T. C.) SARL à conclure un contrat de crédit Bail immobilier N° 1543940/000131597 ... » avec la société « (Ma. B.) » SA, enregistré à Casablanca Anfa AlFida Maarif est, le 20/12/2021, R.E : 202100510471497.

à manifeste son intérêt de prendre à bail les dis biens auprès de la (المستأنف عليها اصليا) que (M. P.) S.A ... société (F. T. C.) SARL, sur la base et sous réserve de l'autorisation de sous location établie par la société « (Ma. B.) » S.A

وهو ما يقطع في الدلالة على أن هذه الأخيرة كانت تدرك جيدا أن المستأنف عليها (ف. ت. ك.) كانت بدورها مستأجرة للمحلات التجارية موضوع العقد المذكور في نطاق التأجير التمويلي، مما يفيد أن هذه الأخيرة لم تكن لحظة إبرام العقد مالكة للرقبة بعد، التي إنما كانت تحتفظ بها شركة (مغ. ب.) إلى حين استيفاء كافة الشروط والوفاء بكافة الالتزامات المترتبة في ذمة المستأنف عليها إزاءها، وهي حقيقة كانت تفهم معانيها جيدا المستأنفة أصليا بقوة ما ضمن في ديباجة العقد على نحو ما تم بسطه أعلاه، وأنه لما كانت المستأنفة أصليا شركة تجارية تنظم في إطار شركة مساهمة مما يعطي الدليل على أننا لسنا أمام جهة مكترية عادية تنزل منزلة الاشخاص العاديين، وإنما أمام شخص معنوي له من الكفاءة المهنية العالية، والمقومات البشرية والأطر الاستشارية في الجوانب الادارية والمالية والقانونية علاوة على الاستعانة بأهل الخبرة والبصر في الروابط التعاقدية، خصوصا وان الشركة المذكورة تنضوي تحت لواء مجموعة (ش. م. ق.) إذ يفترض فيها انطلاقا من كل ما سلف، أنها قدرت الأمور حق قدرها، وفحصت بنود العقد، ودققت في أحكامه، وشرائطه ووقفت عند آثاره ومفاعيله، بوجه يحقق مصالحها الاقتصادية والمالية، ويضمن لها حدا من الاستقرار القانوني اللازم لبلورة مشروعها في نطاق المحلات التجارية موضوع الكراء السالف، وأنه وفقا لهذا النظر، كانت تعلم أو كان يجب أن تعلم أن الكراء المذكور ما كان - على الاقل في الوقت الراهن - ليكسبها حق تاسيس أصل تجاري تفعيلا للمادة 2 من القانون 49.16 بادية الذكر، وهو مقتضى تشريعي لا يتأتى للمستأنفة الدفع بالجهالة في مضمونه ومحتواه، إذ لا يعذر أحد بجهله للقانون لما هو مقرر في الأصل، وانه لما كان عقد الإيجار التمويلي العقاري لا يخضع للقانون المذكور 49.16 بلا نكير، فانه ليس بمقدور المستأنف عليها - وهي في مقام المستأجرة إيجارا تمويليا - أن تنقل للمستأنفة أكثر مما تملك، ولو تم التنصيص فعلا في ثنايا عقد الكراء موضوع النزاع على خضوعه لاحكام 16.49، ما دام أن انصراف ملكية المحلات المذكورة إليها رهين بتحقيق جمع من الشروط في مقدمتها وفائها بالالتزامات التعاقدية المترتبة في ذمتها بموجب الإيجار التمويلي تجاه شركة (مغ. ب.)، وسداد مجموع الأقساط التأجيرية الملقاة على عاتقها، ثم تفعيل مبدأ خيار الشراء وفقا لبنود العقد في إطار الالتزام التام بأحكام العقد التمويلي وهو ما لم تتحقق أركانه بعد، وانه لا وجه للمستأنف عليها في أن تتمسك في هذا السياق بعدم اتصال علمها بمضمون الشهادة الصادرة عن شركة (مغ. ب.) سواء الاولى المؤرخة في 21/12/2021، او الثانية المؤرخة في 17/4/2024 التي مفادها أن الاخيرة ترخص للمستأنف عليها في إبرام عقد كراء من الباطن دون امكانية تاسيس أصل تجاري بخصوص المحلات المذكورة، وان المستأنف عليها قد اخفت عنها الشهادة الاولى المؤرخة في 21/12/2021، ما دام ان عدم إمكانية تأسيس أصل تجاري - وهي جوهر ولب النزاع القائم بين طرفي الخصومة القائمة- في إطار المحلات المدعى فيها كان امر معلوما لدى المستأنفة بالضرورة وفق ما تم إظهاره أعلاه، بالنظر للسياق القانوني والواقعي الذي اندرجت فيه العملية التعاقدية مع المستأنف عليها، الشيء الذي كان يفرض على المستأنفة التحلي بقدر كبير من اليقظة، بمعيار التاجر المهني المتبصر الحريص على تحقيق مصالحه المالية والاقتصادية بشأن أي خطوة استثمارية يقدم عليها، وان المستأنفة لان قصرت في هذا الجانب وظهرت جوانب الاهمال والرعونة في الدخول في رابطة تعاقدية محفوفة بالمخاطر، وهو ما كانت تدرك أبعاده الحقيقية ويتبدى ذلك بوجه جلي في إطار البند 9.2 من عقد الكراء الذي جرى سياقه الحرفي على انه:

Le Bailleur doit informer immédiatement, par écrit, le locataire du non-paiement d'une seule des ... » redevances dont il est tenu au titre du contrat de crédit-bail rappelé au préambule ainsi que de tout événement lié à l'exécution du dit crédit-bail, pouvant affecter la jouissance immédiate ou ultérieure du locataire.

En cas de trouble de jouissance ou d'expulsion du locataire, pour cause de non-respect par le Bailleur de ses obligations au titre du contrat de crédit-bail avec «(MA. B.) », le Bailleur est tenu de réparer tout préjudice et supportera tous les frais que le locataire aura subi et déboursé, du fait de ce trouble ou de « ...son expulsion de l'un ou de tous les locaux objets du présent Bail

وهو ما تعريبه: ((يجب على المكري إبلاغ المكتري كتابيا فوراً بأي تقصير في سداد أي من أقساط الإيجار المستحقة بموجب عقد

الإيجار التمويلي المذكور في الديباجة، وكذلك باي حدث يتعلق بتنفيذ هذا العقد قد يؤثر على انتفاع المكتري بالعقار حاليا أو مستقبيا. في حال اضطراب انتفاع المكتري بالعقار أو إخلائه بسبب عدم وفاء المكري بالتزاماته بموجب عقد الإيجار التمويلي مع (مغ. ب.)، يكون المؤجر مسؤولا عن أي أضرار ويتحمل جميع التكاليف التي يتكبدها المستأجر نتيجة لهذا الاضطراب أو الاخلاء من أحد العقارات المشمولة بهذا العقد أو جميعها)). مما يظهر مرة أخرى أن المستأنفة كانت على إدراك مسبق بهشاشة مركزها القانوني في إطار العقد المذكور، وأنه مع ذلك كله، أثرت المضي قدما في اتجاه ابرامه والتوقيع عليه، وأن مجرد الإشارة في صلب العقد الى القانون 16.49 ولا حتى الاطلاع المسبق للمستأنفة على مجموع شواهد الموافقة الصادرة عن (مغ. ب.) لم يكن ليغير من الوضع شيئا، ما دام أن المستأنفة قد أهملت في رعاية مصالحها التعاقدية في نطاق العقد التي يربطها بالمستأنف عليها، والقاعدة أن المفرط أولى بتحمل الخسارة. وأنه لا مجال وفقا لما سلف للتمسك بوجود أي غلط أو تدليس سلط على المستأنفة من قبل المستأنف عليها حسب تنسيقات المادة 52 من ق ل ع. وأن العقد مدار النزاع صحيح من هذا الجانب، ولا تشوبه أي شائبة تدفع في اتجاه التصريح بإبطاله. وأن السبب المثار في هذا المقال لا قرار له مما يستوجب الالتفات عنه، ومن ثم لا جدوى من طلب الزور الفرعي لانتفاء أي فائدة مرجوة منه.

وحيث إنه وعلى صعيد آخر من المناقشة المتصلة بواقعة تسلّم المفاتيح، كمؤشر لبداية الانتفاع بالمحلات التجارية موضوع الكراء، فإن وجه الخلاف القائم بين الطرفين يجد سند فضه، في صريح البنود الاتفاقية الجارية بين الطرفين. وبخاصة مقتضيات الفقرة 3 من البند 5.1 من العقد الذي ورد فيه ما صيغته:

« Le locataire aura la jouissance des locaux donné à bail à compter de la date de signature du Procès- Verbal d'entrée en jouissance et remise des clés par le bailleur à son mandataire

بما معناه " أن بداية الانتفاع تتحقق اعتبارا من تاريخ التوقيع على محضر الدخول، وتسليم المفاتيح لوكيل المكتري - المستأنفة أصليا - وبتعبير قانوني أكثر دقة، أن بداية الانتفاع تتحقق باستيفاء صيغتين: صيغة موضوعية، تنصرف الى التوقيع على محضر الدخول للمحلات المستأجرة، وصيغة شكلية هو ضرورة تسليم المفاتيح لوكيل المستأنفة.

وحيث إن المستأنف عليها شركة (ف. ت. ك.) اكتفت بالادلاء بمجرد اشهاد خطي صادر عن السيد توفيق (ف.) مصادف على التوقيع فيه بتاريخ 26/11/2024، يصرح فيه هذا الأخير كونه كان حاضرا لعملية تسليم أربع محلات بالطابقين السفلي، وهو ما لا ينهض بذاته وبطريق اللزوم دليلا على التسليم من عدة أوضاع تعرض لها تباعا:

أولها: النفي القاطع للممثل القانوني للمستأنفة - السيد رحال (ف.)، خلال أطوار جلسة البحث - واقعة تسلّم الشركة للمفاتيح. مضيفا أن السيد توفيق (ف.) لا حق له في تسليم المفاتيح لانعدام صفته القانونية. وأن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد تحققها من سند التوكيل الذي يمنحه صلاحية تسلّم المفاتيح نيابة عنها حسبما تفيد عبارات الصريحة للبند المذكور - فقرة 3 - à son mandataire- كما أنه لم يثبت من خلال أوراق القضية أنه هو الذي أشرف على إبرام عقد الكراء المذكور طليعتة.

ثانيها: أنه بتمحيص عبارات الاشهاد المذكور يلفي أن المصريح السيد توفيق (ف.) أفاد في الوثيقة المذكورة ((أنني كنت حاضرا لعملية تسليم أربع محلات تجارية بالطابق السفلي...)) ولم يصدر عنه ما يقطع في أنه هو من تسلّم مفاتيح هذه المحلات، وشتان بين حضور عملية التسليم، وبين التسلم الفعلي لمفاتيح المحلات.

ثالثهما: تضمن الاشهاد السالف كون العملية تمت بتاريخ 19/12/2023، والحال أن عقد الكراء أبرم بتاريخ لاحق في 21/12/2023، بمعنى أن حضور عملية تسليم المحلات تمت قبل إبرام عقد الكراء. وهو ما يبابه النظر العقلي السديد الذي يقتضي حصول التسليم بعد إمضاء عقد الإيجار وليس قبله.

رابعها: أنه بالنظر لتاريخ المصادقة على الاشهاد المذكور وهو 26/11/2024 يستخلص أنه تم إنجازة بمناسبة الخصومة القائمة بين الطرفين، باعتبار أن صحيفتها الافتتاحية سجلت بتاريخ 13/09/2024.

خامسها: أن ما أفضت به المستانفة أصليا من وجود عداوة بينها وبين السيد توفيق (ف.) يجد سند صحته في المسطرة الجنحية التي تم تحريكها بناء على شكايتها ضده من أجل جرائم النصب، وخيانة الأمانة، والتزوير، والتصرف في أموال الشركة بسوء نية، والتي انتهت بإدانته بأربعة أشهر حبسا نافذا، حسبما هو مثبت من خلال نسخة الحكم الجنحي الصادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 05/05/2025 في الملف عدد 892/2101/2025، علاوة على وجود مساطر اجتماعية تعود لفترة سابقة عن تاريخ الاشهاد المذكور.

سادسها: أن الثابت من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي بتاريخ 06/05/2024، أن المحلات المذكورة غير متكاملة الإصلاح والبناء في الميزانين وليست لها أبواب، مما يؤكد واقعة عدم الاستغلال المدعاة من طرف المستانفة، وهو ما تعضده فعلا الصور الفوتوغرافية المرفقة بذات محضر المعاينة التي تشير الى وجود واجهات زجاجية وحواجز حديدية لا تغطي مجموع جنبات المحلات التجارية، وأنها ما زالت تحمل علامة OREE DU PARC وقد تمت تغطيتها، إلا أن إماراتها الدالة عليها ما زالت بادية بالعين المجرة، مما يفيد أن ذات المحلات ما زالت بحوزة المستانف عليها.

سابعها: أنه لما وجه السؤال للممثل القانوني للمستانف عليها بخصوص السبب الداعي لعدم تحرير محضر الدخول "p.v de rentrée" أفاد أن الذي حمله على عدم إنجاز المحضر المذكور هو سمعة الحاج (ز.). وهو ما لا يصلح مبررا مشروعيا يسوغ تخطي أحكام بند اتفاقي صريح ارتضته إرادتا الطرفين، لما هو مقطوع به من أن المتعاقدين على شروطهم المشروعة.

وحيث يتبين تبعا لما سلف، أن الاشهاد المستظهر به من طرف المستانف عليها يبقى والحالة هذه ساقطا عن درجة الاعتبار للتدليل على واقعة تسليم المفاتيح والشروع في الانتفاع، وأن المستانف عليها لما لم تتقيد بمقتضيات الفقرة 3 من البند 5 بادية الذكر التي تشترط التوقيع على محضر الدخول وتسليم المفاتيح لوكيل المستانفة عملا بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين وفقا لصريح المادة 230 من ق ل ع، تغدو واقعة الانتفاع بالمحلات المؤجرة غير محققة لعدم تسليم المفاتيح وفقا لما تم بسطه أعلاه. وأن الاتفاقات المنشأة بوجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها.

وحيث إنه لما كان استحقاق أجره الكراء يدور وجودا وعندما مع تحقق واقعة الانتفاع بالاماكن المكتراة، عملا بتنقيصات المادة 663 من ق ل ع، وعلى هذا تبقى الواجبات الكرائية وتوابعها المتمثلة في واجبات الضريبة على القيمة المضافة، ورسم الخدمات الجماعية غير مستحقة. وكذا الشأن بالنسبة للتعويض عن التماطل والفوائد القانونية موضوع الاستئناف الفرعي.

وحيث يغدو الحكم المستانف وقد تنكب سياق النظر السالف بأسانيده القانونية والواقعية على مهاد غير سليم، مجانبا سبيل الصواب، مما يحتم والحالة هذه الغاءه فيما قضى به من فسخ عقد الكراء وإفراغ وأداء واجبات الكراء، والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بها وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

في الطلبين الاضافيين:

حيث إنه لما كان الثابت علما وعملا أن استحقاق اجرة الكراء وملحقاتها رهين بتحقيق واقعة الانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما انتفتت عناصر تحققها وفق ما سلف من تعليل، أضحي محتما التصريح برفض الطلبات الإضافية المتعلقة بسداد المدد الكرائية اللاحقة وتوابعها مع إبقاء الصائر على رافعها.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف والطلبين الإضافيين وطلب الزور الفرعي والإصلاح.

وفي الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد الكراء وإفراغ وبأداء واجبات الكراء، والحكم من جديد برفض الطلب

المتعلق بذلك، وتأييده في الباقي، وجعل الصائر بالنسبة.

وفي الطلبين الإضافيين: برفضهما وإبقاء الصائر على رافعهما.