

L'exposition de marchandises par le preneur dans les parties communes, en violation des clauses du bail, constitue un manquement à ses obligations contractuelles justifiant la remise en état des lieux (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64997	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5479
Date de décision 20221206	N° de dossier 2022/8232/2309	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Violation des clauses du contrat, Remise en état des lieux, Qualité à agir du bailleur, Parties Communes, Obligations du preneur, Force obligatoire du contrat, Exposition de marchandises, Constat par huissier de justice, Confirmation du jugement, Bail commercial, Aveu du preneur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur à cesser une occupation illicite des parties communes d'un centre commercial, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la qualité à agir du bailleur et la caractérisation d'une faute contractuelle. Le tribunal de commerce avait ordonné la remise en état des lieux sous astreinte et alloué des dommages-intérêts au bailleur. L'appelant contestait d'une part la qualité à agir de ce dernier, soutenant que la gestion des parties communes relevait d'une association de commerçants, et d'autre part l'existence d'un manquement, invoquant un usage toléré et l'absence de préjudice. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité à agir en retenant que la relation juridique est exclusivement régie par le contrat de bail liant les parties. Elle considère ensuite que les propres écritures du preneur, en admettant une occupation même minime de l'espace extérieur au local, constituent un aveu judiciaire de l'inexécution de ses obligations. La cour retient que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, et que ni un usage prétendu ni les délibérations d'une association tierce ne sauraient prévaloir sur les stipulations claires du bail. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد السلام (ب.) بواسطة دفاعه ذ/ ناجي (ص.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 23/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 02/11/2021 تحت عدد 4041 في الملف رقم 1143/8207/2021 و القاضي :

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الموضوع : على المستأنف عبد السلام (ب.) بإرجاع الحالة الى ما كانت عليها فيما يخص المحل التجاري رقم 59 الكائن بالمركز التجاري المنال يعقوب المنصور الرباط وذلك بإزالة البضائع المتواجدة خارج حدوده بممرات المركز تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم كل يوم تأخير عن التنفيذ وبأدائه للمستأنف عليه السيد وديع عبد العزيز (ص.) تعويضا قدره 10.000 درهم وبتحمله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الاستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه السيد وديع عبد العزيز (ص.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2021/03/29، يعرض من خلاله أن يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه. ومن بين أهم الشروط المنصوص عليها في العقد الرابط بينهما التزام المكترى بحدود المحل المكترى وعدم تعديه بعرض بضاعته خارج المحل وفي ردهات وأروقة المركز التجاري. إلا أنه أخل بهذه الالتزامات وقام بعرض بضاعته خارج المحل مما أصبح يشكل عرقلة داخل أروقة المركز ويضر بجمالية المكان وأصبح يشكل تمردا لباقي المحلات الأخرى الذي عمدوا بدورهم إلى تقليده مما أضر بحقوقه ومصالحه وأن جميع المحاولات الحبية التي قام بها معه لم تسفر عن أية نتيجة لذلك فهو يلتمس الحكم عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ورفع الضرر المترتب عن استغلال ممرات المركز تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير أو امتناع عن التنفيذ وتعويض عن الضرر قدره 15.000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وأرفق مقاله بصورة لعقد الكراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف بواسطة نائبه بجلسة 2021/05/04 والتي أجاب من خلالها أن صفة المستأنف عليه غير ثابتة لأن تنظيم السوق التجاري هو من اختصاص جمعية (ت. م.) وليس من اختصاصه. وأن هو الذي قام بإحداث مجموعة من الأكشاك داخل ممرات السوق الأمر الذي عرقل حركة المرور داخل المركب وشكل تضيقا على المحلات التجارية. كما أن مزاعمه ينقصها الإثبات. لذلك فهو يلتمس الحكم برد دفعات المستأنف عليه وبرفض الدعوى وتحمله الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2021/05/25 والتي أوضح من خلالها أنه صفته ثابتة لكونه هو المالك والمسير الوحيد للمركز التجاري وهو الشخص الذي يقع عليه واجب الدفاع عن مصالحه من الضياع. وبخصوص إثبات أفعال المستأنف، فقد بين المستأنف عليه أنه بعد فشل المحاولات الحبية معه قام بتوجيه إنذار إليه بواسطة مفوض قضائي للالتزام بمقتضيات العقد وإزالة البضائع من الممرات. كما قام بإنجاز محضر معاينة مجردة وعززها بصورة تثبت أفعاله. لذلك فهو يلتمس الحكم بتمتيعه بما جاء بمقاله الافتتاحي و إجراء جلسة بحث للوقوف على حقيقة الأمر. وعزز مذكرته بنسخة من محضر معاينة ونسخة لإنذار.

وبناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 2021/07/06 والتي جاء فيها أن وثائق المستأنف عليه مجرد صور شمسية لا قيمة إثباتية لها. وأكد أن صفة المستأنف عليه غير ثابتة وملكيته للعقار لا تعطيه الحق في تسيير المركز التجاري. وبالرجوع للسجل التجاري المدلى به من طرف المستأنف عليه نجد أنه في اسم شركة ذات مسؤولية محدودة وهي مجمع (م. ر.) وهي ذات شخصية معنوية في حين أن الدعوى موجهة من طرف السيد وديع عبد العزيز (ص.) مما يجعل الدعوى غير مقبولة شكلا. هذا، وأضاف أنه ملتزم ببنود العقد ولم يقدّم بأي تجاوز الحدود المحل. لذلك فهو يلتزم بالحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا

بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2021/09/14 والتي يؤكد من خلالها لدفعاته السابقة وملتزماته مع الحكم احتياطيا بإجراء بحث وأدلى بمحضر معاينة مجردة بصور.

وبناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها نائبا بواسطة نائبه بجلسة 12/10/2021 والمؤكد لما جاء في سابق مذكراته والمعززة بنسخة من النظام الأساسي.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يعيد المستأنف على الحكم الابتدائي كونه لم يأخذ بعين الاعتبار أن صفة المستأنف عليه غير ثابتة لأن تنظيم السوق التجاري هو من إختصاص جمعية (ت. م.) وليس من إختصاصه و أن ملكيته للعقار لا تعطيه الحق في تسيير المركز التجاري و هذا ما يجعل الدعوى معيبة شكلا هذا فضلا على أن المحل التجاري المساحة المستغلة من طرف المستأنف لا تتجاوز 60 سنتمترا الأمر الذي يكون معه من الطبيعي و البديهي أن المحلات التجارية متعارف عليه أن المساحة التي لا تتجاوز 60 سنتمترا بينما تعتبر حدا معقولا كما أنها لا تشكل أي عرقلة للراجلين و لا على الممرات خصوصا و أن الم التجاري يعرف بمساحته الواسعة كما أن معاينة مباشرة من طرف المفوض القضائي تثبت إستغلال مساحة بسيطة أمام المحل لا تشكل أي ضرر على الزوار أو على جماليته الم يبقى معه أن المستأنف عليه يحاول منع المستأنف من عرض بضاعته و محاولا رغبة في المضاربة العقارية لا أقل و لا أكثر و أن المستأنف تبعا لذلك يكون محقا في إستغلال الجزء اليسير أمام محله و أن الزوار لا يمكنهم مشاهدة ما بداخل المحل من بضائع نظرا لصغر المحل و عدم وجود واجهة كبيرة أمامه ، و أن عنصر الضرر غير متوفر مما يجعل جميع الدفع التي سبق أن تقدم بها غير واقعية و زائفة وهو ما تؤكد المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي ، لذلك يلتزم الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي نظرا لما ذكر .

أدلى : نسخة عادية من الحكم .

و بجلسة 26/07/2022 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها أن آثار المستأنف عدم ثبوت صفة المستأنف عليه في التقدم بالطلب موضوع الطعن لكون تنظيم المركز التجاري هو من اختصاص جمعية (ت. م.) وان ملكية العقار لا تعطيه الحق في تسيير المركز و أن الدفع غير مرتكز على اي اساس قانوني وذلك لكون العلاقة الرابطة بين الطرفين تؤطرها رابط العقد الموقع بين المستأنف عليه والمستأنف و الذي تضمن مجموعة من الضوابط التي يتعين على المكترى احترامها وعلى عدم امتداد البضائع الى خارج المحل المكترى وان محكمة الدرجة الاولى قد تعرضت لهذه المعطيات واجابت عنها بكل دقة وموضوعية من خلال تطرقها لمقتضيات المادة 262 من قانون الالتزامات والعقود وكذا مقتضيات المادة 263 من ق ل ع ، و اعتبرت ان المستأنف قد اخل بالتزاماته التعاقدية المتمثلة في اقدمه على عرض بضاعته خارج حدود المحل المكترى و ان القول بوجود جمعية (ت. م.) توكل لها مهمة تنظيم المركز هو مجرد وسيلة لتظليل المحكمة وصنع الحجج لا غير و انه من جهة اخرى وباطلاع المحكمة على مضمون دفع المستأنف نجده تضمن اقرارا قضائيا صريحا بواقعة استغلاله للممرات التجاري التي كانت اساس مطالبة العارض والتي اعتمدها محكمة الدرجة الأولى عن صواب في اصدار امرها المطعون فيه من طرف المستأنف و انه استنادا الى هذه المعطيات واستنادا الى اقرار المستأنف شخصيا من خلال مضمون مقاله الاستئنافي بواقعة الترامي على ممرات المركز خارج محله وعرضه لبضاعته ، يكون الاستئناف المقدم غير مرتكز على اساس قانوني او واقعي سليم ويتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييد الأمر المستأنف فيم قضى به

و أن المحكمة لا تصنع الحجج بل يفترض على الطرف المستأنف عليه الادلاء بما يفيد جدية طلبه واستحقاقه للدين المطالب به و ان الثابت هو ان الجهة المستأنفة لم تدلي بما يفيد بإنجازها للأشغال موضوع العقود الرابطة بين الطرفين ومدى مطابقتها لتلك الأشغال للشروط المنصوص عليها في هذه العقود وكذا التوقيع على محاضر التسليم النهائي لهذه الأشغال بالإضافة الى توفر وثائقها المحاسبية على تأشيرة قبول العارضة و أنه هذا الاتجاه رسخته جل قرارات المحاكم المغربية نذكر منها على سبيل المثال : القرار عدد 398 في ملف عدد 2260/3/3/2017 الصادر بتاريخ 25/07/2018 عن محكمة النقض الذي اعتبر " يشترط لاعتبار الفاتورة حجة على الخصم أن تحمل ما يفيد شرط القبول ، و أن الختم و الطابع لا يعتبر قبولاً و المحكمة التي اعتبرت في تعليها أن الفواتير المستدل بها تحمل تأشيرة الطاعة بالقبول، بل تحمل فقط طابعها، جاء قرارها سيئ التعليل المنزل منزلة انعدامه" رفقته. و التوقيع و حيث هذا الاتجاه هو الذي تبنته محكمة الدرجة الأولى عندما اعتبرت أن الفاتورتين خاليتين من التوقيع الذي يفيد قبولها، و أنها تحمل فقط ختم و توقيع المستأنفة ، لذلك تلتمس الحكم برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به و البث في الصائر طبقاً للقانون .

و بجلسة 11/10/2022 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيبية جاء فيها من حيث الإقرار القضائي الذي ضمنته المستأنف عليها في مذكرتها الأخيرة فإن هذا لبس بإقرار ولكن حقيقة الأمر داخل المركز التجاري المنال و الذي لا يمكن لأي شخص بداخله أن يقوم بعرض السلع داخل المحل فقط و هو ما جرى عليه العرف داخله و أن ما انسأقت إليه المستأنف عليها من كون هذا الإقرار القضائي فهو تفسير خطأ و أن الإقرار القضائي ليس مجاله هذه الواقعة ولا الإطار الزمني و لا القانوني الذي ينظمه و أن واقعة الحال أن جميع المكترين بالمركز التجاري المنال يحضون بمساحة لا تتجاوز 60 سنتمترا لأجل عرض بضاعتهم و ذلك في غياب واجهة زجاجية لجميع المحلات ، و هذا راجع إلى الخريطة الهندسية للمحل التي لم تأخذ بعين الاعتبار أنواع السلع التي يمكن أن يكون عليها المحل التجاري و أن معاينة أجرها المفوض القضائي عبدالله (ع.) بناء على طلب الأطراف تبين من خلالها أن جميع الدكاكين بدون إستثناء تقوم بعرض السلع على الواجهة بشرط عدم تجاوز 60 سنتمترا للدكان ، و أن هذا الشرط هو ما أسفر عنه الإجتماع المنعقد بتاريخ 8 يناير 2022 و الموقع عليه من طرف 101 مكترى و الذين يستفدون حسب الإتفاق من المساحة المذكورة بإتفاق الأطراف و أن التنظيم الداخلي للمركز التجاري الداخلي من إختصاصهم و تسهر عليه جمعية (ت. م. ت. م.) و أن أي شرط آخر مخالف سيؤدي إلى نتائج غير مرجوه و مخالف للواقع ، و أنه تبعا لذلك فإن إستغلال هذه المساحة البسيطة لا يشكل أي ضرر سواء للزوار أو للمكترى أن هذا التوجه الجديد فقط من أجل المضاربة قارية لا أقل ولا أكثر ، لذلك يلتمس رد الدفع لعدم جديتها و التصريح تبعا لذلك و الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي

أدلى : محضر الجمع العام و صورة فوتوغرافية و صورة رسالة إخبار للمكترى و أصل محضر معاينة مجردة

و حيث عند إدراج القضية بجلسة 22/11/2022 حضر الأستاذ (ذ.) عن الأستاذ ناجي (ص.) و الأستاذة (ع.) عن الأستاذة (ز.) فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 06/12/2022 مع حفظ الحق للأستاذة (ز.) .

محكمة الاستئناف

حيث بخصوص ما عابه المستأنف على الحكم الابتدائي من كونه لم يأخذ بعين الاعتبار أن صفة المستأنف عليه غير ثابتة لأن تنظيم التسوق التجاري هو من اختصاص جمعية (ت. م. ت. م.) و ليس من اختصاصه و أن ملكيته للعقار لا تعطيه الحق في تسيير المركز التجاري هو دفع لا يستقيم على أساس ما دام أن العلاقة التعاقدية الرابطة بين طرفي النزاع يؤطرها عقد الكراء الموقع من قبليهما و الذي يتضمن مجموعة من الألتزامات و جب على المستأنف احترامها و أن محكمة أول درجة أجابت عن كل ذلك بما فيه الكفاية ، مما يتعين معه رد الدفع.

و حيث بخصوص ما يتمسك به المستأنف من كونه المساحة المستغلة من طرفه لا تتجاوز 60 سنتيمترا و هي حدا معقول و لا تشكل أي عرقلة للراجلين و لا على الممرات و لا على جمالية المركز فإن ما يتمسك به يشكل أولا إقرارا منه باستغلاله لمساحة خارج المحل المكترى من قبله و هو ما يثبتته كذلك محضر المعاينة المؤرخ في 04/03/2021 المنجز من قبل المفوض القضائي السيد ياسين (ل.) الذي أكد على أنه عند انتقاله الى المحل التجاري موضوع الدعوى عين تواجد سلع و رفوف خارج حدود المحل و هو ما يشكل إخلالا

بينود العقد لأن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة الى منشئها و لا يجوز الغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون كما أن ما يتمسك به بخصوص جمعية (ت.م.) و اختصاصها و ما أسفر عنه الاجتماع المنعقد من طرفها غير جديرة بالإعتبار لأن أولا المحضر المتمسك به لا يستوفي جميع الشروط القانونية الواجب توافرها في محاضر الجموع عموما و ثانيا فإن الثابت من وثائق الملف الابتدائي أن المستأنف عليه هو الممثل الوحيد لشركة (م.م.) التي تعد شركة ذات مسؤولية محدودة بطبيعتها ، مما تكون معه جميع الدفع المتمسك بها من قبل المستأنف غير مرتكزة على أي أساس و يتعين ردها و تأييد الحكم المستأنف لصوابيته .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .