

**L'injonction de payer visant à la
résiliation d'un bail commercial
est privée d'effet juridique si elle
mentionne une adresse erronée
pour le local loué (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68835	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1324
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/3079	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Vice de forme, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Qualification du contrat, Non-paiement des loyers, Injonction de payer, Gérance libre, Erreur sur l'adresse du local, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel principal portant sur la qualification d'un contrat d'occupation de locaux commerciaux et d'un appel incident relatif à la résiliation du bail pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'autorité d'une décision antérieure et sur les vices de forme d'un commandement de payer. Le tribunal de commerce avait qualifié la relation de bail, ordonné le paiement des loyers mais rejeté la demande de résiliation.

L'appelant principal soutenait que la relation contractuelle relevait de la gérance libre, tandis que le bailleur formait un appel incident pour obtenir la résiliation du bail. La cour écarte le moyen tiré de la qualification en retenant que la nature de bail commercial avait déjà été définitivement jugée entre les mêmes parties par une précédente décision, fondée sur un procès-verbal de constat où l'occupant reconnaissait sa qualité de preneur.

Elle rejette cependant l'appel incident en jugeant que l'erreur sur l'adresse du local dans le commandement de payer constitue un vice de forme substantiel. Ce vice prive l'acte de tout effet juridique et rend la demande en résiliation infondée.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد الله (أ.) بواسطة دفاعه بتاريخ 27/05/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/04/2019 تحت عدد 4051 ملف عدد 11939/8206/2018 والقاضي في الشكل بعدم قبول الطلب فسخ العلاقة الكرائية والافراغ وبقبول باقي الطلبات وفي الموضوع باداء المدعى عليه السيد عبد الله (أ.) لفائدة المجعين الواجبات الكرائية عن المدة من 01/02/2018 الى غاية 31/05/2018 المتعلقة بالمحل التجاري وبتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم مع النفاذ المعجل في حدود اداء الواجبات الكرائية، وبتحديد الاكراه البدني في حقه في الادنى وبتحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئنافين الأصلي والفرعي مستوفيان للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهما مقبولان شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعين تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه أنهم يملكون إرثا من والدهم العقار الكائن بدرب [العنوان] المحمدية، وأنهم أكرؤا منه محلا تجاريا عبارة عن مرآب لفائدة المدعى عليه بسومة قدرها 5000 درهم شهريا، وأن هذا الأخير لم يلتزم بأداء واجبات الكراء، وتخلفت بزمته مبالغ الكراء منذ 01/02/2018 إلى متم ماي 2018، فتوصل منهم بإنذار بواسطة المفوض القضائي ولم يبادر إلى الأداء إلى غاية يومه، لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعين واجبات الكراء المتخلدة بزمته عن المدة الكرائية من 01/02/2018 إلى متم ماي 2018 بحسب سومة كرائية قدرها 5000 درهم شهريا، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين والقول بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري المكرو له هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تعويض عن التماطل قدره 10.000,00 درهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ صدور الحكم، مع النفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليه الصائر وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وأرفق المقال بنسخة طبق الأصل لنسخة إرائة، شهادة الملكية، إنذار مع محضر التبليغ ومحضر معاينة واستجواب.

وبجلسة 05/02/2019 أدلى نائب المدعين بمذكرة ووثائق مرفقة بنسخة للإنذار ومحضر التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بواسطة نائب المدعى عليه بجلسة 12/03/2019 جاء فيها أن العلاقة التعاقدية القائمة بين الطرفين هي علاقة تسيير أصل تجاري وليست علاقة كرائية، وأن ما يفند زعم المدعين تصريح المدعي محمد (خ.) لدى الضابطة القضائية في إطار البحث في موضوع الشكاية التي تقدم بها المدعى عليه ضده بعد أن انتزع منه الحيازة بإغلاق المحل، وقد أدانته المحكمة الجنحية ابتدائيا واستئنافيا، إضافة إلى إقراره الصريح بأن المدعى عليه يسير المحل وافتتسام الأرباح عند متم كل شهر حسب ما يتضح من تعليل الحكم الجنحي، لأجله التمس الحكم برفض الطلب، وأدلى بصورة محضر الضابطة القضائية وصورة حكم جنحي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها بواسطة نائب المدعين بجلسة 26/03/2019 جاء فيها أن دخول المدعى عليه للمحل كان بصيغة

التسيير، لكن تطورت العلاقة فيما بعد ليصبح المدعى عليه يطالب بحقوقه المتعلقة بالكراء نظرا لأن السومة الكرائية ثابتة في 5000 درهم، وأنه سبق أن اتفق المدعى عليه على تسليم المحل للمدعين لكنه تراجع وتقدم بشكاية مواجهته من أجل انتزاع حيازة المحل، وأن المحضر يتضمن تصريح المدعى عليه بأنه مكرر للمحل موضوع الملف بسومة كرائية شهرية 5000 درهم وهو اعتراف بعيد كل البعد عن التراجع الوارد بمذكرة المدعى عليه، وأنه تم الاستماع إلى شهود أكدوا تصريح المدعي وأفادوا أمام الشرطة بأن المدعى عليه يكتري المحل بسومة كرائية 5000 درهم يسلمها للمدعي، وقد صدر حكم بإدانة هذا الأخير من أجل الانتزاع بناء على أن المدعى عليه مكرر للمحل، وأن هذا الأخير حضر إلى المحكمة الابتدائية وأكد هو وشهوده بأنه مكرر للمحل، وأن المدعي باشر إلى إجراء معاينة واستجواب بواسطة مفوض قضائي صرح خلالها المدعى عليه بأنه متواجد بصفته مكرر وبسومة كرائية قدرها 5000 درهم شهريا، والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي، مدليا بصور لمحاضر الضابطة القضائية وطلب إجراء معاينة واستجواب وقرار استئنافي.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه عبد الله (أ.) وجاء في أسباب استئنائه أن العلاقة القائمة بينه والمستأنف عليهم هي علاقة تسيير أصل تسيير وليس علاقة كرائية طبقا لاعتراف المستأنف عليه محمد (خ.) أمام القضاء أنهم يدعون بأنه يكتري منهم المحل التجاري بسومة كرائية قدرها 5000 درهم شهريا ، في حين أن العلاقة القائمة معهم هي علاقة تسيير الأصل التجاري الذي هو عبارة عن محلبة، وهذا ما أقر به ونائب باقي الأطراف محمد (خ.) بمحضر الضابطة القضائية تبعا للشكاية التي تقدم بها ضده بعد أن انتزع منه الحيازة بإغلاق المحلبة ، وقد أدانته المحكمة الجنحية ابتدائيا واستئنافيا بعقوبة حبسية محددة في شهرين حبسا موقوف التنفيذ وغرامة نافذة قدرها 500 درهم ، وأدائه تعويضا عن الأضرار مجددا في 5000 درهم، غير أن الحكم المستأنف استبعد إقرار المستأنف عليه الصريح بمحضر الضابطة القضائية وكذلك أمام المحكمة الابتدائية والاستئنافية بعلّة أن محاضر الضابطة القضائية وإن كانت تعتبر دليلا أمام القضاء الجزري فإنه لا يعتد بما تضمنته أمام القضاء المدني، وأن تعليل الحكم المستأنف غير قانوني لكونه لم يدل بمحضر الضابطة القضائية فقط بل بالحكم الابتدائي الجنحي وكذا القرار الاستئنافي الذي يعتبر وسيلة إثبات قانونية ترجح على جميع وسائل الإثبات الأخرى كونها صادرة عن القضاء، وهذا ما أكده المجلس الأعلى سابقا في عدة قرارات ، كما أنه بالرجوع لتعليل الحكم المستأنف يتبين أنه ناقش فقط لمحضر الضابطة القضائية وأغفل مناقشة إقرار المستأنف عليه بالحكم الجنحي الابتدائي والقرار الاستئنافي الذي يرجح على جميع وسائل الإثبات كيفما كانت، مادام أنه صادر عن القضاء وبالتالي فهو المعبر الوحيد عن الحقيقة، وأن ما صرح به للمفوض القضائي ناتج عن الالتباس الحاصل له بين التعويض عن التسيير الحر للمحل التجاري وبين السومة الكرائية ، فالعبرة بالواقع الذي يعززه الإقرار القضائي للمستأنف عليه محمد (خ.) أمام القضاء الذي أدانته من أجل انتزاع الحيازة ، لذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف لمجانبته الصواب ، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب لعدم ارتكازه على اساس واحتياطيا الحكم بإجراء بحث بحضور جميع الاطراف لرفع الالتباس الذي يحاولون اختلاقه وأرفق نسخة من الحكم المستأنف ، طي التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 24/07/2019 جاء فيها ان المحكمة أكدت تعليلها أن المستأنف لم ينازع بصفة جدية وقانونية في محضر المعاينة والاستجواب الذي اكد خلاله للمفوض القضائي بانه مكري للمحل بسومة قدرها 5000 درهم شهريا، وأنه يحاول أن يحتج بمحضر الضابطة القضائية الذي لا يعتبر حجة في الميدان المدني خاصة مع وجود دليل قطعي على العلاقة الكرائية، وهو محضر المعاينة والاستجواب كما انه وبالنظر الى تصريحات المستأنف بمحضر الضابطة القضائية يجد تصريحاته بنفسه ويؤكد من خلالها أنه مكري للمحل في حين صرح بانه مكري بمحضر المعاينة والاستجواب وأنه لاقامة الحجة عليها بأنه بالفعل مكري بتصريحه بالمحضر الضابطة القضائية والمحضر الجنحي وأن المحكمة الجنحية أدانت العارض بواقعة انتزاع العقار باعتبار انه انتزع العقار المكري للمستأنف الذي ما فتئ يستمر في تشبته بصفته كمكري الكراء بمحضر الضابطة القضائية رفقة شهوده وفي الاستئناف الفرعي بأداء المدعى عليه عبد الله (أ.) لفائدة المدعين الواجبات الكرائية عن المدة من 01/02/2018 الى غاية 31/05/2018 المتعلقة بالمحل التجاري وبتعويض عن التماطل محدد في مبلغ 2000.00 درهم مع النفاذ المعجل في حدود أداء الواجبات الكرائية وبتحديد الإكراه البدني في حقه في الأدنى وبتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات، وان محكمة الدرجة الاولى عللت رفض الافراغ لعلّة ان الانذار تضمن عنوان درب [العنوان] المحمدية والحال أن المحل المكري يتواجد بالعنوان درب [العنوان] المحمدية بمعنى ان الانذار وجه للعنوان الاول وليس الثاني الذي هو وارد بالمعاينة والاستجواب والمقال الافتتاحي، وان المستأنف عليه فرعيا لم ينازع في التوصل بالانذار موازاة مع المقال والمعاينة ، وأكد بأنه ترطبه علاقة كرائية بالمحل [العنوان] ، وأن

عدم تمسكه بهذا الخطأ المادي أعلاه، وعدم المنازعة فيه خاصة أنه لا محل مكري بينهما إلا المذكور بالمقال الافتتاحي والمعاينة ذي [العنوان] وأن عدم الاداء يعتبر من الاسباب الخطيرة التي تبرر الافراج ، لذلك يلتمس في الاستئناف تأييد الحكم فيما قضى في الشق المتعلق بالاداء مع تعديله بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين المستأنف فرعيا والمستأنعليه فرعيا والقول بافراغه من المحل التجاري هو او من يقوم مقامه او باذنه للتماطل من المحل المكري له مع التعويض عن التماطل قدره 10000 درهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ صدور الحكم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 31/07/2019 جاء فيها أن الإقرار صدر أمام المحكمة ابتدائيا واستئنافيا بعد أن صرح به أمام الضابطة القضائية ، والذي هو حجة تفند جميع مزاعم المستأنف عليهم ، ويرجح على جميع وسائل الإثبات الأخرى ، الشيء الذي يكون معه الحكم المستأنف غير مرتكز على أساس ، مما يعرضه للإلغاء، وبالنسبة للجواب على الاستئناف الفرعي فإن الحكم المستأنف اعتبر الإنذار الذي توصل به غير قانوني لكونه ينص على أن المحل الكائن بدرب [العنوان] ، وهو عنوان خاطئ لا يتعلق بالمحل موضوع النزاع ، وبغض النظر على أن الإشعار وجه له على أساس أنه مكثري ، في حين أنه مسيرا للمحل ، فيكون بذلك موجه إلى غير ذي صفة ولا تترتب عنه أي آثار قانونية ، مما يكون معه الاستئناف الفرعي غير مرتكز على أساس ، مما يكون معه الحكم المستأنف قد صادف الصواب عندما قضى برفض طلب الإفراج ، لذلك يلتمس التصريح والحكم وفق المقال الاستئنافي بالغاء الحكم المستأنف وعدم قبول الاستئناف الفرعي .

وبناء على القرار التمهيدي عدد 757 المؤرخ في 02/10/2019 الذي قضى بإجراء بحث حضره الأطراف ودفاعهم.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها بجلسة 11/03/2020 من طرف المستأنف جاء فيها أن المحكمة أمرت بإجراء بحث بحضور الطرفين وقد أكد العارض صفة تواجده بالمحل مسيرا وليس مكثريا وهذا ما أقر به المستأنف عليه محمد (خ.) والذي صرح بالحرف: " كنت أحضر الى المحل من حين لآخر لتفقد المحلبة وكانت المبالغ التي يسلمها لي متدبدة بين 1.500 درهم كحد أدنى و 2.500 درهم كحد أقصى فيما ظل يتكلف بأداء فواتير الماء والكهرباء للمحل وكذلك للمنزل الفوقي حيث تسكن والدتي " .

وأن هذا الإقرار قضائي أقر به المستأنف عليه أمام المحكمة ابتدائيا واستئنافيا وبمحضر الضابطة القضائية وقد أدانته المحكمة الجنحية مع أدائه تعويضا للعارض قدره 5.000 درهم. ولتمويه الحقائق وليثقل كاهل العارض تقدم بدعوى على أساس أنه مكثريا بسومة كرائية قدرها 5.000 درهم شهريا، متجاهلا إقراره القضائي أمام المحكمة الجنحية مما يؤكد سوء نيته التي تتنافى مع شروط التقاضي. وان المحل الذي يسيره العارض هو عبارة عن دكان صغير يستغل كمحلبة بحي شعبي وان السومة الكرائية المزعومة لا تتناسب مع موقع ومساحة المحل وقيمته. وان المستأنف عليهم يحاولون تغيير رقم المحل موضوع النزاع الوارد بالإنذار رقم 121 خلال المرحلة الاستئنافية، وهو ملتزم مخالف لأصور المسطرة مما يتعين والحالة هذه رفض ملتزمهم والحكم وفق المقال الاستئنافي.

وبناء على المذكرة التعقيبية على البحث التي تقدم بها دفاع المستأنف عليه بجلسة 11/03/2020 جاء فيها ان العارض أكد للمحكمة بأن العلاقة بينه وبين المستأنف أصليا بدأت منذ 2007 كعلاقة تسيير حر دامت مدى أشهر فقط وبعدما تحولت الى علاقة كرائية بسومة شهرية قدرها 5.000 درهم. وأن ما صرح به العار أكد المستأنف أصليا ولم ينكر جوابا على سؤال حول ما أفاد به العارض مما يؤكد بالفعل العلاقة الكرائية والسومة الكرائية والتي يعززها محضر الاستجواب للمفوض القضائي وكذلك تصريحات المستأنف أصليا أمام الضابطة القضائية إذ أنه صرح لها بأنه مكثري للمحل بسومة 5.000. كما أكد المستأنف أصليا المكثري أنه توصل بالإنذار وأنه لم يدلي بما يفيد الأداء ولم يبادر إليه مما يجعل الإنذار قائما ومنتج لآثاره، ذلك أن التماطل ثابت لعدم الأداء داخل الأجل المضروب به، لأجله يلتمس الحكم له وفق الملتزمات الواردة بمقال الاستئناف الفرعي. وأرفق مذكرته بنسخة قرار.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 11/03/2020 حضرها دفاع الطرفين وأدليا بالمذكرات التعقيبية المشار إليها أعلاه وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 18/03/2020 مددت لجلسة 17/06/2020.

حيث عرض كل من المستأنف أصليا والمستأنف فرعيا استئنافهما في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث نازع المستأنف أصليا في طبيعة العلاقة التي تربطه بالمستأنف عليهم مصرحا بأنها علاقة تسيير في حين أكد المستأنفين فرعيا بأنها علاقة كرائية فأمرت المحكمة بإجراء بحث تم الاستماع الى الطرفين بحضور دفاعهما.

حيث أكد كلا الطرفين دفوعهما السابقة وذلك بجلسة البحث إلا أن الثابت من خلال الاطلاع على القرار الاستئنافي رقم 4987 المؤرخ في 30/10/2019 عدد 3078/8206/2019 بين نفس الأطراف وبخصوص نفس المحل يتبين أنه تم الحسم في تحديد طبيعة العلاقة القائمة بين المستأنف والمستأنف عليهم إذ تم اعتبارها علاقة كرائية استنادا لمحضر المعاينة والاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (ب.) بتاريخ 19/10/2018، إذ أقر المستأنف بأن سند تواجده بالمحل هو الكراء دون عقد وبسومة كرائية قدرها 5.000 درهم شهريا واعتبارها علاقة كرائية وليست علاقة تسيير مما يصبح معه دفع الطاعن بهذا الشأن مردودا ويستوجب معه تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بهذا الخصوص ورد استئنافه.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعن أصليا.

من حيث الاستئناف الفرعي :

حيث عرض المستأنف عرفيا استئنافه في الأسباب المسطرة بمقاله.

حيث ان الثابت من خلال الاطلاع على الإنذار ومحضر تبليغه موضوع المصادقة الحالية ثبت أنه تضمن عنوان درب [العنوان] المحمدية وهو عنوان غير العنوان محل المطالبة الحالية، وبالتالي فإن تضمين الإنذار لعنوان محل غير عنوان المحل المكروى للمستأنف أصليا يجعل هذا الإنذار معيب شكلا ولا يمكن أن يرتب أي آثار قانونية في مواجهة الطاعن أصليا، مما يصبح تبعا لذلك ما تمسك به الطاعن فرعيا بكون المستأنف عليه فرعيا لم ينازع في التوصل بالإنذار مردودا، إذ أن البيانات المضمنة بالإنذار يتعين أن تكون صحيحة وثابتة فهي من الشكليات الضرورية التي يتعين مراعاتها قانونا لما لها من آثار قانونية.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح برد الاستئناف الفرعي والقول بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بهذا الخصوص.

وحيث يتعين جعل الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و جعل صائر كل استئناف على رافعه.