

Loyer commercial : la fixation du montant par une décision de justice définitive l'emporte sur les paiements volontaires supérieurs antérieurement effectués par le preneur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61019	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3220
Date de décision 20230515	N° de dossier 2023/8206/60	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Révision du loyer, Rejet de la demande d'expulsion, Paiements volontaires, Offres réelles, Loyer, Fixation du loyer, Défaut de paiement, Décision de justice définitive, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement, le bailleur contestait le montant du loyer retenu par le premier juge. Il soutenait que la somme due correspondait au montant supérieur habituellement versé par le preneur dans le cadre d'offres réelles antérieures, lesquelles vaudraient accord tacite sur une augmentation. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que le montant du loyer a été définitivement fixé à une somme inférieure par un précédent arrêt d'appel, revêtu de l'autorité de la chose jugée. La cour rappelle que la révision du loyer ne peut résulter que d'un accord exprès ou d'une décision judiciaire, et que les offres réelles antérieures, même acceptées, ne peuvent prévaloir sur une décision de justice postérieure fixant judiciairement le loyer. Dès lors, le preneur n'était pas en état de défaut de paiement en s'acquittant du loyer au montant judiciairement consacré à la date de l'envoi de la sommation. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدم السيد التهامي (ب.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 12/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/9/2022 تحت عدد 2742 ملف عدد 784/8207/2022 والفاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر. وحيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف , مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا , صفة واجلا واداء. و في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسيدي سليمان بمشاهدة قدرها 1375 درهم حسب الثابت من عروض عينية وإيداع رفقته، و من عروض عينية وإيداع رفقته، وأنه أنذر المدعى عليه للأداء عن أنه أنذر المدعى عليه للأداء عن الشهور من غشت إلى متم نونبر 2021 بمبلغ 5500 درهم حسب الثابت من الإنذار و محضر تبليغه، المرفق و ان المدعى عليه قام بعرض مبلغ 5000 درهم كواجبات كرائية أساس سومة قدرها 1250 درهم عن المدة المحددة في الإنذار، لكن العارض رفض التوصل بها ليتم إيداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 24/12/2021، مما يجعل العرض العيني المنجز بتاريخ 13/12/2021 ناقصا عن ما هو محدد بالإنذار من مبالغ و يبقى المدعى عليه في حالة تماطل لأجله يلتزم المصادقة على الإنذار والحكم تبعا لذلك على المدعى عليه بأدائه للعارض واجبات كراء المدة من فاتح غشت إلى غاية متم نونبر 2021 والمقدرة بمبلغ 5500 درهم و ذلك عن المحل المشار إليه أعلاه و الحكم عليه بإفراغه منه و من أمتعته و من كل مقيم باسمه أو بإذنه و ذلك للتماطل و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر . و أرفق المقال بصورة من عقد الكراء و ثلاث محاضر عرض عيني عن سنة 2019 و 2020 و 2021 و محضر إيداع بتاريخ 13/12/2021 وإنذار و محضر تبليغه. و بناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 27/4/2022 أكد من خلاله انه بخصوص السومة الكرائية فالمدعي يتناقض في مبلغها، فتارة يحددها في مبلغ 1375 درهم كما في دعوى الحال، وتارة في مبلغ 1650 درهم كما جاء في دعوى ،سابقة، علما ان السومة الحقيقية محددة في مبلغ 1250 درهم شهريا كما هو ثابت من الحكم الذي استصدره المدعي في الملف التجاري عدد 33682072021 بتاريخ 06/9/2021. وهو الحكم ، الذي يعتبر حجة رسمية ووقائعه لا يمكن دحضها إلا بحجة أقوى منه و هو حكم يجب ما قبله إذ صدر بتاريخ 09/6/2021 في حين أدلى المدعي بعروض عينية سابقة عنه و ان العارض بعد الحكم المذكور أصبح يؤدي السومة بناء على ما جاء فيه في انتظار استصدار المدعي لحكم يقضي له بالزيادة في السومة الكرائية و هو ما رفع بشأنه دعوى امام المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان مفتوح لها الملف المدني عدد 7013042021 ، و ان العارض ضل ملتزما بالأداء وفق السومة المحددة في العقد و المدعى عليه هو الذي يتماطل في تسلم واجبات الكراء من أجل الإضرار بحقوق العارض ملتزما رد دفع المدعي و الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى و احتياطيا رفضها مرفقا مذكرته بنخسة مقال افتتاحي و نسخة حكم و استدعاء و صورة انذار. و بناء على تعقيب نائب المدعى عليه بجلسة 25/2/2022 أكد من خلاله ما سبق بشأن مبلغ السومة الكرائية و ان الحكم التجاري المستدل به من طرف المدعى عليه قد ألغي استئنافيا مما لم تعد معه أي حجية له، و ان المدعى عليه يقر حتى في مقاله الاستئنافي للحكم التجاري بمبلغ السومة المقدر في 1375 درهم و ان مقال الزيادة المشار إليه من طرف المدعى عليه فإن العارض تقدم به للزيادة في مبلغها لحدود 1512.5 درهم، مؤكدا ملتمساته بمقاله و أرفق مذكرته بقرار استئنافي صادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة و صورة مقال استئنافي للمدعى عليه و صورة أمر قضائي و نسخة محضر عرض عيني و مستخرج من قرار استئنافي عدد 758 و صور محاضر و عروض عينية. و بناء على المذكرة التأكيدية لنائب المدعى عليه بجلسة 15/6/2022 أكد خلالها ما سبق، و ان العروض المدلى بها من طرف المدعي لا يمكن ان تكون حجة على تعديل السومة الكرائية مقارنة بالأحكام الصادرة بين الطرفين و منها القرار الصادر عن استئنافية القنيطرة، ملتزما رد دفع المدعي. و أرفق مذكرته بنفس الوثائق السابقة. بناء على مذكرة نائب المدعي بجلسة 06/7/2022 اكد من خلالها ما سبق و ان العروض العينية المدلى بها تثبت الأداء بالسومة المطلوبة و ان العرض الذي يتعلق بدعوى الحال جاء ناقصا و هو ما يثبت التماطل في حق المدعى عليه وفق ما سار عليه اجتهاد محكمة النقض ملتزما رد دفع المدعى عليه و الحكم وفق مقاله الافتتاحي. مرفقا مذكرته بمقال مختلف و عرض عيني لسنة 2015 و 2 محاضر عرض عيني لسنة 2016 و صورة مقال

افتتاحي بالزيادة في السومة الكرائية، و التزام. و بناء على مذكرة لنائب المدعى عليه بجلسة 0792022 أكدت من خلالها نفس الدفوع أعلاه . و ارفقها بقرار لمحكمة النقض و قرار لمحكمة الاستئناف التجارية بمراكش و صورة قرار استئنافي وحكم تجاري. و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية: أسباب الاستئناف حيث تمسك الطاعن انه ينعي على الحكم المستأنف خرق مقتضيات المادة 16 من القانون رقم 16.49 و المادة 3 من القانون رقم 07.03 المتعلق بالزيادة في السومة الكرائية و نقصان التعليل الموازي لانعدامه من حيث خرق مقتضيات المادتين 5 من القانون رقم 16.49 و المادة 3 من القانون رقم 03.07 المتعلق بمراجعة اثمان كراء المحلات المعدة للسكنى او الاستعمال المهني او التجاري انه جاء في المادة 5 من القانون رقم 16.49 تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات او المحلات التجارية المشار اليها في المادة الأولى أعلاه وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين، و تطبق على مراجعة الوجيبة الكرائية مقتضيات القانون رقم 03.07 ، وانه بالرجوع الى المادة 2 من القانون رقم 03.07 نجدها تنص على : لا يجوز الاتفاق على رفع ثمن الكراء خلال مدة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ ابرام عقد الكراء او من تاريخ اخر مراجعة قضائية او اتفاقية ، او الاتفاق على زيادة تتعدى النسب المقررة في هذا القانون ، و ان الحكم المستأنف عندما استبعد العروض العينية التي تثبت السومة الكرائية المشهورة بين الطرفين والمحددة في مبلغ 1375 منذ 2015 تاريخ اول زيادة اتفاقية بين الطرفين الى اخر عرض عيني لسنة 2021 تكون قد خرقت مقتضيات المادتين المشار اليهما أعلاه ، وجعلت لما قضت به غير مبني على أساس قانوني سليم ، و ان المحكمة مصدرة الحكم الابتدائي عندما رجحت حكما ابتدائيا للمحكمة التجارية يحمل رقم 336/8207/2021 الغي استئنافيا بموجب القرار عدد 758 في الملف تجاري استئنافي عدد 329/8109/2022 عن العروض العينية المدلى بها والتي تؤكد بما لا يدع مجالاً للشك تواتر أداء المستأنف عليه الواجبات الكرائية والمحددة في مبلغ 1375 درهم منذ 2015 الى حدود سنة 2021 بل ان القرار الاستئنافي أعلاه يقر فيه المستأنف عليه بالسومة الكرائية موضوع هذا الإنذار وبالتالي فان المحكمة قد جانبت الصواب فيما قضت به وجاء حكما غير مبني على أساس قانوني وواقعي سليم ومخالفا لمقتضيات المادتين المشار اليهما أعلاه . من حيث نقصان التعليل الموازي لانعدامه : انه بالوقوف على تعليل المحكمة الابتدائية ، سيتضح انه بالإضافة الى انه جاء متناقضا ، فانه اقر بحقيقة توصلت اليها المحكمة الابتدائية من خلال الوثائق المدلى بها ان المستأنف عليه كان يؤدي الواجبات الكرائية السابقة بسومة الكرائية موضوع هذا الإنذار وهي 1375.00 درهم الا انه اخل بها بذريعة تغيير السومة الكرائية بموجب حكم تجاري تبث أيضا للمحكمة الموقرة انه الغي استئنافيا بموجب القرار عدد 758 الصادر في الملف تجاري استئنافي عدد 329/8109/2021 هذا الأخير بالرجوع اليه يتضمن إقرار المستأنف عليه بان السومة الكرائية الحقيقية هي 1375.00 موضوع هذا الإنذار ، و من جهة ثانية ، فان المحكمة قد عللت حكما موضوع هذا الطعن بالقول ان المستأنف عليه قد ادلى بقرار صادر عن المحكمة الاستئناف بالقنيطرة رقم 698 صادر بتاريخ 19/04/2021 في الملف رقم 336/1201/2021 الذي الغي بموجبه الحكم الابتدائي الذي قضى لفائدة المستأنف بالزيادة في السومة المبلغ 1375.00 درهم الشيء الذي تبقى معه السومة المثبتة بين الطرفين بموجب هذا القرار محددة في مبلغ 1250.00 ما دام لم يثبت بالملف ما يفيد الزيادة فيها قضاء ، وان العارض يلفت نظر المحكمة ويلتمس منها الرجوع الى القرار المشار اليه والتأكد ان كان فعلا ما جاء في هذا التعليل يتطابق معه ، ذلك ان ما تضمنه هذا التعليل بعيدا كل البعد عن ما تضمنه القرار السالف الذكر والذي بالمناسبة قد الغي الحكم الابتدائي رقم 127/1304/2019 والذي استجابت فيه المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان للطلب الذي تقدم به العارض من اجل الزيادة في السومة الكرائية المعمول بها وهي 1375.00 استنادا الى التزام سابق للمستأنف عليه التزم من خلاله بأداء الزيادة دوريا كل ثلاث سنوات، لكن محكمة الاستئناف الغت الحكم وقضت بعدم القبول لكون العارض لم يدلي بأي عرض عيني يثبت تغيير السومة الكرائية من 1250.00 الى 1375.00 فتصدت بالحكم بعدم القبول ، وعليه فان المحكمة عندما استبعدت كل هذه الوثائق والمعطيات واعتبرت ان ليس بالملف ما يفيد الزيادة قضاء في استبعاد صريح للزيادة الاتفاقية تكون قد جانبت الصواب وجاء تعليلها ناقصا موازيا لانعدامه ، ملتصقا شكلا قبول الاستئناف وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار والحكم بافراغ المستأنف عليه هو او من يقوم مقامه ومن كل حوائجه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسيدي سليمان مع شمول القرار بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنف عليه صائر المرحلتين. و ارفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي و صورة من قرار استئنافي. و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/02/2023 جاء فيها انه دفع المستأنف بخرق الحكم المستأنف لمقتضيات المادة 16 من القانون رقم 49 - 16 و المادة 3 من القانون رقم 03 - 07 و نقصان التعليل الموازي لانعدامه تم عاد و دفع بخرق مقتضيات المادة 5 من القانون رقم 49 - 16 و المادة 2 من القانون رقم 03-07 وذلك

راجع لكون الحكم المستأنف استبعد العروض العينية التي تثبت أن السومة الكرائية المشهورة بين الطرفين المحددة في 1375 درهم من تاريخ أول زيادة اتفاقية إلى آخر عرض عيني بسنة 2021 و كذا لكون الحكم المستأنف رجح حكم المحكمة التجارية رقم 336/8207/2021 الذي الغي استئنافيا بموجب القرار عدد 758 الصادر في الملف التجاري عدد 323/8103/2022 عن العروض العينية المدلى بها إلى حدود سنة 2021 ، و انه بداية فان المحكمة بمراجعتها لدفع المستأنف ستتوقف عند الملاحظات التالية : أن المادة 16 من القانون 49 - 16 المدفوع بخرقها من طرف محكمة الدرجة الأولى تم إقحامها و حشوها من طرف المستأنف و لا علاقة لها بموضوع النزلة ، و أن المادة 5 من القانون رقم 49 - 16 لا ينسجم رقمها مع مضمونها ، ذلك أن مضمونها يتعلق بالمصادقة على الإنذار في حالة التماطل في حين ما جاء بدفع المستأنف غير ذلك ، و أن المستأنف يدفع بخرق محكمة الدرجة الأولى لمقتضيات المادة 2 من القانون رقم 03-07 ، و ان هذه المادة تنص على انه لا يجوز الاتفاق على رفع ثمن الكراء خلال مدة تقل على ثلاثة سنوات و نحن لا نقول العكس شريطة أن تكون في إطار المادة 7 من القانون رقم 03-07 التي تحدد بداية الزيادة من تاريخ المطالبة القضائية أو من تاريخ تبليغ المكري للمكثري إنذارا بالزيادة ، و أن الحكم المستأنف لم يخرق أي مقتضى من مقتضيات هذه المادة، و أن المستأنف يدفع بخرق محكمة الدرجة الأولى لمقتضيات المادة من القانون رقم 03-07 لكن لم يبين أين وجه الخرق القانوني لهذه المادة من طرف محكمة الدرجة الأولى ، وان دفع المستأنف أن الحكم المطعون فيه رجح حكما ابتدائيا صادر عن المحكمة التجارية في الملف 336/8207/2021 الذي تم إلغائه رغم أن العروض العينية المدلى بها حددت السومة الكرائية في 1375 درهم للشهر الواحد ، و أن الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية تكون حجة على الوقائع و التعليقات التي تتضمنها ، و أن الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف رقم 336/8207/2021 و كذا القرار الاستئنافي الصادر عن المحكمة الاستئنافية بالقنيطرة في الملف عدد 336/8207/2021 التي استدلت بتعليقاتها محكمة الدرجة الأولى القول أن السومة الكرائية المعمول بها في نزلة الحال هو 1250 درهم هي حجة رسمية على الوقائع والحيثيات التي تتضمنها و لا يمكن ضحدها إلا بحجة أقوى منها و لا يمكن أن نرجح عنها ما جاء بهما محاضر العروض العينية التي أدلى بها المستأنف كما أن هذه المحاضر سابقة من حيث الزمان للحجج الرسمية التي أدلى بها العارض جب ما قبلها و تجله عديم الأثر القانوني كما أن هذه المحاضر بنيت على توجيه إنذارات و أن الإنذار هو مجرد إجراء لا يرقى إلى درجة القابل للتنفيذ ، و دفع المستأنف بانعدام التعليل الموازي لانعدامه مؤسسا دفعه على أن محكمة الدرجة الأولى عندما عللت حكمها أن السومة الكرائية محددة في 1250 درهم للشهر الواحد استنادا على ما ثبت لها بالحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف التجاري عدد 336/8207/2021 و كذا إلى ما ثبت لها من القرار الاستئنافي عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة في الملف عدد 336/8207/2021 جانب الصواب في ما قضت به بعدما استندت على التعليقات الواردة في الحكمين المذكورين أعلاه و استبعدت محاضر العروض العينية رغم أنها تثبت أن هناك زيادة اتفاقية بينه و بين العارض لعله انه لم يثبت قضاء السومة الكرائية التي تشبث بها بطلبه ، و كما هو ثابت قضاء في قرار محكمة النقض المشار إليه أعلاه انه عن أي اتفاق صريح بالزيادة في السومة الكرائية يتحدث المستأنف و الحال أن المستأنف نفسه يقر إقرارا صريحا أن السومة الكرائية المعمول بها هي 1250 درهم في الدعوى التي تقدم أمام الابتدائية بسيدي سليمان و التي التمس من خلالها رفع السومة الكرائية من 1250 درهم إلى المسموح به قانونا ، و كما أن المستأنف نفسه متناقض أقواله و تصريحاته بخصوص السومة الكرائية المعمول بها فتارة يصرح أنها محددة في 1250 درهم للشهر الواحد وتارة يحددها في 1375 درهم كما هو الحال في نزلة الحال وتارة يحددها في 1650 درهم مما يتبين معه انه لم يسبق أن استقر على سومة كرائية محددة و ليس هناك أي اتفاق صريح متوافق عليه بينه و بين العارض ، و أن الظاهر أن المستأنف يسعى بشتى الوسائل لإيقاع العارض في فخ التماطل رغم أن العارض ضل ملتزما بأداء واجبات الكراء بانتظام لمدة تفوق 14 سنة علما انه و إن اختلف المستأنف مع العارض حول السومة الكرائية فانه لا مجال للحديث عن التماطل مادام أن العارض يؤدي واجبات الكراء بالسومة الكرائية التي يتمسك بها كما استقر على ذلك قضاء ، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف. وبناء على باقي المذكرات المدلى بها من قبل الطرفين والتي يؤكدان من خلالها دفعاتهما السابقة جملة وتفصيلا. و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 08/05/2023 التي بالملف مذكورة رد ثانية للأستاذ محمد (ن.) والذي حضر عنها ن (ك.) وتضمنت منه نسخة من المذكرة نة (س.) عن ن رشيد (ش.) فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/05/2023. التعليل حيث تمسك الطاعن بأسباب الاستئناف المشار إليها أعلاه. وحيث انه خلافا لما عابه الطاعن كون الحكم المستأنف استبعد العروض العينية التي تقدم بها المستأنف عليه والتي تحدد السومة الكرائية في مبلغ 1375 درهم ، ذلك انه ولئن قام المستأنف عليها بعرض المبلغ المذكور فان القرار الاستئنافي رقم 698 الصادر بتاريخ 19/04/2021 في الملف رقم

336/1201/2021 الغي بموجب الحكم الابتدائي الذي كان قد قضى لفائدة المستأنف بالزيادة في السومة الكرائية لمبلغ 1375,00 درهم وجعل السومة الثابتة بين الطرفين بموجب هذا القرار في مبلغ 1250,00 درهم, والذي جاء بتاريخ لاحق على تلك العروض والتي تبقى غير ملزمة للمستأنف عليه على اعتبار ان الزيادة في السومة الكرائية تحدد اما اتفقا او قضاء, وانه لا مجال لمناقشة اسباب وتعليل القرار الاستئنافي لاعتماده على السومة الكرائية المحددة في 1250 درهم لما في ذلك من مساس بحجية الشيء المقضي به. وحيث ان الحكم الابتدائي المستدل به من قبل الطاعن والذي قضى بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 1375 فعلاوة على كونه غير نهائي فانه صدر بتاريخ لاحق على توجيه الانذار وان العبرة في تحديد حالة المطل هي الواجبات غير المؤداة تبعا للسومة الكرائية التي كانت سارية انذاك مما يبقى معه مستند الطعن غير مؤسس ويتعين معه تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا. في الشكل: قبول الاستئناف. في الموضوع: برده, وتأييد الحكم المستأنف , مع تحميل الطاعن الصائر.