

Loyer commercial : le montant fixé au contrat prévaut sur celui des quittances unilatérales en l'absence d'avenant écrit (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58065	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5192
Date de décision 20241029	N° de dossier 2024/8219/4124	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Rejet de la demande d'expulsion, Quittance de loyer, Primauté de l'écrit, Preuve, Offre réelle, Loyer, Force probante du contrat, Bail commercial, Augmentation du loyer, Absence de demeure	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante du montant du loyer stipulé au contrat face à des quittances postérieures mentionnant un montant supérieur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de résiliation du bail et d'expulsion, tout en condamnant le preneur au paiement de certains arriérés locatifs.

L'appelante soutenait que l'offre réelle de paiement faite par le preneur était insuffisante, le loyer ayant fait l'objet d'une augmentation, et que les modalités de cette offre la rendaient irrégulière. La cour retient que le contrat de bail constitue la loi des parties et que le montant du loyer qui y est fixé ne peut être modifié que par un écrit de même force probante.

Elle écarte par conséquent les quittances de loyer produites par la bailleuse, les considérant comme des documents unilatéraux insusceptibles de prouver l'accord du preneur sur une augmentation, particulièrement en présence d'une contestation de sa part. L'offre de paiement faite par le preneur sur la base du loyer contractuel est donc jugée complète et libératoire, faisant obstacle à la demande de résiliation.

La cour valide également la régularité de l'offre effectuée à l'adresse mentionnée au bail, faute pour la bailleuse d'avoir notifié un autre domicile élu. Le jugement est réformé sur le quantum des sommes dues mais confirmé en son principe quant au rejet de la demande d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة زهرة (ح.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 19/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 5892 بتاريخ 14/05/2024 في الملف عدد 3291/8219/2024 و القاضي في منطوقه : في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والإضافي وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعين مبلغ عشرين ألف درهم (20.000,00 درهم) وجيبة كراء شهر غشت وشتنبر وأكتوبر من سنة 2023 وشهري فبراير ومارس من سنة 2024، مع شملها بالتنفيذ المعجل، بتحديد الاكراه البدني في حق المدعى عليه في الأدنى مع جعل الصائر على عاتقه وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

حيث ان الطلب الإضافي قدم بصفة نظامية مما يتعين قبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن السيدة زهرة (ح.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 14/03/2024 تعرض فيه أنها مالكة للمحل التجاري كائن بتجزئة النصر ويامنة زنقة 9 رقم 41 سيدي مومن الدار البيضاء والذي تم كرائه للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 4000 درهم تم رفعها إلى 5000 درهم وأن المدعى عليه لم يؤد الواجبات الكرائية منذ شهر نونبر 2023 إلى متم يناير 2024 وأن المدعية وجهت له إنذارا من الأداء والافراغ بلغ له بالمحل التجاري المكترى بتاريخ 01/02/2024، إلا أنه رفض التوصل به بعد الاطلاع على فحواه، وأن المدعى عليه لم يؤدي الواجبات الكرائية رغم مرور الجل الممنوح له بالإنداز بالإضافة إلى 10 أيام الرفض طبقا للفصل 26 من القانون رقم 49.16 مما يعد متماطلا وخلا بشروط العقد، وأن هذا الاخلال يعد سببا خطيرا يبرر الافراغ وهو ما كرسه العمل القضائي من خلال قرارات محكمة النقض ومنها القرار عدد 237 الصادر بتاريخ 31 مارس 2022 في الملف التجاري عدد 683/3/2/2020، أن المدعى عليه لم يؤدي كذلك الواجبات الكرائية عن شهري فبراير ومارس 2024 مما يكون معه للمدعية حق المطالبة بهما بالإضافة إلى مدة الإنذار. لأجله التمس في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار لمبلغ للمدعى عليه السيد سعيد (ك.) بتاريخ: 01/02/2024 والحكم بأدائه الواجبات الكرائية المخلدة بدمته موضوع الإنذار عن شهر نونبر 2023 إلى متم يناير 2024 وجب فيها 15.000,00 درهم بحسب سومة شهرية 5000 درهم بالإضافة إلى واجب شهري فبراير ومارس 2024 وجب فيها 10.000,00 درهم بالإضافة إلى مبلغ 5000 درهم عن التماطل، والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع عقد الكراء الكائن بتجزئة النصر ويامنة زنقة 9 الرقم 41 سيدي مومن الدار البيضاء، بتحميل المدعى عليها الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحديد الاكراه البدني في الأقصى.

وأرفقت مقالها بصورة من عقد الكراء، صورة من الإنذار ومحضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه المدلى بها بواسطة نائبه والتي عرض من خلالها عدم ارتكاز طلب المدعى عليها على أساس قانوني سليم لكونه قد توصل بالإنداز على أساس سومة كرائية محددة في مبلغ 4000 درهم وليس 5000 درهم سيما وأن العقد يوضح ذلك، وأن المدعى عليه قام بإجراءات العرض العيني لمبلغ 12.000,00 درهما التي تمثل واجبات الكراء الأشهر المطلوبة في الإنداز، وقام المفوض القضائي السيد عبد الكريم (ح.) إلى الانتقال إلى عين المكان وحرر محضر يفيد عدم تواجد المدعية سلمه للمدعى عليه الذي بادر إلى إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة، الشيء الذي يجعل حالة التماطل المزعومة لا أساس لها من الصحة. ملتصقا في الشكل التصريح بعدم قبول الدعوى وفي الموضوع رفض الطلب. أرفق جوابه بصورة من عقد الكراء، صورة من مقال رام إلى إجراء عرض عيني وإيداع مؤشر عليه وضورة من وصل إيداع واجبات الكراء.

وبناء على جواب المدعية مع مقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية المدلى بهما بواسطة نائبتها والتي دفعت من خلالها بعدم إدلاء المدعى عليه بالإنداز الأول وما يفيد العرض العيني متمسكا بالفصل 275 من ظهير الالتزامات والعقود وبالزيادة في السومة الكرائية التي أصبحت 5000 درهم، وفي المقال الإضافي التمسك بالحكم على المدعى عليه لفائدتها مبلغ 15000.00 درهما المتعلق بالوجيبة الكرائية عن شهور غشت وشتبر وأكتوبر 2023 مشمولة بالنفاذ المعجل مع تحميله الصائر.

وبناء على جواب المدعى عليه المدلى به بواسطة نائبه والذي التمس من خلاله رد دفع المدعية وأدلى بمحضر العرض العيني.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليها المجردة من الوثائق والمدلى بها بواسطة نائبتها خلال المداولة والتي نازعت من خلالها في محضر العرض العيني باعتبارها لم تتوصل بأي عرض وأن العرض قد باشره المدعى عليه بعنوان المحل بدلا من عنوان سكنها.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى من حيث عدم التحقق من السومة الكرائية وعدم قانونية العرض العيني دفع المستأنف عليه بالمرحلية الابتدائية أنه قام بعرض المبلغ المطلوب في الإنداز وهي وجيبة كراء شهور نونبر و دجنبر من 2023 وشهر يناير من 2024 على العارضة بالعنوان المضمن بالعقد وبالسومة المحددة في العقد وهي 4000.00 درهم وحيث سايرته المحكمة الابتدائية في ادعائه رغم أن العارض شدد على أن السومة الكرائية طالتها الزيادة وطالبت المستأنف عليه بالأدلاء بالوصلات الكرائية السابقة على عدة الإنداز لأنها تثبت الزيادة في الوجيبة الكرائية من 4000 درهم إلى 5000 درهم إلا أنه احجم عن ذلك لا لشيء ولكن لعلمه اليقين أن هذه الوصلات ستبين الحقيقة التي اخفاها عن المحكمة والتي كان عليها مطالبته بالأدلاء بها أو إجراء بحث في النازلة للثبوت من السومة الكرائية وأن التقاضي بسوء نية من طرف المستأنف عليه واضح في هذا الأمر لكون الوصلات الكرائية تمنح للمكثري ولا يحتفظ المكثري بنسخة منها وبالتالي استعصى عليه اثبات عكس ما يدعيه المكثري وفي هذا الإطار حصل العارض على صور من الوصلات الكرائية لشهري غشت و شتبر 2023 التي تثبت السومة الكرائية وهي 5000 درهم وليس 4000 درهم كما ادعى المستأنف عليه وعليه إن العرض الذي احتج به المستأنف عليه غير قانوني للأسباب التالية أن العرض المحتج به على العارضة غير مؤسس قانونا لكونه لم يتضمن السومة الكرائية الحقيقية و 5000 درهم بدلا من 4000 درهم لكون هذه السومة طالتها الزيادة المستأنف عليه استغل مسيالة احتكاره للوصلات الكرائية وأن العارضة لا تحتفظ منها وقام بعرض ناقص مما يكون الأداء الجزئي لا ينفي التماطل العرض المحتج به لا يرقى إلى العرض الحقيقي لكونه المفوض القضائي اتجه المحل التجاري المكثري وبطبيعة الحال لن يجد العارضة لأنها لا تسكن بالمحل كرى والمستأنف عليه يعلم ذلك جيدا ويعلم سكنها والدليل على ذلك هو أن المفوض قضائي لم يحدد هل وجد المحل مغلقا أم وجده مفتوحا وأن وجده مغلقا فهل قام بما الزمه الفصل 39 من م ق م وهو تعليق الأشعار بباب المحل وإن كان مفتوحا فمن وجد بالمحل ومن صرح له أن المعنية بالأمر لا توجد بالمحل وبطبيعة الحال فالمحل التجاري لن يجد به العارضة بل سيجد به المكثري أو من يمتله ولهذا السبب لم يبين المفوض القضائي حالة المحل هل وجده مغلقا أم مفتوحا ومن صرح له بأن المعنية بالأمر لا توجد بالمحل وهل أعدا عنوانها الحقيقي أم لا ، ولا يمكن الاحتجاج بالعنوان الوارد بالعقد لأنه لم يتم اختياره صراحة في العقد انه محل المخابرة مع العارضة وهنا تظهر سوء نية المستأنف عليه في التقاضي واخفاء الحقيقة مما يتعين استبعاد العرض العيني المحتج به واعتباره كأن لم يكن واعتبار المكثري متماطلا في الأداء أولا لكون العرض الجزئي لا يبنفي التماطل وثانيا لكون العرض لم يكن بمحل

سكني العارضة وملاحظة المفوض القضائي مبهمة وغامة لا تنفيذ التبليغ وفق ما تفرضه فصول التبليغ 37 و 38 و 39 من م م م ومن حيث الحكم بالاداء عن شهور غشت و شنتبر و اكتوبر 2023 بعد تأكد العارضة من أن هذه الشهور قد سبق أدائها وبخصوص الحكم بأداء شهري مارس و ابريل من 2024 : فإنه بعد اثبات العارضة للسومة الحقيقية وهي 5000 درهم بدلا من 4000 درهم فإنه يتعين تعديل الحكم بخصوصها فإنه يتعين تعديل الحكم بخصوصها هو أداء مبلغ 10000.00 درهم بدلا من 8000 درهم اما بخصوص المدة اللاحقة وهي شهور ما ي و يونيو و يوليو فإن العارضة لازالت لم تتوصل بمستحققاتها فإن العارضة من حقها المطالبة بمستحققاتها في المرحلة الاستثنائية بما مجموعه 15000.00 درهم وفي ما يخص التعويض عن التماطل فإنه امام اثبات العارضة للسومة الكلائية الحقيقية وكون العرض العيني غير قانوني فإن العارضة من حقها تعويض عن التماطل حددته العارضة في المرحلة الابتدائية في 5000 درهم ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا الغاء الحكم الابتدائي في ما يخص رفض طلب الافراغ والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه السيد سعيد (ك.) بتاريخ: 2024/02/01 والحكم بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع عقد الكراء الكائن بتجزئة النصر ويامنة زنقة 9 الرقم 41 سيدي مومن البيضاء وتحميل المستأنف عليها الصائر والتأييد في الباقي .

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم الابتدائي وصورة وصلي أداء .

و بناء على إداء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 15/10/2024 التي جاء فيها أن ما ذهب إليه المستأنفة في مقالها الاستئنافي من كون محكمة الدرجة الأولى من كون السومة الحقيقية محددة في مبلغ 5000 درهم وليس 4000 درهم فان هذا الدفع مردود ولا أساس له من الصحة، سيما وأن العارض أدلى بعقد كراء مؤرخ في 2014/08/18 ومصادق عليه لدى السلطات المحلية المختصة مما يجعل هذا الدفع غير جدي ويتعين بالتالي رده لعدم قانونيته، كما أن الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أن من ادعى وجود التزام فعلي إثباته الشيء الذي استعصى على المستأنفة إثباته الشيء الذي يجعل دفعها خال من أي التزام أو وسيلة من وسائل الإثبات مما يتعين معه التصريح برد هذا الدفع أما بخصوص الدفع الذي تقدمت به المستأنفة حول العرض العيني والإيداع، فان العارض قام وفق القانون بسلوك مسطرة العرض العيني والإيداع، إذ قام فور توصله بالإنذار بسلوك المسطرة القانونية وأدلى بكافة وثائقه وحججه خلال المرحلة الابتدائية، مما يجعل كل دفعات المستأنفة لا أساس لها من الصحة القانونية، ويتعين بالتالي التصدي لها والقول بتأييد الحكم الابتدائي لكونه معللا تعليلا قانونيا وسليما مع تحميل المستأنفة صائر الدعوى مضيئا إلى ذلك أن العارض وإظهارا منه لحسن نيته يدلي للمحكمة بصورة بعدم القبول شكلا وموضوعا التصريح تبعا لذلك برد كل الدفعات الواردة في المقال الاستئنافي لعدم قانونيتها من جهة ولكون الحكم الابتدائي موضوع الطعن بالاستئناف تم تعليله تعليلا قانونيا وسليما مع تحميل المستأنفة صائر الدعوى.

أرفقت ب: صورة شمسية من عقد كراء .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 15/10/2024 حضر لها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 29/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث أنه بخصوص السبب المتعلق بعدم التحقق من السومة الكرائية إذ لم يتم إجراء بحث للتحقق من واقعة الزيادة في السومة الكرائية والاطلاع على وصولات الكراء السابقة عن مدة الإنذار و أنها تدلي بصورة من وصولات كرائية لشهري غشت و شنتبر 2023 على أساس سومة شهرية قدرها 5000 درهم ، فإن البين من إطلاع المحكمة على عقد الكراء المبرم بين طرفي النزاع كونه حدد الوجيبة الكرائية المتعلقة بالمحل موضوع النزاع في مبلغ 4.000.00 درهم ، والذي يعتبر حجة كتابية رتبت إلتزامات وحقوقا في مواجهتهما من ضمنها تحديد قيمة السومة الكرائية، و أن ما ضمن بالعقد المذكور لا يمكن دحضه إلا بموجب حجة مساوية له أو أقوى منه، والحال أن إداء المستأنفة - المكريه - بوصولات كراء تحمل السومة الكرائية المحتج بها لا يمكن اعتباره حجة يستنبط منها موافقة المستأنف عليه

على تلك السومة الكرائية أمام منازعته فيها و صدورها عن المكريه لوحدها ، و بالتالي فانه عدم إستدلال المكريه بما يفيد الاتفاق كتابة على الرفع من السومة الكرائية إلى مبلغ 5.000.00 درهم فان السومة الكرائية المعمول بها هي تلك المثبته بحجة كتابية و المتمثلة في عقد الكراء.

وحيث إنه بخصوص السبب المتعلق بان العرض غير قانوني لتضمينه سومة كرائية غير حقيقية خاصة و ان المستأنف عليه يحتكر الوصولات الكرائية وان عرضه يبقى ناقصا و ادأه جزئيا لا ينفي عنه التماطل ، فانه و كما سبقت الإشارة تبقى السومة الكرائية الثابتة و المعمول بها هي 4.000,00 درهم و التي تم عرضها و ايداعها فيكون العرض حقيقيا و الأداء كاملا ، و ما جاء بالسبب مردودا .

حيث انه بخصوص السبب المتعلق بان العرض غير حقيقي ذلك ان المفوض القضائي أورد ملاحظة مبهمه و لا تفيد التبليغ إذ اتجه الى المحل التجاري و بطبيعة الحال لن يجدها بالمحل لانها لا تسكن به رغم علم المستأنف عليه بمحل سكنها، كما ان المفوض القضائي لم يحدد ما اذا كان المحل مغلقا او مفتوحا و هل قام بالإشعار و إن كان مفتوحا من وجد به إذ صرح فقط أنها لا توجد بالمحل و لا يمكن الاحتجاج بالعنوان الوارد بالعقد لانه لم يتم اختياره صراحة على انه محل المخابرة معها، فخلافا لذلك فان العقد شريعة المتعاقدين و يحتج بما ضمن به من بيانات تتعلق باطرافه ، و هكذا فقد بلغت المستانفة بالعرض بالعنوان الوارد بعقد الكراء في غياب اثبات تبليغها المستانف عليه بعنوان اخر لها كمحل للتخابر معها مع الإشارة الى أن العنوان الوارد بمحضر العرض العيني هو نفسه الوارد بالمقال الافتتاحي و الاستئنافي ، و من جهة أخرى فان ملاحظة المفوض القضائي جاءت واضحة و غير مبهمه و سليمة إذ أشار الى ان المحل عبارة عن متجر و لا توجد به المسماة زهرة (ح). فتعذر عليه بذلك عرض المبلغ عليها.

وحيث إن المستانفة أقرت بتوصلها بالمبالغ الكرائية عن الشهور: غشت و شتنبر و أكتوبر من سنة 2023 ملتزمة الاشهاد لها بالتنازل عن المطالبة بها لتاكدها من سببية أدائها .

و حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بتعديل الحكم بخصوص أداء شهري مارس و ابريل من سنة 2024 على أساس سومة كرائية قدرها 5.000,00 درهم عوضا عن 4.000,00 درهم ، فانه و بثبوت السومة الكرائية في مبلغ 4.000,00 درهم يكون الحكم قد صادف الصواب لما قضى بذلك باداء شهري فبراير و مارس من سنة 2024 على أساس سومة شهرية قدرها 4.000,00 درهم – و ليس شهري مارس و ابريل كما ورد بالسبب المذكور – .

وحيث انه بخصوص الطلب الإضافي فان المستانفة محقة في الحصول على مستحقات الشهور من ماي الى يوليوز من سنة 2024 لعدم توصلها بها و ذلك على أساس سومة شهرية قدرها 4.000,00 درهم ما مجموعه : 12.000,00 درهم .

و حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بإلغاء الحكم المستانف فيما قضى به من التعويض عن التماطل ، فان الحكم المستانف قد أصاب لما قضى برفضها لعدم توجيه أي انذار بخصوص المدة المحكوم بها مما يتعين معه رد السبب المذكور .

حيث انه و تاسيسا على ما سبق يتعين الاشهاد على تنازل المستانفة عن أداء واجبات الكراء المحكوم بها المتعلقة بالشهور غشت و شتنبر و أكتوبر من سنة 2023 و على أساسه تعديل الحكم المستانف فيما قضى به من أداء واجبات الكراء بحصرها في مبلغ 8.000,00 درهم عن شهري فبراير و مارس من سنة 2024 و تاييده في الباقي مع جعل الصائر بالنسبة ، و في الطلب الإضافي بأداء المستانف عليه للمستانفة مبلغ 12.000,00 درهم كواجبات كراء عن الشهور : ماي و يونيو و يوليوز من سنة 2024 على أساس سومة شهرية قدرها 4.000,00 درهم و تحميل المستانف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع: باعتباره جزئيا و حصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 8.000,00 درهم عن شهري فبراير و مارس من سنة 2024 و تاييده في الباقي مع جعل الصائر بالنسبة .

و في الطلب الإضافي بأداء المستأنف عليه للمستأنفة مبلغ 12.000,00 درهم كواجبات كراء عن الشهور: ماي و يونيو و يوليو من سنة 2024 على أساس سومة شهرية قدرها 4.000,00 درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر .