

Paiement du loyer : Le décès du bailleur ne justifie pas la suspension du paiement, le preneur devant recourir à la procédure d'offre et de consignation (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60291	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6685
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8219/2474	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Réformation partielle, Preuve du paiement, Offre et consignation, Obligation de paiement, Loyer, Force probante d'un jugement, Décès du bailleur, Clause d'augmentation annuelle, Calcul du loyer, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant d'une condamnation au paiement d'un arriéré locatif, la cour d'appel de commerce réforme le jugement du tribunal de commerce qui avait liquidé la dette sur la base d'une somme mensuelle. L'appelant soutenait que le contrat de bail stipulait une somme annuelle, ce que la cour constate après examen du contrat, invalidant ainsi le calcul du premier juge.

La cour écarte cependant les autres moyens du preneur, notamment l'allégation de paiement faute de preuve et l'exception tirée de l'incertitude sur la qualité d'héritier du bailleur. Elle rappelle à ce titre qu'en application de l'article 275 du dahir sur les obligations et les contrats, le débiteur incertain de l'identité de son créancier doit, pour se libérer, recourir à la procédure d'offre réelle et de consignation.

Pour recalculer l'arriéré en tenant compte des clauses de révision annuelle, la cour se fonde sur un précédent jugement ayant autorité de la chose jugée sur les faits qu'il constate, au visa de l'article 418 du même code, pour établir la dernière annuité de référence. Le jugement est par conséquent réformé sur le quantum de la condamnation et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للمستأنفة بتاريخ 04/04/2024 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 19/04/2024 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة، أداء وأجلا.

في الموضوع:

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف عدم ارتكازه على أساس ذلك أن عقد الكراء تضمن سومة سنوية وليس سومة شهرية كما جاء بالحكم المستأنف.

وحيث إنه بالرجوع إلى عقد الكراء المبرم بين الطرفين والمصادق على صحته توقيعه بتاريخ 29/08/2001 يتبين صحة ما عابته الطاعنة، حيث ينص في البند الثالث منه على أن الطرفين اتفقا على سومة سنوية محددة في مبلغ 18.000,00 درهم ويبقى العقد شريعة المتعاقدين ويكون ما ذهب إليه الحكم المستأنف على غير أساس لما احتسب السومة أعلاه شهريا عن المدة المطالب بها.

وحيث إنه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة أنها كانت تؤدي واجبات الكراء، غير أنه ظل مجرد ادعاء يعوزه الإثبات القانوني مما يكون غير جدير بالاعتبار ويتعين رده.

وحيث إنه بخصوص امتناعها عن أداء واجبات الكراء منذ وفاة مورث المستأنف عليها بدعوى عدم إثبات صفة الطاعنة كوريثة، هو دفع غير مؤسس قانونا، ذلك أنه كان بإمكانها سلوك مسطرة العرض والإيداع بصندوق المحكمة لتنفيذ التزامها طبقا للفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود وبالتالي يتعين رد الدفع المثار بهذا الخصوص.

وحيث من جهة أخرى وبالإطلاع على وثائق الملف يتضح أن الطرفان اتفقا على زيادة السومة الكرائية بنسبة قدرها 3/سنويا حسب الفقرة الأخيرة من البند الرابع لعقد الكراء موضوع الدعوى وذلك ابتداء من السنة الموالية لتاريخ سريان العقد الذي كان في 26/07/2001. وبالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة الحكم رقم 3504 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/04/2021 موضوع ملف رقم 650/8219/2021 يتبين أنه سبق الحكم بواجبات الكراء عن المدة من 01/09/2012 إلى غاية 01/01/2020 بمجموع مبلغ 196.222,46 درهم بعد تطبيق الزيادة المتفق عليها في العقد. وأخذا في الاعتبار آخر سومة كرائية سنوية والتي بلغت 29.965,15 درهم عن سنة 2020 والمقررة بموجب الحكم أعلاه وتطبيقا للفقرة الأخيرة من الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص " ... الأحكام الصادرة من المحاكم المغربية والأجنبية، بمعنى أن هذه الأحكام يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تنبأها "

وعليه ترتفع السومة الكرائية للسنوات 2021، 2022، 2023، على التوالي إلى: 30.364,13 درهم، 31.790,05 درهم، 32.743,75 درهم ليكون المبلغ الإجمالي الواجب أدائه عن السنوات المطلوبة هو مبلغ 95.397,93 درهم.

وترتبا على ما فصل أعلاه يتعين اعتبار الاستئناف جزئيا، وتعديل الحكم المستأنف بحصر المبلغ المحكوم به في 95.397,93 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في (95.397,93 درهم) واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2021 إلى 01/11/2023 المطلوبة بمقتضى المقال الافتتاحي وتأيبده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.