

Preuve du montant du loyer : En l'absence de justification d'une augmentation, le loyer dû est celui fixé dans le contrat de bail initial (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68164	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5966
Date de décision 20211208	N° de dossier 2021/8206/4444	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Réforme du jugement, Preuve du montant du loyer, Loyer impayé, Loi n° 49-16, Forclusion, Expulsion, Contrat de bail, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la charge de la preuve du montant du loyer et du paiement effectif des échéances. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en retenant un loyer mensuel non contractuel et en ordonnant l'expulsion du preneur.

L'appelant soulevait la tardiveté de l'action au regard du délai de six mois prévu par la loi 49-16, contestait le montant du loyer retenu par les premiers juges et prétendait s'être acquitté des sommes dues entre les mains d'un mandataire du bailleur. La cour écarte le moyen tiré de la forclusion, relevant que l'action a bien été introduite dans le délai légal courant à compter de la sommation de payer.

Elle rejette ensuite l'argument relatif au paiement, retenant que si le preneur établit l'existence d'un mandat donné par le bailleur à un tiers pour percevoir les loyers, il ne rapporte pas la preuve du versement effectif des sommes entre les mains de ce mandataire. En revanche, la cour fait droit au moyen relatif au montant du loyer, considérant que la somme mensuelle doit être celle stipulée au contrat de bail, faute pour le bailleur de justifier d'une révision judiciaire ou conventionnelle.

Le jugement est par conséquent réformé sur le quantum des condamnations et confirmé pour le surplus, notamment quant au principe de la résiliation et de l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت وكالة الاسفار (م. ت. ف.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 21/06/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 688 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/02/2021 في الملف عدد 2766/8206/2018 والقاضي: باداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 62.700,00 درهم من قبل واجب كراء المدة من نونبر 2016 الى ماي 2018 مع النفاذ المعجل ومبلغ 3.000,00 درهم كتعويض عن التماطل ، والمصادقة على الانذار الموجه اليها بتاريخ 09-05-2018 وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وافراغها من المحل الكائن بشارع [العنوان] تمارة هي ومن يقوم مقامها او باذنها وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه فيحصل (ق.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال للمحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/07/2018 عرض فيه أنه يملك المحل الكائن بشارع [العنوان] تمارة تعتمرها منه المدعى عليها على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 3.300,0 درهم، الا انها امتنعت عن ادائها طيلة المدة الممتدة من 11/2016 الى متم 05/2018 ليتربب بزمها مبلغ 62.700,00 درهم، وقد استنفذ في سبيل حثها على الاداء كافة المحاولات الحبية اخرها الانذار الموجه اليها والذي رجع بملاحظة ان المحل مغلق بعد التردد عدة مرات، لاجله فانه يلتمس الحكم بادائها لفائدته المبلغ المذكور عن المدة المسطرة ومبلغ 5.000,00 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الانذار ، وفسخ العلاقة الكرائية وافراغها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها ولو باذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200.00 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميلها الصائر. مرفقا مقاله بنسخة طبق الاصل لشهادة ملكية وعقد كراء.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 29-11-2018 والذي التمس من خلالها ضم شهادة سجل المدعى عليها التجاري الى الملف.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 27-12-2018 والذي التمس من خلالها ضم اصل انذار ومحضر اخباري الى الملف.

و بتاريخ 21/02/2019 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بكون الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصل 5 من الدستور ذلك انه باطلاع المحكمة على ديباجة مقال الدعوى و

أيضا الحكم الابتدائي يتبين أنه ضمن اسم العارضة باللغة الفرنسية فقط دون تحرير ما يقابله باللغة العربية، وأن الفصل 5 من الدستور أكد في فقرته الأولى وبشكل مباشر و واضح على أنه: "تظل العربية اللغة الرسمية للدولة"، وأن الاجتهادات القضائية أكدت في أحكامها و قراراتها الصادرة على احترام هذا المقتضى الدستوري. وبخصوص خرق مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 إن محكمة الدرجة الأولى خرقت مقتضيات الفقرة الخامسة من هذه المادة إذ باطلت المحكمة على تاريخ المحضر الإخباري و تاريخ انتهاء الأجل المضمن به و تاريخ رفع الدعوى من طرف المستأنف عليه في 20-07-2018 يتبين مرور اكثر من ستة أشهر..

وبخصوص سوء و نقص التعليل الموازي لانعدامه انه أسس الحكم الابتدائي حكمه على معطيات ناقصة و تعليل غير سليم خصوصا و أنه صدر في غياب المستأنفة و دون تمكينها من ممارسة حقها في تقديم أوجه دفاعها القانونية، وانه لئن كانت العلاقة الكرائية قائمة بين الطرفين ، فإن السومة الكرائية لم تتأكد محكمة الدرجة من صحتها على أساس 3300 درهم شهريا و أن المدعي لم يدل بما يفيد وجود ما يخالف السومة الكرائية المضمنة بعقد الكراء و هي 3000 درهم فقط.

و أن عبارة "منأى عن أية منازعة" لا يمكن اعتمادها بدليل غياب المستأنفة عن تقديم أوجه دفاعها و بالتالي صدور الحكم غيابيا في حقها و أن السومة الحقيقية و الصحيحة هي المضمنة بعقد الكراء 3000 درهم شهريا و ليس 3300 درهم كما ادعى المستأنف عليه بدون حجة، و أنه كان على المحكمة الابتدائية من باب تطبيق القانون الاعتماد على السومة المضمنة بالعقد و ليس ادعاء المستأنف عليه غير المبرر، وأنه من جهة أخرى فيما يتعلق بالمدة المطلوبة عن أداء واجبات الكراء ليست هي الفترة الصحيحة، و أن استيفاء واجبات الكراء كان يتم سابقا عن طريق تحويلات بنكية و فيما بعد أصبح يتم نقدا يسلم لأحد الوسطاء العقاريين المسمى أحمد (ب.) و الذي كلفه المستأنف عليه بذلك بمقتضى وكالة ، و ان المستأنفة سلمت للوسيط أحمد (ب.) مبالغ الكراء إلى غاية يوليوز 2017 و ليس تونبر 2016 كما ادعى المستأنف عليه، ملتزمة بصفة اساسية الغاء الحكم المستأنف و التصريح من جديد بعدم القبول وبصفة احتياطية باجراء بحث .

وارفقت المقال بنسخة من الحكم الابتدائي مع اصل طي التبليغ وصورة لوكالة.

وبجلسة 03/1/2021 أدلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض فيها ان الدفع بمقتضيات الفصل 5 من الدستور انه ضمن اسم المستأنفة باللغة الفرنسية فقط دون تحرير ما يقابله باللغة العربية، و ان مقال المستأنف عليه سليم و يتضمن اسم الشركة المدعى عليها و ان اسمها المضمن في السجل التجاري هو (م. ت. ف.) .

وبخصوص الدفع بمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 فإن مقتضيات هذه المادة لا تنطبق على نازلة الحال، لكون المستأنف عليه منح للمستأنفة اجل 15 يوما للأداء دون جدوى وذلك بموجب إنذار موجه إليه بتاريخ: 20/06/2018، و أن جميع هذه الإجراءات الشكلية للمطالبة بالأداء والإفراغ سليمة و يبقى دفع المستأنفة مرفوض و أن الثابت من خلال وثائق الملف أن المدعي وجه إنذارا إلى المدعي عليها تعذر تبليغها به كون المحل مغلق باستمرار حسب المحضر المؤرخ في 18/01/2018 أشعرها من خلاله بضرورة أدائها لفائدته مبلغ: 62.700,00 درهم برسم واجب كراء المحل المدعى فيه عن المدة من فاتح نونبر 2016 إلى متم ماي 2018 مانحا إياها أجل 15 يوم تحت طائلة الإفراغ، وفق ما تمليه مقتضيات المادتين 6 و 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي.

أما بالنسبة للسومة الكرائية المطالب بها فإن المستأنف عليه يؤكد على أنها محددة في مبلغ 3300,00 درهم بعد الزيادات في السومة الكرائية بقوة القانون وبموجب عقد بين الأطراف.

أما بخصوص الدفع على كون المدة المطالب بها من طرف المستأنف غير صحيحة لكون الكراء كان يتم سابقا عن طريق تحويلات بنكية، وفيما بعد أصبح يتم نقدا يسلم لأحد الوسطاء العقاريين المسمى أحمد (ب.) إلى غاية يوليوز 2017 و ليس نونبر 2016 والذي كلفه المستأنف بمقتضى وكالة، فلا أساس له ولا يمت للحقيقة بأية صلة لم يثبت لحد الآن بأية وثيقة لا بنكية ولا غيرها بكون المستأنفة أدت المبالغ المطالب بها في الإنذار داخل الأجل المحدد ولحد الآن، ملتصقا اساسا بعدم القبول واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي فيما

قضى به جملة وتفصيلا.

وبجلسة 17/11/2021 ادلت المستانفة بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيبية تعرض فيها ان طعنها استند على مقتضيات المادة 131 من ق م م وبالتالي فإن دفع المستانف عليه بخصوص وجوب التعرض على الحكم ، ملتمسة الحكم وفق ملتمساتها بالمقال الاستئنافي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 17/11/2021 مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 01/12/2021 وتم تمديدها لجلسة 08/12/2021

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

حيث انه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من تضمين اسمها باللغة الفرنسية في ديباجة المقال وكذا ديباجة الحكم المطعون فيه فإنه وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنة فإن دستور المملكة ولئن كان ينص على انه تظل اللغة العربية اللغة الرسمية للدولة فان قانون 1965 المتعلق بالمغربة والتعريب اشترط الذي يكون محرر باللغة العربية المداولات والمرافعات والاحكام ، لا اسماء الاطراف، خاصة ان المستانفة نفسها قد ضمنت مقالها الاستئنافي اسمها باللغة الفرنسية مما يجعل ما تمسكت به على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من سقوط الدعوى استنادا لمقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 لمرور 6 اشهر ما بين تاريخ المحضر الاخباري وتاريخ رفع المقال فإنه وعلى خلاف ذلك فإن الثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي والذي أفاد بان المحل مغلق فان تاريخ تحريره هو 09/05/2018 وبالنظر إلى كون المستانف عليه بادر إلى رفع الدعوى بتاريخ 20/07/2018 يكون قد قدمها داخل أجل 6 اشهر المنصوص عليها قانونا ويجعل بالتالي ما أثارته الطاعنة على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به المستانف من اداء لواجبات الكراء لفائدة الوسيط المكلف من طرف المستانف عليه لغاية يوليوز 2017 فإن الطاعن وان كان قد أدلى بوكالة صادرة عن المستانف عليه تفيد توكيله للمسمى احمد (ب.) من اجل كراء المنزل الكائن بالمسيرة تماره فإنه لم يدل بما يفيد أدائه للواجبات الكرائية لفائدة الوكيل مما يجعل ما تمسك به من اداء على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من كون السومة الكرائية محددة في 3000 درهم فقد ثبت صحة ما تمسكت به ذلك انه بالرجوع إلى عقد الكراء سند الدعوى يتبين ان السومة الكرائية المتفق عليها هي 3000 درهم وان الحكم المستانف لما حددها في 3300 درهم لم يكن صائبا في غياب ادلاء المكري ما يفيد الزيادة فيها قضاء او تفعيل الزيادة المتفق عليها عن طريق اللجوء إلى استصدار حكم بالزيادة ويتعين تعديل الحكم المستانف وحصر واجبات الكراء في مبلغ 57.000 درهم على اساس سومة شهرية قدرها 3000 .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تايدد الحكم المستانف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في مبلغ 57.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.