

**Preuve du montant du loyer : la
déclaration faite par le preneur à
l'administration fiscale ne
constitue pas un aveu et ne peut
prévaloir sur le montant convenu
entre les parties (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57625	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4923
Date de décision 20241017	N° de dossier 2024/8219/3775	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve du montant du loyer, Loyer, Force probante, Expulsion, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement, Déclaration à l'administration fiscale, Bail commercial, Action contre les héritiers, Absence d'aveu	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante d'une déclaration de loyer faite par un preneur à l'administration fiscale. Le tribunal de commerce avait condamné les héritiers du preneur au paiement d'arriérés locatifs et à l'expulsion en se fondant sur le montant déclaré, supérieur au loyer contractuel.

En appel, ces derniers soulevaient l'irrégularité de la mise en demeure, signifiée collectivement aux héritiers sans les nommer individuellement, et contestaient la valeur probatoire de ladite déclaration. Après avoir écarté le moyen de procédure en jugeant que le bailleur n'est pas tenu d'identifier chaque héritier, la cour retient que la déclaration faite à une administration tierce ne constitue pas un aveu opposable au déclarant dans ses rapports avec son cocontractant.

Elle juge qu'un tel acte unilatéral, non destiné à l'autre partie, est dénué de la force probante d'une reconnaissance de dette et ne peut modifier le loyer convenu. La cour réforme par conséquent le jugement sur le quantum des sommes dues, recalcule l'arriéré sur la base du loyer contractuel, confirme le principe de la condamnation pour défaut de paiement et statue dans le même sens sur la demande additionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة إبراهيم (ب.) بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 4309 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/12/2023 في الملف عدد 2023/8207/2697 القاضي بأدائهم لفائدة المدعي مبلغ 41.600,00 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بالطابق الاول، امل 2، بلوك حرف "هاء"، رقم 43، حي يعقوب المنصور، الرباط خلال المدة من فبراير 2018 إلى متم ماي 2023 ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار المبلغ اليهم بتاريخ 2023/05/09 وبإفراغهم من المحل المكترى هم او من يقوم مقامهم أو بإذنتهم وبتحميلهم الصائر.

وحيث تقدم المستأنف عليه السيد منصف (ع.) بمقال إضافي مؤدى عنه بتاريخ 13/09/2024.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وحيث ان الطلب الإضافي هو ناتج عن الطلب الأصلي إعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م ، مما يتعين معه قبوله شكلا أيضا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المدعي منصف (ع.) تقدم بواسطة نائبه بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بعنوان المدعى عليهم حسب الثابت من عقد البيع المؤرخ في 2009/01/22، وانهم يكترونه بسومة شهرية قدرها 1.200,00 حسب ما جاء على لسانهم بمحضر المعاينة والاستجواب، إلا أنهم فوجئوا بكونهم صرحوا لإدارة الضرائب بسومة كرائية قدرها 1700 درهم شهريا، فامتنعوا عن أداء الكراء رغم الانذار، ملتصا بالحكم بأدائهم له مبلغ 28.000,00 درهم عن فارق السومتين الكرائيتين خلال المدة من فبراير 2018 إلى متم شتنبر 2022 ومبلغ 13.600,00 درهم عن واجبات الكراء خلال المدة من أكتوبر 2022 الى متم ماي 2023 بحسب سومة كرائية قدرها 1700,00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم وبإفراغهم ومن يقوم مقامهم او بإذنتهم من المحل المكترى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من عقد البيع وصورة من محضر معاينة واصل أمر قضائي واصل محضر تنفيذه، ومحضر تبليغ انذار.

وبناء على جواب الطرف المدعى عليه المقدم بواسطة نائبه جاء فيه ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 1200 درهم شهريا وانه اقر بذلك لما وجه اليه إنذارا بالاداء تضمن هذه السومة الكرائية، وانه كان يتوصل بواجبات الكراء بحسب السومة المذكورة، وعليه فان ادعاءه بكون السومة هي 1700 درهم شهريا امر غير ثابت، ملتصمين بالحكم برفض الطلب. وارفقوا جوابهم بانذار وعقد بيع.

وبعد تعقيب المدعي صدر بتاريخ 19/12/2023 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعنون أن الإنذار الموجه اليهم لم يشمل جميع الورثة بل إنه وجه لورثة إبراهيم (ب.) وهم علي (ب.) دون ذكر باقي

الورثة، مما تبقى معه الدعوى باطلة طبقا للقانون لأن المستأنف عليه يتقدم بإنذار لجميع الورثة، كما أن الدعوى الموجة ضد ورثة إبراهيم (ب.) لم تحدد من هم الورثة وذكر أسمائهم بل قدمت ضد الورثة وذكر علي (ب.) هو الوارث وحده، مما تكون معه الدعوى معيبة شكلا لكونها لم تحدد الورثة بدقة ومن هم ورثة إبراهيم (ب.) وليس علي وحده.

كما أن مورث الطاعنين على قيد حياته يكتري محلا تجاريا من المستأنف عليه بسومة كرائية محددة في مبلغ 1200 درهم زطم يتسلم المبالغ باستمرار بالسومة المذكورة، ووجه لهم إنذارا يقر بالسومة الكرائية أعلاه، وأن الادعاء بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 1700 درهم يكتنفه الغموض وتدوين ذلك للمصالح الضريبية ينقصه الإثبات والدليل، إذ أن الدليل المعتمد عليه لدى المصالح الضريبية كون السومة الكرائية محددة في مبلغ 1700 درهم مجرد ادعاء غير صحيح ولم يرتكز على أي بيان أو وصل قدم لها من طرف مورث الطاعنين، وقد ورد في محضر تنفيذ المفوض القضائي للأمر القضائي للاستجواب لدى مصلحة الضرائب أنه لم يعثر على صورة من الوصل بعد البحث عنها في الملف ولم يتمكن من العثور عليه في حينه وأن مجرد تدوين بالحاسوب مجرد ادعاء غير صحيح ينقصه الإثبات، ملتسمين إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

وبجلسة 19/09/2024 ادلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جواب مع مقال اضافي جاء فيه أن المقال الاستئنافي لم يأت بجديد ولم يناقش حيثيات الحكم المستأنف وبالتالي لم يبين وجه مخالفة محكمة الدرجة الأولى للقانون سواء من حيث التعليل أو النتيجة حتى يمكن مناقشته الرد عليه، و بكل حال، فالحكم الابتدائي أجاب عن كل الدفوع المثارة أمامه وعلل تعليلا سليما وكافيا ما انتهى إليه في منطوقه، الشيء الذي يناسب الحكم برفض الاستئناف.

أما فيما يخص النقطة الجديدة التي أثارها الجهة المستأنفة واتخذتها كوسيلة للطعن في الحكم والتي تتعلق بعدم تحديد جميع أسماء الورثة بدقة سواء في الإنذار الموجه إليهم أو في مقال الدعوى، فإنه على الرغم من عدم جديتها، فإن العارض ليس مجبرا بالبحث عن كافة ورثة إبراهيم (ب.)، إذ يكفي أن يكون أحدهم معلوما ومعروفا لديه حتى يتسنى له سلوك الإجراءات القانونية في مواجهتهم، وهو الاتجاه الذي استقرت عليه عدة اجتهادات قضائية في مختلف محاكم المملكة، علما أن العارض سبق له أن سلك عدة مساطر انتهت بصدور أحكام قضائية نهائية و لم يثر المستأنفون هذه النقطة بل نفذوا الأحكام بدون أي منازعة. والأكثر من ذلك، فإنه في المرحلة الابتدائية لم يثيروا هذه النقطة، ولم يناقشوها ولم يدلوا بأسماء باقي الورثة كما فعلوا بمقالهم الاستئنافي، واكتفوا بمناقشة السومة الكرائية ليس إلا، ومن ثمة، فإن هذا الدفع غير جدير بالاعتبار الشيء الذي يناسب عدم الالتفات إليه والحكم برده.

أما فيما يتعلق بباقي ما أثير بخصوص السومة الكرائية وثبوت التماطل، فإن محكمة البداية عللت حكمها تعليلا كافيا وليس بملف النازلة ما ينال من الحكم المذكور، الشيء الذي يناسب معه رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وفي الطلب الإضافي، فإنه استجدت شهور أخرى بقيت بدون أداء و تبدئ من فاتح يونيو 2023 إلى متم شتنبر 2024 بسومة قدرها 1700 درهما ((1700 درهم x 16 شهر = 27200 درهما))، وتبعا لذلك يتعين الحكم على المستأنفين بأدائهم له مستحقات كراء المدة المذكورة، ملتسما رد الاستئناف مع تأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الإضافي الحكم بأداء المستأنفين له مبلغ 27.200,00 درهما كراء المدة من فاتح يونيو 2023 إلى متم شتنبر 2024 بسومة 1700 درهم وتحميلهم الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 03/10/2024 حضر خلالها دفاع المستأنف عليه في حين تخلف دفاع المستأنفين رغم التوصل، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 17/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعنون بأن الإنذار الموجه إليهم والدعوى المرفوعة ضدهم لم يشملا جميع الورثة بل تم التنصيب فيهما على أحد الورثة فقط وهو علي (ب.) دون ذكر باقي الورثة، فإن الإنذار والدعوى الموجهين في اسم الورثة دون ذكر أسمائهم كل واحد على حدة يعتبران صحيحين، لأنه فضلا عن أنه لا يوجد بالملف ما يفيد بأن المكري كان عالما بأسماء جميع الورثة، فإنه غير ملزم

بالبحث عن أسمائهم في حالة وفاة مورثهم، مما يبقى معه الدفع المتمسك به مردود.

وحيث إنه بخصوص ما أثاره الطاعنون من منازعة بشأن السومة الكرائية بدعوى أنها محددة في مبلغ 1.200 درهم فقط وهو ما يقر به المكري في الإنذار الموجه لهم من طرفه، ليبقى الادعاء بأن السومة محددة في مبلغ 1.700 درهم استنادا لما تم تضمينه لدى المصالح الضريبية مجردا ادعاء غير صحيح ولا يستند إلى أي وصل أو كتاب، فإنه لئن كان الإقرار هو اعتراف الخصم لخصمه بالحق الذي يدعيه عليه، أو بواقعة منتجة لأمر قانوني على عاتق من صدر عنه بقصد إلزام نفسه، وعلمه أنه سيستخدم حجة عليه وأن خصمه سيعفى من أي إثبات، فإن ما صرح به مورث المستأنفين أمام مصلحة الضرائب بأنه يكتري المحل موضوع النزاع بمبلغ 1.700 درهم شهريا منذ 1997 لا يمكن أن يحمل على أنه إقرار بكون السومة الكرائية محددة في المبلغ المذكور، سيما وأن المستأنف عليه وحسب ما جاء في مقاله الافتتاحي اشترى المحل منذ 22/01/2009، وبالتالي فإن ما جاء في الحكم المستأنف من أن المحضر المؤرخ في 09/02/2023 يحظى بقوة ثبوتية لا يمكن دحضها إلا بإثبات زوريتها مردود، لأن ما جاء في المحضر مجرد تصريحات تلقاها المفوض القضائي، ولم يعاينها، وبالتالي فإن تصريح مورث المستأنفين أمام مصلحة الضرائب لا يعتبر إقرارا مما تكون معه السومة وحسب اتفاق الطرفين محدد في مبلغ 1.200 درهم وليس 1.700 درهم، ويكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من أداء لمبلغ 28.000 درهم عن فارق السومتين الكرائيتين ويتعين إلغاءه وكذا حصر مبلغ واجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2022 إلى متم ماي 2023 في مبلغ 9.600 درهم بحسب سومة كرائية قدرها 1.200 درهم والتي لا يوجد بالملف ما يفيد أداءها، مما يبقى معه التماطل ثابت في حقهم.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر، اعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 9.600 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

في الطلب الإضافي :

حيث يلتمس الطاعن الحكم له بالواجبات الكرائية عن المدة من يونيو 2023 لغاية شتنبر 2024 بمشاهرة قدرها 1.700 درهم.

وحيث إن المكثري ملزم بأداء السومة الكرائية مقابل انتفاعه بالعين المكراة، وما دامت السومة محددة في 1.200 درهم وفق التعليل المذكور أعلاه، فإنه يتعين الحكم على المستأنفين بأدائهم للمستأنف عليه بمبلغ 19.200 درهم كواجبات الكراء عن المدة المذكورة بمشاهرة قدرها 1.200 درهم وتحميلهم الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : باعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 9.600 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنفين لفائدة المستأنف عليه بمبلغ 19.200 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من يونيو 2023 لغاية شتنبر 2024 وتحميلهم الصائر بالنسبة.