

**Recours en rétractation : l'action en révision du loyer intentée par le bailleur ne constitue pas une renonciation à la procédure d'expulsion (CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 54929	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2279
<b>Date de décision</b> 20240429	<b>N° de dossier</b> 2023/8232/4072	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Voies de recours, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Voie de recours extraordinaire, Renonciation du bailleur, Rejet du recours, Recours en rétractation, Procédure d'expulsion, Maintien des effets du congé, Indépendance des actions, Bail commercial, Action en révision du loyer, Absence de fait nouveau	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un recours en rétractation contre un arrêt ayant confirmé un jugement d'expulsion pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce devait déterminer si une action en révision du loyer initiée par le bailleur en cours d'instance d'appel valait renonciation à la procédure d'expulsion. Le preneur soutenait que l'introduction de cette nouvelle instance constituait un renouvellement du bail commercial, privant d'effet le congé initial et l'arrêt subséquent.

La cour écarte ce moyen en relevant que la relation locative perdure jusqu'à la décision d'appel définitive. Dès lors, le bailleur était fondé à solliciter la révision du loyer pour la période d'occupation effective du preneur pendant le déroulement de la procédure.

La cour retient que l'action en révision du loyer et celle en expulsion pour non-paiement sont deux instances indépendantes, et que la première ne saurait être interprétée comme une renonciation à la seconde ni comme une cause de rétractation. Le recours en rétractation est par conséquent rejeté sur le fond.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه الأستاذ يوسف (ي.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/09/2023 من أجل الطعن بإعادة النظر في القرار الاستئنافي عدد 245 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/01/2022 في الملف عدد 4450/8206/2021 القاضي في منطوقه بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي و في الموضوع بتأييد الحكم المستأنف و ذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء إلى 56.000,00 درهم و تحميل المستأنف أصليا الصائر.

في الشكل :

وحيث انه لا دليل بالملف يفيد تبليغ الطاعن بالقرار الإستئنافي كما ان المقال الحالي مؤدى عنه الصائر القضائي و الغرامة المنصوص عليها في الفصل 403 من ق م م و مستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان أحمد (ب.) تقدم بواسطة محاميه بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أن رشيد (ب.) يكتري منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 4000,00 درهم إلا أنه توقف عن الأداء ابتداء من شهر يناير 2020 فوجه له انذارا توصل به بتاريخ 15/09/2020 لكنه لم يؤد الكراء المترتب بذمته والتمس لأجل ما ذكر الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 40.000,00 درهم عن واجب الكراء لغاية اكتوبر 2020 مع تعويض عن التماطل و افراغه من المحل، وبعد جواب المدعى عليه وتعقيب المدعي وتمام الاجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بأداء الطاعن بأداء مبلغ 46.000,00 درهم عن واجب كراء المدة من يناير 2020 إلى فبراير 2021 و تعويض عن التماطل قدره 2000,00 درهم و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و إفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بشارع ابن الوليد مهقي م.ذ. الخميسات و برفض الباقي.

و هو الحكم الذي استأنفه الطاعن مرتكزا في ذلك على خرق مقتضيات المادة 8 و المادة 33 من القانون رقم 49.16 فالمحكمة به أسست قضاءها على مديونية المستأنف بالواجبات الكرائية منذ شهر يناير 2020 إلى شهر مارس 2020 ومن غشت 2020 إلى شهر شتنبر 2020. لكن الفترة الأولى لم تبلغ حد 3 أشهر وفق ما هو منصوص عليه ضمن المادة 8 من القانون السالف الذكر، ذلك إن فرض حالة الطوارئ الكلي والشامل تم بتاريخ 2020/03/17 أي قبل مدة ثلاثة أشهر، مما يكون مدينا بشهرين فقط . وبخصوص الفترة الثانية (غشت وشتنبر 2020) فإنه يمكن القول أن التوقف عن أداء واجباتها الكرائية كان خارجا عن إرادته لكونها جاءت نتيجة الاعلان عن حالة الطوارئ وان المصالح المسؤولة لئن قامت برفع الحجر الصحي في أواخر شهر يوليوز 2020 إلا أن الأمر كان لفترات محددة وبشكل متذبذب انعكس على الدخل اليومي و بالتالي فإن اعتباره متماطلا عن أداء الواجبات الكرائية بالسومة الكرائية الكاملة مجانا لقواعد العدل والإنصاف ولمقتضيات القانون، وإثباتا لحسن نيته قام بمجرد توصله بالإنذار بالتقدم بمقال مختلف من أجل عرض المبالغ الكرائية لكن الأزمة التي يعيشها المغرب عامة وأرباب المقاهي خاصة والتي أثرت على نشاطهم التجاري بصفة كلية حالت دون إتمام إجراءات العرض العيني وتوفير مبالغ الكراء. ولا يمكن مواجهته بالتماطل في أداء الوجيبة الكرائية، وانتهي هذا الخصوص راسل السلطات المختصة ممثلة في كل من رئاسة الحكومة و وزارة الداخلية ووزارة الاقتصاد و المالية من أجل لفت انتباهها إلى معاناة أرباب المقاهي و المطاعم من القيود المفروضة عليهم من طرف الدولة ، و التي كان يتعين عليهم إبداء بعضا من المرونة في تعاملها معهم. وبخصوص خرق مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 فإن القانون المذكور أزم المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترتي إنذارا مع منحه أجل 15 يوما للإفراغ . و إن المستأنف عليه لم يحترم هذا المقتضى مما يجعل إنذاره

باطلا و غير معتبر للحكم بالإفراغ. الحكم و إن الأجل المشار إليه هو غير الأجل الممنوح في الإنذار من أجل أداء الواجبات الكرائية. والتمس لاجل ذلك إلغاء المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب. واحتياطيا الحكم باستحقاق الوجيبة الكرائية بحسب مبلغ 4000 درهم عن شهري يناير وفبراير 2020 والغائه فيما قضى به من أداء ابتداء من شهر مارس 2020 إلى متم شهر يوليوز 2020، وجعلها في حدود النصف بداية من شهر أكتوبر 2020. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف ونسخ من رسائل.

وفي الاستئناف الفرعي: أوضح الطاعن في استئنافه الفرعي بأن الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصل 50 من ق م م جزئيا: ذلك أن مقتضيات الفصل المذكور تستوجب أن تكون الأحكام دائما معلقة إلا أنه و بالرجوع إلى الحكم المستأنف يتضح بأنه ناقص التعليل إذ لم يكن منعدم خاصة في الشق المتعلق بإنقاص مبلغ الواجبات الكرائية مما يستوجب تأييد الحكم مبدئيا مع تعديله جزئيا و ذلك برفع المبلغ المتعلق بالواجبات الكرائية إلى القدر المطلوب.

وبخصوص عدم ارتكاز الحكم المستأنف على أي سند من القانون : فإن القاضي الابتدائي وهو يقضي بتخفيض مبلغ الواجبات الكرائية المطالب بها لفائدته عن الأشهر الممتدة من أبريل إلى غاية يوليوز بعلة أن سبب التماطل لا يعزى للمستأنف و بذلك يبقى مبررا و لا مجال لترتيب آثاره عليه. وإن تضارب المصالح في الالتزامات التعاقدية و خاصة العلاقات الكرائية منها تستوجب وفاء كل طرف من أطراف العقد للالتزامات اتجاه الآخر ولما كان المستأنف عليه قد امتنع عن أداء ما بذمته من الواجبات الكرائية رغم توصله بإنذار ومرور الأجل الممنوح له والتي تعتبر المورد الوحيد في عيشه ، فإنه يعتبر في حالة تماطل تستوجب الأداء والإفراغ والتعويض ، و أن المحكمة لما اعتبرت المكثري لا يبدله في ذلك أي انه هو المتضرر الوحيد في هذه الرابطة التعاقدية دون الأخذ بعين الاعتبار لحقوقه و مصالحه و أن هذه السلطة لا ينبغي لها أن تؤثر على المراكز القانونية و الاقتصادية لكلا الطرفين و هو الشيء الذي لم تأخذه به المحكمة في قضائها. والتمس لاجل ذلك تأييد الحكم المستأنف مع تعديله جزئيا و ذلك برفع مبلغ الواجبات الكرائية المستحقة الأداء إلى حدود القدر المطلوب ابتداء و هو 56000 درهم. وتحميل الصائر لمن يجب قانونا.

وحيث اجاب المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها بخصوص الدفع المتعلق بخرق مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49 - 16 : فإن ما يدعيه المستأنف بخصوص أنه مدين فقط بشهرين اعتبارا لكون الفترة الأولى لم تبلغ حد 3 أشهر حسبما تشترطه المادة 8 من القانون رقم 49 - 16 ، في حين أن طلبه كان واضحا و صريحا وذلك بالمطالبة بأداء واجبات الكراء للمحل المدعى فيه ابتداء من فاتح يناير 2020 إلى متم شهر فبراير 2021 بسومة كرائية شهرية قدرها 4000 درهم أي ما مجموعه 56000 ، وبخصوص ما يدعيه المستأنف كون التوقف عن أداء الواجبات الكرائية كان خارجا عن إرادته وكان نتيجة حالة الطوارئ المفروضة من الدولة المغربية فإن هذا الدفع يبقى مردودا على صاحبه إذ أن الجميع تضرروا من جائحة كوفيد 19 ، والعارض من بين أكبر المتضررين وليس له أي أجر أو مدخول قار يستطيع معه تلبية أبسط حاجياته اليومية وأداء مصاريف علاج أمراض المزمته مما يستوجب معه رد الدفع المثار لعدم وجاهته.

وبخصوص الدفع المتعلق بخرق مقتضيات الفصل 652 من ق ل ع : فإن السلطة التقديرية للقضاء لئن اعتبرت وباء كورونا ظرفا طارئا أو قوة قاهرة متى ثبت لديها ذلك ، فان ذلك لا يشكل سببا وجيها للتحلل من أداء الوجيبة الكرائية والتي تبقى دينا على عاتق الطرف المكثري بعد زوال المانع ، و ذلك حفاظا على التوازن بين مصالح الطرفين، خاصة أن المورد الوحيد له هو واجب الكراء و بالتالي فان مطالبة المستأنف بالإعفاء الكلي من أداء الوجيبة الكرائية بعلة انعدام الانتفاع الكلي بالعين المكثرة يبقى دفع غير مبني على أي أساس قانوني و غير ذي أساس مما يستوجب رده .

وبخصوص الدفع المتعلق بخرق مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16: فانه بالرجوع إلى محضر تبليغ الإنذار المنجز بتاريخ 15/09/2020 يتضح انه مستوف لجميع الشروط المنصوص عليها قانونا و انه منح المستأنف أجلا كافيا لأداء ما بذمته من واجبات كرائية حل أجلها إلا انه لم يستجب لذلك بالرغم من مرور الأجل الممنوح له ليكون بذلك الدفع غير ذي جدوى مما يستوجب رده . والتمس لاجل ذلك الحكم وفق ما جاء في مقاله الافتتاحي و الإضافي. وتحميل الصائر لمن يجب قانونا . وارفق مذكرته بصورتي وصل الأداء .

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة القرار المشار إليه أعلاه وهو القرار المطعون فيه بإعادة النظر.

## أسباب الطعن بإعادة النظر

حيث جاء في أسباب الطعن بإعادة النظر بأن المطلوب في الطعن سبق أن استصدر و أثناء سريان المسطرة بخصوص الملف الاستثنائي محل هذا الطعن حكما ابتدائيا عن المحكمة الابتدائية بالخميسات في الملف عدد 2021/1304/215 بتاريخ 2022/2/23 و الذي قضى ب: "مراجعة السومة الكرائية للمحل الكائن بشارع خالد ابن الوليد مقهى "م.ذ." الخميسات و ذلك برفعها من 4400 درهم إلى مبلغ 4840 درهم شهريا ابتداء من 2021/10/26 مع النفاذ المعدل ... " وأنه بصدر هذا الحكم القاضي بالرفع من السومة الكرائية بعد صدور الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ (ملف) تجاري عدد 2020/8207/2762 بتاريخ 2021/04/07 ليعد بمثابة تراجع عن الإنذار الأول المتضمن للأداء تحت طائلة الإفراغ ، وهو تجديد للعقد بشروط جديدة تهم السومة الكرائية وأن المطالبة بتجديد العقد بالرفع من السومة الكرائية بالرغم من صدور حكم قاضي بالإفراغ يعد ترجعا عن هذا الحكم الأخير و يبرر استمرار العلاقة الكرائية بين الطرفين، و هو ما استقرت عليه محكمة النقض في مجموعة من قراراتها، ملتصقا بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به و بعد التصدي الحكم و القول من جديد بإلغاء الحكم الابتدائي التجاري المستأنف عدد 1620 في الملف رقم 2020/8207/2762 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2021/04/07 في شقه المتعلق بالإفراغ مع القول بإرجاع مبلغ الغرامة و تحميل المستأنف عليه صوائر جميع مراحل الدعوى. وأرفق المقال بنسخة عادية من القرار الاستثنائي عدد 245 ونسخة من الحكم الابتدائي القاضي بمراجعة السومة الكرائية ونسخة من شهادة بعدم الاستئناف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من نائب المستأنف عليه بجلسة 15/04/2024 يعرض فيها أن التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا لكون الطرف المدعي قد بلغ بالقرار الاستثنائي بتاريخ 2023/6/2 ولم يقدم مقال إعادة النظر إلا بتاريخ 2023/9/25 أي بعد مرور ما يقارب 3 أشهر وذلك خلافا لما جاء في الفقرة الثانية من الفصل 403 من ق م م التي تشترط أجل 30 يوما لتقديم طلب إعادة النظر بعد تاريخ التبليغ مما يجعل الطعن قد قدم خارج الأجل القانوني وأن الأسباب التي اعتمدها المدعي في مقاله لا تجد أي سند لها لا في الواقع ولا في القانون وجاءت مخالفة لمقتضيات الفصل 402 من ق م م المستدل به وأن الطرف المدعي ورغم صدور حكم نهائي ضده اكتسب قوة الشيء المقضي به قضى بإفراغه من العين موضوع الدعوى إلا أنه لا زال يتماطل في إفراغها رغم عدة محاولات تنفيذ والتي ستكون بالقوة العمومية بتاريخ 2024/05/13 المقبل وأن الأحكام التي لا تقبل الطعن بالتعرض والاستئناف هي التي يمكن أن تكون موضوع إعادة النظر حسب مفهوم الفصل 402 المستدل به، فالمدعي المحكوم به بالإفراغ وبعد تبليغه بالحكم بادر لاستئنافه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء التي أيدت الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ والذي أصبح حكما نهائيا اكتسب قوة الشيء المقضي به مما لا يمكن معه أن يكون قرار الإفراغ قابلا لإعادة النظر ، كما أن الحالات السبع التي يشترطها الفصل 402 من ق م م لا تتوفر على أي واحدة منها في هذه النازلة وأن الطرف المدعي والمحكوم عليه بالإفراغ لا زال يستغل العين المكراة لحد الآن وليس في القانون ما يمنع من المطالبة لمراجعة السومة الكرائية واستيفاء واجبات الكراء والنظافة ما دام المحل في حوزة الطرف المكثري، ملتصقا أساسا عدم قبول طلب إعادة النظر لوقوعه خارج الأجل القانوني واحتياطيا رفض الطلب لعدم ارتكازه على أي سند من القانون و تحميل الصائر لمن يجب قانونا. وأرفق المذكرة بإشعارات بالإفراغ بالقوة العمومية و صورة تبليغ القرار الاستثنائي موضوع طلب إعادة النظر.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 15/04/2024 ألقى خلالها بالملف مذكرة جوابية لنائب المطعون ضده، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 29/04/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث أسس الطالب الطعن بإعادة النظر على كون المطعون ضده قد بادر إلى سلوك مسطرة الزيادة في السومة الكرائية أثناء سريان المسطرة الاستئنافية و قد صدر بشأنها الحكم الابتدائي عدد 26 عن الابتدائية بالخميسات بتاريخ 23/02/2022 ملف عدد 215/1304/2021 مما يعتبر بمثابة تراجع عن الإنذار بالإفراغ الأول المتضمن للأداء تحت طائلة الإفراغ و هو تجديد للعقد بشروط جديدة.

وحيث تمسك المطعون ضده بأن الطاعن يتماطل في تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ و أن حالات الطعن بإعادة النظر غير قائمة في نازلة الحال و ليس في القانون ما يمنعه من المطالبة بمراجعة السومة الكرائية.

لكن حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المطعون ضده قدم دعوى المطالبة بمراجعة السومة الكرائية بتاريخ 26/10/2021 في حين أن الطاعن تقدم بالاستئناف بتاريخ 30/06/2021 مما يتضح معه أنه كان على علم بدعوى الزيادة في السومة الكرائية إبان المسطرة الاستئنافية، و أنه بالنظر لاستمرارية العلاقة الكرائية بين الطرفين إلى حين صدور القرار الاستئنافي النهائي فإن المطعون ضده يكون محقا في المطالبة بمراجعة السومة الكرائية و أن صدور الحكم الابتدائي بالزيادة في السومة الكرائية بعد تاريخ صدور القرار الاستئنافي لا يمكن اعتباره بمثابة تجديد لعقد الكراء و تنازل من المطعون ضده عن الإنذار بالإفراغ الذي يبقى قائما و منتجا لآثاره و بالتالي فالدعوى المترتبة عنه مستقلة عن الدعوى المتعلقة بالآداء و الإفراغ و القرار موضوع الطعن لا يتناقض مع الحكم المذكور، مما تبقى معه موجبات الطعن بإعادة النظر منتفية و بالتالي الطلب غير مرتكز على أساس قانوني سليم مما يوجب التصريح برفضه و إبقاء الصائر على الطاعن مع تغريمه مبلغ 1000 درهم لفائدة الخزينة العامة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : يقبول الطلب.

في الموضوع : برفضه و ترك الصائر على رافعه مع تغريمه مبلغ 1000,00 درهم لفائدة الخزينة العامة.