

**Réparations effectuées par le  
preneur : l'absence  
d'autorisation judiciaire fait  
obstacle à la compensation avec  
les loyers impayés (CA. com.  
Casablanca 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 68894	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1383
<b>Date de décision</b> 20200617	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/636	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Réparations nécessaires, Procédure d'exécution des réparations, Obligations du preneur, Mise en demeure du bailleur, Loyers impayés, Eviction, Demande additionnelle, Compensation de créances, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la validité des moyens de compensation invoqués par le débiteur. Le tribunal de commerce avait accueilli l'intégralité des demandes du bailleur.

En appel, le preneur soutenait pouvoir imputer sur sa dette locative, d'une part, le montant du dépôt de garantie et, d'autre part, le coût des travaux de réparation qu'il avait financés. La cour écarte ce double moyen en rappelant que le dépôt de garantie n'est restituable qu'au départ effectif du locataire et ne peut être affecté au paiement des loyers courants.

Elle retient surtout que la compensation avec le coût des travaux est irrecevable, dès lors que le preneur n'a pas respecté la procédure de l'article 638 du dahir formant code des obligations et des contrats, laquelle impose une mise en demeure préalable du bailleur suivie, en cas d'inertie, d'une autorisation judiciaire pour réaliser les travaux et en déduire le montant des loyers. Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, l'absence de contestation de cette créance valant reconnaissance implicite de dette.

Le jugement est donc confirmé, la cour y ajoutant la condamnation au titre des loyers supplémentaires.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ب. ا.) بواسطة دفاعها بتاريخ 13/01/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7843 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/07/2019 في الملف رقم 7006/8219/2019 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعى واجبات الكراء عن المدة من نونبر 2018 إلى يونيو 2019 و التي وجب فيها مبلغ 24000 درهم مع النفاذ المعجل و أدائها تعويضا عن التماطل قدره 1000 درهم و المصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغ المدعى عليها و من يقوم مقامها من المحل الكائن بإقامة [العنوان] الدار البيضاء و تحميلهم الصائر.

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 09/01/2020 و تقدمت باستئنافها بتاريخ 13/01/2020

و حيث قدم الاستئناف وكذا المقال الاضافي مستوفيين لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولين شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن جواد (م.) تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/06/2019 مفاده أن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانها اعلاه بسومة شهرية قدرها 3.000,00 درهم و أن هذه الأخيرة تقاعست عن تسديد الواجبات الكرائية عن المدة من نونبر 2018 إلى غاية ابريل 2019 و جب عنها مبلغ 18.000 درهم ، مما حدا به إلى توجيه إنذار إليها بذلك بقي دون جدوى، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته مبلغ 24.000 عن واجبات الكرائية عن المدة من نونبر 2018 إلى يونيو 2019 و كذا مبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل مع النفاذ المعجل و الصائر و الحكم كذلك بفسخ العلاقة الكرائية التي تربطه بالمدعى عليها لثبوت التماطل في حق هذه الأخيرة كما هو ثابت من الانذار المبلغ لها ب 08/05/2019 و محضر التبليغ و إفراغ المدعى عليها من العين محل العلاقة الكرائية هي و من يقوم مقامها و امتعتها.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة و جاء في أسباب استئنافها انه تم خرق جوهرى لمقتضيات الفصول 37-38-39 من ق.م.م أن الحكم الابتدائي لم يكن معللا بما فيه الكفاية وجاء ناقص التعليل و أن المستأنف يقيم بصفة مستمرة وان محله معلوم، وانه لم يتوصل بأي استدعاء وتم تنصيب قيم في حقه و أن الحكم الذي صدر غيابيا يعد مخالفا للقانون خاصة وان المستأنف متواجد بصفة مستمرة وانه يؤدي واجب الكراء بانتظام ولا يتوصل بأي وصل للأداء و أن المستأنف دفع مبلغ 50.000 درهم كضمانة للعين المكراة بالإضافة إلى أن المحل تعرض لمجموعة من الأضرار المادية والتي كلفت المستأنف في إصلاحها أكثر من 300.000 درهم ناهيك عن الأضرار التي لحق بالآلات والمعدات التي لا يمكن تقويمها إلا بناء على خبرة و أن السيد المفوض القضائي قام بمعينة المحل حيث عين أشغال الإصلاح جارية بالمحل على مستوى الجدران والأرضية وعلى مستوى السقف وعلى مستوى السدة وعلى مستوى مدخل المحل رفقة محضر معينة مرفقة بصور سيتم الأداء بالصور لاحقا و أن محل المستأنف هو محل مخصص كأستوديو للإنتاج السمعي البصري مجهز بأجهزة الكترونية ومكاتب وحواسيب ومعدات لإنتاج تصوير الأفلام السمعي

والبصري وهذا مثبت بمحضر المفوض القضائي وأن المحل موضوع النزاع به أجهزة الكترونية وحواسيب وأجهزة وكاميرات وأن المفوض القضائي عاين تسرب للمياه عبر جدران المحل وبأرضيته كما عاين تواجد شروخ وشقوق ورطوبة بجدران المحل وعاين أرضية المحل بالداخل مبللة بالمياه وكذا على مستوى السدة المتواجدة بالمحل وعاين تسرب المياه من أعلى سقف المحل بجدرانه وأن المحل تعرض لأضرار فادحة وأن المستأنف قام بإصلاح هذه الأضرار على نفقته والتي تفوق مبلغ 300.000 درهم وأن هذا المحل رغم إصلاحه فإنه تعرض لمجموعة من التسربات المائية مرة أخرى وأن المستأنف يتوفر على صور تثبت الأضرار وكذا محاضر المفوض القضائي يوضح ذلك وأن الضرر لا يجبر إلا بالتعويض وأن المستأنف تضرر ضررا ماديا ومعنويا وأن الضرر يتعين تقديره من طرف المحكمة وأن الحكم الابتدائي لم يكن معطلا بما فيه الكفاية وجاء مجحفا في حق المستأنف وأنه يجب أن يكون كل حكم معطلا من الناحيتين القانونية والواقعية وإلا كان باطلا وأن نقصان التعليل يوازي انعدامه وأنه كل حكم يجب أن يكون معطلا تعليلا كافيا وإلا كان باطلا وأن نقصان التعليل ينزل منزلة العدم وأن عدم جواب المحكمة الابتدائية على الإشهاد يعتبر بمثابة انعدام التعليل فكان حكمها بذلك ناقص التعليل ملتصقا بقبول الاستئناف وفي الموضوع إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب.

وبناء على مذكرة جوابية مقرونة باستئناف فرعي المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/02/2020 جاء فيها بخصوص الإدعاء بنقصان التعليل فإن المستأنفة لم يتبين أسباب هذا النقصان أو أسبابه وبخصوص الادعاء بكون المستأنفة كانت متواجدة باستمرار بعنوانها فان مسطرة التبليغ لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور خاصة وان مأمور التبليغ ضمن بشهادة التسليم ملاحظة كون المحل مغلق باستمرار حسب شهادة سكان الجوار وبخصوص الادعاء بكون المستأنفة كانت تؤدي المستحقات الكرائية بانتظام دون التوصل بأي وصل إبرائي فانه كذلك ادعاء باطل يتنافى مع الوضع المعنوي للشركة وضوابط التسيير والمحاسبة وبخصوص ما تزعمه المستأنفة من خسائر بالعين محل العلاقة الكرائية فان العارض ينفي علمه بهذه الخسائر المزعومة في غيبة أي إشعار له من قبل المستأنفة كما هو منصوص عليه قانونا بالتشريع الكرائي حيث نظم المشرع هذا الأمر بسلوك مسطرة معينة تبتدئ بإشعار المكري بأجراء الإصلاحات وعند عدم استجابته خلال مدة محددة يكون من حق المكثري استصدار أمر استعجالي بإجراء هذه الإصلاحات وخصم مبلغها من الوجيبة الكرائية وهذا ما تم التنصيص عليه بالمادة 10 من قانون 12/67 بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكن والاستعمال المهني ومن هنا فان ما تزعمه المستأنفة من نفقة بشأن الإصلاحات المزعومة لا سند قانوني لمواجهة العارض به وبخصوص ما تزعمه المستأنفة بشأن الضمانة التي مكنت العارض منها فان هذه الضمانة حددت طريقة استرجاعها بعقد الكراء الرابط بين الطرفين بانتهاء مدته أو مغادرة المكثري الفعلية ومن هنا استنادا لبنود عقد الكراء فانه لا يحق للمستأنفة خصم المستحقات الكرائية من مبلغ هذه الضمانة وأن المستأنفة لا زالت إلى الآن مصرة على رفض تسديد المشاهدة التعاقدية فان التماطل يبقى ثابتا في حقها ومبررا للأداء والإفراغ وفق القانون وفي الاستئناف الفرعي أنال مستأنفة لا زالت مصرة على امتناعها من تسديد المستحقات الكرائية المترتبة بذمتها إلى تاريخ هذا الاستئناف دون سند قانوني لذا فان العارض يكون محقا في المطالبة بالمستحقات الكرائية عن المدة اللاحقة للمدة التي شملها الحكم المستأنف والتي تمتد من شهر يوليوز 2019 إلى فبراير 2020 وهي 8 أشهر وجب عنها حسب المشاهدة التعاقدية المحددة في 3000 درهم ما قدره 24.000 درهم مع التعويض عن التماطل قدره 2000 درهم مع الصائر لذا يلتزم العارض الحكم على المستأنفة أصليا شركة (ب. ا.) في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدته مبلغ 24.000 درهم كمستحقات كرائية عن المدة من يوليوز 2019 الى فبراير 2020 حسب مشاهدة قدرها 3000 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 2000 درهم مع الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 04/03/2020 حضر نائب المستأنف عليه وبلغ نائب المستأنف بكتابة ضبط هذه المحكمة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/03/2020 و قد تم تمديد فترة المداولة للموجب لجلسة 17/06/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت المستأنفة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

و حيث انه و فيما يخص تمسك المستانفة بكون الحكم صدر غيابيا في حقها و الحال انها متواجدة بصفة مستمرة بالمحل, فان هذا الدفع يعتبر غير مؤثر في النازلة على اعتبار ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد باعتبارها محكمة موضوع و المستانفة اثار جميع الدفع كما سيتبين ذلك لاحقا .

و حيث انه و فيما يخص تمسك المستانفة بأداء واجبات الكراء عن المدة المطالب بها فان مبلغ 50.000 درهم المتمسك به من قبل المستانفة يتعلق بمبلغ الضمانة الذي يظل بحوزة المكري الى حين إفراغ العين الكراء , و مادامت المستانفة لازالت تشغل المحل فلا مجال لخصم مبلغ الكراء من مبلغ الضمانة المذكور أعلاه.

و حيث انه و فيما يخص ما تمسكت به المستانفة من كونها قامت بإصلاح الاضرار اللاحقة بالمحل و الناتجة عن تسرب المياه فانه ليس بالملف ما يفيد سلوكها للمسطرة المنصوص عليها في الفصل 638 من ق ل ع التي تحتم على المكثري في حالة وجود اضرار بالعين المكراة اشعار المالك بها, و اذا ثبت على المكري المطل في اجراء الإصلاحات المكلف بها حق للمكثري إجباره على إجرائها قضاء فان لم يجرها المكري ساغ للمكثري ان يستأذن المحكمة في اجرائها بنفسه و في ان يخصم قيمتها من اجرة الكراء, و انه وفي غياب ما يفيد سلوك المستانفة للمسطرة أعلاه فلا مجال لها اذن لخصم واجبات الاصلاح من مبلغ الكراء.

و حيث انه وبناء على ما ذكر أعلاه يظل ما تمسكت به الطاعنة من أداء لواجبات الكراء لا يرتكز على أساس و يتعين رد استئنافها و تأييد الحكم المستأنف.

و حيث يتعين تحميل المستانفة الصائر.

في المقال الإضافي

حيث ان مقال المستانف عليه و ان كان قد عنون باستئناف فرعي فانه لا يعدو ان يكون طلبا إضافيا مادام قد التمس من خلاله الحكم على المستانفة اصليا بواجبات الكراء اللاحقة.

و حيث التمس المستانف عليه الحكم لفائده بمبلغ 24.000 درهم واجبات الكراء عن المدة من يوليوز 2019 الى فبراير 2020.

وحيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و يجوز تقديمها اثناء النظر في الاستئناف عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م و بما ان المستانفة لم تنازع في الطلب مما يشكل اقرارا ضمنيا بالمديونية عملا بالفصل 406 من ق.ل.ع لذلك يتعين الاستجابة للطلب.

و حيث ان طلب التعويض عن التماطل غير مبرر لعدم وجود ما يفيد انذار المكثري بالاداء و امتناع هذه الأخيرة مما يتعين معه رفض الطلب المتعلق به

و حيث يتعين تحميل المستانفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف و المقال الإضافي

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستانفة الصائر.

في المقال الإضافي : بأداء المستانفة لفائدة المستانف عليه مبلغ 24.000 درهم واجبات الكراء عن المدة من يوليوز 2019 الى متم فبراير 2020 و تحميلها الصائر و رفض طلب التعويض.