

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3222
Date de décision 20230515	N° de dossier 2023/8206/191	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		Mots clés Révision du loyer, Rejet de la demande, Reçus de loyer, Preuve de l'augmentation du loyer, Loyer, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'autorité de la chose jugée quant au montant du loyer. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur au motif que la révision du loyer n'était pas établie. Devant la cour, l'appelant soutenait que la production de quittances de loyer d'un montant supérieur à celui fixé contractuellement suffisait à prouver une révision conventionnelle du loyer, nonobstant des décisions antérieures ayant fixé ce dernier à son montant d'origine. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en opposant l'autorité de la chose jugée attachée à de précédentes décisions ayant irrévocablement fixé le montant du loyer. Elle retient que les quittances produites par le bailleur, établies unilatéralement, sont dépourvues de force probante et ne peuvent remettre en cause le montant judiciairement constaté. Dès lors, le preneur ayant consigné la totalité des loyers dus sur la base de ce montant, la cour considère que le défaut de paiement n'est pas caractérisé. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم احمد (ك.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 05/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/12/2021 تحت عدد 13660 ملف عدد 6775/8219/2021 و القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب وإبقاء صائر الدعوى على رافعها.

وحيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف, مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا, صفة واجلا واداء.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرض فيه أن المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء. بسومة شهرية قدرها 6000 درهم تم رفعها إلى مبلغ 8000 درهم ، الا انه امتنع عن أداء واجبات الكراء من 01/07/2019 إلى 31/12/2020 و جب فيها ما مجموعه مبلغ 144000 درهم. وان الطرف تماطل المدعى عليه وجه له انذارا من اجل الاداء ومنحه اجل 15 يوما من تاريخ التوصل ب لذلك يلتمس الطرف المدعي الحكم على المدعى عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/07/2019 إلى 31/12/2020 و جب فيها ما مجموعه مبلغ 144000 درهم و بافراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل التجاري بـ [العنوان] الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع الاكراه البدني وتحميل المدعى عليه الصائر . و أرفق الطلب بصورة من عقد الكراء شهادة التسليم و أمر و أصل انذار و أمر.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أن المحكمة اعتمدت في قضائها على أن العلاقة الكرائية ثابتة بموجب عقد كراء مؤرخ في 24/9/2002 وان الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ في حين أن المكري لم يثبت مراجعة 6000 درهم الوجيبة الكرائية ورفعها إلى مبلغ 8000 درهم ، و أن الحكم المطعون فيه لا يرتكز على أساس وجزاؤه الإلغاء للأسباب التالية.

من حيث مراجعة الوجيبة الكرائية ورفعها إلى مبلغ 8000 درهم : أن الطرف المكري والمكثري ابرما عقد كراء مؤرخ في 24/9/2002 وأنهما حددا بالاتفاق بينهما الوجيبة الكرائية في مبلغ 6000 درهم، وأنه خلال سريان عقد الكراء قام الطرفان بارادتهما الحرة بمراجعة الكراء ورفع الوجيبة الكرائية في البداية إلى مبلغ 6600 درهم ، و أنه باتفاقها المشترك عملا على الزيادة في مبلغ 6600 درهم الى مبلغ 7000 درهم ، و أن الزيادة في الكراء انتقلت من مبلغ 7000 درهم إلى مبلغ 8000 درهم الثابت من وصل أداء الكراء ابتداء من شهر يوليوز و غشت 2013 و بقي الحال على أن الوجيبة الكرائية محددة بعد المراجعة لعدة مرات في مبلغ 8000 درهم، وأن العارض لم يوافق على العرض بالوجيبة القديمة وأنه تمسك بالمراجعة الثابتة بوصولات الأداء.

من حيث التماطل : أن الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 8000 درهم وان العارض وجه إنذارا للمكثري من أجل أداء كراء المدة من

01/07/2019 إلى 31/12/2020 وجب فيها مبلغ 144000 درهم أن المكتري توصل بالإنداز بتاريخ 26/02/2021 وأنه قام بإيداع مبلغ 108000 درهم بصندوق المحكمة ، و أن الإيداع ناقص وأنه يعد سببا من أسباب التماطل الذي يبرر إنهاء العلاقة الكرائية والحكم بالمصادقة على الإنداز بالأداء والإفراغ، ملتمسا شكلا بقبول الإستئناف وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بأداء مصطفى (ل.) الفرق قدره 36000 درهم والمصادقة على الإنداز بالإفراغ والحكم عليه بإفراغ المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم مطابقة للأصل و تواصل كراء بمبلغ 8000 درهم و صورة عقد الكراء.

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/02/2023 جاء فيها ان ما أثير من اسباب على الوجه الوارد بالمقال الاستئنافي لا يرتكز على اي اساس قانوني، وان الخصومة حول مقدار السومة الكرائية قد سبق البت فيها من طرف المحكمة بمقتضى عدة احكام في اطار الدعاوى سابقة ومن ضمنها الحكمين موضوع الملفين التاليين: الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 29/06/2016 تحت عدد 6527 في الملف عدد 2015/8206/1087 و الحكم عدد 9891 بتاريخ 31/10/2016 في اطار الملف عدد 6922/8206/2016 وانه وبالنظر لحجية الشيء المقضي به التي تتوفر عليها هذه الاحكام والتي تتوفر على حجية الشيء المقضي والتي قضت برفض المصادقة على الانذارات بالأداء والافراغ الموجهة للعارض معتبرة ان السومة الكرائية محددة بمقتضى عقد الكراء الرابط بين الطرفين في مبلغ 6000 درهم شهريا وان مراجعة السومة كما هي محددة بالعقد غير ثابتة، تعتبر قرينة قانونية تعفي العارض من كل اثبات ولا يقبل اي اثبات يخالفها وذلك وفقا لاحكام الفصل 451 من ق ل ع خصوصا مع توفر وحدة الاطراف والسبب والخصوم، و ان الاحكام اعلاه هي احكام لازالت قائمة ولم يتم الغاؤها بعد وهي كلها لاحقة على صور التواصل المستدل بها من طرف المستأنف والتي ليست سوى صور تواصل من صنع يده وبالتالي فانها غير ملزمة قانونا للعارض وانما تلزم من صدرت عنه وليس العارض وهو ما استنتجته الاحكام المذكورة عن صواب ، و ان العارض تمسك بالسومة المحددة بالعقد والتي لم يسبق له ان وافق على مراجعتها او تعديلها، وكل العروض بمناسبة الانذارات السابقة وكذلك الايداعات بصندوق المحكمة كانت تتم في حدود السومة الكرائية المتفق عليها في عقد الكراء ، ونظرا لكل ذلك، ولسبقية البت في موضوع مقدار السومة الكرائية وما دام العارض قد اودع مبلغ 108000 درهم المستحقة المقابل للمدة المطلوبة بحسب السومة الحقيقية وهي 6000 درهم فان الاستئناف الحالي يكون عديم الاساس القانوني ما يبرر الحكم برفضه ، ملتمسا الحكم بعدم قبول الاستئناف وموضوعا و برفضه وبالصائر على المستأنف.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 13/03/2023 جاء فيها ان أن المستأنف عليه تمسك بالأحكام القضائية السابقة التي كانت لاتستجيب لطلب الأداء والإفراغ على أساس أن المكري لم يثبت مراجعة الوصية الكرائية ورفعها من مبلغ 6000 درهم إلى مبلغ 8000 درهم، و لكن هذه المرة فان المستأنف عزز طلبه بوصولات كرائية تثبت أن المكتري أصبح يؤدي الواجبات الكرائية حسب الوجبية الجديدة المحددة باتفاق الأطراف في مبلغ 8000 درهم ، و أنه في إطار إجراءات تحقيق الدعوى للمحكمة أن تأمر بإجراء بحث تتحقق فيه المواجهة بين الطرفين ورفع اللبس حول الوجبية الجديدة بعد المراجعة الاتفاقية، ملتمسا الحكم وفق الطلب واحتياطيا اجراء بحث حول مراجعة الوجبية الكرائية ورفعها من 6000 درهم الى 8000 درهم.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 08/05/2023 التي بالملف الابتدائي وتخلف نائبا الطرفين، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/05/2023.

التعليق

حيث تمسك الطاعن بأسباب الاستئناف المشار إليها اعلاه.

وحيث ان ما أثير من أسباب على الوجه الوارد بالمقال الاستئنافي لا يرتكز على اي اساس قانوني، ذلك ان مقدار السومة الكرائية قد سبق البت فيها بمقتضى عدة احكام في اطار دعاوى سابقة ومن ضمنها الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 29/06/2016 تحت عدد 6527 في الملف عدد 2015/8206/1087 و الحكم عدد 9891 بتاريخ 31/10/2016 في اطار الملف عدد 6922/8206/2016

وانه وبالنظر لحجية الشيء المقضي به التي تتوفر عليها هذه الاحكام والتي قضت برفض المصادقة على الانذارات بالاداء والافراغ الموجهة للطاعن معتبرة ان السومة الكرائية محددة بمقتضى عقد الكراء الرابط بين الطرفين في مبلغ 6000 درهم شهريا وان مراجعة السومة كما هي محددة بالعقد غير ثابتة، و ان الاحكام اعلاه هي احكام لازالت قائمة ولم يتم الغاؤها وهي كلها لاحقة على صور التواصيل المستدل بها من طرف المستأنف والتي ليست سوى صور تواصيل من صنع يد الطاعن وبالتالي فانها غير ملزمة قانونا ولا حجية لها ولا تثبت الزيادة في السومة الكرائية ، وما دام المستأنف عليه قد اودع مبلغ 108000 درهم المقابل للمدة المطلوبة بحسب السومة الحقيقية وهي 6000 درهم فان حالة المطل تكون غير قائمة ويبقى الحكم الذي راعا مجمل ما ذكر في محله ويتعين تأييده مع تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده، وتأييد الحكم المستأنف , مع تحميل الطاعن الصائر.