

**Bail commercial : La
condamnation du preneur à des
dommages-intérêts pour retard
de paiement du loyer est
conditionnée par une mise en
demeure préalable (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60655	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2397
Date de décision 20230405	N° de dossier 2063/8206/2022	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Rejet de la demande d'indemnisation, Paiement des loyers échus en cours d'appel, Obligation de paiement du preneur, Mise en demeure préalable, Loyer impayé, Intérêts légaux, Dommages-intérêts pour retard de paiement, Demande additionnelle, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nature de la sanction applicable au retard de paiement. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers échus, assortis d'intérêts légaux et de dommages et intérêts. L'appelant contestait le principe de l'allocation d'intérêts légaux ainsi que le montant de l'indemnisation pour retard. La cour rappelle que l'inexécution de l'obligation de paiement des loyers commerciaux se sanctionne par l'octroi de dommages et intérêts pour retard et non par des intérêts légaux. Elle juge néanmoins que le montant alloué en première instance est proportionné au préjudice subi par le bailleur. Statuant sur la demande additionnelle formée en appel, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, faute de preuve de leur règlement. Elle rejette cependant la demande de dommages et intérêts afférente à cette nouvelle période, le bailleur n'ayant pas justifié d'une mise en demeure préalable. Le jugement est en conséquence confirmé, la cour y ajoutant la condamnation au titre de la demande additionnelle.

Texte intégral

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

حيث إن الطلب الاضافي مترتب عن الطلب الأصلي وقدم وفق الشكل الواجب قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه لما كان أساس الدعوى ومناطها هو أداء واجبات كرائية مستحقة عن كراء محل تجاري فإنه لا موجب لشمولها بالفوائد القانونية ما لم يوجد اي تعامل تجاري بخصوص الموضوع المتعلق بها وأن ما يمكن الحكم به هو التعويض عن التماطل بسبب عدم الوفاء بالالتزام و التأخر في الوفاء به .

وحيث انه أمام غياب السند القانوني الموجبللحكم بالفوائد القانونية يكون ما جاء في الاستئناف بخصوص عدم اشفاع الحكم بالفوائد القانونية مردودا .

وحيث انالمبلغ المحكوم بهعن التعويض عن التماطل يتناسب مع الضرر اللاحق بالطاعن بسبب التماطل بالنظر لقيمة مبلغ الكراء الغير مؤدى وذلك عكس ما جاء في الاستئناف .

وحيث تاسيسا على ما سبق يتعين التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

في الطلب الاضافي:

حيث لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يفيد أداء المستأنف عليه للواجبات الكرائية المسطرة بالطلب الاضافي عن المدة من اكتوبر 2021 إلى متم يونيو 2022 الواجب عنها مبلغ 103500 درهم مما يتعين معه الاستجابة لطلب الأداء المقدم بشأنها .

وحيث لم يدل الطاعن بما يفيد امتناع المستأنف عليها عن اداء الواجبات الكرائية المسطرة بالمقال الاضافي رغم الإنذار مما يتعين معه رفض طلب التعويض.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا حضوريا بالنسبة للطاعن وغيابيا بقيم في حق المستأنف عليها

في الشكل: بقبول الاستئناف والطلب الاضافي

وفي الموضوع :تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على المستأنف.

في الطلب الاضافي: بأداء المستأنف عليها للمستأنف مبلغ 103.500 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح اكتوبر 2021 إلى متم يونيو 2022 ورفض الباقي وجعل الصائر بالنسبة.