

**Bail commercial : La production
du seul procès-verbal de
notification du congé, sans l'acte
lui-même, ne permet pas au juge
d'en contrôler la régularité et
justifie le rejet de la demande
d'expulsion (CA. com.
Casablanca 2023)**

| Identification | | | |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Ref 61071 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 3318 |
| Date de décision 20230517 | N° de dossier 2022/8206/2303 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Congé, Baux | | Mots clés Rejet de la demande d'expulsion, Production de pièces, Procès-verbal de notification, Loyers impayés, Expulsion, Contrôle de la régularité du congé, Congé, Confirmation du jugement, Charge de la preuve du bailleur, Bail commercial, administration de la preuve | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement de loyers tout en rejetant la demande d'expulsion, la cour d'appel de commerce distingue le fondement probatoire de chacune des actions. L'appelant soutenait que le jugement était entaché de contradiction dès lors que les deux demandes procédaient d'un unique commandement de payer visant la même défaillance. La cour écarte ce moyen en rappelant que l'action en paiement des loyers a pour seul fondement le contrat de bail, le créancier n'ayant qu'à prouver l'existence de l'obligation et le débiteur devant justifier de sa libération. En revanche, la cour retient que la demande d'expulsion pour défaut de paiement est une mesure subordonnée au respect de formalités substantielles dont le juge doit pouvoir contrôler la régularité. Faute pour le bailleur d'avoir produit l'original du commandement, et non son seul procès-verbal de notification, le premier juge était dans l'impossibilité de vérifier le respect des mentions légales impératives. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 02/03/2022 حسب طي التبليغ و تقدم بمقاله الاستئنافي بتاريخ 16/03/2022 داخل الأجل القانوني فيكون الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا . و في الموضوع : حيث بسط الطاعن أسباب استئنائه على النحو المسطر اعلاه . حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب عندما قضى بقبول الطلب شكلا وعدم قبوله من جهة أخرى والحال أن الامر يتعلق بانذار واحد مما يشكل تناقضا ينزل منزلة انعدام التعليل الا أن الامر خلاف ذلك إذ أن البين بالرجوع الى الحكم المطعون فيه أنه قضى بقبول الدعوى شكلا ما عدا الشق منها المتعلق بالافراغ بعلّة عدم الادلاء بالانذار موضوع الدعوى و الاكتفاء بالادلاء بمحضر تبليغه فقط مما يحول دون بسط المحكمة رقابتها على شكليات هذا الانذار بوصفه الاجراء الجوهرى للقول بوجود تماطل يبرر الافراغ أم لا و هو توجه صائب على اعتبار أن الدعوى الراهنة تتعلق بشقين الأول يهم المطالبة بأداء واجبات الكراء عن المدة الواردة بالانذار و الشق الثاني يتعلق بالافراغ استنادا للانذار المبلغ للطرف المكثري وأن عدم الادلاء بهذا الانذار يحول دون بسط رقابة المحكمة و التحقق من مطابقته للمقتضيات القانونية المؤطرة لدعوى الافراغ سواء من حيث الاجل و المدة المطلوبة و التعبير عن الرغبة الصريحة في الافراغ و غيرها من الشكليات الالزامية لترتيب الآثار القانونية على الانذار المبلغ للمكثري مما يبقى الدفع المثار مردود . وحيث إن باقي الدفوع المتعلقة بتوجيه الانذار و صفة باعته لم يعد لها ما يبرره بعد القول باستبعاد الإنذار الغير المدلى به و الحكم بعدم قبول طلب الافراغ و يتعين استبعادها في حين أن الشق من الدعوى المتعلق بالاداء فهو لا يتوقف على توجيه إنذار للمطالبة به طالما أن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب عقد الكراء المدلى بصورة منه في الملف وأنه في غياب ما يثبت براءة الذمة يبقى طلب الأداء للاكثري المترتبة بذمة المكثري وجبها و مبررا مما يجعل الدفع المثار مردود. وحيث إنه يتعين تبعا لما ذكر رد الدفوع لعدم وجاهتها و الحكم بتأييد الحكم المستأنف . و حيث إنه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا. في الشكل : قبول الاستئناف . في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على رافعه.