

Bail commercial - La résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers est confirmée dès lors que le preneur n'apporte pas la preuve du manquement allégué du bailleur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60970	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3062
Date de décision 20230509	N° de dossier 2023/8206/905	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligation du preneur, Manquement du bailleur, Expulsion, Défaut de paiement des loyers, Confirmation du jugement, Clause résolutoire, Charge de la preuve, Bail commercial, Allégation sans preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve de l'exception d'inexécution soulevée par le preneur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en paiement, résiliation et expulsion. Devant la cour, le preneur appelant, sans contester l'impayé, soutenait que le bailleur avait manqué à ses propres obligations en lui rendant impossible l'obtention des documents administratifs nécessaires à l'exploitation, du fait de locations antérieures consenties à des tiers. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen au motif que de telles allégations, non étayées par le moindre commencement de preuve, demeurent de simples affirmations. Elle rappelle qu'en application de l'article 399 du Dahir des obligations et des contrats, il incombe à celui qui se prévaut d'une exception d'inexécution d'en rapporter la preuve. Faute pour le preneur de démontrer le manquement imputable au bailleur, son obligation de payer les loyers est jugée pleinement exigible et le défaut de paiement constitué. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/2/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/12/2022 تحت عدد 12171 في الملف التجاري عدد 10027/8219/2022 القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بالحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعى مبلغ 24.500 درهم الذي يمثل واجبات كراء العين المكراة عن المدة من فاتح مارس 2022 الى متم شتنبر من نفس السنة على أساس سومة شهرية قدرها 3.500,00 درهم والحكم بفسخ عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 3/12/2021 والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تيط مليل إقليم مديونة البيضاء هي ومن يقوم مقامها او بإذنها مع شمول الحكم بالنفاد المعجل بخصوص واجبات الكراء وبتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و اجلا و اداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليه تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/10/2022 يعرض فيه والذي يعرض فيه انه يملك المحل ذي الرسم العقاري عدد 12/211378 للملك المسمى " بدر 24-1 " وهو عبارة عن محل تجاري كائن بـ [العنوان] تيط مليل مديونة الدار البيضاء حسب شهادة الملكية المدلى بها طيه وأنه أكرى للمدعى عليها شركة المحل المشار إليه أعلاه بسومة كرائية قدرها 3500,00 درهم في الشهر، وأن المدعى عليها تقاعست عن أداء واجباتها الكرائية منذ شهر مارس 2022 إلى غاية شهر شتنبر 2022 أي ما مجموعه : 24,500,00 درهم حسب التالي : 3500,00 درهم × 7 أشهر)، وان المدعى قام بتوجيه إنذار إلى المدعى عليها عن طريق المفوض القضائي [السيد بويحيى (ر.)] قصد حثها على الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها، الا انها لم تؤدي ما بذمتها - ملتصا بالحكم بأداء المدعى عليها واجبات الكراء لفائدة المدعى عن المدة من مارس 2022 إلى غاية شهر شتنبر 2022 أي ما مجموعه : 24,500,00 درهم ، والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين المدعي و المدعى عليها [شركة ل.ت.م.] المؤرخ في 2021/09/05 و إفراغها المحل التجاري للمدعي الكائن بـ [العنوان] تيط مليل مديونة الدار البيضاء من جميع مشتملاته هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم في اليوم ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاد المعجل وبتحميل المدعى عليها الصائر رفقته شهادة الملكية صورة من عقد الكراء وانذار مع محضر التوصل.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندتا على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة ان عقد الكراء يسمح لها بممارسة نشاط تجاري الا انها اصطدمت بكون المحل سبق كراؤه لأكثر من ثلاث مرات لأطراف أخرى واستحال عليها انجاز وثائق المحل التجاري لان به أسماء اطراف أخرى وان الاستفادة من الكراء المتفق عليه تعذر تحقيقه بسبب سوء نية المكري المستأنف عليه .

لذلك تلتمس سماع القول والحكم بقبول المقال الاستئنافي شكلا وفي الموضوع برفض الطلب الأصلي للمستأنف عليه مع إبقاء الصائر

على عاتق المستأنف عليه .

وادلت بنسخة حكم مع طي التبليغ .

وبجلسة 11/4/2023 ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية عرض من خلالها ان المستأنفة تقر بواقعة التماطل في أداء واجبات الكراء وهي تزعم انها استحال عليها انجاز الوثائق والحال ان المدعية تستغل المحل التجاري منذ كرائه سيما وان المستأنف عليه لا علاقة له بالوثائق المزعومة وانه بواسطة دفاعه قام بتوجيه إنذار إلى المدعى عليها عن طريق المفوض القضائي [السيد بويحيى (ر.)] قصد حثها على أداء الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها و لم تجب عن ذلك و أسباب إمساكها عن أداء الواجبات الكرائية وأن المفوض القضائي قام بتبليغ الإنذار إلى المدعى عليها بعنوانها ، وذلك بتاريخ 5/09/2022 بواسطة [السيد هشام] بصفته الممثل القانوني حسب محضر التوصل المرفق بنص الإنذار ، المدلى بهما خلال المرحلة الابتدائية وأن المدعى عليها بالرغم من مرور الأجل المضروب لها قانوني ، لم تؤدي بما بذمتها إلى يومنا هذا وان واقعة الامتناع عن أداء الواجبات الكرائية يعد سببا خطيرا ومشروعا يبرر فسخ عقد الكراء الذي يربط العارض والمدعى عليها طبقا لمقتضيات البند الثاني من الشروط المتفق عليها بعقد الكراء المذكور أعلاه ، والتي جاء فيها: يعتبر هذا العقد لاغيا و عديم المفعول في حالة عدم تسديد المكثري لواجبات الكراء عن شهرين متتالين" و أنه طبقا لما تص عليه مقتضيات المادة 56 من قانون 12-167 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري و المكثري للمحلات المعدة للسكني أو للاستعمال المهني وان المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه تكون قد أصابت و طبقت القانون سيما أمام الإقرار القضائي للمستأنفة بعدم أدائها للواجبات الكرائية ، وأن باقي دفوع المستأنفة تضل غير مبنية على أساس سليم و أن إثارتها و زعمها من قبل المستأنفة ما هي إلا محاولات من اجل الزيادة في المماطلة في الفسخ و الإفراغ.

لذلك يلتمس القول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنفة الصائر .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 11/4/2023 حضرها نائبا الطرفين وادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة تسلّم نائب المستأنفة نسخة منها وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 9/5/2023.

محكمة الاستئناف

حيث استندت المستأنفة في استئنافها على كون المحل سبق إكراهه لأطراف أخرى و أنه استحال عليها إنجاز وثائق المحل التجاري و أنه استحال عليها الاستفادة من الكراء بسبب سوء نية المستأنف عليه .

و حيث أن ما أثارته المستأنفة من أسباب ظل اقوالا مجردة من أي إثبات و هي الملزمة بإثبات ما تدعيه استنادا على مقتضيات الفصل 399 من ق.ل.ع الذي يجعل واقعة اثبات الالتزام على مدعيه.

و حيث يتعين التصريح برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .