

Bail commercial : la résiliation pour non-paiement des loyers est confirmée dès lors que le preneur échoue à prouver en appel le paiement ou une offre réelle valable (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65144	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5722
Date de décision 20221215	N° de dossier 2022/8206/4341	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Offre réelle, Obligation du preneur, Non-paiement des loyers, Expulsion, Défaut de preuve, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Arriérés locatifs	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce confirme la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, faute pour ce dernier de rapporter la preuve de ses allégations. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en paiement, résiliation et expulsion.

En appel, le preneur soutenait s'être acquitté des loyers et avoir initié une procédure d'offre réelle qui aurait échoué en raison d'une adresse erronée du bailleur. La cour écarte ce moyen en relevant que le preneur n'a produit, ni en première instance ni en appel, les quittances de loyer correspondant à la période litigieuse.

De même, aucune preuve de la procédure d'offre réelle ni de l'imputabilité de son échec au bailleur n'a été rapportée. La cour retient que les défenses de l'appelant, dépourvues de tout support probant, ne sauraient être prises en considération.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/02/2022 في الملف عدد 3714/8207/2021 والقاضي في الشكل قبول الدعوى ، في الموضوع على المدعى عليها بأدائها للمدعي مبلغ 7000.00 درهم واجب كراء المحل التجاري الكائن بأكدال شارع [العنوان] الرباط عن المدة من أكتوبر 2020 إلى متم نونبر 2021 مع النفاذ المعجل ، والحكم بفسخ عقد الكراء وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المذكور وتحميلها الصائر وتحديد الإيجار في الأدنى في شق الأداء وتحميلها الصائر ورفض الباقي .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهرة قدرها 500.00 درهم للمدعى عليها ، هذه الأخيرة إمتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2020 إلى نونبر 2021 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 23/09/2021 .

ملتمسا الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 7000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة ، و 500.00 درهم تعويض عن التماطل ، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع النزاع .

وبعد تخلف المدعى عليها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كونها كانت تؤدي واجبات الكراء حسب التواصيل المستدل بها ، كما أنها باشرت مسطرة العرض والتي تعذرت بسبب تضمين المستأنف عليه عنوانا غير مضبوط .

ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن الطاعنة لم تدل بمحضر العرض العيني .

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/12/2022 حضر نائباً الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/12/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكزت الطاعنة في إستئنافها على الوسائل أعلاه .

وحيث إنه وبخلاف مزاعم المستأنفة فإنها لم تدل بأية دفعات أمام محكمة الدرجة الأولى حتى تتولى الجواب عنها ، كما أنها لم تدلي للمحكمة بمناسبة إستئنافها بتواصيل أداء واجبات الكراء المحكوم بها أو ما يفيد عرضها وتعذر ذلك لكون عنوان المستأنف عليه غير مضبوط ، مما تبقى معه الدفوعات المثارة من طرفها ناقصة عن درجة الإعتبار .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات المستأنفة وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا .

في الشكل : قبول الإستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .