

Bail commercial : L'aveu du preneur sur l'existence de la relation locative suffit à fonder sa condamnation au paiement des arriérés de loyers (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59921	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6386
Date de décision 20241224	N° de dossier 2024/8219/5899	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Reconnaissance de la relation contractuelle, Preuve de la relation locative, Paiement des loyers, Obligation du preneur, Confirmation du jugement, Cession de fonds de commerce, Bail commercial, Aveu judiciaire, Arriérés de loyers, Absence de contrat écrit	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine la preuve de l'existence d'une relation contractuelle en l'absence de contrat de bail écrit. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur.

L'appelant contestait la qualité de créancier du bailleur, faute pour ce dernier de produire un titre locatif. La cour retient que la preuve de la relation locative est suffisamment rapportée par deux éléments émanant du preneur lui-même : d'une part, un préavis qu'il a adressé au bailleur pour l'informer de son intention de céder le fonds de commerce exploité dans les lieux et, d'autre part, son aveu judiciaire dans ses écritures d'appel reconnaissant le paiement des loyers.

La cour considère que ces éléments constituent une reconnaissance non équivoque du lien contractuel, rendant inutile la production d'un contrat formel et injustifiée la demande d'enquête complémentaire. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد العربي (ش.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 30/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2553 بتاريخ 21/06/2023 في الملف عدد 662/8207/2023 و القاضي بأدائه لفائدة المدعي واجبات الكراء عن المدة من شهر نونبر 2013 الى شهر غشت 2021 وذلك بحساب سومة شهرية قدرها 500 درهم وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في حدا الأدنى وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله مصاريف الدعوى ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم الابتدائي للطاعن مما يكون معه استئنائه قد وقع داخل الأجل القانوني، وما دام أن الطعن المقدم من طرفه استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد اوخلو (م.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤدى عنه يعرض فيه بأن المدعى عليه يكتري منه المحل الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 500 درهم تخلف عن أدائها وكذا عن أداء ضريبة النظافة وذلك منذ فاتح نونبر 2013، والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه له واجبات الكراء بحساب 500 درهم شهريا وواجبات النظافة بحساب 50 درهم شهريا وذلك عن المدة من نونبر 2013 الى غشت 2021 وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها نائب المدعي وارفقها بانذار ، نسخة عادية لحكم قضائي.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه خلال فترة المداولة وجاء فيها بان المدعي لم يدل بما يثبت صفته في الادعاء، ملتمسا الحكم بعدم قبول الدعوى وموضوعا أساسا رفضها واحتياطيا حفظ حقه في مناقشتها في حال اثبات الصفة.

وبعد مناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيد العربي (ش.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن نقصان التعليل يوازي انعدامه ، وهذا ما استقرت عليه الإجتهاادات القضائية الصادرة عن محكمة النقض. وأن الإنذار وحده لا يكفي لإثبات الصفة في غياب عقد كراء أو شهادة شهود تؤكد السومة الكرائية والعلاقة الكرائية. وأن المستأنف عليه يتقاضى بسوء النية على اعتبار أن علاقته بالعارض وثقة هذا الأخير به على اعتبار أنه كان يمكنه من واجبات الكراء في غياب تمكنه من وصولات الكراء التي تفيد الأداء. ويبقى الحكم المطعون فيه عديم الأساس القانوني . والتمس لاجل ما ذكر: إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، وبعد التصدي التصريح برفض الطلب، وإحتياطيا إجراء بحث في الموضوع وحفظ حق المنسوب عنه في تقديم مستنتاجاته على ضوء تقرير الخبرة مع الصائر والإجبار. وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 17/12/2024 تخلف عنها الأستاذ اوسلام رغم التبليغ لجلسة يومه و بعد الاطلاع تقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب فيما قضى به وذلك وفقا للعلل المحددة ضمن اسباب استئناف المفصلة أعلاه.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فإن العلاقة الكرائية تبقى ثابتة بمقتضى الأشعار الصادر عن المستأنف نفسه وملخصه اشعار المستأنف عليه بنيته في بيع الأصل التجاري الذي تم تأسيسه في المحل موضوع الدعوى كما أن ما يزكي ذلك إقراره ضمن مقاله الاستئنافي بالعلاقة الكرائية بتأكيده أن العلاقة التعاقدية ثابتة بحكم أنه يمكن المستأنف عليه من واجبات الكراء دون تمكينه من وصولات الكراء التي تفيد الأداء.

وحيث تبعا لذلك يبقى تمسك الطاعن الوارد ضمن أسباب الاستئناف غير مؤسس قانونا ويتعين رده.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في مناحي دفعاتهم وحسبما أن تقيم قضاءها على اسس مثينة مما يكون معه طلب إجراء بحث غير مبرر ما دام أن العلاقة الكرائية قائمة بموجب الأشعار الصادر عن المستأنف نفسه وإقراره كذلك ضمن مقاله الاستئنافي مما يكون معه ملتمس إجراء بحث غير وجيه ويتعين رده.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن يتعين تحميل المستأنف صائر طعنه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وغيابيا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأيد الحكم الابتدائي مع إبقاء الصائر على رافعه.