

Bail commercial : le locataire qui n'a pas restitué les clés selon la procédure légale reste tenu au paiement des loyers jusqu'à son éviction effective (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65022	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5517
Date de décision 20221207	N° de dossier 2022/8205/186	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Restitution des clés, Procédure d'offre des clés, Paiement jusqu'à l'éviction, Obligations du preneur, Maintien du contrat de bail, Loyer, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement le condamnant au paiement d'une indemnité d'occupation, le preneur d'un local commercial soutenait être libéré de son obligation en raison de la fermeture du local et du refus du bailleur de recevoir les clés. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur pour la période courant entre un précédent jugement d'expulsion et l'éviction effective. La cour d'appel de commerce devait déterminer si la simple allégation du refus du bailleur de reprendre les clés suffisait à prouver la restitution des lieux. La cour retient que l'offre de restitution des clés doit suivre une procédure formelle et que la charge de la preuve de son accomplissement pèse sur le preneur. En l'absence de tout élément démontrant que le preneur a engagé une telle procédure, la cour considère que la relation locative a perduré jusqu'à l'expulsion effective, rendant l'indemnité d'occupation exigible pour toute cette période en application de l'article 663 du code des obligations et des contrats. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ش. ا.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 09/12/2021 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2041 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/05/2021 في الملف عدد 334/8207/2021 القاضي بأدائها مبلغ 40040 درهم كواجبات استغلال العين المكترة عن المدة من فاتح فبراير 2017 إلى فبراير 2018 مع النفاذ المعجل تحميلها الصائر ورفض باقي الطلب.

في الشكل:

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 25/11/2021 وفقا لما هو ثابت من ملف التبليغ عدد 1658/8401/2021 وتقدمت بمقالها بتاريخ 29/04/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة خديجة (ب.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله انه سبق ان تقدمت ضد المستأنفة بدعوى تتعلق بالمحل التجاري الذي تكتريه منها هذه الأخيرة بسومة كرائية محددة في 3080 درهم شهريا والكائن بشارع [العنوان] سلا الجديدة والتي انتهت بصدر حكم يقضي بالاداء والافراغ و التعويض وان الحكم الصادر بعد ان اكتسب حجية الشيء المقضي به رفضت تنفيذه المستأنفة وانها تكبدت عدة مصاريف زائد سلوك مسطرة الاكراه البدني التي انتهت في الأخير بالاداء وانه صدر حكم يقضي بالاداء والافراغ بتاريخ 23-2-2017 مشمولاً بالمدة من فاتح يناير 2016 الى يناير 2017 وان المستأنفة بقيت تستغل المحل من فاتح فبراير 2017 لحين افراغها بتاريخ 13-2-2018 لأجله فانها الحكم على هذه الأخيرة في شخص ممثلتها القانونية بأداء مبلغ 40040 درهم كواجب الكراء عن المدة المتخلدة بذمتها عن المدة من فبراير 2017 الى فبراير 2018 وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر.

وبعد مناقشة القضية وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستأنفة للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة انه بالرجوع إلى الحكم المستأنف يتضح بأنه صدر غيايبا في حقها بمعنى انها لم تحضر خلال المرحلة الابتدائية و لم تتقدم بأي جواب بخصوص موضوع الدعوى ، وانه وكما هو معلوم فان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، وان المستأنف عليها زعمت بانها ظلت تشغل المحل موضوع الدعوى إلى غاية 13/02/2018، وان الواقع خلاف ذلك ، ذلك ان المحل موضوع الدعوى مقفل منذ مدة طويلة ولم تكن تشغله طيلة المدة المحكوم بها بموجب الحكم المستأنف، وانها ملزمة بأداء واجبات الكراء مقابل الانتفاع بالعين المكترة ، و انه خلال المدة من فبراير 2017 إلى فبراير 2018 كان المحل مقفلا ولم تنتفع به، وان واقعة تسليم المفاتيح تمت فعلا بتاريخ فبراير 2018 ولكن المحل موضوع الدعوى كان مقفلا بسبب رفض المستأنف عليها تسلم مفاتيحها رغم عدة محاولات معها باء بالفشل والتي تمت بحضور مجموعة من الشهود.

والتمسست لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، واحتياطيا الأمر بإجراء بحث بحضور الأطراف مع حفظ حقها في الإدلاء بلائحة الشهود لإثبات واقعة تسليم المفاتيح ورفض المستأنف عليها حيازتها وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 31/05/2022 جاء فيها ان ما تدعيه المستأنفة من كون سبب تأخرها في تسليم مفاتيح المحل واستئثارها به خلال المدة المطالب بها راجع لعدم استفادتها منه وانه ظل مغلقا، وان ما تدعيه المستأنفة في مقالها مردود وتدحضه الوثائق المدلى بها بملف النازلة، وان ادعاء المستأنفة على أنها عرضت مفاتيح المحل عليها، وان لديها شهودا على ذلك الهدف منه التسوية والمماطلة في اداء الواجبات المستحقة ليس إلا، وأن المستأنفة تنصلت عن التزاماتها، كما انها حتى بعد صدور الحكم رفضت الادعاء له مما حدا بها لاجبارها بواسطة مسطرة الاكراه البدني وبالتالي فان دعواها واقعة رفض تسلّم المفاتيح لا يستند على اساس.

والتمسست لاجل ما ذكر تايد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 30/11/2022 تخلف عنها نائب المستأنفة رغم تبليغه بالاستدعاء، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 07/12/2022.

محكمة الاستئناف

حيث ان الطاعنة من خلال مقالها بسطت أوجه استئنافها منازعة في كون المدة المحكوم عليها فيها بأداء واجبات الكراء من فبراير 2017 الى فبراير 2018 كان المحل مقفلا فيها ولم تنتفع به بسبب رفض المستأنف عليها تسلّم المفاتيح رغم عدة محاولات وبحضور مجموعة من الشهود , , الا انه بالاطلاع على وثائق الملف ومستنداته فلا دليل على مايفيد عرضها للمفاتيح , وانه لا مجال للتحجج بكون المستأنف عليها رفضت تسلمها بالنظر الى ان عرض المفاتيح له مسطرة خاصة والطاعنة لم تدل بما يفيد سلوكها ومما يبقى معه طلب اجراء بحث غير مرتكز على أساس قانوني سليم , وهو ما يجعل ويثبت ان العلاقة الكرائية كانت ولا زالت قائمة بين الطرفين الى غاية الافراغ بتاريخ 13/02/2018 ومما يجعل المستأنفة ملزمة بالوفاء بالواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها طبقا للمادة 663 من ق.ل.ع باعتبار أن الوفاء بالواجبات الكرائية يكون مقابل استغلال المحل المكترى، ليبقى الدفع مردود والحكم المطعون فيه مصادف للصواب مما يستوجب تأييده .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تايد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفة .