

**Bail commercial : le paiement
des loyers réclamés dans la mise
en demeure, effectué dans le
délai légal, fait échec à la
demande de résiliation et
d'expulsion du preneur (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60661	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2404
Date de décision 20230405	N° de dossier 2022/8206/5497	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Preuve du paiement, Offre réelle et consignation, Mise en demeure de payer, Loyers impayés, Délai légal, Bail commercial, Annulation du jugement d'expulsion, Absence de défaut de paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement de loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée libératoire d'un paiement intervenu dans le délai de la sommation. L'appelant soutenait avoir purgé sa dette locative dans le délai légal par une procédure d'offres réelles et de consignation, ce qui privait la demande d'expulsion de son fondement. La cour retient que la production du procès-verbal d'offres réelles et de consignation, établissant le paiement des loyers visés par la mise en demeure avant l'expiration du délai imparti, fait obstacle à la constatation de la défaillance du débiteur. Dès lors, la condition essentielle à l'acquisition de la clause résolutoire et au prononcé de l'expulsion n'est pas remplie. Statuant par ailleurs sur une demande additionnelle, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus postérieurement et non réglés. En conséquence, le jugement est infirmé en ce qu'il a ordonné l'expulsion, la cour rejetant cette demande tout en faisant droit à la demande additionnelle en paiement.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه. حيث صح ما تمسك به الطاعن من أنه ابرأ ذمته المالية من الواجبات الكرائية المسطرة بالإنذار موضوع المصادقة داخل الأجل القانوني وقيامه بعرض وإيداع المدة من 01/04/2000 إلى 30/09/2020 حسب محضر العرض العيني المؤرخ في 17/09/2020 وبذلك فإن واقعة التماطل المستوجبة للافراغ غير قائمة ويتعين تبعا لذلك التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة. في الطلب الاضافي: حيث إن الطاعن لم يدل بما يثبت أداء الواجبات الكرائية المسطرة بالمقال الاضافي عن المدة من 01/03/2022 إلى متم يناير 2023 وجب عنها مبلغ 7700 درهم. وحيث إن القول بالأداء يستلزم تحديد الإكراه البدني في الأدنى. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا. في الشكل: في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييد في الباقي وجعل الصائر بالنسبة. في الطلب الاضافي: باداء المستأنف للمستأنف عليه مبلغ 7700 درهم واجب كراء عن المدة من 01/03/2022 إلى متم يناير 2023 وتحديد الاكراه في الأدنى وتحميل المستأنف الصائر.