

**Bail commercial - Le paiement  
du loyer par le cessionnaire d'un  
fonds de commerce dont la vente  
a été annulée ne libère pas le  
locataire de son obligation (CA.  
com. Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64780	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5103
<b>Date de décision</b> 20221116	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4254	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Paiement par un tiers, Obligation du preneur, Loyer, Effet non libératoire du paiement, Confirmation de la décision, Cession de fonds de commerce, Bail commercial, Arriérés locatifs, Annulation de la cession, Absence de qualité pour payer	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur commercial au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine l'étendue de l'obligation de paiement postérieurement à une décision d'expulsion non définitive. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur. L'appelant soutenait d'une part que l'existence d'un pourvoi en cassation contre la décision d'expulsion suspendait son obligation au paiement, et d'autre part qu'il s'était déjà acquitté des sommes réclamées. La cour écarte le premier moyen en retenant que l'obligation de payer les loyers subsiste tant que le preneur occupe effectivement les lieux, peu important le caractère non définitif de la décision d'expulsion. Sur le second moyen, la cour relève qu'une partie des paiements invoqués a été effectuée par un tiers dont le titre, une cession de fonds de commerce, avait été judiciairement annulé. Dès lors, ce tiers était dépourvu de qualité pour effectuer un paiement libératoire au nom du preneur, rendant ce versement inopposable au bailleur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

حيث قدم استئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا أجلا واداءا وصفة فهو مقبول شكلا.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من أن الحكم القاضي بالافراغ لم يكتتب حجية الشيء المقضي به وأنه محل طعن بالنقض فإن ذلك لا ينهض حجة على عدم ادائه للواجبات الكرائية المطلوبة والتي تتحدد من ذ مارس 2018 والذي كان مقيما بالمحل الى غاية تاريخ افراغه بتاريخ اكتوبر 2021 حسب الثابت من محضر الافراغ طالما أنه كان ينتفع ب المحل خلال المدة المطلوب عنها الأداء ويتعين تبعا لذلك رد الدفع أعلاه.

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن أودع لفائدة المستأنف عليها مبلغا اجماليا قدره 15.497 درهم أما بالنسبة لمبلغ 5250 درهم فإنه تم إيداعه من طرف حسان (ك.) الذي سبق للمحكمة أن قضت ببطان البيع المبرم بينه وبين المستأنف بخصوص الأصل التجاري موضوع الدعوى وبالتالي لا صفة له في أداء الواجبات الكرائية للمستأنف عليها ويكون ما قضى به الحكم المستأنف من أداء في مواجهة الطاعن مصادقا للصواب ويظل ادعاؤه الاداء غير ثابت ويتعين معه رد دفعه المثار بهذا الخصوص.

وحيث تاسيسا عل ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على المستأنف.