

**Bail commercial : Le preneur n'est libéré de son obligation de payer le loyer qu'après le dépôt des clés au greffe en cas de refus du bailleur de les recevoir (CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64737	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5032
<b>Date de décision</b> 20221110	<b>N° de dossier</b> 2030/8206/2022	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Restitution des clés, Résiliation du bail, Refus du bailleur, Paiement des loyers, Obligations du preneur, Dépôt des clés au greffe, Continuation du contrat, Charge de la preuve, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que la simple notification par le preneur de sa volonté de résilier le bail, assortie d'une offre de restitution des clés refusée par le bailleur, ne suffit pas à le libérer de son obligation au paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait condamné la société locataire au paiement d'une année de loyers, déduction faite du dépôt de garantie. Devant la cour, l'appelante soutenait que la relation contractuelle avait pris fin à l'issue du préavis contractuel courant à compter de sa notification, et invoquait subsidiairement la force majeure liée à la crise sanitaire pour la période antérieure. La cour écarte ce raisonnement en soulignant que le refus du bailleur de reprendre les clés impose au preneur d'accomplir les diligences légales subséquentes. Elle précise qu'à défaut de libération effective des lieux et de consignation des clés auprès du greffe du tribunal, le preneur est réputé demeurer en possession des locaux. Dès lors, son obligation au paiement des loyers subsiste, rendant le moyen tiré de la résiliation inopérant. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (ك. ك.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 29/03/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 6651 بتاريخ 28/06/2021 في الملف عدد 5095/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل:قبول الطلب. في الموضوع:أداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 320.000,00 درهم عن المدة من فاتح مارس 2020 الى غاية متم شهر فبراير 2021 بحسب سومة كرائية قدرها 32.000,00 درهم مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغت المستانفة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 21/03/2022 ، و تقدمت باستئنافها بتاريخ 29/03/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد عبد المالك (ب.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 11/05/2021 يعرض فيه أنه استصدر الحكم عدد: 1758 الصادر بتاريخ: 2020/02/27 في الملف عدد: 2020/8219/1656 والذي قضى بآداء المدعى عليها شركة (ك. ك.) واجبات الكراء عن المدة من فاتح: يناير 2019 إلى متم فبراير 2020 بحسب سومة كرائية قدرها: 32.000,00 درهم وان المدعى عليها استمرت متوقفة عن أداء واجبات الكراء عن المدة اللاحقة عن التي قضى بها الحكم أعلاه أي منذ فاتح مارس 2020 إلى غاية متم فبراير 2021، فتخلذ بذمتها مبلغ: 384.000,00 درهم وحيث أن العارض محق في استصدار سند تنفيذي بأداء المدعى عليها المبالغ المطلوبة.ملتصا:في الشكل: التصريح بقبول المقال لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا, في الموضوع: - الحكم بأداء المدعى عليها شركة (ك. ك.) لفائدة العارض السيد عبد المالك (ب.) مبلغ: 384.000,00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح مارس 2020 إلى غاية متم شهر فبراير 2021 بحسب سومة كرائية قدره 32.000,00 درهم. شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. المرفقات نسخة طبق الاصل للحكم عدد 1758.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليها بجلسة 07/06/2021 يعرض فيها في الشكل حيث أن مراقبة شكلية الإدعاء من النظام العام و أي خلل يعترها تثيره المحكمة تلقائيا. لذا فالعارضة تسند النظر للمحكمة بخصوص ذلك. في الموضوع حيث يطالب المدعي بواجب كراء المدة المتراوحة ما بين فاتح مارس 2020 إلى متم فبراير 2021 و يجب فيها مبلغ 348000.00 درهم. وحيث سبق واستصدر حكما تحت عدد 1758 وتاريخ 2020/02/27 في الملف عدد 2020/8219/1656 قضى لفائدته بواجبات الشهور الممتدة من فاتح يناير 2019 و متم فبراير 2020 و يجب فيها مبلغ 448000.00 درهم. وحيث بادر المكري إلى تنفيذ المدة المذكور والحكم صدره بواسطة الملف التنفيذي عدد 20/8511/1935 حسب الثابت من المحضر تنفيذي المرفق وبتاريخ 2020/07/01 عمدت العارضة إلى إشعار المكري بإفراغها للعين المكراة مع عرض المفاتيح له بواسطة المفوض القضائي السيد عسيلا (م.) حرر بمقتضاه هذا الأخير محضرا تبين من خلاله رفض مستخدمه المسمى موحى (و.) التوصل حسب الثابت من الإشعار بالإفراغ وفسخ عقد الكراء وعرض مفاتيح المحل ومحضر تبليغه المرفقين وحيث احترمت المنوب عنها بنود عقد الكراء فعمدت إلى إخطار المكري بالإفراغ وفسخ الكراء كما عرضت مفاتيح المحل عليه وفق القانون. وبتاريخ 2020/07/21 توصلت العارضة بجواب عن إشعار وهو مؤرخ في 2020/7/7 يقر فيه المكري بعلمه بمحتوى الإشعار بالإفراغ وعرض المفاتيح كما لا يمانع في إنهاء عقد الكراء شريطة تنفيذ الحكم القاضي بالأداء موضوع الملف التنفيذي عدد 2020/8511/1935 موضوع الحكم عدد 1758 انظروا من فظلكم لجوابه عن الإشعار وانه بالفعل نفذت العارضة الحكم

المذكور وافرغت المحل منذ 1/7/2020 واسترجعه المكري منذ ذلك الحين. وحيث الثابت من عقد الكراء المرفق، أن المكري احتفظ بتسبيق وجيبة شهرين ما مجموعه 64000.00 درهم ووعد بخصمها من واجبات كراء الشهرين الأخيرين وبما أن ذمتها بريئة إلى غاية فبراير 2020، وافرغت نهاية يونيو 2020، فإن ذمتها مليئة بواجب 4 شهور فقط وهي مارس وأبريل وماي ويونيو 2020 يخصم منها مبلغ التسبيق 64000.00 درهم الموازي لواجب الشهرين الأخيرين مايو ويونيو 2020 لتبقى العارضة مدينة بواجب شهري مارس وأبريل 2020 وهو التاريخ المصادف لإجتياح وباء كورونا وفرض حالة الطوارئ بالبلاد مع إغلاق جميع المحلات بما فيها العين المكراة. وبما أن المحل لم يستغل للقوة القاهرة فلا مجال للمطالبة بواجب الكراء عن هاته المدة. مما يرجى معه ماييلي: في الشكل: الإشهاد على إسناد النظر للمحكمة. في الموضوع: الحكم برفض الطلب للعلل المسطرة صدره. مع تحميل المدعي الصائر. المرفقات: - نسخة من محضر تنفيذي بالأداء عدد 1935/8511/20 إشعار بالإفراغ وفسخ عقد الكراء وعرض مفاتيح المحل. + محضر تبليغه. + جواب عن إشعار بالإفراغ مؤرخ في 7/7/2021 صادر عن دفاع المكري. نسخة عقد كراء.

وبناء على مذكرة تعقيب لنائب المدعي بجلسة 10/06/2021 يعرض فيها ، حيث تقدمت المدعى عليها بمذكرة جوابية تعرض فيها أن ذمتها بريئة إلى غاية فبراير 2020 بعدما أفرغت العين المكراة نهاية يونيو 2020 لتبقى ذمتها عامرة بمبالغ الكراء عن أربعة أشهر فقط وهي مارس، ابريل، ماي ويونيو والتي يتعين خصم مبلغ التسبيق وقدره 64.000,00 منها لتبقى مدينة ، حسب زعمها بمقابل واجب شهرين . ملتزمة رفض الطلب. وحيث أن العارض يرد على ذلك فيما يلي : حيث أثارت المدعى عليها أنها وبتاريخ: 2020/07/01 بادرت إلى إشعار المكري بإفراغها للعين المكراة مع عرض المفاتيح بواسطة مفوض قضائي الذي أنجز محضرا دونه رفض مستخدم المكري التوصل. وحيث أن فسخ عقد الكراء يتطلب إيجابا وقبولا من طرفيه وفق ما يقتضيه عقد الكراء والقانون. وحيث أن عرض المفاتيح فاتح شهر يوليو لإشعار المكري أن العقد تم فسخه نهاية الشهر السابق لا يتضمن الأجل المتفق عليه إضافة إلى عدم احترام قاعدة تطابق الإيجاب والقبول والذي لا يمكن أن يصدر إلا عن المكري شخصيا أو من ينوب عنه بوكالة وليس أي شخص آخر كيفما كان. وحيث أنه كلما توافقت إرادة الطرفين لإبرام عقد الكراء فيجب أن تتوافق لفسخه لا أن يتخذ قرار الفسخ من جانب واحد. وحيث أن الأكيد أن العارض لم يتوصل بأية مفاتيح كما لم يوافق على أي فسخ لعقد الكراء وان رسالته الموجهة للمكترية والتي تضمنت عدم الممانعة في الافراغ شريطة أداء الواجبات الكرائية المتخلذة والتي كانت موضوع حكم بالاداء بلغ حد التنفيذ إنما هي رفض للايجاب المعبر عنه يوم فاتح يوليو وكان الأمر يقتضي أن تبادر المكترية بعد تنفيذ الحكم إلى معاودة الاجراء على المكري شخصيا حتى تتوافق الإرادة على الفسخ وهو ما لم يتم وحيث أن العلاقة الكرائية لا زالت مستمرة إلى غاية يومه مما يجعل العارض محقا في طلب أداء مقابلها من واجبات الكراء. وحيث يتعين رد جميع دفع المدعى عليها والحكم للعارض وفق مقاله الافتتاحي ومذكرته الحالية.

لهذه الأسباب

ومن أجلها وما يكملها يلتمس العارض: رد جميع دفع المدعى عليها - الحكم للعارض وفق مقاله الافتتاحي ومذكرته الحالية. - البث في الصائر وفق ما يقتضيه القانون.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المستأنف بلغت بالحكم المطعون فيه بتاريخ 21/03/2022 حسب الثابت من طي التبليغ كما أن المستأنف عليه طالب بواجبات الكراء عن المدة من فاتح مارس 2020 إلى غاية متم شهر فبراير 2021 بما مجموعه مبلغ 384000.00 درهم بحسب سومة شهرية قدرها 32000.00 درهم مع النفاذ المعجل والصائر و قضى الحكم الطعين وفق طلبه بعدما خصم مبلغ 64000.00 درهم مؤداة كتسبيق حسب عقد الكراء بعدما على منطوقه تعليلا غير سليم ينسجم وبنود عقد الكراء والقانون إذ ينص عقد الكراء على أن المكري تسلم تسبيق شهرين إلى حين رغبته المكتريان (العارضة) في الافراغ بحيث يجب عليها اشعاره في اجل شهرين وبما أن العقد شريعة المتعاقدين - فالعارضة أشعرت المستأنف عليها برغبتها في الفراغ العين المكراة

وعرضت عليه المفاتيح حسب الثابت من الاشعار بالافراغ وعرض المفاتيح ومحضر تبليغه الموجودين بين دفتي الملف الابتدائي والمؤرخ في 2020/07/01 بعد رفض مستخدمه موحى (و). التوصل. وبادر المكري إلى الجواب عن الانذار وأكد علمه بعرض المفاتيح وإفراغ العين المكراة وبالتالي فالعلاقة التعاقدية ستنتهي حتما نهاية شهر غشت 2020 بعد انصرام أجل الشهرين المتفق عليهما بعقد الكراء وبعد خصم مبلغ التسبيق 64000.00 درهم واجب الشهرين فستبقى مدينة بواجب أربعة شهور من فاتح مارس 2020 إلى متم يونيو 2020، وهي فترة الطوارئ وإغلاق جميع المحلات - وبما أن المنوب عنها حرمت من الاستغلال نتيجة القوة القاهرة المذكورة خلال هاته الشهور، فلا واجب عليها وبالتالي يكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب للعلل المفصلة أعلاه ، ملتزمة قبول استئنافها شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته والحكم بعد التصدي برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه صائر المرهلتين. أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم عدد 6651 و أصل طي التبليغ و نسخة مصادق عليها من عقد كراء.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبها بجلسة 06/10/2022 التي جاء فيها أن محكمة البداية عللت ما قضت به التعليل القانوني باعتبار انه لا وجود لتوافق ارادة الطرفين على فسخ عقد الكراء بعد عدم إثبات توصل العارض بصفته المكري بالمفاتيح فعليا مما يفيد عدم موافقته على أي فسخ وأنه لا جديد يمكن اعتباره في ما أثارته المستأنفة مما يقتضي رد استئنافها ، ملتتمسا رد جميع دفعوات المستأنفة والقول بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 06/10/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 27/10/2022 مددت لجلسة 10/11/2022

## التعليل

وحيث بسطت المستأنف أسباب استئنافها وفق المسطر أعلاه.

وحيث ان قيام المستأنفة باشعار المستأنف بافراغ العين المكتراه وعرضها عليه المفاتيح ورفض مستخدم لديه التوصل لا يجعل نمتها بريئة من الوجيبات الكرائية المطالب بها من طرفه لعدم قيامها بالمساطر القانونية التي تستتبع الرفض الذي تدعي من المستخدم وذلك بافراغ العين المكتره فعليا وإقامة الحجة على ذلك تم ايداع المفاتيح بصندوق المحكمة واستنكافها عن القيام بذلك يجعل منها متحوزة للعين المكتراه وتبقى نمتها عامرة بالوجيبة الكرائية المطالب بها ويبقى الحكم المطعون فيه صائبا لما قضى عليها بأدائها يبقى معه سبب الطعن مفتقرا للأساس القانوني والواقعي ويتعين رده، و تحميل الطاعنة الصائر اعتبارا لما آل إليها طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.