

**Bail commercial : Le preneur
reste tenu au paiement des
loyers dès lors qu'il ne rapporte
pas la preuve d'avoir été privé de
la jouissance des lieux par le
bailleur (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 65285	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6060
Date de décision 20221229	N° de dossier 2020/8206/1194	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Privation de jouissance, Obligation du preneur, Obligation de garantir la jouissance paisible, Loyers impayés, Expulsion, Exception d'inexécution, Charge de la preuve, Bail commercial, Acquittement pénal	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine le moyen tiré de l'exception d'inexécution soulevée par le preneur. Ce dernier soutenait être déchargé de son obligation de paiement au motif que le bailleur l'aurait empêché de jouir des lieux loués, invoquant à l'appui de ses dires une procédure pénale pour dépossession. La cour écarte cette défense comme étant dénuée de fondement juridique. Elle retient, sur la base d'une mesure d'instruction et de la décision pénale définitive versée aux débats, que le preneur a quitté les lieux volontairement et que le bailleur a été relaxé du chef de dépossession. Dès lors, l'allégation d'une faute du bailleur privant le preneur de la jouissance du bien n'est pas établie. Faute pour l'appelant de rapporter la preuve qui lui incombe, le manquement à son obligation de paiement est caractérisé, justifiant la résiliation du contrat. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/02/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/12/2019 في الملف عدد 9512/8205/2019 والقاضي في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والإضافي، في الموضوع الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 24800.00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة من 01/05/2017 إلى منم نونبر 2019 مع شمولها بالنفاذ المعجل، والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بدرب [العنوان] وبتحميته الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 27/01/2020 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقالين إفتتاحي وإضافي للدعوى يعرض من خلالها أن مورثته قامت بكراء الدكان بدرب [العنوان] بمشاهرة قدرها 900.00 درهم للمدعى عليه والذي توقف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2017 إلى منم يونيو 2019 رغم إنذاره بذلك.

ملتصا الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 24800.00 درهم عن المدة المذكورة مع النفاذ المعجل، وفسخ العلاقة الكرائية وإفراغه من المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع النفاذ المعجل.

وأرفق مقاله بشهادة ملكية، نسخة من عقد كراء، نسخة من رسم إرثته ونسخة من محضر تبليغ.

وبعد جواب الطرف المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة التجارية الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المستأنف عليهم غير محقين في المطالبة بواجبات الكراء بسبب منعه من إستغلال المحل موضوع النزاع وهو المنع الثابت من خلال متابعتهم جنحيا من أجل انتزاع عقار من حيازة الغير موضوع الملف عدد 810/2019 المدرج بجلسة 30/03/2020، وكذا بموجب الإشهاد المستدل به.

ملتصا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب في الشق المتعلق بالإفراغ.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، صور أحكام وصور من شواهد تسليم وأمر بإحضار.

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح الطرف العارض من خلالها أنه لم يقم بطرد الطاعن من المحل موضوع النزاع وذلك حسب الثابت من محضر المعاينة والإشهادات المستدل بهما، وأنه وبفرض صحة ذلك فإن ذلك لا يخول لهذا الأخير الإمتناع عن أداء واجبات الكراء رغم توصله بالإنذار.

ملتصبا بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على القرار القاضي بإخراج الملف من المداولة قصد إشعار نائب المستأنف بالإدلاء بمآل الملف الجنحي المشار إليه بمقاله الإستئنافي.

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء بحث .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف بمذكرة بعد البحث أوضح العارض من خلالها أن شهادة الشهود غير منسجمة ، سيما أمام وجود ملف جنحي مدرج بجلسة 08/09/2021 .

ملتصبا بالحكم وفق مقاله الإستئنافي أساسا ، وإحتياطيا إيقاف البت إلى حين صدور الحكم الجنحي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 22/12/2022 تخلف نائبا الطرفين وألفي بالملف بالحكم الجنحي عدد 810/2019 ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 06/10/2022.

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطاعن في إستئنافه على الوسائل أعلاه .

وحيث إن المحكمة وفي إطار تحقيق الدعوى أمرت بإجراء بحث صرح من خلاله الشهود بكون الطاعن غادر المحل من تلقاء نفسه ، كما أن الحكم الجنحي عدد 810/2019 قضى بعدم مؤاخذة المستأنف عليهم من جنحة إنتزاع عقار من حيازة الغير وبراءتهم منها، مما تبقى معه دفعات الطاعن المستندة إلى حرمانه من إستغلال المحل موضوع النزاع عن المدة المطالب بها غير مؤسسة قانونا .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .