

**Charge de la preuve : il incombe
au preneur d'un bail commercial
de prouver l'impossibilité de
jouir des lieux qu'il invoque pour
s'opposer à la résiliation du bail
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64435	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4523
Date de décision 20221018	N° de dossier 2022/8206/1664	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Trouble de jouissance, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Exception d'inexécution, Demande d'enquête, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de preuve	
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 et l'expulsion du preneur, l'appelant contestait la validité formelle de la sommation de payer et invoquait l'exception d'inexécution tirée de l'impossibilité de jouir paisiblement des lieux. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la sommation, relevant que celle-ci, en mentionnant expressément la cause du congé et le délai de quinze jours imparti au preneur, était conforme aux exigences de la loi n° 49-16. Elle rejette également l'exception d'inexécution, au motif que le preneur, sur qui pèse la charge de la preuve, ne rapporte aucun élément justifiant l'impossibilité alléguée d'exploiter le fonds. La cour rappelle à ce titre qu'il n'appartient pas à la juridiction de suppléer la carence probatoire des parties en ordonnant une mesure d'instruction. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد عبد الكامل (م.) بواسطة دفاعه والمؤداة عنه بتاريخ 04/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/11/2021 تحت عدد 11128 في الملف عدد 8849/8219/2021 والقاضي بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمؤرخ في 23/12/2019 والحكم تبعا لذلك بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو باذنه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف خاصة غلاف التبليغ أن الطاعن توصل بالحكم المستأنف بتاريخ 23 فبراير 2022 وتقدم باستئنافه بتاريخ 04/03/2022 مما يكون معه الاستئناف قد وقع داخل الأجل القانوني ومستوف لكافة شروطه الشكلية المتطلبة قانونا فيكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان السادة امين (مو.) ومن معه تقدموا بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله أنهم يمتلكون المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] بالدار البيضاء والذي يكروه للمستأنف بمشاهرة قدرها 2300 درهم دون احتساب ضريبة على النظافة. وأنه تخلد بزمته كراء المدة من فاتح نونبر 2020 إلى متم مارس 2021 مما دفع بالمستأنف عليهم إلى إنذاره من أجل الأداء توصل به شخصيا بتاريخ 07/04/2021. ملتصين بالحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينهم وبين المدعى عليه وإفراغه من المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم مع الصائر. وأرفقوا مقالهم بإنذار ومحضر تبليغ وشهادة ملكية وعقد.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه بجلسة 15/11/2021 جاء فيها أن الإنذار شابته عدة عيوب أولها لم يشر إلى أجل ثلاثة أشهر من أجل الإفراغ وأن الإنذار تقدم به المدعي بصفة شخصية والحال أن المسطرة كتابية أمام المحكمة التجارية. واحتياطيا في الشكل فإن المدعى عليه لم يشتغل بالمحل التجاري أصلا منذ كتابة العقد وأن المدعين منعه من العمل.

وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيد عبد الكامل (م.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم الذي صدر بشأن هذه النازلة أضر بحقوق المستأنف. وأنه لم يستجب للإخلالات الشكلية التي طالت الإنذار رغم أهميتها . وأنه تماشيا مع الفصل 663 من ق ل ع فإداء الواجبات الكرائية مرهون بالانتفاع بالعين المكراة. وأن واقعة الانتفاع غير موجودة أمام المنع الذي لقيه من طرف الجيران . وأن هذه الإشكالية يمكن إثباتها بواسطة بحث في النازلة يحضره المكري والمكثري وكذا بعض سكان العمارة. وأن المحكمة اعتمدت فقط على المادة 8 من قانون 16-49 المتعلقة بالأسباب المشروعة التي تبرر الإفراغ. وأنها تجاهلت الأسباب التي دفعت المكثري الى التوقف عن الأداء . والتمس لاجل ما ذكر بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر . واحتياطيا إجراء بحث. ورفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليهما بجلسة 21/06/2022 جاء فيها أن الحكم المستشارف قد صادف الصواب فيما قضى به ويتعين تأييده. وأن ما جاء على لسان المستشارف انه توقف عن الاداء بسبب عدم الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة احتجاج الساكنة. وانهم يستغربون لهذا الطرح فالمستأنف يقر ويعترف بوجود علاقة كرائية اي ان هناك التزام على المكثري هو أداء الواجبات الكراء وامتناعه دليل على إخلاله بالالتزام الذي عليه الأمر الذي يستوجب فسخ عقد كراء والافراغ. فضلا عن ذلك فهو لم يتخذ التدابير الضرورية لمنع تسرب الدخان فهذا تقصير منه ولا دخل لهم فيه. والتمسوا لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستشارف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب مع تحميل المستشارف الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 20-09-2022 تخلف عنها الاستاذ (غ). رغم التوصل فتقرر خلالها حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 18/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستشارف على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب بحجة الإخلالات الشكلية التي طالت الإنذار فضلا عن كون واقعة الانتفاع من العين المكتراة غير قائمة بفعل المنع الذي لقيه من طرف الجيران ملتصا تبعا لذلك إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث.

لكن، حيث لما كان الإنذار عبارة عن تصرف قانوني بإرادة منفردة بواسطته يعبر المكثري عن إرادته لوضع حد لعقد الكراء ولا ينتج أثره إلا في الوقت الذي يتصل به علم من وجه إليه وأن المشرع في إطار قانون 16-49 استلزم توجيه الإشعار المذكور واشترط أن يتضمن وجوبا السبب المعتمد في الإفراغ وتضمنين أجل الإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل فإن البين من وثائق الملف أن المستشارف عليهم باعتبارهم طرفا مكثريا التزموا بعين ما فرضه المشرع بأن وجهوا إنذارا سليما يتضمن النية الصريحة في الإفراغ لأجل عدم أداء الكراء ومنحوا للمستأنف الأجل المحدد في 15 يوما مما يكون معه الدفع المثار عديم الأساس ويتعين رده.

وحيث من جهة أخرى، فإن الطرف المستشارف لم يدل للمحكمة سواء خلال المرحلة الابتدائية أو أمام هذه المحكمة مما يفيد ثبوت واقعة المنع من ممارسة العمل التجاري وأن المحكمة لا يمكنها صناعة الحجة للخصوم بالاستجابة لطلب إجراء بحث او خبرة فالبينة على من ادعى طبقا للفصل 399 من ق.م.م الأمر الذي يجعل الدفع المثار بهذا الخصوص غير ذي اعتبار ويتعين رده.

وحيث للعلل السالفة يكون الحكم المطعون فيه مبني على أساس سليم ويتعين تأييده ورد ما ورد باستئناف الطاعن مع تحميله الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا انتهائيا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستشارف مع إبقاء الصائر على رافعه.