

**Défaut de paiement des loyers :  
L'allégation d'un accord  
d'exonération de loyer non  
prouvé ne fait pas obstacle à la  
résiliation du bail (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64635	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4848
<b>Date de décision</b> 20221102	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/3635	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Obligation du preneur, Non-paiement des loyers, Expulsion, Défaut de paiement, Charge de la preuve, Bail commercial, Accord d'exonération de loyer, Absence de preuve	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine les moyens d'exonération de dette soulevés par le débiteur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur et ordonné l'expulsion. L'appelant soutenait être libéré de son obligation en vertu d'un accord d'exonération de loyers qui aurait été conclu avec le bailleur suite à un incendie ayant paralysé son activité commerciale. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen comme non fondé, faute pour le preneur de rapporter la preuve de l'existence d'un tel accord. Elle relève en outre que le preneur, qui prétendait s'être acquitté des arriérés dans le délai de la mise en demeure, ne produisait aucun récépissé de paiement. La cour retient que l'état de demeure du débiteur est par conséquent établi, les manquements contractuels étant caractérisés. Le jugement ordonnant l'expulsion est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عزيز (م.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 27/05/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 797 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/03/2022 في الملف عدد 2774/8207/2021 القاضي بإفراغه او من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري رقم 03 الكائن بقياسارية السوق البلدي القديم وزان مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 16/05/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم بمقاله بتاريخ 27/05/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان جماعة وزان تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أنها هي المالكة للمحلات التجارية الكائنة بالسوق المركزي البلدي الجديد ، وأنها تربطها بالمستأنف علاقة كرائية والمتعلقة بالمحل التجاري رقم 03 الكائن بالسوق المركزي البلدي لوزان وذلك بسومة كرائية محددة في 950.00 درهم شهريا ، وأن المستأنف قد تخلف عن أداء ما بذمته من واجبات كرائية وذلك منذ تاريخ 2010/02/01 إلى متم 31/12/2019 بالرغم من توصله بالإنداز، وهو الإنذار الذي لم يكن محل أي جواب من طرف المستأنف ، ملتزمة الحكم بإفراغه أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري رقم 3 الكائن بقياسارية السوق البلدي القديم لوزان، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف الصائر.

وأرفقت مقالها بصورة لعقد كراء وانذار مع محضر تبليغه .

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستأنف للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن ان الحكم المستأنف أضر بحقوقه لذلك بادر الى استئنافه استنادا إلى أنه كان يؤدي الوجيبة الكرائية طيلة مدة الكراء إلى أن شبت النار في السوق البلدي بكامله فتوقف النشاط التجاري لديه وغيره من التجار ، وأن جماعة وزان سبق لها أن أبرمت اتفاقا معه وبقيهه التجار فيما يخص إعفائهم من أداء الكراء طيلة مدة التوقف من أجل الإصلاح، وأنه ادلى بالوصلات التي تفيد انه أدى الكراء عن المدة الباقية داخل الأجل المعطى له في الانذار ، والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها المصاريف، وارفق مقالته بنسخة من الحكم المطعون فيه مع طي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليها بجلسة 12/10/2022 جاء فيها أنه بالرجوع إلى المقال استئنافي سيتضح للمحكمة أن المستأنف يستند بصفة خاصة على وسيلة استئناف واحدة هي انه سبق حصول اتفاق بينه وبين المستأنف عليها يعفيه من أداء الوجيبة الكرائية طيلة مدة التوقف من أجل الإصلاح وهو الشيء الذي يفتقد كليا لأي إثبات والملف خال كليا من أي وثيقة موقعة من الطرفين تفيد حصول مثل هذا الاتفاق، وأنه خلافا لما ورد بالمقال الاستئنافي، فإن المستأنف لم يدل بالوصلات التي تفيد

أداءه للمستحقات المتخلدة بذمته داخل الأجل المحدد بالإنداز رغم كون العلاقة الكرائية ظلت قائمة ولم يتم وضع حد لها من أي طرف وفي أي وقت من الأوقات, وأنه تبعا لذلك ومع ثبوت حالة المطل في حق المستأنف لعدم أداء واجبات الكراء عن الفترة من 01/02/2010 إلى متم دجنبر 2019 يكون الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط قد صادف الصواب فيما قضى به ملتزمة تأييد الحكم المستأنف وتحميله الصائر.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية المدلى بها بجلسة 12/10/2022 والرامية الى تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 12/10/2022 الفى بالملف مستنتجات النيابة العامة وحضر دفاع المستأنف عليها وادلى بمذكرة جوابية وتخلف نائب المستأنف, فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 02/11/2022.

## محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أوجه استئنافه وفق ما هو مسطر أعلاه .

وحيث فيما يخص تمسكه بحصول اتفاق بينه وبين المستأنف عليها تعفيه فيه من أداء الوجيبة الكرائية طيلة مدة التوقف عن ممارسة النشاط التجاري لديه وغيره من التجار ,من أجل الإصلاح على اثر النار التي شبت في السوق البلدي بكامله ,فانه يبقى دفع غير جدي امام عدم اثباته لذلك الاتفاق , كما انه لا مجال للتمسك بكون ذمته خالية من المستحقات الكرائية المطالب بها في الانذار طالما لم يدل بالوصلات التي زعم انه أدى بها كراء المدة الباقية داخل الاجل المعطى له,ليبقى المطل ثابتا في حقه وتبقى الدفع المثاره مردودة والحكم المطعون فيه مصادف للصواب وهو ما يستوجب تأييده , مع تحميل المستأنف الصائر .

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف.