

**Extinction du bail commercial :  
La seule restitution de fait des  
clés, non formalisée par une  
offre réelle, ne libère pas le  
preneur de son obligation au  
paiement des loyers (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 56241	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3934
<b>Date de décision</b> 20240717	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/405	<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, Preuve de la libération des lieux, Offre réelle, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Maintien du contrat, Extinction du contrat, Expulsion, Bail commercial		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités de preuve de la fin de la relation locative. Le tribunal de commerce avait ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur.

L'appelant soutenait s'être libéré de ses obligations en ayant volontairement quitté les lieux et restitué les clés, produisant à cet effet des attestations. La cour écarte ce moyen et retient que le contrat de bail, valablement formé, demeure productif d'effets tant qu'il n'a pas été résilié par accord des parties ou par décision de justice.

Elle rappelle qu'en l'absence d'une telle résiliation formelle, la seule preuve admissible de la fin de l'occupation consiste pour le preneur à démontrer avoir procédé à une offre réelle des clés au bailleur, conformément à l'article 275 du code des obligations et des contrats. Faute pour le preneur de rapporter cette preuve, son obligation au paiement des loyers persiste.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم محمد (ل.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 15/12/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/10/2023 تحت عدد 8590 ملف عدد 6643/8219/2023 والقاضي في الشكل: بقبول الدعوى و في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ (78.000,00) درهم واجب كراء المدة الممتدة من 01/01/2018 إلى غاية 30/04/2022 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من الدكان المكترى المتواجد بسفلي العمارة المسماة "السعدية" ذات الرسم العقاري عدد 33968/18 الكائن بجنان بن رحال الرقم 04 أبي الجعد وبتحديد الإكراه البدني في الأدنى بالنسبة لواجبات الكراء المذكورة، وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

و حيث قدم الاستئناف و وفق للشروط الشكلية المتطلبية قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه

قبوله شكلا .

و في الموضوع :يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض من خلاله المدعون بواسطة نائبيهم أنهم يعتبرون الورثة الشرعيين لمرحوم المصطفى (غ.) الذي كان يملك قيد حياته الدكان الكائن بسفلي العمارة المسماة "السعدية" ذات الرسم العقاري عدد 18/33968 الكائن بجنان بن رحال رقم 4 أي الجعد والذي هو عبارة عن مرآب بباين اثنين الذي سبق أن أكراه للمدعى عليه ليخصصه كمستودع لتخزين مادة الزليج قصد بيعها وذلك بمشاهدة قدرها (1500) درهم، وأنه أمسك عن أداء الواجبات الكرائية منذ 01/01/2018 إلى غاية 30/04/2022 مما حذى بهم إلى توجيه إنذار له بالأداء تحت طائلة الإفراغ وأمهله أجل 15 يوما لذلك، ملتسسين الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ (78.000,00) درهم واجب كراء المدة الممتدة من 01/01/2018 إلى غاية 30/04/2022 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من الدكان المكترى المتواجد بسفلي العمارة المسماة "السعدية" ذات الرسم العقاري أعلاه الكائن بجنان بن رحال الرقم 04 أبي الجعد مع النفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني وتحمله الصائر، وأرفقوا مقالهم بنسخة لشهادة الملكية، صورة لرسم إرثه وفريضة، صورة لنص الإنذار ومحضر بتبليغه.

وبناء على المذكرة المرفقة المقدمة من طرف نائب المدعين بجلسة 26/09/2023 وتتضمن بمحضر معاينة واستفسار.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة : إن الحكم الابتدائي لما قضى بأداء المستأنف لفائدة المدعين مبلغ 78000 درهما كواجب الكراء عن الفترة 01/01/2018 إلى غاية 30/04/2022 و إفراغها هي أو من يقوم مقامها، يكون قد جانب الصواب ولم يستند على أي أساس قانوني أو

واقعي سليم، ولأنه بعودة المحكمة إلى معطيات و وقائع النازلة سوف يتضح على أن المستأنف في حقيقة الأمر قد قام بإفراغ العين المكترأة موضوع هذه النازلة في أواخر سنة 2018 ، ولم يعد يستغله أو ينتفع به ، وإنه اثباتا لذلك يدلي المستأنف للمجلس بإشهاد صادر بإشهاد صادر عن السيد محمد (ز.) يشهد فيه على أن المستأنف قد أفرغ المحل أواخر سنة 2018 و سلم المفتاح للمسمى محمد (غ.) ، وإن المستأنف قبل أن يفرغ المحل المكترى كان ملتزما بأداء الوجيبة الكرائية و يدلي للمحكمة بوصولات سلمها له المسمى محمد (غ.)، وبالتالي، فإن الحكم الابتدائي لما قضى باحتساب الوجيبة الكرائية إلى تاريخ 30/04/2022 دون إثبات المستأنف عليهم لتجديد العقد أو اثباتهم كون أن المستأنف لزال يشغل المحل ، يكون بذلك غير سليم من ناحية القانونية و الواقعية ، وإن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام المجلس الإستئنافي ، و إنه استنادا على المعطيات القانونية المشار إليها في هذا المقال ، ملتصقا شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي موضوع الطعن بالاستئناف وبعد التصدي التصريح برفض الطلب

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 26/05/2024 جاء فيها ان الحكم الابتدائي جاء معللا و مؤسسا قانونيا و عليه فإن الذمة المالية للطرف المستأنف تبقى مثقلة بمبلغ 78.000,00 من مجموع الوجيبة الكرائية الممتدة من 01/01/2018 الى 30/04/2022 تبعا لما هو مضمن بالإنداز موضوع ملف النازلة، كما أن عدم الأداء داخل الاجل المضروب محكوم على صاحبه بالتماطل ، و ان كل شخص مسؤول عن مركزه القانوني ، فالطرف المستأنف لم يدل بما يفيد تبرئة ذمته الا بعض التواصل التي تفتقد الى جانب الرسمية حتى تنهض حجة دامغة و مؤثرة اتجاه العارضين؛ بحيث تفتقد الى بيانات مهمة كتحديد الجهة او الشخص الذي قام بتسليم المبالغ، و كما ان هذه التواصل بمجموعها لا تغطي جميع الأشهر التي قيد ذمته، كما انه لم ينازع في الإنداز داخل الأجل المضروب ان كانت فعلا هذه التواصل ذات حجية، كما ان كلامه عن انتهاء العلاقة الكرائية في أواخر سنة 2018 ، (و من المعلوم أن أواخر سنة 2018 هو شهر دجنبر) فهو ملزم بأداء الوجيبة الكرائية عن شهر 10.11.12 من سنة 2018 إضافة الى شهر 1.2.4 من نفس السنة ، و ان هذا الإقرار يكشف عن سوية المستأنف و تضليله للعدالة فحسب ، و أن الدفع بكون العلاقة الكرائية انتهت بأواخر سنة 2018 بإدعاء تسليم مفتاح العين المكترأة الى احد الورثة هو قول مردود للغاية منه هو التملص من الأداء بدون سبب مشروع ، وما تصريحات الشهود طارق (ب.) و محمد (ز.) اللذان تقدمتا بهما الطرف المستأنف تبقى تصريحات ضبابية وجاءت من باب المحاببات كما انها غير واضحة ومؤثر قضائيا في نازلة الحال ، و عليه و حتى تتبين للمحكمة حقيقة الامر نلتمس اجراء بحث قصد المواجهة وذلك بالإستماع للأطراف المتنازعة و الشهود ، ملتصقين بتأييد الحكم الابتدائي واحتياطيا اجراء بحث بحضور الأطراف و الشهود

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 03/07/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/07/2024 .

محكمة الاستئناف

و حيث انه بخصوص السبب الفريد المؤسس على كون العلاقة الكرائية بينه و بين المستأنف عليهم انتهت بتاريخ سابق على تاريخ حلول اجل الكراء المطلوب في الانذار المبلغ اليه و أنه تم الاتفاق على التخلي عن العين المكترأة و قام بإرجاع المفاتيح معززا ادعائه بإشهادين. فان الملف خال مما يفيد سلوك مسطرة الفسخ كما يستوجبها القانون رضاء او قضاء و هو ما يفيد استمراره في استغلال العين المكترأة في غياب ما يثبت عرضه المفاتيح على المستأنف عليهم عرضا حقيقيا و امتناع هم عن تسلمها طبقا للفصل 275 من ق ل ع و الذي يعتبر الطريقة الوحيدة لإثبات انتهاء العلاقة الكرائية في غياب ما يفيد فسخها و بالتالي فمادام ان عقد الكراء بين الطرفين قد أبرم صحيحا لم يتم فسخه لا رضاء و لا اتفاقا فيبقى منتجا لأثره في مواجهته و أن الطاعن بعدم أدائه الواجبات المتفق عليها داخل الأجل المحدد له يكون مخلا بالتزاماته و بالتالي يبقى الحكم المطعون فيه صائبا فيما قضى به في مواجهته من أداء و إفراغ الأمر الذي يتعين معه التصريح برد الاستئناف و تأييده ل و تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف و الطلب الاضافي .

في الموضوع : برد الاستئناف و تايد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنين الصائر.