

Fin du bail commercial : le preneur reste tenu au paiement des loyers s'il ne prouve pas la restitution formelle des clés au bailleur (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71563	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1229
Date de décision 20190320	N° de dossier 2019/8206/449	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution des clés, Résiliation du bail, Preuve de la libération, Paiement des loyers, Offre formelle des clés, Obligations du preneur, Demande additionnelle, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Accord verbal	
Base légale Article(s) : 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		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, le tribunal de commerce avait ordonné le paiement des arriérés, la résiliation du bail et l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait que la relation locative avait pris fin par un accord verbal et qu'il avait libéré les lieux, offrant de le prouver par témoins. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en rappelant que la preuve de la résiliation amiable incombe au preneur. Elle retient que, pour se libérer de ses obligations locatives au visa de l'article 663 du dahir des obligations et des contrats, le preneur aurait dû procéder à une offre réelle des clés par constat d'huissier ou tenter une action en résiliation judiciaire. La cour relève en outre qu'une sommation de payer ayant été valablement délivrée à l'adresse du local loué, il en résulte une présomption de maintien du preneur dans les lieux, rendant inopérante sa demande d'enquête. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد هشام (ع.) بواسطة دفاعه بتاريخ 26/12/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/10/2018 تحت عدد 3898 ملف عدد 3607/8207/2018 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بآداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 15.000 درهم برسوم الكراء عن المدة من 1/5/2018 الى متم شتنبر 2018 مع النفاذ المعجل وتعويض عن المظل قدره 3500 درهم وفسخ عقد الكراء وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بمجموعة [العنوان] القنيطرة وتحديد الاكراه البدني في حقه في الحد الأدنى وتحمله المصاريف.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 11/12/2018 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدم باستئنائه بتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

وحيث إن المقال الإضافي مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أداء فهو مقبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل الكائن بمجموعة [العنوان] القنيطرة بسومة شهرية قدرها 3000 درهم وأنه امتنع عن أداء الكراء ابتداء من 1/5/2018 فإنذره بتاريخ 10/09/2018 دون جدوى، لذلك تلتزم الحكم عليه بآداء الكراء عن المدة من 1/5/2018 إلى متم شهر 9/2018 دون جدوى . لذلك يلتزم الحكم على أداء الكراء عن المدة من 1/5/2018 الى متم 9/2018 بما مجموعه 15.000 درهم وتعويض عن المظل قدره 5000 درهم وفسخ عقد الكراء وإفراغه ومن يقوم مقامه او بإذنه المحل التجاري المكترى مع النفاذ المعجل وتحديد الاكراه في الاقصى وتحمله الصائر. مدليا بعقد كراء مصحح الامضاء ومحضر تبليغ انذار.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد هشام (ع.) .و جاء في أسباب استئنائه انه تعذر على المستأنف حضور جلسة المحكمة الابتدائية لظروف قاهرة خارجة عن ارادته وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و أن المستأنف وعكس ما يزعمه المستأنف عليه لم يتماطل في أداء واجبات الكراء ولكن الواقع بخلاف ذلك إذ أنه اشعر المالك شفويا برغبته في إفراغ المحل التجاري و تلقى منه القبول وقام فعلا بالافراغ بل أنه وضع مفتاحه رهن الاشارته الا انه كان دائما يبرر عدم أخذ مفتاح بكثرة الاشغال وأن المستأنف ونظرا لعلاقة الصادقة التي تربطه بالمستأنف عليه و كذا الثقة العمياء التي كان يضعها فيه فقد ارتأى عدم عرض المفتاح عليه او إيداعه عند الرفض بصندوق المحكمة بصفة قانونية و أنه بالرجوع الى مقتضيات المادة 627 من ق.ل.ع وأن ما دام المستأنف قد أفرغ العقار باتفاق شفوي مع المستأنف عليه فإن منفعته به قد زالت وبالتالي فإن مطالبته بآداء واجبات الكراء تكون عديمة الجدوى و أن المستأنف مستعد للإدلاء بقائمة شهود عاينوا واقعة افراغه للمحل التجاري وحضورهم الاتفاق الشفوي المبرم بين الطرفين و أن المستأنف يلتزم التفضل بإجراء بحث لوصول الى الحقيقة ، ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي و الحكم برفض الطلب

و الامر بإجراء بحث مع طرفي الدعوى والشهود و البث في الصائر وفق القانون ، أرفق مقاله بنسخة عادية من الحكم المستأنف و غلاف التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/02/2019 جاء فيها انه : أ- حول الدفوعات المثارة: أنه تقدم المستأنف بمقال استئنافي لم يأت فيه بأي جديد يمكن أن تعتمد عليه المحكمة كركيزة أساسية لتعديل الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف سوى سرد مجموعة من الادعاءات الغير المنتجة في الدعوى و أن ما أثاره المستأنف من دفوعات تعتبر غير جدية و لا تستحق المناقشة لعدم جديتها و تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المطعون فيه لمصادفته الصواب فيما قضى به و أن ما أثاره المستأنف بخصوص اتفاه مع المستأنف عليه على إفراغ للمحل موضوع الدعوى بشكل شفوي هو إدعاء غير مرتكز على أساس واقعي سليم ، ذلك أن المستأنف لا زال يستغل المحل موضوع الدعوى الى يومنا هذا و يرفض افراغ المحل الى حين حصوله على تعويض او التنازل له عن واجبات المتخلدة بذمته و أن ادعاء المستأنف افراغه للمحل الهدف منه هو التملص من أداء واجبات الكراء التي لازالت على ذمته إذ من خلال ما تم بيانه و توضيحه أعلاه يتبين أن ما ورد بالمقال الاستئنافي من دفوعات مجرد مزاعم لا ترتكز على أساس قانوني سليم مما يتعين الحكم برفضه .

و بخصوص الطلب الاضافي: انه سبق للمستأنف عليه أن تقدم بمقال افتتاحي في مواجهة المستأنف يرمي إلى أداء واجبات كراء المحل الكائن بمجموعة [العنوان] القنيطرة عن المدة ابتداء من 01/05/2018 إلى غاية متم شهر شتنبر من نفس السنة (5 اشهر) و أن المستأنف قد تخلد بذمته واجبات كراء عن المدة اللاحقة لبتداء من فاتح أكتوبر لسنة 2018 الى متم شهر فبراير لسنة 2019 (5 أشهر) أي ما مجموعه 15000,00 درهم حسب سومة شهرية قدرها 3000 درهم و أنه لهذه الغاية فإن المستأنف عليه يتقدم بطلب إضافي يلتمس فيه الحكم على المستأنف بأدائه المبالغ الاضافية عن المدة اللاحقة للمدة المطلوبة في المقال، ملتصا بخصوص الاستئناف الاصيلي رد جميع دفوعات المستأنف لعدم جديتها و تبعا لتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الاداء و الافراغ للتماطل ، مع تحميل المستأنف الصائر و بخصوص الطلب الإضافي الإشهاد على أن المستأنف عليه تقدم بطلب إضافي يلتمس فيه الحكم على المستأنف بأدائه لفائدته واجبات الكراء عن عن المدة اللاحقة ابتداء من 01/10/2018 الى غاية 28/02/2019 (5 أشهر) أي ما مجموعه 15000,00 درهم حسب سومة شهرية قدرها 3000 درهم و البث في الصائر طبقا للقانون .

و بناء على المذكرة الرد المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 13/03/2019 جاء فيها انه زعم المستأنف عليه بان المستأنف لا زال يستغل المحل موضوع الدعوى و أن ادعاء الإفراغ هو محاولة للتملص من أداء واجبات الكراء و خلافا لما يزعمه المستأنف عليه فان المستأنف قام فعلا بافراغ المحل التجاري من جميع شواغله و سلم مفتاحه لمالكة بعدما ابري ذمته من واجبات الكراء و ان ذلك تم بحضور الشاهدين الآتية هويتها وعنوانها كالتالي : شيماء (م.) عنوانها حي [العنوان] القنيطرة ، و غيثة (م.ع.) عنوانها تجزئة [العنوان] القنيطرة، و أن ما يؤكد هذه الواقعة هو أن المحل موضوع الدعوى تم افراغه شهر ماي 2018 بدليل أن واجب الاستهلاك لم يتعدى مبلغ 68,55 درهم شامل لرسم الاشتراك و رسم التأخير مقارنة مع شهر مارس 2018 الذي وجب عنه مبلغ 1136,25 درهم و شهر ابريل الذي وجب عنه مبلغ 1011,33 درهم و شتان بين المبلغين الأخيرين و المبلغ الأول فضلا على ان عداد الكهرباء تم استرجاعه من طرف الوكالة المختصة شهر يونيو 2018 مما يؤكد بالواضح شغوره من المستأنف و الا كيف لهذا الأخير ان يمارس فيه نشاط تجاري بدون التيار الكهربائي وأن المستأنف و في حالة إصرار المستأنف عليه على انكار واقعة أداء واجبات الكراء فانه يلتمس من محكمة التفضل بتوجيه له اليمين الحاسمة طبقا لمقتضيات المادة 85 من ق.م.م ، ملتصا التصريح بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و احتياطيا و تمهيدا بإجراء بحث تستدعي له الشاهدين المشار الى هويتها و بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه للتأكد من واقعة تسلمه لواجبات الكراء من عدمها و البث في الصائر وفق القانون مرفقا، كشف أداء واجب استهلاك الكهرباء مع فسخ العقدة و توكيل خاص بتوجيه اليمين الحاسمة .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 13/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/03/2019 .

محكمة الاستئناف

في المقال الاستئنافي

حيث عرض المستأنف أوجه دفوعاته المسطرة أعلاه.

حيث تمسك المستأنف بفسخ العلاقة الكرائية التي كانت تربطه بالمستأنف عليه وافرغ المحل التجاري موضوع النزاع .

لكن حيث إن القول لانتهاء العلاقة الكرائية وافرغ المحل التجاري موضوع الإنذار بأداء واجبات الكراء هو قول مردود على الطاعن فالقاعدة القانونية تقتضي "أن البينة على من ادعى" والاحتجاج باتفاق شفوي بين أطراف النزاع بفسخ العلاقة الكرائية لا يسعف المستأنف في دفوعاته، وكان الأولى به عرض مفاتيح المحل على المكري وتوثيق هذه الواقعة بمحضر منجز من طرف المقوض القضائي أو المبادرة الى تقديم دعوى من أجل فسخ العلاقة الكرائية حتى يبرئ ذمته من الالتزامات المترتبة في حقه كمكثري طبقا للمادة 663 من ق.ل.ع وهو الامر الذي لم يثبت من خلال مستندات النازلة.

حيث فضلا عن ذلك فالثابت من خلال المحضر الإخباري لتسليم الإنذار ان المستأنف توصل بالإنذار محل المنازعة بعنوان المحل التجاري وهي قرينة قوية تثبت تواجده المستمر بالمحل المكثري وأن الادعاءات المضمنة بصحيفة الاستئناف تحمل بين طياتها تناقض مع معطيات النزاع مما يستوجب رد كل الدفوعات.

حيث إنه بخصوص إجراء تحقيق لإثبات دفوعات المستأنف فإنه لا يوجد نص قانوني يلزم قضاة الموضوع بإجراء أي بحث طالما أنهم وجدوا في عناصر الملف ما يكفيهم لاستخلاص النتائج للبت في النزاع (قرار مؤرخ في 17/02/1992 ملف عدد 8075/88) مما يستوجب رد كل الدفوعات وتأييد الحكم المتخذ لمصادفته الصواب.

في المقال الإضافي:

حيث إن الطلب الإضافي يرمي الى أداء واجبات الكراء المترتبة عن الطلب الأصلي طبقا للمادة 143 من ق.م.م .

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد ابراء ذمة المستأنف من الوجبات المطلوبة والمحددة في مبلغ 15000 درهم عن المدة الممتدة من فاتح أكتوبر 2018 الى غاية متم فبراير 2019 بمشاهرة قدرها 3000 درهم مما ينبغي معه الاستجابة للطلب.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 15000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 1/10/2018 لغاية 28/2/2019 بمشاهرة قدرها 3000 درهم وتحميل المستأنف الصائر.