

Indemnité d'occupation : le preneur est redevable des loyers jusqu'à la date de l'expulsion effective, le procès-verbal d'expulsion faisant foi de la libération des lieux (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65019	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5509
Date de décision 20221207	N° de dossier 2034/8206/2020	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Remise des clés, Procès-verbal d'expulsion, Preuve de la libération des lieux, Obligation de paiement, Indemnité d'occupation, Expulsion du preneur, Exécution du jugement d'expulsion, Dahir du 24 mai 1955, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'une indemnité d'occupation pour la période comprise entre le prononcé d'une décision d'expulsion et son exécution effective, la cour d'appel de commerce examine la nature de cette créance et les modes de preuve de la libération des lieux. L'appelant soutenait d'une part que la demande en paiement aurait dû être précédée d'une mise en demeure conformément aux dispositions du dahir du 24 mai 1955, et d'autre part que le procès-verbal d'expulsion ne constituait pas une preuve de son maintien dans les lieux jusqu'à la date de son établissement. La cour écarte le premier moyen en retenant que la créance litigieuse, correspondant à une indemnité d'occupation post-résiliation et non à des loyers, n'est pas soumise aux formalités procédurales spécifiques au bail commercial. Sur le second point, la cour juge que le procès-verbal d'expulsion constitue le document officiel faisant foi de la date de libération effective des lieux loués. Faute pour le preneur de rapporter la preuve d'une restitution des clés au bailleur à une date antérieure par un acte formel, sa dette demeure engagée jusqu'à l'exécution forcée de la décision d'éviction. Le jugement de première instance est en conséquence intégralement confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة ليلي (ب.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/03/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 637 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/02/2017 في الملف عدد 83250/2017/3985 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها ليلي (ب.) لفائدة المدعي مبلغ 3000 درهم برسوم واجبات الكراء عن المدة من أبريل 2010 إلى غاية 2014/11/19 مشمول بالنفذ المعجل وتعويض عن المظل قدره 3000 درهم بخصوص المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] تمارة مع تحميلها المصاريف ورفض الباقي.

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفة فيكون مقالها الإستثنائي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد أحمد (ش.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/10/2015 أمام المحكمة الابتدائية بتمارة والذي يعرض من خلاله أنه صدر حكم عن تجارية الرباط بتاريخ 2012/01/17 قضى بإفراغ المدعى عليها والحكم عليها بأداء مبلغ 3000 درهم واجب شهري غشت و شتنبر 2000 وتم تأييده بموجب قرار محكمة الاستئناف بتاريخ 2013/10/24 وقد تم إفراغ المحل بتاريخ 2014/11/19 وأنها أودعت المبالغ الكرائية إلى غاية مارس 2010 وقد ترتب بذمتها ما مجموعه 83250 درهم عن المدة من أبريل 2010 إلى 2014/11/19 . لذلك يلتمس الحكم عليها بأداء المبلغ المذكور وتعويض عن التماطل قدره 3000 درهم وشمول الحكم بالنفذ المعجل وتحميلها الصائر مدليا بنسخة عادية من الحكم التجاري وصورة من قرار استثنائي ومحضر إفراغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليها والتي تعرض من خلالها أن المحكمة المختصة للبت ومن حيث الموضوع أن العلاقة الكرائية لم تعد مستمرة بين الطرفين بصور حكم بالإفراغ. لذلك تلتزم الحكم بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط وفي الموضوع الحكم برفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

وبناء على الحكم الصادر بتاريخ 2016/01/19 والقاضي بإحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط وإرجاء البت في الصائر وشهادة بعدم الاستئناف المؤرخة في 2016/11/22.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف نائب المدعي.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول عدم ارتكاز الحكم الصادر على اساس قانوني سليم أن الحكم المطعون فيه قضى بأداء العارضة ليلي (ب.) لفائدة المستأنف عليه مبلغ 83250 درهم باعتباره المبلغ الشامل لواجبات الكراء عن المدة

من ابريل 2010 الى غاية 2014/11/19 تاريخ افرار المحل التجاري والحال انه بالرجوع الى ملف النازلة فان المستأنف عليه توجه بتقديم دعوى مباشرة الى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة، وذلك على الرغم من كون ملف النازلة يتعلق بمحل تجاري مستندا في ذلك على الاحكام السابقة والصادرة في الموضوع والمتعلقة بالأداء والافراغ وأن المحكمة الابتدائية بتمارة قضت بموجب حكمها الصادر بتاريخ 2016/1/19 في الملف عدد 20158/1301/236 بإحالة ملف النازلة للاختصاص على المحكمة التجارية بالرباط وأن مجرد وجود قرار الاحالة لا يعطي الصبغة القانونية لمسطرة الاداء والتي كانت تستوجب في الاصل ان تتم في اطار ما ينص عليه ظهير 24 ماي 1955 باعتباره مسطرة خاصة تطبق على عقود كراء الاملاك والاماكن التي تستغل فيها اعمال تجارية ومن تم ضرورة توجيه اندار مسبق في الموضوع لأداء المبالغ المحكوم بها وان الإنذار ينبغي بدوره ان يتوفر على جميع الشكليات المنصوص عليها وفق مقتضيات الظهير المشار اليه والذي كان وقتها ساري المفعول اعتبارا لتاريخ تقديم الطلب ولتعلق الامر كما سبقت الاشارة بمحل تجاري قبل اللجوء الى القضاء من أجل تقديم مسطرة الاداء وأن الاستغناء عن الشكليات المذكورة تجعل الدعوى برمتها معيبة ويتعين معه لا محالة التصريح بطلانها فالدعوى قدمت وقت كان الظهير ساري المفعول ومعمولا به وبالتالي فانه كان حريا بالمستأنف عليه اللجوء الى اتباع كافة المساطر التي ينص عليها القانون ومن تم تقديمها وفق ما ينص عليه ظهير 24 ماي 1955 والذي تعتبر جميع مقتضياتها من المسطرة للشكليات التي ينص عليها القانون ومن تم تقديمها وفق ما ينص عليه ظهير 24 ماي 1955 والذي تعتبر جميع مقتضياتها من النظام العام ، وحول سوء التعليل الموازي لانعدامه جاء في تعليل الحكم الابتدائي ان الملف خال مما يفيد الاداء عن المدة المطلوبة من ابريل 2010 الى 2014/11/19 وبالتالي فان طلب الاداء يكون مقدا على اساس قانوني سليم ويتعين الاستجابة اليه باعتبار ان المدعى عليها رغم صدور مقرر بالإفراغ استمرت في استغلال العين المكترة وأن ما اعتمده الحكم المطعون فيه يتسم بسوء التعليل الموازي لانعدامه باعتبار ان المحكمة لم تبرز في ما قضت به الوسيلة القانونية المعتمدة في تأسيس استمرار العارضة باستغلال المحل التجاري الى غاية تنفيذ الحكم بالإفراغ. وانها تبنت في هذا الاطار ما جاء في مقال المستأنف عليه اي مقال افتتاح الدعوى دون ان تبحت في الوثيقة المؤسسة لواقعة الافراغ. ذلك ان محضر تنفيذ الافراغ انما يؤسس بناء على وجود طلب مسبق بالتنفيذ مقدم من طرف المكري وبالتالي فان العارضة لا يمكن ان تتحمل تبعات اهمال ورعونة المكري في عدم قيامه بالإجراءات والمساطر القانونية المستوجبة من تبليغ وتنفيذ في ابانها وبصيغة اخرى فان المحضر المستعان به لتأسيس دعوى الاداء وذلك الادلاء به يفيد فقط تاريخ تقديم المستأنف عليه لتنفيذ الحكم بالإفراغ ولا يقوم بتاتا كدليل على ان العارضة ظلت تستغل المحل الى غاية تاريخ التنفيذ وأن الحكم بالأداء هو نوع من الاثراء على حساب العارضة دون اي موجب قانوني وارهاقها بمبالغ غير مستحقة وتكليفها بما هو غير مستحق بالأصل وأن العارضة تكون قد أفرغت المحل التجاري مند سنوات خلت وأن العلاقة الكرائية لم تعد مستمرة بين الطرفين وانما تم اندثارها ولم يعد لها وجود بعد صدور الحكم النهائي والقاضي بالإفراغ وبناء عليه فانه لا يحق مطالبة العارضة بأي مبالغ بعد انفصام العلاقة الكرائية وفسخها بموجب الحكم القاضي بالإفراغ كما ان الحكم الموجب للتعويض ليس هناك ما يبرره علاوة على علاوة على ان العارضة لم يتم استدعائها او تبليغها في الحكم القاضي بإصلاح الخطأ المادي ، ملتزمة قبول المقال شكلا وموضوعا الغاء الحكم المطعون فيه كلية في ما قضى به وبعد التصدي من جديد أساسا الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا رفضها للأسباب المشار إليها أعلاه وفي جميع الحالات وتحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم المطعون فيه ونسخة عادية من الحكم القاضي بإصلاح الخطأ المادي .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه جاء فيها أن ما ورد في مقال الاستئناف المقدم في هذه النازلة لا يرتكز على اساس وأنه يؤكد جميع ما ورد في كتاباته الابتدائية ويعتبر في جميع الحالات أن الحكم الابتدائي الصادر في هذه النازلة قد جاء معللا تعليلا كافيا و أجاب بما فيه الكفاية على كل دفوعات الأطراف ، ملتتما تأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى لمصادفته لعين الصواب وحفظ حق العارض في إثارة أي دفع يمكن أن يزيد من حماية حقوقه في النازلة وجعل الصائر على من يجب .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 30/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 07/12/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه.

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف عدم ارتكازه على أساس قانوني سليم على اعتبار ان الدعوى رفعت مباشرة الى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة وان هذه المحكمة قضت بإحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط الا ان قرار الإحالة لا يضيفي الصبغة القانونية لمسطرة الأداء التي يجب ان تتم في اطار مقتضيات ظهير 1955 الذي كان ساري المفعول آنذاك الا ان الأمر خلاف ذلك إذ ان الثابت بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة المقال الإفتتاحي للدعوى انه تضمن المطالبة بأداء واجبات الكراء عن المدة من ابريل 2010 الى تاريخ الإفراغ من العين المكراة الذي تم في 19/11/2014 بمبلغ 83.250 درهم والذي لا يتطلب شكليات معينة ما دام الأمر يتعلق فقط بطلب واجب الكراء المترتب عن مدة ما بعد الحكم بالإفراغ الى تاريخ تنفيذه كما ان تقديم هذا الطلب امام السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة قد تم تداركه بإحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط بموجب الحكم الصادر بتاريخ 19/1/2016 مما يبقى معه الدفع المثار مردود.

وحيث دفعت الطاعنة بسوء التعليل الموازي لإتعدامه على اعتبار ان محضر تنفيذ الإفراغ لا يقوم دليلا على انها ظلت تستغل المحل الى غاية تاريخ التنفيذ وان الحكم بالأداء هو نوع من الإثراء على حسابها دون موجب قانوني وارهاقها بمبالغ غير مستحقة الا ان الأمر خلاف ذلك اذ ان محضر تنفيذ الإفراغ هو السند المعتمد قانونا للقول بافراغ العين المكراة من كل شواغل المكثري وتسليمه فارغا للمكثري لحيازته والتصرف فيه في غياب ما يفيد تسليم المفاتيح بتاريخ سابق عن تاريخ تحرير محضر الإفراغ تبقى ذمة الطاعنة عامرة بواجبات استغلالها وانتفاعها بالعين المكراة طالما بقيت محتفظة بمفاتيحها ولم يتم تسليمها بموجب محضر رسمي مما يبقى معه الدفع المثار مردود.

وحيث انه تبعا لما ذكر تبقى الأسباب المرتكز عليه في الطعن غير جديرة بالإعتبار ويكون الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب ويتعين التصريح بتأييده .

حيث انه يتعين إبقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على المستأنفة