

**La persistance du preneur à ne pas régler les loyers après l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure justifie la résiliation du bail commercial et son expulsion (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 57079	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4568
<b>Date de décision</b> 20241002	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/3324	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Qualité à agir des héritiers, Paiement des arriérés locatifs, Obligation du preneur, Mise en demeure, Expulsion, Effet dévolutif de l'appel, Dommages-intérêts moratoires, Défaut de paiement des loyers, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en résiliation de bail commercial et en paiement de loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularisation de la qualité à agir en cours d'instance. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que les demandeurs, héritiers du bailleur, n'avaient pas produit les pièces justifiant leur qualité. La cour retient que la production en cause d'appel de l'acte d'hérédité et du contrat de bail suffit à régulariser la demande initiale. Faisant application des dispositions de l'article 146 du code de procédure civile, elle évoque l'affaire au fond. La cour constate que la mise en demeure de payer, bien que revenue avec la mention "local fermé", caractérise le manquement du preneur à ses obligations, faute pour ce dernier de rapporter la preuve d'un paiement. Elle prononce en conséquence la résiliation du bail, l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs ainsi qu'à un dédommagement pour le retard, tout en rejetant la demande de fixation d'une astreinte. Le jugement est donc infirmé et la cour, statuant à nouveau, fait droit à l'essentiel des prétentions des bailleurs.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمالسادة ورثة فتحي (ع.) بواسطة دفاعهم ذ/ [عبد الرحمن المحمودي] بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 05/06/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/04/2024 تحت عدد 5353 في الملف رقم 2185/8219/2024 و القاضي بعدم قبول الدعوى وبإبقاء الصائر على رافعها

في الشكل:

و حيث قدما لأستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة فتحي (ع.) تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2024/02/20 عرض من خلالها إنهم يملكون العقار الكائن بالرقم 216 بشارع عبد الله الصنهاجي وحي التوزاني بالدار البيضاء والذي يكتري به المدعى عليه مستودعا تجاريا، وذلك بسومة شهرية قدرها 2300 درهم وانه بدون مبرر مقبول امسك عن أداء الاكزية من 1/12/2020 الى متم يونيو 2023 المدة التي وجب فيها مبلغ 71.300 درهم وحيث أن العارضين أنذروا المدعى عليه بواسطة مفوض قضائي من اجل الأداء، الإنذار الذي بقي دون مفعول نظرا لكون المحل وجده مغلقا في المرة الأولى بتاريخ 2023/09/05 والمرة الثانية 2023/09/11، انه بالإضافة الى المدة المطالب بها في الإنذار ، فقد تخلد بذمته المدة اللاحقة من يوليوز 2023 الى الان متم فبراير 2024 اي مدة 8 أشهر وجب فيها مبلغ 18.400 درهم، ليكون مجموع الاكزية المطالب بها 89.700 درهم، وحيث ان المدعى عليه توصل بالإنذار بالأداء تحت طائلة الإفراغ في حالة الأداء داخل اجل 15 يوما ولم يؤد ما بذمته مما يبين تماطله ومقاومته التعسفية انه احتراما للقانون وخاصة المادة 26 من قانون 49/16، مما يبرر لجوء العارض الى القضاء قصد الحكم بالأداء والمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم تبعا بفسخ عقد الكراء والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المشار إليه أعلاه ، ومن جميع مرافقه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع والصائر والإجبار في الأقصى مع شمول الحكم بالنفاز المعجل بخصوص الأداء، لهذه الأسباب يلتمسون تبليغ نسخة من هذا المقال إلى المدعى عليه في عنوانه أعلاه قصد في الشكل بقبول الطلب في الموضوع الحكم على هشام (ص.) بأدائه لهم مبلغ 89.700 درهم عن الأكرية من دجنبر 2020 الى فبراير 2024 الحكم عليه بأدائه للعارضين تعويضا عن التماطل قدره 1000 درهم مع الصائر والنفاز المعجل والإكراه في الأقصى، الحكم بفسخ العقد الرابط بين الطرفين والتصريح بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالرقم 216 شارع عبد الله الصنهاجي ، حي التوزاني بالدار البيضاء ومن جميع مرافقه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع ، مع الأمر باستعمال القوة العمومية، وتحميل المدعى عليه الصائر وتحديد الإكراه البدني في الأقصى،

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفون أنهم لم يرفقوا مقالهم الافتتاحي بالوثائق المعززة للطلب أدلوا بنسخة من عقد شراء العقار موضوع الدعوى من طرف مورث العارضين المرحوم علي (ف.)، ونسخة من الإنذار بالأداء مع تأشيرة التبليغ، وأغفلوا سهوا عن الادلاء برسم اراتتهم وعقد كراء مورثهم الذي يثبت العلاقة الكرائية بين المرحوم والمستأنف عليه و أنهم يتداركون هذا الاغفال ويدلون بنسخة من رسم الارائة،

ونسخة من عقد كراء المحل موضوع الافراغ ملتصقين ضم هذه الوثائق للملف وذلك قصد الغاء الحكم المستأنف من جهة، ومن جهة ثانية وبعد التصدي الحكم من جديد بأداء المستأنف عليه المبالغ المطالب بها ابتدائيا وفق المقال الافتتاحي للدعوى مع إضافة المدة اللاحقة من مارس 2024 الى يونيو 2024 أي 4 اشهر وجب فيها مبلغ 9200 درهم ليكون مجموع الاكزية المطالب بها 98.900 درهم وفسخ العقد الرابط بين المستأنف عليه و أنهم باعتبارهم خلفا لمورثهم حسب رسم الارائة، وافراغه من المستودع المكروى له والكائن بحي دار التوزاني شارع عبد الله صنهاجي الرقم 216 عمالة ابن امسيك بالدار البيضاء هو وكل من يقوم مقامه ، لذلك يلتمسون الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الدعوى، وبعد التصدي الحكم من جديد بقبول الدعوى شكلا و بأداء المستأنف عليه للعارضين واجبات الاكزية من 2020/12/1 الى يونيو 2024 وجب فيها مبلغ 98.900 درهم بحسب سومة 2300 درهم و الحكم عليه بأدائه لهم تعويضا عن التماطل قدره 5000 درهم حكم بفسخ العقد الرابط بين الطرفين، وافراغه من المستودع الكائن بالرقم 216 شارع عبدالله الصنهاجي، حي دار التوزاني، عمالة ابن امسيك بالدار البيضاء هو وكل من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم يوميا عن كل يوم من تاريخ الامتناع والصائر والاجبار في الأقصى

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 18/09/2024 الفى بالملف جواب القيم فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 02/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بأسباب الاستئناف المشار إليها أعلاه

و حيث أدلى المستأنفون أمام هذه المحكمة برسم ارائتهم وعقد كراء مورثهم الذي يثبت العلاقة الكرائية بين المورثهم والمستأنف عليه مما تكون معه صفتهم في الدعوى قائمة و يتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب لهذه العلة و الحكم من جديد بقبوله شكلا ،

و حيث انه يجب على محكمة الدرجة الثانية ان تتصدى لموضوع النزاع المرفوع اليها ضمن أسباب الاستئناف اعمالا لمقتضيات الفصل 146 من قانون المسطرة المدنية متى ابطلت او الغت الحكم المطعون فيه اذا كانت الدعوى جاهزة للبت فيها أي الا تكون في حاجة لتحقيق او تنتظر البت في نقطة عارضة او يتوقف البت فيها على نظر جهة قضائية و مادامت الدعوى الحالية جاهزة فانه يتعين البت فيها.

و حيث ان الطلب يهدف الى الحكم بأداء الواجبات الكرائية كمقابل للانتفاع من العين المكراة و بالمصادقة على الإنذار بالافراغ و افراغ المستأنف عليه و من يقوم مقامه من المحل موضوع الكراء لتماطله في أداء الواجبات الكرائية ، و انه تعزيزا للطلب أدلى الطاعنون بالانذار الموجه للمستأنف عليه بتاريخ 2023-9-5 و 2023-9-11 بواسطة المفوض القضائي [عمر سهاب] و الذي رجع بإفادة ان المحل مغلق، يندرونه من خلاله بأداء و واجبات الكرائية المتخلدة عن المدة من 1-12-2020 الى 31-6-2023 .

و حيث انه و نظرا لخلو الملف مما يفيد الأداء رغم انصرام الأجل الممنوح بالانذار يجعل واقعة التماطل ثابتة و يبرر الحكم بأداء الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة بمقتضى المقال الافتتاحي للدعوى أي من 1-12-2020 الى فبراير 2024 وجب فيها 89700 درهم بحساب سومة شهرية 2300 درهم حسب ما جاء بعقد الكراء الرابط بين المكروي و المكثري ، و أنه نظرا لثبوت واقعة التماطل يتعين المصادقة على الإنذار بالأداء و الافراغ وفسخ العقد الرابط بين المستأنف عليه وافراغ المستأنف عليه من المحلال المكروى له والكائن بحي دار التوزاني شارع عبد الله صنهاجي الرقم 216 عمالة ابن امسيك بالدار البيضاء هو وكل من يقوم مقامه

وحيث ان تأخر المدين عن تنفيذ التزامه المتمثل في الأداء يجعل طلب التعويض عن التماطل مبررا في حدود المبلغ المطالب به بمقتضى المقال الافتتاحي للدعوى أي 1000 درهم ،

و حيث ان طلب غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم يوميا عن كل يوم من تاريخ الامتناع يبقى غير مبرر لوجود وسائل أخرى كفيلة بتمكين الطاعين من التنفيذ

و حيث يتعين تحديد الاكراه البدني في الأدنى ضمانا لتنفيذ الحكم

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا بقيم

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بقبول الطلب شكلا و في الموضوع بأداء المستأنف عليه لفائدة الطاعن مبلغ 89700 درهم عن المدة من 1-12-2020 الى فبراير 2024 مع تعويض عن التماطل قدره 1000 درهم و تحديد الاكراه البدني في الأدنى و بفسخ العقد الرابط بين الطرفين و ا فراغ المستأنف عليه و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالرقم 216 شارع عبد الله الصنهاجي حي التوزاني الدار البيضاء و رفض الباقي و تحميل المستأنف عليه الصائر