

La résiliation amiable d'un bail commercial justifie l'expulsion du preneur, peu importe l'inexécution par le bailleur d'une obligation distincte souscrite simultanément (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71541	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1204
Date de décision 20190319	N° de dossier 2018/8225/3632	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Résiliation amiable du bail, Référé, Occupation sans droit ni titre, Force obligatoire des conventions, Expulsion du preneur, Exception d'inexécution, Erreur matérielle sur l'adresse, Engagement distinct du bailleur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé prononçant l'expulsion d'un preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'indivisibilité d'un accord de résiliation amiable et d'un engagement de paiement distinct. Le juge de première instance avait ordonné l'expulsion au motif que le preneur était devenu occupant sans droit ni titre après la signature de l'accord. L'appelant soutenait que cet accord était vicié par une erreur sur l'adresse du local commercial et que, subsidiairement, le bailleur n'avait pas exécuté son engagement corrélatif de régler une dette de consommation du preneur. La cour écarte ce double moyen en relevant que l'accord de résiliation, signé et légalisé par les deux parties, identifiait sans équivoque le local et constatait une quittance réciproque et définitive. Elle juge que l'exécution de cet accord n'était pas subordonnée à celle de l'engagement de paiement pris séparément par le bailleur. L'ordonnance d'expulsion est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (ش.) بواسطة دفاعه الاستاذ محمد (ع.) بمقال استئنائي مؤدى عنه بتاريخ 18/5/2018 يستأنف بمقتضاه الامر الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 9/10/2017 تحت رقم 1134 في الملف رقم 832/8101/17 القاضي بإفراغه من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] سيدي موسى هو و من يقوم مقامه أو بإذنه و برد الباقي و يشمل الامر بالنفاذ المعجل بقوة القانون و بتحمله الصائر.

في الشكل :

حيث انه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنائي فإن المستأنف بلغ بالامر المطعون فيه بتاريخ 4/5/18 و تقدم بالاستئناف بتاريخ 18/5/18 مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الاجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و وقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف عليه عبد السلام (ز.) تقدم بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 13/7/17 عرضت فيه ان المستأنف يكتري منه المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] سيدي موسى سلا و بعد أن تخلذ بذمته واجبات الكراء تنازل له عنها مقابل افراغه المحل يوم 28/10/15 غير انه لم ينفذ التزامه رغم حلول الاجل و بقي بالمحل لذلك يلتبس الحكم بإفراغه منه للاحتلال بدون سند هو و من يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم مع النفاذ و الصائر.

و بعد ان تبين أنه سبق أن رجع استدعاء المستأنف لجلسة 11/9/17 بملاحظة أن والده رفض التوصل صدر الامر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يدفع المستأنف بكونه لا علاقة له بالمحل المطلوب افراغه ذلك أن الامر المطعون فيه بالاستئناف و كما ورد عنوانه في الصفحة الاخيرة من الامر يتعلق بمحل يوجد في شارع [العنوان]، في حين أن العارض يشغل المحل الكائن في شارع [العنوان] كما تشير الى ذلك الايصالات الصادرة عن المستأنف عليه نفسه، و التي يدلي العارض بثلاثة منها على سبيل المثال، إضافة الى فاتورة شركة (ر.).

و أنه لا يعلم لحد الان السر وراء اقدام المستأنف عليه على طمس بعض الحقائق قصد التضليل من قبيل تغيير العنوان الذي يوجد فيه المحل التجاري الذي يشغله العارض ، كما لا يعلم لماذا غير عنوانه الكائن في فسح عقد الكراء رغم أنه من المفروض ان يكون أعلم الناس بهذا العنوان بصفته المالك .

وان الأمر الصادر يتعلق بإفراغ محل تجاري خيالي وربما لا يوجد في قرية سيدي موسى بسلا شارع يحمل اسم شارع [العنوان] مما يستحيل معه القيام بالتنفيذ.

و ثانيا فإن عقد الاتفاق على فسخ العقد المبرم بين الطرفين يتعلق بمكان يقع في شارع [العنوان] .

وان العارض الذي لا ينكر توقيعه على هذا العقد مازال يؤكد أنه وقع على هذا العقد دون التدقيق في العنوان، علما أن الذي يبادر إلى إنشاء هذا العقد وتحريره والوقوف على طبعه كان هو المستأنف عليه .

وان المستأنف عليه وقع التزاما يشهد فيه انه يلتزم باداء المبالغ المالية المترتبة على المحل التجاري لفائدة شركة (ر.) لتوزيع الماء والكهرباء ، مؤكدا أن المحل المعني بالأمر يقع في شارع [العنوان] وليس [العنوان].

وأن المستأنف عليه أخفى حقائق هامة في هذه النازلة ، ذلك أن المستأنف عليه وقع التزاما في نفس التاريخ أي يوم 28/10/2015 و صودق على توقيعه في نفس التاريخ أي يوم 28/10/2015، يلتزم بمقتضاه بأداء مبلغ 29.541,18 درهم لشركة (ر.)، قيمة استهلاك الماء والكهرباء المترتبة على العارض في المحل المذكور (صحبتة التزام).

و أنه بمقارنة التاريخ الذي تم فيه توقيع عقد الفسخ و التاريخ الذي تم فيه توقيع الالتزام بتحمل المبالغ المترتبة لفائدة شركة (ر.)، يتضح أن فسخ العقد الذي تم فيه توقيع عقد الفسخ والتاريخ الذي تم فيه توقيع

الالتزام بتحمل المبالغ المترتبة لفائدة شركة (ر.) ، يتضح أن فسخ العقد تم بناء على مقابل وهو هذا الالتزام الذي يعتبر شرطا مقابل الإفراغ .

وان المستأنف عليه تنصل من هذا الالتزام، وظل العارض مطالبا بأدائه لفائدة شركة (ر.)، وما زال عالقا في ذمته .

وان شركة (ر.) مازالت ترسل العارض لأداء هذا المبلغ كما يتضح من الفاتورة صحبته.

وان اخلال المستأنف عليه بالوفاء بالتزامه هو ما دفع العارض إلى اتخاذ الموقف الحالي بالامتناع عن احترامه لعقد فسخ الكراء .

لذلك يلتمس التصريح بإلغاء الامر المطعون فيه الصادر في الملف 832/8101/2017، مع ما يترتب عن ذلك قانونا و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و أدلى ب (1 نسخة من الامر المطعون فيه) (2 غلاف التبليغ (3 ايصالات كراء وعدها 4) عقد فسخ الكراء (5) التزام المستأنف عليه (6) فاتورة شركة (ر.).

و حيث عند إدراج القضية بجلسة 5/3/19 تخلف نائب المستأنف رغم سابق التوصل و الاستاذة حياة (ز.) عن المستأنف عليه رغم التوصل لجلسة يومه فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 19/3/19 مع تغيير المستشار و تعيين المقرر الاستاذ زهيري بدلا من الاستاذ الموامي.

محكمة الاستئناف

حيث يدفع المستأنف بكونه لا علاقة له بالمحل المطلوب افراغه الذي يوجد بشارع [العنوان] في حين أنه يشغل المحل الذي يتواجد بشارع [العنوان] كما تشير الى ذلك الايصالات الصادرة عن المستأنف عليه نفسه و انه وقع على التنازل دون التدقيق بعنوان المحل الوارد به و ان المستأنف عليه لم يف بالتزامه المتعلق باداء المبالغ المالية المترتبة عن المحل لفائدة شركة (ر.) لتوزيع الماء و الكهرباء ليلتمس الغاء الامر المطعون فيه مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و حيث إنه بالرجوع الى وثائق الملف خاصة العقد المعنون ب "فسخ عقد كراء" المحرر بتاريخ 28/10/15 و المصادق على صحة إمضاءه من طرفي النزاع بتاريخ 28/10/15 و المدلى به من كلاهما يتبين أنهما اتفقا و تراضيا على أن المستأنف عليه بصفته صاحب الملك موضوع عقد الكراء يفسخ العقد المبرم مع المستأنف بصفته مكتري للدكان الكائن بشارع [العنوان] سيدي موسى سلا و انهما اتفقا على فسخ عقد الكراء المبرم بينهما بعد ان أخلى كل منهما ذمة الآخر من اية توابع مالية تتعلق بالدكان موضوع التعاقد و أن ذلك كان برضاها بتاريخ 28/10/15 و من تم فإن الفسخ المذكور انصب على المحل المكري للمستأنف و الكائن بشارع [العنوان] سيدي موسى سلا و هو ما اكده المستأنف عليه في مقاله الاستعجالي موضوع الدعوى و الذي صدر بشأنه الامر المستأنف و ان ما يدفع به

المستأنف من كونه لا علاقة له بهذا المحل لا اساس له من الصحة باعتبار ان العقد المذكور و الذي اسس عليه الطلب هو عقد مستجمع لكافة اركانه و لا يوجد بالملف ما يفيد التراجع عنه كما أن تمسكه بالايصالات و بالالتزام المحرر في 28/10/15 بخصوص أداء المستأنف عليه لشركة (ر.) مبلغ 29541,8 درهم لا تسعفه في شيء ما دام ان العقد الاول (عقد فسخ كراء) يتوقف تنفيذه على الالتزام الاخير المتمسك به و يخص نفس المحل الامر الذي تبقى معه اسباب الاستئناف غير مرتكزة على أساس و يتعين ردها و تاييد الامر المستأنف فيما قضى به.

و حيث انه برد الاستئناف يتحمل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

إن وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا.

في الشكل:

في الجوهر: برده و تاييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.