

La résiliation du bail commercial pour défaut de paiement des loyers est fondée lorsque le preneur n'apporte pas la preuve du trouble de jouissance qu'il invoque (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68592	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1055
Date de décision 20200304	N° de dossier 2020/8206/803	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Trouble de jouissance, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Mise en demeure, Expulsion, Défaut de paiement des loyers, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, ce dernier soulevait le défaut de qualité de propriétaire du bailleur ainsi que l'exception d'inexécution. L'appelant prétendait en effet avoir été empêché de jouir paisiblement des lieux loués, ce qui justifiait la suspension du paiement des loyers.

La cour d'appel de commerce écarte cette argumentation en retenant que la relation contractuelle est établie par un contrat de bail valide créant des obligations réciproques entre les parties. Elle relève que l'allégation du preneur relative à l'impossibilité de jouir du local n'est étayée par aucun élément de preuve versé au dossier.

Dès lors, le preneur, régulièrement mis en demeure de payer et n'ayant pas déféré à cette sommation, se trouve en état de défaut caractérisé. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد صلاح الدين (ش.) بواسطة دفاعه بتاريخ 22/01/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/05/2018 تحت عدد 5246 ملف عدد 3931/8206/2018 و القاضي:

في الشكل: بقبول الطلب.

و في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 20/12/2017 وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقومه من المحل التجاري الكائن بأولاد بن اعمر المصالحة بوسكورة إقليم النواصر مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 6/1/2020 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدم باستئنافه بتاريخ 22/1/2020 أي داخل الأجل القانوني فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد رشد (شه.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض من خلاله أن المدعي مالك للعقار الكائن بعنوانه أعلاه، وأن المدعى عليه شغل بأسفل العقار محلا للتجارة بسومة كرائية قدرها 2700,00 درهم حسب عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وأن المكثري توقف عن أداء واجبات الكراء دون سبب مشروع رغم إنذاره من أجل ذلك وانقضاء الأجل دون استجابته لمحتوى الإنذار المبلغ إليه، وأن ذلك يشكل سببا خطيرا يبرر المطالبة بفسخ عقد الكراء للمتأمل، وأنه طبقا لمقتضيات المادتين 254 و 255 من ق ل ع و المادة 26 من القانون 49.16 فإن المدعي يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بأولاد بن اعمر المصالحة بوسكورة إقليم النواصر تحت طائلة غرامة تهديدية في حدود مبلغ 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 26/04/2018 أدلى خلالها نائب المدعي بالوثائق التالية: نسخة من عقد الكراء، إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 17/05/2018 أدلى خلالها نائب المدعى عليه بمذكرة جاء فيها أن المدعي لم يدل بما يفيد تملكه للعقار موضوع النزاع لأنه يعلم أنه لا يملك أي عقار، وأنه أكرى للمدعى عليه المحل ولما أراد استعماله فوجئ بأشخاص غرباء عن العقد أب المدعي وإخوانه يقومون بمنعه من ولوج المحل المكثري بعلّة أن العقار في ملكية أبهم، وأن المدعى عليه وقع ضحية نصب من قبل المدعي لأنه تسلّم منه تسبيق قدره 20.000,00 درهم، وأنه تقدم في مواجهته ومواجهة إخوته بشكاية للسيد وكيل الملك موضوعها النصب والمشاركة وانتزاع حيازة عقار وذلك بتاريخ 14/06/2017 لازالت موضوع بحث من طرف الشرطة القضائية، وأن المكثري لازال محروما لحدود يومه من استغلال المحل بعد إغلاقه من طرف الأب الذي يملك العقار، مما تكون معه صفة المدعية غير متوفرة في النازلة لأنه لم يدل بما يفيد تملكه للعقار، واحتياطيا في الموضوع فإن المدعي لم يبين بمقاله المدة التي هو دائن بها للمدعى عليه والمبالغ المستحقة حتى يمكن للمحكمة الوقوف على حالة التماطل من عدمه، وأن المحكمة لا تقض بأكثر مما طلب منها مما يتعين معه رفض الطلب، مرفقا مذكرته بنسخة من شكاية ، وتسلم نائب المدعي نسخة من مذكرة نائب المدعى عليه وأكد ما سبق، مما

اعتبرت معه المحكمة القضائية جاهزة فتم حجزها للمداولة والنطق بالحكم لجلسة 24/05/2018.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه صلاح الدين (ش.) و جاء في أسباب استئنافه أنه يدفع بعدم ملكية المدعي للعقار المدعى فيه على أساس أن عقد الكراء لا يثبت التملك ذلك أنه أبرم مع المستأنف عليه عقد كراء المحل وسلمه تسبيقا قدره 20000,00 درهم و أراد المستأنف استغلال المحل ليفاجئ بعائلة المكري تمنعه من ذلك بعلته أن المحل في ملكية والدهم و على اثر ذلك تقدم بها بشكاية في الموضوع و أن من واجبات المكري ضمان الاستحقاق و ضمان انتفاع المكثري بالعين المكترة وهو الأمر المنتفي في النازلة و انه منذ يونيو 2017 وهو محروم و ممنوع من استغلال المحل التجاري فالأداء يكون مقابل الانتفاع ، و العارض تم منعه من الانتفاع من المحل من قبل عائلة المكري ، و ان محكمة الدرجة الأولى لم تجب على الدفع المثارة لا إيجابا ولا سلبا و لتحقيق العدل والإنصاف كان حريا بها أن تأمر بإجراء بحث قصد التأكد من صفة المكري والوقوف على حقيقة منع المكثري العارض من استغلال المحل ، لان عقد الكراء المدلى به دون إرفاقه بما يثبت التملك يبقى عقدا أجوفاً مكن الاغيار " عائلة المكري" من أداء التملك وبالتالي منع العارض من استغلال المحل منذ كرائه ، ملتصا الامر بإجراء بحث لتحقيق العدل والإنصاف مع إلغاء الحكم الابتدائي والتصريح من جديد برفض الطلب .

و ارفق المقال بنسخة الحكم الابتدائي – طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 26/02/2020 جاء فيها أنه بالرجوع للمقال الاستئنافي يلاحظ أن المستأنف يتشبهت بنفس الدفوعات التي أثارها ابتدائيا والتي أجاب عنها الحكم الابتدائي بكل دقة و أنه لم يثبت المنع من الانتفاع بالمحل فضلا عن كونه يتحوز حيازة هادئة وعلنية ومستمرة للمحل المكري له دون معارضة من أي طرف و أن العلاقة الكرائية قائمة بين الطرفين بمقتضى عقد كراء صحيح موقع بين الطرفين وغير مطعون فيه بأي مطعن قانوني مما يجعل العلاقة الكرائية علاقة قانونية وشرعية أنه يتضح مما سبق أن المستأنف لم يدل بما يخالف ما يقضي به الحكم الابتدائي المستأنف مما يبقى معه الطعن بالاستئناف غير مرتكز على أساس، ملتصا برد الاستئناف والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي مع إبقاء الصائر على المستأنف .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 4/3/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن سبب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث دفع الطاعن بعدم ملكية المستأنف عليه للعقار و ان عقد الكراء لا يثبت التملك و انه فوجئ بعائلة المستأنف عليه تمنعه من الاستغلال منذ يونيو 2017 و التمس اجراء بحث للوقوف على حقيقة المنع من الانتفاع من المحل .

و حيث ان الثابت من خلال وثائق الملف ان العلاقة الكرائية قائمة بين طرفي النازلة بموجب عقد الكراء المبرم بتاريخ 16/06/2017 و المصادق على صحة التوقيع به بتاريخ 20/11/2017 على اساس سومة كرائية قدرها 2700 درهم و الذي يرتب التزامات عقدية على عاتق كل طرف تتمثل في تسليم العين المكراة للطرف المكثري مقابل ادائه واجبات الكراء المتفق عليها بالعقد و ان ما تمسك به الطاعن من منعه من الانتفاع من المحل لا يوجد بالملف ما يعززه .

و حيث ان الطاعن توصل بانذار لاداء واجبات الكراء و لم يستجب لفحواه داخل الاجل الممنوح لها فيه مما يجعله مماطلا و يكون بالتالي الحكم الذي قضى عليه باداء واجبات الكراء و الافراغ من العين المكترة قد صادف الصواب و يتعين تاييده .

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على عاتق المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف و جعل الصائرعلى المستأنف.