

La résiliation judiciaire du bail commercial n'éteint pas l'obligation du preneur de payer une indemnité d'occupation pour toute la durée de son maintien dans les lieux (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60787	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2676
Date de décision 20230418	N° de dossier 2022/8206/5190	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Réformation du jugement, Omission de statuer, Obligations du preneur, Obligation de restitution, Maintien dans les lieux, Indemnité d'occupation, Eviction, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel portant sur les suites de la résiliation d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce examine l'étendue des obligations du preneur maintenu dans les lieux. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'arriérés locatifs et prononcé la résiliation du contrat, mais avait omis de statuer sur la demande d'expulsion. Le preneur soutenait être libéré de toute obligation de paiement du fait de la résiliation, tandis que le bailleur sollicitait la réparation de l'omission de statuer ainsi qu'une indemnité pour l'occupation postérieure au jugement. La cour rappelle qu'en application de l'article 675 du dahir des obligations et des contrats, la résiliation du bail ne dispense pas le preneur qui se maintient dans les lieux de verser une indemnité d'occupation. Elle écarte également le moyen tiré d'un paiement à l'ancien propriétaire, la relation locative ayant été établie par une décision antérieure passée en force de chose jugée. Le jugement est par conséquent réformé en ce qu'il avait omis de prononcer l'expulsion et est complété par la condamnation du preneur à une indemnité d'occupation pour la période de maintien illégitime dans les lieux.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبدو الطالب (ش.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 16/09/2022 ، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 2563 بتاريخ 13/06/2018 في الملف عدد 1329/8206/2018 ، القاضي بأداء المدعى عليه ادريس (ب.) لفائدته مبلغ 55000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 1-1-12 الى 28-2-18 مع النفاذ المعجل و فسخ العلاقة الكرائية المبرمة بينهما وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات .

كما تقدم ادريس (ب.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 07/10/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم المذكور .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن عبدو الطالب (ش.) بلغ بالحكم المستأنف، مما يكون معه مقاله الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبولهما .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن ادريس (ب.) بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 22/09/2022 وبادر إلى إستئنافه بتاريخ 07/10/2022 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عبد الطالب (ش.) تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه بتاريخ 02/02/2022 عرض فيه ، أن المدعى عليه يكتري منه محل تجاري بسومة كرائية قدرها 750.00 درهم في الشهر ، وأنه امتنع عن الأداء منذ فاتح مارس 2018 إلى غاية يناير 2022 وجب عنها 35250.00 درهم ، وأن لا زال محتلا للمحل رغم صدور قرار بفسخ العلاقة الكرائية التي تربطه به طبقا للقرار الاستئنافي الصادر في الملف عدد 2018/8206/6349 ، ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 35250.00 درهما واجبات الكراء حسب وجيبة 750,00 درهما في الشهر من فاتح مارس 2018 إلى نهاية يناير 2022 ، مع الحكم بإفراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] ، وأدلى بطلب إخراج شكاية من الحفظ ومحضر إخباري ومحضر امتناع وعدم وجود ما يحجز وقرار استئنافي .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2022/04/26 والذي أجاب من خلالها بأنه لم يعد ملزما أمامه فيما يخص أداء الواجبات الكرائية خاصة وأن الإنذار المرفق بالملف يغطي الفترة اللاحقة عن صدور القرار بالفسخ وتبليغه له ، وأن الإنذار موضوع محضر الامتناع المرفق بالملف موضوع النزاع مرت عليه أكثر من ثلاثة أشهر ، وأنه لا يستوعب المدة المطالب بها ضمن المقال الافتتاحي للمدعى عليه وبالتالي فمحضر الامتناع يتناقض مع ملتصاته فيما يخص المدة المطالب بها وان محضر الامتناع المرفق بالملف كان موضوع دعوى سابقة ، ملتصا أساسا بالحكم بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعها الصائر واحتياطيا رفض الدعوى وتحميل رافعها الصائر ، وأدلى بنسخة من مقال افتتاحي.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/05/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف:

حيث ينعى الطاعن عبدو الطالب (ش.) الحكم إغفال الإشارة بمنطوقه الحكم بالإفراغ من المحل رغم الإشارة إليه بتعليل الحكم وانه استنادا للفصل 143 من ق.م.م يلتمس الحكم بالتعويض عن الإستغلال عن المدة اللاحقة للتاريخ المحدد في الحكم المستأنف من فاتح فبراير 2022 إلى غاية شتنبر 2022 وجب عنها بلغ 6750.00 درهما ، والتمس تأييد الحكم المستأنف فيما يخص التعويض المحكوم به مع إضافة مبلغ 6750.00 درهما عن المدة من فاتح فبراير 2022 إلى شتنبر 2022 والحكم بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بـ [العنوان]، سيدي قاسم وتحمله الصائر . وأرفق المقال بنسخة حكم .

وبناء على المقال الإستئنافي المقدم من قبل دفاع المستأنف إدريس (ب.) جاء فيه انه سبق أن صدر في نفس النزاع قرار استئنافي قضى بفسخ العلاقة التعاقدية وان المطالبة بواجبات الكراء بالرغم من إنهاء العلاقة التعاقدية لا يجوز واحتياطيا، فإنه يؤكد أداء كافة واجبات الكراء للسيدة خديجة (ع.) التي كانت تتردد عليه لتسلم واجبات الكراء باعتبارها صاحبة المحل وكان ذلك يتم بواسطة ابنها، وأنها لم تبلغه بأي تصرف وقع على المحل ولم يبلغ من قبل أي شخص آخر والتمس عدم قبول الدعوى أساسا ورفضها احتياطا وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 21/03/2023 تخلف لها دفاع الطرفين ، واعتبرت المحكمة القضية جاهزة ، فتقرر حجزها للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 18/04/2023 .

محكمة الإستئناف

في استئناف أدريس (ب.) :

حيث يتمسك الطاعن بأنه غير ملزم بأي أداء نظرا لصدور حكم قضى بفسخ العلاقة الكرائية بينه وبين المكري وبأنه أدى واجبات الكراء لصاحبة المحل خديجة (ع.) والتي لم تبلغه بمن اشترى المحل منها وتمسك بسبقية البث في الدعوى .

لكن ، حيث إن الثابت من الحكم الابتدائي والقرار الإستئنافي الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 6350 بتاريخ 26/12/2018 ملف عدد 4349/8206/2018 ، أن المستأنف كانت تربطه علاقة كرائية مع المستأنف عليها، وهو القرار الذي يعتبر حجة على الوقائع المضمنة به استنادا للفصل 418 من ق.ل.ع ، مما يجعل الدفع بعدم مواجهته بالعلاقة الكرائية لعدم تبليغه بمن اشترى المحل من المستأنف عليها يبقى مردود ، فضلا عن ان الحكم والقرار المذكورين قضيا بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2012 إلى 28/02/2018 ، أما بالنسبة للمدة اللاحقة فلا دليل بالملف على أن المستأنف قام بأدائها ، سيما وان فسخ عقد الكراء لا يبرئ ذمته منها استنادا للفصل 675 من ق.ل.ع الذي ينص على أن المكثري يلزم عند انقضاء الأجل المحدد برد العين المكراة، فإذا احتفظ بها التزم بالكراء على حسب تقدير أهل الخبرة عن المدة الزائدة التي احتفظ بها خلالها ، أما بالنسبة للدفع بسبقية البث فإن موجباته تبقى غير متوفرة في النازلة ، لأن ما طالب به المستأنف عليه من خلال الدعوى الماثلة لم يسبق له ان طالب به في دعوى سابقة ، مما تبقى معه الدفوع المثارة من قبل المستأنف غير مرتكزة على أساس ويتعين ردها ورد استئنافه مع إبقاء الصائر على رافعه

في استئناف عبد الطالب (ش.) :

حيث يتمسك الطاعن بأن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف أغفلت التنصيص في منطوق حكمها على الحكم بإفراغ المستأنف عليه من العين المكراة بالرغم من أن تعليلا تضمن ذلك .

وحيث انه حقا بالرجوع إلى تعليل الحكم المستأنف، يلقى بأنه تضمن الحيثيات التالية : "...وعليه وأمام ثبوت انتهاء العلاقة الكرائية بين الطرفين، فإن طلب الإفراغ يبقى مبررا ويتعين الإستجابة له " ، مما يتعين معه تعديل الحكم المستأنف وذلك بالحكم بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكثري .

وحيث انه بخصوص ما يطالب به المستأنف من واجبات الإستغلال عن المدة اللاحقة من 01/02/2022 إلى غاية شتنبر 2022 ، فإنه

أمام عدم إدلاء المستأنف عليه بما يفيد إفراغه للعين المكراة، فإنه يبقى ملزما بالكراء عن المدة الزائدة التي احتفظ بها بالعين المكراة بحسب التقدير الذي حددته المحكمة مصدرة الحكم المستأنف والذي لم ينازع فيه وهو 750.00 درهم شهريا ، مما يتعين معه الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدة المستأنف واجبات الإستغلال عن المدة المطلوبة بمبلغ 6750.00 درهما وتحميله الصائر .

وحيث انه استنادا لما سبق يتعين رد استئناف ادريس (ب.) مع إبقاء الصائر على رافعه واعتبار استئناف عبود الطالب (ش.) وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم من جديد بإفراغ إدريس (ب.) من المحل الكائن بـ [العنوان] سيدي قاسم هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه وتأييده في الباقي وأدائه لفائدة عبود الطالب (ش.) مبلغ 6750.00 درهما واجبات الإستغلال عن المدة من فبراير 2022 إلى شتنبر 2022 وتحميله الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

– في الشكل: قبول الإستئنافين .

– في الموضوع: برد استئناف ادريس (ب.) مع إبقاء الصائر على رافعه واعتبار استئناف عبود الطالب (ش.) وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم من جديد بإفراغ ادريس (ب.) من المحل الكائن بـ [العنوان] سيدي قاسم هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه وتأييده في الباقي وأدائه لفائدة عبود الطالب (ش.) مبلغ 6750.00 درهما واجبات الإستغلال عن المدة من فبراير 2022 إلى شتنبر 2022 وتحميله الصائر .