

**Le preneur dont le bail est résilié
reste redevable de l'indemnité
d'occupation jusqu'à la
restitution effective des lieux,
dont la date est prouvée par le
procès-verbal d'expulsion (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58995	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5758
Date de décision 20241121	N° de dossier 2024/8219/3499	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution des lieux, Résiliation judiciaire du bail, Procès-verbal d'expulsion, Possession des lieux, Offre réelle de clés, Obligations du preneur, Indemnité d'occupation, Expulsion, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial résilié judiciairement, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'obligation du preneur au paiement d'une indemnité d'occupation pour la période comprise entre la décision de résiliation et son éviction effective. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des sommes réclamées par le bailleur. L'appelant soutenait que son obligation avait cessé avec la décision de résiliation et qu'il avait tenté de restituer les clés au bailleur, qui les aurait refusées, le contraignant à engager une procédure d'offre réelle. La cour écarte ce moyen en se fondant sur le procès-verbal d'exécution de l'expulsion, lequel établit que le preneur a personnellement remis les clés à l'agent d'exécution le jour de l'éviction. Elle retient que ce procès-verbal constitue la preuve irréfutable de la conservation de la jouissance matérielle des lieux par le preneur jusqu'à cette date. La cour ajoute que la procédure d'offre réelle initiée par le preneur est inopérante, d'une part parce qu'elle n'établit pas un refus du bailleur, et d'autre part parce qu'elle est postérieure au début de la période d'occupation litigieuse. Dès lors, la cour considère que l'obligation au paiement de l'indemnité d'occupation subsiste tant que le preneur n'a pas libéré effectivement les lieux, peu important qu'il les ait exploités ou non. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 616 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/02/2024 في الملف عدد 07/8207/2024 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 63.000,00 درهم عن واجبات استغلال المحل التجاري الكائن إقامة نزهة 2 زاوية شارع سيدي محمد بن عبد الله وزنقة الرايس مارسيل الرباط خلال المدة 01/07/2022 الى يناير 2023 مع النفاذ المعجل والاجبار في الأدنى و بتحمله الصائر .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 10/05/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 24/05/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد الحسين (ب.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/03/2024 عرض من خلاله أنه سبق وان استصدر ضد المدعى عليه حكما قضى بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبافراغه من المحل المكترى ، وان هذا الحكم تم تأييده استئنافيا مع أدائه له واجبات الكراء المدة من نونبر 2021 الى متم يونيو 2022، وانه تم تنفيذ الحكم المذكور وافراغ المدعى عليه من المحل بتاريخ 06/02/2023 ، الا انه ظل مدينا له بواجبات الكراء عن المدة من يوليوز 2022 الى متم يناير 2023 تاريخ الافراغ والتي وجب فيها مبلغ 63.000,00 درهم ملتصا لاجل ذلك الحكم عليه بادائه له المبلغ المذكور مع الاجبار في الاقصى والنفاذ المعجل وتحمله الصائر ، مرفقا مقاله بنسخة من قرار استئنافي وحكم ابتدائي ومحضر التنفيذ.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيه ان النزاع يكتسي صبغة مدنية وبالتالي فهو يخرج عن نطاق اختصاص القضاء التجاري، والتمس الحكم بعدم اختصاص المحكمة نوعيا للبت في الطلب واحالة الملف على المحكمة الابتدائية بالرباط.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى التصريح باختصاص المحكمة نوعيا للبت في الطلب.

وبناء على الحكم عدد 2252 الصادر بتاريخ 30/05/2023 القاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 23/01/2024 بعد الاختصاص فتح له الملف عدد 07/8207/2024 .

وبناء على مذكرة الأستاذ (ح.) المدلى بها لجلسة 06/02/2024 التمس من خلالها التصريح بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب لكون النزاع يكتسي طابع مدنيا.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه أنه إن كانت العلاقة الكرائية ثابتة في الملف بموجب قرار إستئنافي تجاري عدد 4444 الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/10/2022 فإن المستأنف عليه قد أغفل كونه لم تعد له أية صلة واية علاقة بالمحل التجاري منذ تاريخ يوليوز 2022 بموجب صدور القرار الإستئنافي التجاري النهائي عدد 4444 موضوع الملف عدد 2891/8206/2022 وأنه ظل يخاطب صاحب المحل حتى يتسلم مفاتيح المحل لكون العلاقة الكرائية انتهت بموجب صدور القرار الإستئنافي التجاري اعلاه وان صاحب المحل التجاري لم يمتثل لطلبه بتسلم مفاتيح المحل مما حدا به بتاريخ 26/09/2022 لسلوك مسطرة العرض العيني لمفاتيح المحل التجاري ، وانه برئ تماما من الواجبات الكرائية الملقاة على عاتقه من طرف المستأنف عليه الحالي الذي توصل بكامل الواجبات الكرائية القبلية وان مطالبته بواجبات كراء المحل عن الفترة الممتدة من 01/07/2022 لغاية يناير 2023 ضرب من الخيال لكون المحل لم يكن يبده وظل فارغا من جميع محتوياته ، وانه قد أبدى حسن نيته في البداية في التخاطب مع صاحب المحل لتسليمه مفاتيح المحل التجاري وهو الذي رفض تسلّم المفاتيح مباشرة من يده مما حدا به لسلوك مسطرة العرض العيني دون ان يعلم النية المبيتة للمكري في رغبته تسجيل مدة كرائية إضافية على عاتقه لا لسبب سوى رفض صاحب المحل تسلّم مفاتيح محله التجاري و السبب الثاني حسب رايه هو احتفاظ بمفاتيح المحل الذي هو فارغ أصلا من جميع المحتويات منذ 01/07/2022 وانه يلتمس من المحكمة التحقيق في نازلة الحال والتحقق من ملاسبات هاته النازلة ومن مدى السوء النية في التقاضي من طرف المستأنف عليه المكري وأنه مستعد لإثبات كونه لم يستغل المحل التجاري المتنازع بشأنه منذ 01/07/2022 لغاية تسلّم المفاتيح من طرف المكري وانه ظل فارغا منذ 01/07/2022 لغاية تسلّم المفاتيح من طرف المكري ، وان الزامه بأداء مبالغ كرائية غير مستحقة عن فترة لم يكن المحل مستغلا بأية وسيلة من الوسائل الاستغلال التجاري ، وأنه حسن النية في ذلك وان عقد جلسة بحث كفيلا بإزالة هذا الغموض وان إدلائه بالوثائق الملفي بها حاليا في الملف يبدي النية الحسنة في تسليم مفاتيح المحل لصاحبها المكري المستأنف عليه ، ملتصا عقد جلسة بحث بين الأطراف للتحقق من كافة خيوط النازلة اخذا بعين الاعتبار المعطيات المتداولة في صدر هاته العريضة ،وبخصوص طلب جلسة بحث بحضور الأطراف فإنه يلتمس من المحكمة إجراء جلسة بحث يحضرها الأطراف المتخاصمة ونوابهم لأجل التحقق من ملاسبات واقعة احتفاظه بالمفاتيح المحل ام لا وإن كان المحل مستغلا طيلة الفترة المطلوبة والمشفوعة بالأداء الكراء من طرف المستأنف مع ترتيب كافة الآثار القانونية لكون أداء الكراء ليس بالأمر الهين وإنما هو أمر جلل وخطير ويرتبط بمصير اسر بأكملها ، وان التفضل بالأمر بهذا إجراء مسطري سيكون من باب تحقيق العدل والإنصاف ، وأنه ترتيبا على كل ذلك طالما كان طلبه في الطعن بالاستئناف في الحكم المطعون فيه مرتكزا على أساس واقعي وسليم، وطالما أوضح الصورة وفقا للقوانين المعمول بها في هذا الصدد المستدل بها أعلاه في صلب المقال يكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به ويكون من العدل بمكان ترتيب الأثر القانوني اللازم ، ملتصا قبول المقال الإستئنافي شكلا وموضوعا أساسا بإلغاء الحكم التجاري ملف عدد 07/8207/2024 حكم 616 بتاريخ 20/02/2024 في جميع ما قضى به من كراء والقول والحكم برفض الطلب كل ذلك بعد التحقق من كافة ملاسبات وخيوط النازلة وسيكون ذلك عدلا مع ترتيب كافة الآثار القانونية واحتياطيا إجراء جلسة بحث يحضرها الأطراف المتخاصمة ونوابهم لأجل التحقق من ملاسبات واقعة احتفاظه بالمفاتيح المحل أم لا وإن كان المحل مستغلا طيلة الفترة المطلوبة والمشفوعة بالأداء الكراء من طرف المستأنف مع ترتيب كافة الآثار القانونية لكون أداء الكراء ليس بالأمر الهين وإنما هو أمر جلل وخطير ويرتبط بمصير اسر بأكملها ، وأنه إجراء مسطري سيكون من باب تحقيق العدل والإنصاف وتحميل المستأنف عليه كامل الصائر ، وأرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه و صورة من وثائق سلوك العرض العيني لمفاتيح المحل التجاري موضوع هاته المنازعة مع محضر إخباري.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المقال الاستئنافي لم يأت بأي جديد وان الأسباب المثارة في الطعن بالاستئناف ما هي الا مزاعم تم اثارتها في المرحلة الابتدائية وتم مناقشتها من طرف دفاع المستأنف واجابت عنها المحكمة وتصدت لها في تعليلها للحكم المطعون فيه ، وأن تمسك الجهة المستأنفة بعرض المفاتيح لا أساس له من الصحة بذليل كون مأمور إجراءات التنفيذ عند افرغ المحل بتاريخ 02/02/2024 وجد المستأنف شخصا بالمحل وتوصل منه بالمفاتيح مما يدل ان استغلاله للمحل استمر الى غاية التنفيذ وأن الحيازة المادية قائمة بذليل محضر التنفيذ ، مما يجعل مناوخته المشار اليها غير ذات أساس ومردود عليها وان المبالغ المطالب بها مستحقة كواجبات استغلاله للمحل موضوع النزاع، والتي تمثل المدة الفاصلة بين المدة

المحكوم بها بموجب القرار الاستئنافي عدد 4444 وتاريخ افرار المحل بواسطة مأمور إجراءات التنفيذ، وان المستأنف من خلال التماسه اجراء بحث في الموضوع رغم عدم جدية مرتكزاته يرمي المماثلة كما دأب على ذلك من خلال دفعه سابقا بعد اختصاص المحكمة التجارية وغيرها من الأساليب الرامية الى التسوية فقط ، ملتصقا رد الدفوعات المثارة لعدم جديتها ولعدم ارتكازها على أساس والتصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 14/11/2024 أدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 21/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الثابت من أوراق الملف أن المستأنف عليه سبق وان استصدر حكم ابتدائي تحت عدد 187 بتاريخ 19/1/2022 في الملف عدد 3670/8207/2021 قضى بإفراغ المستأنف من المدعى فيه وهو الحكم الذي أيد استئنافيا بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 4444 بتاريخ 12/10/2022 في إطار الملف عدد 2891/8206/2022 الذي قضى بالإضافة الى ذلك بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه واجبات كراء الى غاية متم يونيو 2022 ، وأن الثابت من محضر تنفيذي افرار محل تجاري أن مأمور إجراءات التنفيذ و في إطار تنفيذ مقتضى الحكم المؤيد استئنافيا صرح أنه بتاريخ 6/2/2023 انتقل الى المحل موضوع الإفراغ فوجد المستأنف شخصا الذي سلمه المحل والمفاتيح ووقع ، ولأن الذي يبقى ثابتا من خلال هذا المحضر هو أن المحل لم يتم إفراغه بشكل قانوني إلا بالتاريخ أعلاه وأن من سلم المحل ومفاتيحه الى مأمور إجراءات التنفيذ هو المستأنف وهو ما يقوم دليلا على أن الحيابة للمدعى فيه كانت بيده طيلة المدة السابقة الى غاية التنفيذ ، كما أن القول بأن المستأنف لم تعد له أية صلة أو علاقة بالمحل التجاري منذ يوليو 2022 بموجب القرار ذي مراجع أعلاه وأنه ظل يخاطب صاحب المحل بتسليمه المحل وبأن هذا الأخير لم يمتثل لطلبه وسلوكه لمسطرة العرض العيني لمفاتيح المحل فإنه وبالرجوع الى المحضر الاخباري موضوع العرض المذكور تبين أن المكلف بالإجراء شهد من خلاله انه عند انتقاله الى عنوان المستأنف عليه وجد باب المنزل مغلقا مما تعذر عليه القيام بالمأمورية المسندة إليه ، وأن ما سجل بالمحضر المذكور لايمكن أن يستنتج منه رفض من جانب المستأنف عليه ، كما أنه ليس بالملف ما يفيد أن هذا الأخير قد رفض تسلم مفاتيح المدعى فيه حيبا من طرف المستأنف ، هذا بالإضافة الى أن المستأنف لم يباشر تنفيذ مسطرة العرض إلا بتاريخ 26/12/2022 والمدة المطلوبة تبتدئ من يوليو 2022 وهي مدة سابقة عن هذا التاريخ باستثناء شهر يناير 2023 أي شهر بعد المحضر المذكور .

وحيث إنه تبعا لذلك يكون ما قضى به الحكم المستأنف من أداء جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس ، وأنه لا مبرر لإجراء بحث طالما ثبت أن المحل كان بحيازة المستأنف الى غاية تنفيذ الإفراغ وأن ذلك يجعله ملزما بأداء الواجبات المطلوبة بغض النظر عما إذا كان مستغلا من طرفه من عدمه و الذي لايمكن أن يتحمل تبعات ذلك المستأنف عليه .

وحيث إنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.