

**Le preneur qui se maintient dans  
les lieux reste tenu au paiement  
du loyer nonobstant l'existence  
d'un précédent jugement  
d'éviction non exécuté à son  
encontre (CA. com. Casablanca  
2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 65145	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5723
<b>Date de décision</b> 20221215	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4346	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Obligation de paiement du loyer, Notification par huissier de justice, Maintien dans les lieux, Jugement d'éviction non exécuté, Faux incident, Demande additionnelle en appel, Bail commercial, Arriérés de loyers	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité d'une mise en demeure contestée par une inscription de faux et la portée d'un précédent jugement d'éviction. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en résiliation et en paiement. L'appelant soutenait l'irrégularité de la signification de la mise en demeure et l'effet libératoire d'un jugement antérieur ordonnant son expulsion pour un autre motif. La cour écarte le premier moyen en retenant que le procès-verbal de notification, mentionnant l'identité et les qualités de la personne ayant reçu l'acte, est régulier et produit ses pleins effets. Elle juge ensuite que l'existence d'un jugement d'éviction non exécuté ne dispense pas le preneur du paiement des loyers tant qu'il occupe effectivement les lieux, son maintien dans le local étant démontré par l'adresse utilisée pour la procédure d'appel. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour étend la condamnation aux loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé et complété par cette condamnation supplémentaire.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/07/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/04/2022 في الملف عدد 67/8207/2022 والقاضي في الشكل قبول الطلب الأصلي وطلب الطعن بالزور الفرعي ، في الموضوع في الطعن بالزور الفرعي برفضه وتحميل رافعه الصائر ، في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليه أحمد (م.) للمدعيين إبراهيم (ب.) و ليلي (م.) مبلغ 25200.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2021 إلى متم دجنبر 2021 مع النفاذ المعجل وأداء تعويض قدره 2000.00 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى ، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 03/11/2021 وفسخ العلاقة الكرائية وإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالبناية [العنوان] تماره ورفض باقي .

في الشكل:

\*في المقال الإستئنافي : حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 30/06/2022 وبأدر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أي داخل أجله القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

\*في المقال الإضافي : حيث إن المقال المذكور قدم وفق شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام ببراء المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 3150.00 درهم للمدعى عليه، وأن هذا الأخير إمتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2021 إلى 31/12/2021 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 03/11/2021.

ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 25200.00 درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة ، وتعويض قدره 5000.00 درهم ، وإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بطلب مضاد يرمي إلى الطعن بالزور الفرعي في محضر تبليغ الإنذار .

وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته لم تطبق مقتضيات الفصول 92 ، 93 ، 94 و 95 المتعلق بتطبيق مسطرة الزور الفرعي بخصوص طعن العارض بالزور الفرعي في محضر تبليغ الإنذار المستدل به ، سيما أن المستأنف عليهما سبقا وأن إستصدرا حكما بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء قضى للعارض بتعويض قدره 113400.00 درهم .

ملتصا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب أساسا ، وإحتياطيا الأمر بالإجراء المسطري المناسب من أجل تحقيق في الدعوى

.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليهما بمذكرة جوابية أوضح العارضان من خلالها أن الإنذار بلغ بشكل قانوني ، وأن وجود حكم سابق قضى بالإفراغ لا يمنع من إقامة الدعوى الحالية .

ملتمسين تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف بمقال إضافي أوضح الطرف العارض من خلالها أن الطاعن تخلذت بذمته واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2022 إلى 31/10/2022 مع الإكراه في الأقصى والنفاد المعجل .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/12/2022 حضر نائب المستأنف، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/12/2022 .

محكمة الإستئناف.

\*في المقال الإستئنافي :

حيث دفع الطاعن كون محكمة الدرجة الأولى لم تطبق مقتضيات الفصول 92، 93 ، 94 و 95 المتعلق بتطبيق مسطرة الزور الفرعي بخصوص طعنه بالزور الفرعي في محضر تبليغ الإنذار المستدل به، سيما أن المستأنف عليهما سبقا وأن إستصدرا حكما بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء قضى للعارض بتعويض قدره 113400.00 درهم .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على محضر تبليغ الإنذار أنه وجه إلى الطاعن بعنوانه الذي لم يكن محل منازعة من طرفه ، وأن المفوض القضائي أشار إلى الإسم العائلي والشخصي إلى الشخص الذي توصل وعلاقته بالمستأنف كما قام بذكر أوصافه وهو الوصف الذي يعتبر نافيا للجهالة ، مما يبقى معه تبليغ الإنذار منتجا لآثاره القانونية في مواجهته لوروده على الشكل المتطلب قانونا، كما أن إستصدار الطرف المستأنف عليه لحكم قضى بإفراغ الطاعن من المحل موضوع النزاع لا يغل يده في مطالبة هذا الأخير بواجبات الكراء مادام أن المستأنف لم يستدل للمحكمة بما يثبت قيامه بتنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ وبالتالي تحلله من أداء واجبات الكراء اللاحقة لتاريخ الإفراغ سيما أنه باشر مقاله الإستئنافي بنفس عنوان المحل موضوع الدعوى بما يفيد إستمرار إعتماره له وعدم إفراغه منه .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

\*في المقال الإضافي : حيث إلتمس الطرف المستأنف عليه الحكم على الطاعن بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2022 إلى 31/10/2022 .

وحيث إنه وأمام خلو الملف مما يفيد أداء المدة المذكورة فإنه يتعين الحكم بها بحسب مبلغ 31500.00 درهم عن المدة المذكورة .

وحيث يتعين تحديد الإكراه البدني في الأدنى .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول المقالين الإستئنافي والإضافي.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

في المقال الإضافي : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهما مبلغ 31500.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2022 إلى 31/10/2022 مع الإكراه البدني في الأدنى وتحمله الصائر .