

**Le preneur reste tenu au  
paiement des loyers jusqu'à la  
date de la décision judiciaire de  
résiliation du bail, laquelle  
conserve sa force probante  
malgré le pourvoi en cassation  
(CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71611	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1279
<b>Date de décision</b> 20190325	<b>N° de dossier</b> 2018/8232/3573	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Pourvoi en cassation, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Jugement de renvoi, Force probante de la décision, Exception d'incompétence, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Action en paiement		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés de loyers commerciaux, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur. L'appelant soulevait, d'une part, l'incompétence matérielle de la juridiction commerciale et, d'autre part, l'extinction de l'obligation de paiement des loyers en raison d'une précédente décision ayant prononcé la résiliation du bail. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de l'incompétence en relevant que la question de la compétence avait été tranchée par un jugement de renvoi du tribunal de première instance, lequel avait acquis l'autorité de la chose jugée faute d'avoir été contesté. La cour retient ensuite que la résiliation antérieure du bail n'exonère pas le preneur de son obligation de payer les loyers dus jusqu'à la date d'effet de cette résiliation. Elle ajoute que le pourvoi en cassation formé contre la décision de résiliation est sans incidence sur sa force exécutoire et que le preneur ne rapporte pas la preuve de la restitution des locaux. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 29/06/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26-03-2018 تحت عدد 2846 في الملف عدد 11630/8207/2017 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع : بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 225.600,00 درهم من قبل واجبات كراء المحلات التجارية ذات الأرقام 24-25-26-28-29-30-31-32 الكائنين بتجزئة [العنوان] اسفي عن المدة من أبريل 2013 إلى مارس 2017، بسومة شهرية قدرها 4700 درهم، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 19/06/2018 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدم باستئنافه بتاريخ 29/06/2018، مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر الشروط الشكلية المتطلبة صفة وأجلا وأداء.

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها كما إنبنى عليه الحكم المستأنف و المقال الاستئنافي أن المستأنف عليه تقدم بصفته مدعية بواسطة نائبه بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/04/2017، عرض فيه أنه يكري المدعى عليه المحلات ذات الأرقام 24-25-26-28-29-30-31-32 الكائنة بتجزئة [العنوان] أسفي، بسومة شهرية قدرها 4700 درهم، مضييفا بأنه سبق وأن استصدر حكما قضى بأداء المدعى عليه لفائده واجبات الكراء عن هذه المحلات، وبأنه ترتبت بذمة المدعى عليه واجبات كرائية لاحقة عن الحكم المذكور، وذلك عن المدة من أبريل 2013 إلى غاية مارس 2017 التي وجب عنها مبلغ 225.600,00 درهم، ملتتمسا الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائده المبلغ المذكور وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر وتحديد الإكراه البدني في حقه في الأقصى.

و أرفق مقاله بنسخة قرار رقم 408 صادر عن الغرفة المدنية بمحكمة الإستئناف بأسفي ونسخة حكم عدد 407/15 صادر عن المحكمة الابتدائية بأسفي

وبناء على الحكم عدد 497 الصادر عن المحكمة الابتدائية بأسفي بتاريخ 04/07/2017 في الملف رقم 184/1301/17 القاضي بعدم اختصاصها نوعيا وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص بدون صائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه والتي جاء فيها أنه لم يسبق له استغلال المحلات موضوع العقد وأنه منذ إبرام العقد لم يتسلم منه مفاتيح المحلات وبأن الاختصاص يعود للمحاكم العادية، ملتتمسا الحكم بعدم الاختصاص، مضييفا في الشكل بأن المدعي ذكر في مقاله الافتتاحي بأن السومة الكرائية هي 4700 درهم في حين أن القرار المدلى به يشير إلى 4300 درهم، مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الدعوى، وبأن القرار المدلى به مطعون فية بالنقض كما أنه قضى بإنهاء العلاقة الكرائية وبأن المدعي لم يعد له الحق في المطالبة بالواجبات الكرائية، ملتتمسا التصريح بعدم قبول الطلب، كما أكد في الموضوع بأنه لم يستغل المحلات موضوع الكراء ملتتمسا الحكم برفض الطلب.

و بعد إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه إستأنفه الطاعن للأسباب الآتية

## أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بكون الحكم المستأنف غير مرتكز على أساس سليم و فاسد التعليل لكونه دفع بعدم الإختصاص النوعي إلا ان المحكمة لم تجب عنه سلبا او إيجابا و انه يجدد التمسك به ذلك ان المحكمة غير مختصة لكون المحلات لم يتسلمها الطاعن من مالكةا و لم يمارس فيها أي نشاط تجاري مما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف و إحالة الملف على المحكمة الابتدائية بأسفي و ان القرار الإستئنافي الذي دعم به المستأنف عليه دعواه مطعون فيه بالنقض ومع ذلك بنتت المحكمة في الدعوى و ان الحكم المطعون فيه بالنقض قضى بفسخ العلاقة الكرائية و إفراغه من المحل و تم تنفيذه و ان فسخ العلاقة الكرائية يجعل حدا للعلاقة الكرائية و لم يعد للمالكة الحق في المطالبة بالكراء بل بالتعويض و ان المحكمة كان يتعين عليها البت في الإختصاص بحكم مستقل و ان المحكمة إعتبرت ان الطاعن لم يدل بما يفيد تنفيذ الحكم و إرجاع المفاتيح مع العلم أنه أفاد في مذكرته انه نفذ القرار الإستئنافي و انه سيدلي بما يفيد تنفيذه و ان الحكم الذي أنهى العلاقة الكرائية أصبح نهائيا و لم يعد للكراء وجود ملتصقا من حيث الشكل قبول الإستئناف و من حيث الموضوع إلغاء الحكم الإبتدائي و تصديا الحكم بعدم الإختصاص و إحتياطيا إلغاء الحكم المستأنف و الحكم بعدم قبول الدعوى و تحميل المستأنف عليه الصائر و أرفق المقال بنسخة تبليغية و طي التبليغ .

و حيث تقدمت النيابة بمسئجاتها الرامية إلى تطبيق القانون

وحيث أدرجت القضية بجلسة 18-03-2019 تخلف نائب المستأنف و تخلف المستأنف عليه رغم إستدعائه . فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 25/03/2019.

## محكمة الاستئناف

حيث إنه خلافا لما نعه الطاعن فإن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بنتت في الملف باعتبارها محكمة إحالة بموجب الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بأسفي تحت رقم 497 في الملف رقم 184/1301/17 بتاريخ 04-07-2017 و القاضي بعدم الاختصاص النوعي و إحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص و الذي أصبح نهائيا بعدما بلغ للمستأنف بمقتضى شهادة عدم الإستئناف طي الملف . و امام إحجام المستأنف عن الطعن في الحكم المذكور يبقى ما ورد في الوسيلة الأولى مفتقرا للأساس القانوني بالنظر للحجية التي يمنحها القانون للشيء المقضي .

و حيث إنه بخصوص ما ورد في الوسيلة الثانية فإنه على فرض الطعن بالنقض في القرار الاستئنافي المستدل به رقم 408 من اجل إثبات العلاقة الكرائية و سومتها فإنه يبقى حائزا لقوة الشيء المقضي به إلى حين نقضه و أن التمسك بفسخ الكراء بموجب القرار الإستئنافي المذكور لا يشفع للمكتري في التحلل من أداء مقابل الكراء إلى حين صدور ذلك القرار المنهي للعلاقة الكرائية بتاريخ مارس 2017 وفق ما تم الحكم به و باقي ما أثاره الطاعن في هذه الوسيلة من كونه نفذ الحكم بالإفراغ فلا دليل عليه بالملف كما أقره عن حق الحكم المطعون فيه وفق تعليل سليم من الناحية الواقعية والقانونية و يتعين تأييده و تحميله الصائر إعتبرارا لمأل طعنه

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا و غيابيا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر .