

**L'obligation du preneur au
paiement des loyers court
jusqu'à la reprise effective des
lieux par le bailleur, la preuve de
la dépossession alléguée ne
pouvant résulter du simple dépôt
d'une plainte pénale (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 61190	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3535
Date de décision 20230525	N° de dossier 2023/8206/821	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Reprise des lieux par le bailleur, Plainte pénale, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Dépossession, Continuation des obligations locatives, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de décision de justice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur la période d'exigibilité des loyers lorsque le preneur allègue avoir été dépossédé des lieux loués. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des loyers jusqu'à la date de la reprise effective des locaux. L'appelant soutenait que sa dette devait être arrêtée à la date à laquelle il avait déposé une plainte pénale pour dépossession illicite, date qu'il considérait comme celle de la fin de sa jouissance des lieux. La cour écarte ce moyen en relevant que les ordonnances judiciaires ayant autorisé la reprise des locaux et la vente des biens s'y trouvant conservent leur autorité tant qu'elles n'ont pas été annulées par les voies de recours appropriées. La cour retient en outre que le simple dépôt d'une plainte pénale, dont le sort n'est pas justifié, ne saurait suffire à établir la réalité et la date d'une dépossession. Elle précise qu'une telle dépossession doit être consacrée par une décision de justice définitive pour pouvoir interrompre l'obligation de paiement des loyers. Dès lors, la période de location due s'étend bien jusqu'à la date de la reprise formelle des lieux, ce qui justifie la confirmation du jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث بتاريخ 10/02/2023 تقدم [عبد الحق (م.)] بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 716 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/01/2022 في الملف عدد 11560/8207/2021 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 48000,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/10/2018 الى 07/10/2020 مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى. في الشكل : حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن [السعدية (ر.)] تقدمت بواسطة محاميه بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها أكرت ل[عبد الحق (م.)] محلا عبارة عن قبو مساحته 120 متر مربع بسومة شهرية قدرها 2000,00 درهم إلا أنه توقف عن الأداء من الفاتح لشهر اكتوبر 2018 كما أغلقت المحل لمدة سنتين فوجهت له إنذارا لأداء واجب 28 شهرا في مبلغ مجموعه 28000,00 درهم لكنه تعذر عليها تبليغه لكون المحل مغلق باستمرار وفي هذا الخصوص استصدرت أمرا استعجاليا لفتح المحل فتح له الملف عدد 996/8116/2020 كما استصدرت امرا ببيع المنقولات التي توجد في المحل بالمزاد العلني والتي بيعت بمبلغ 20.000,00 درهم وضع بصندوق المحكمة في الحساب عدد 15483/2021 ، وبناء على الإجراءات التي سلكتها لم تستلم محلها إلا بتاريخ 07/10/2020 وبذلك تكون دائنة للمكثري بواجب كراء المدة من فاتح اكتوبر 2018 لغاية التاريخ المذكور والتي وجب عنها مبلغ مجموعه 48000,00 درهم حسب مبلغ شهري قدره 2000,00 درهم والتمست الحكم على المدعى عليه بأداء المبلغ المذكور مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأقصى، فأجاب المدعى عليه بواسطة محاميه أن المدعية وخلافا لما جاء في مقال دعوها فإنها انتزعت منه حيازة العقار لما استبدلت اقفاله وأنه تقدم ضدها بشكاية لوكيل الملك وان الشرطة القضائية قد استمعت للطرفين وعابنت المحل بانه مغلق، وبالنظر لحالة الطوارئ الصحية ظل العارض ينتظر نتيجة الشكاية إلى أن فوجئ بالاستدعاء المتعلق بالدعوى الحالية، ومضيفا أن إجراءات تبليغ الإنذار تمت بعنوان سكني المدعية لكون المحل مغلق بعد أن غيرت أقفاله كما أن مسطرة الاسترجاع للمحل باشرت هذه الأخيرة في عنوان عقارها وليس عنوان المحل المضمن في عقد الكراء وهو [العنوان]، الدار البيضاء، وأنه لما كانت مسطرة الاسترجاع قد بوشرت في حق العارض في غيبته فإنه يكون من حقه مباشرة الإجراءات القانونية لاسترجاع محله، وبخصوص الواجبات الكرائية فإنه من تاريخ 01/10/2018 لغاية تاريخ انتزاع العقار منه وهو 12/10/2019 فإن نذمه تكون مليئة بمبلغ 20.000,00 درهم فقط والتمس الحكم وفق مذكرته ورفض ما عدا ذلك، وبعد تعقيب الطرفين وتمام الاجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي وفق الطلب استأنفه المدعى عليه موضحا أوجه استئنافه فيما يلي: أنه ينعى على الحكم المستأنف انعدام التعليل المنزل منزلة انعدامه فيما ذهب إليه من أنه لم يدل بمآل الشكاية للقول بحصر الأداء لغاية 12/10/2019 والحال أنه تمسك أمامها بمقتضى مذكرته الجوابية بأنه تقدم بشكاية ضد المستأنف عليها بتاريخ 22 اكتوبر 2019 كما أضاف بأنه تم الاستماع للطرفين من لدن الشرطة القضائية وبأن الإجراءات تأخرت بسبب ظروف الجائحة والحجر الصحي علاوة على ذلك أنه تمسك بأن مسطرة استرجاع العقار تمت في عنوان غير حقيقي وأن المحل قد استرجع منه بوسائل احتيالية وفي غيبته سيما أن الاقفال قد تم استبدالها لما دخلت المستأنف عليها وابنها للمحل بذريعة وجود تسرب مائي والحال أن الغاية هو منع العارض من المحل بعد قفله من طرفها، ومضيفا على أن مسطرة البحث بشأن الشكاية لازالت سارية من لدن الضابطة القضائية، علاوة على ذلك انه أثار في مذكرته بان المستأنف عليها وفي غيبته تقدمت بتاريخ 07/10/2020 بطلب لبيع منقولاته كما قامت ببعثرة وثائقه التي كانت في المحل وكذا مبالغ مالية وكمبيالات وشيكات بنكية ووثائق تتعلق بالضريبة وهو ما ينم عن سوء نيتها وأنه لأجل ما ذكر فقد تمسك بحصر طلب الأداء لغاية تاريخ 12/10/2019 فقط إلا أن الحكم المستأنف لم يعلل قضاءه وقضى عليه بالأداء لغاية 07/10/2020 من غير أن يعلل على ما أثاره من الدفع التي تمسك بها ولأجل ذلك التمس حصر الواجبات المحكوم بها في مبلغ 20.000,00 درهم ومدليا بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ. وحيث اجابت المستأنف عليها بواسطة محاميه أن الطاعن توقف عن الأداء ولم يؤد ما بذمته من تاريخ 01/08/2018 وان التماطل قائم في حقه كما انه اغلق المحل لمدة سنتين واسترجعت بذلك العارضة محلها بمقتضى أمر قضائي وأن ما ادعاه من تقديم شكاية ضدها من أجل الانتزاع لحيازة العقار فهي مسطرة كيدية ولا اساس لها سيما أن التماطل في الأداء ثابت

كما أن المحل أغلق لمدة تزيد عن سنتين وأنه من حقها سلوك مسطرة استرجاع عقارها وفق المسطرة المقررة لذلك وما قضى به الحكم من أداء لواجبات الكراء لغاية تاريخ 07/10/2020 كان مؤسسا ومعللا بما يكفي والتمست رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به. ومدلية رفقة مذكرتها بشهادة التسليم وأمر مبني على طلب. وحيث ادلى نائبا الطرفين بمذكرات أكدا من خلالها ما ورد في سابقتها والتمسا الحكم وفق ما جاء فيها. وحيث ادرج الملف بجلسة 04/05/2023 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 25/05/2023. محكمة الاستئناف حيث ينعي الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء لغاية تاريخ 07/10/2020 والحال أنه تمسك أمام المحكمة مصدرته بأنه بتاريخ 12/10/2019 تقدم بشكاية ضد المستأنف عليها بشأن نزع حيازة العقار منه وبأن الإجراءات المسطرية بشأنها لا زالت جارية وأن تأخرها كان بسبب جائحة كوفيد مما كان على المحكمة الحكم بالأداء للتاريخ المذكور سيما أن مسطرة استرجاع العقار من لدن مالكته كانت باطلة لأنها تمت في غيبته وفي عنوان ليس بعنوان المحل. وحيث بخصوص النعي المتار بشأن الأمر القاضي باسترجاع حيازة العقار أو الأمر ببيع المنقولات التي كانت توجد فيه سواء ما تعلق بالدفع الشكلية أو الموضوعية فإنه لا يمكن النظر فيها من لدن هذه المحكمة لأنها من اختصاص المحكمة التي ستبت في الطعن بشأن الأمرين القضائيين وبالتالي فإن ما صدر في الأمرين القضائيين له حجيته فيما تم القضاء به طالما أنه لا يوجد ما يثبت إلغاءهما وفق المسطرة المقررة قانونا. وحيث بخصوص باقي الدفع المتمسك بها بخصوص الشكاية بشأن انتزاع حيازة العقار فإنه وكما ذهب الحكم المستأنف في تعليقه عن أساس من أنه وفي غياب الإدلاء بمآل الشكاية سيما وأنه قد مرت مدة طويلة عن فترة الحجر الصحي المتمسك بها والتي ترجع لسنة 2020 فإنه لا يمكن القول بأن الجنحي يعقل المدني ولا يمكن أيضا اعتبار تاريخ وضع الشكاية وهو 12/10/2019 هو تاريخ نزع العقار لأن ذلك يتعين ان يكون ثابتا بحكم قضائي والذي لم يتم الإدلاء به، وبالتالي فإن الحكم المستأنف لما قضى بأداء واجبات الكراء من فاتح أكتوبر 2018 إلى غاية 07/10/2020 كان صائبا ويتعين تأييده. لهذه الأسباب تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا. في الشكل: في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.