

L'obligation du preneur au paiement du loyer cesse dès la restitution des clés et la libération des lieux loués (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67988	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5670
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/4460	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution des clés, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Libération des lieux, Jouissance des lieux, Fin du contrat de bail, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers et en résiliation d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'extinction de l'obligation du preneur consécutivement à la restitution des lieux. Le bailleur appelant soutenait que la simple remise des clés ne valait pas quittance et qu'il incombait au preneur de prouver le paiement des loyers réclamés.

La cour écarte ce moyen en rappelant que l'obligation du preneur au paiement du loyer a pour contrepartie nécessaire la possession effective du local. Elle relève, au vu d'un procès-verbal de constat et d'une attestation administrative, que la libération des lieux et la restitution des clés sont intervenues à une date antérieure au premier terme de la période locative litigieuse.

Dès lors, la créance de loyers invoquée par le bailleur pour une période durant laquelle il avait recouvré la libre disposition de son bien est jugée sans fondement. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/06/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/03/2021 في الملف عدد 1647/8207/2020 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] مشروع بلقصري بمشاهدة قدرها 1000.00 درهم للطرف المدعى عليه والذي توقف عن أداء واجبات كراء المدة من نونبر 2018 إلى مارس 2020 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 03/03/2020.

ملتمسا الحكم على الطرف المدعى عليه بأداء مبلغ لا 17000.00 درهم عن المدة المطلوبة وتعويض عن التماطل قدره 10000.00 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية والإفراغ مع الصائر.

وأرفق مقاله بعقد كراء.

وبعد جواب الطرف المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على أن واقعة تسليم مفاتيح المحل موضوع النزاع لا تعني قانونا أن الكراء تم أدائه، حتى ولو أقر العارض بتسلم تلك المفاتيح إذ يتوجب على المكتري الإدلاء بما يثبت الأداء، وأنه وأمام خلو ملف الدعوى الحالية مما يفيد ذلك.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق مقاله الإفتتاحي.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية إلتمس من خلالها الطرف العارض تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 10/11/2021 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/11/2021.

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بكون واقعة تسليم مفاتيح المحل موضوع النزاع لا تعني قانونا أن الكراء تم أدائه، حتى ولو أقر بتسلم تلك المفاتيح إذ يتوجب على المكتري الإدلاء بما يثبت الأداء، وأنه وأمام خلو ملف الدعوى الحالية مما يفيد ذلك، فإن طلبه أداء واجبات الكراء موضوع الدعوى الحالية يبقى غير مؤسس قانونا.

وحيث إن البين من وثائق الدعوى سيما مقالها الإفتتاحي كون الطاعن يطالب الحكم على الطرف المستأنف عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من نونبر 2018 إلى مارس 2020، والحال أن البين من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوضة القضائية السيدة فاطمة (ش.) كون الطرف المكتري سلم المحل موضوع النزاع للمستأنف بتاريخ 31/01/2018، وهي الواقعة التي تثبتتها أيضا الشهادة الإدارية الصادرة عن السلطات المحلية والتي أكدت كون الطرف المكتري قام بإفراغ المحل موضوع النزاع بتاريخ 28/01/2018، ومن تم لا يسوغ للطاعن التقدم في مواجهة الطرف المكتري بدعوى رامية إلى أداء واجبات الكراء عن فترة لاحقة لتاريخ ثبوت تسلمه وإقراره لمفاتيح المحل موضوع النزاع إذ أن مناط إلزام المكتري بأداء واجبات الكراء هو تحوزه للمحل وهو المنتفي في الدعوى الحالية.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.