

**Résiliation du bail commercial :
Le défaut de délivrance par le
bailleur des documents
nécessaires à l'obtention d'une
licence d'exploitation ne justifie
pas la suspension du paiement
des loyers par le preneur (CA.
com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 61302	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3707
Date de décision 20230601	N° de dossier 2023/8206/1251	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligations du preneur, Obligations du bailleur, Non-paiement des loyers, Licence d'exploitation, Force obligatoire du contrat, Expulsion, Exception d'inexécution, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source 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 portée de l'exception d'inexécution soulevée par le preneur. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés. L'appelant soutenait que son manquement était justifié par l'inexécution par le bailleur de ses propres obligations, notamment la délivrance des documents nécessaires à l'obtention d'une licence d'exploitation et la garantie d'une jouissance paisible. La cour écarte ce moyen en retenant que le preneur n'avait soulevé le manquement du bailleur qu'après avoir reçu l'injonction de payer et n'avait obtenu une décision de justice condamnant ce dernier à délivrer les documents qu'après le prononcé du jugement de première instance. La cour relève en outre que ni la fermeture administrative des lieux ni la coupure d'électricité n'étaient établies par des preuves suffisantes, un simple enregistrement sur disque compact étant jugé inopérant à démontrer un ordre de l'autorité publique. Dès lors, l'obligation de payer le loyer, contrepartie de la mise à disposition des locaux, demeurait exigible. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد سمير (م.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 6/3/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 12133 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/12/2022 في الملف عدد 9633/8219/2022 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 17.250,00 درهم واجبات الكراء عن المدة فاتح أبريل 2022 إلى متم غشت 2022 مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل في حدود واجبات الكراء وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بـ [العنوان] خريبكة وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأذى في حق المدعى عليه وتحميله المصاريف ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 24/02/2023 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 6/3/2023 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 دحمان (م.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/10/2022 عرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه محل تجاري بسومة شهرية قدرها 3.450,00 درهم إلا أنه تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2022 إلى غاية متم غشت 2022 وجب فيها مبلغ 17.250,00 درهم، وجه له إنذار بذلك بتاريخ 05/09/2022 بقي بدون جدوى ويلتمس قبول المقال شكلا وفي الموضوع الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارض مبلغ 17.250,00 درهم عن واجبات الكراء المدة المطلوبة والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] خريبكة مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق المقال بمحضر تبليغ إنذار، طلب تبليغ إنذار ونسخة طبق الأصل من عقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/12/2022 يؤكد من خلالها أنه لم يمتنع قط عن أداء واجبات الكراء وإنما سبب ذلك هو امتناع المدعي عن تسليمه الوثائق اللازمة اداريا بإنجاز رخصة لممارسة مهنته، كما قام المكري بقطع التيار الكهربائي على محل العارض، كما قام بإصلاحه مما تكبد معه مبلغ 80.000,00 درهم كمصاريف بالإضافة إلى شراء المعدات التي يحتاجها المحل لبيع المأكولات الخفيفة، وقام بتوجيه جواب عن الإنذار يشرح فيها سبب عدم أداء الواجبات الكرائية بعد أن حرم من الانتفاع بمحله، وواجبات الكراء تسلم مقابل الانتفاع وتكون الدعوى غير مبنية على أسس قانونية مما يتعين معه رفضها، ملتصقا بالحكم برفض طلبات المدعي وتحميله الصائر. وأرفق المذكرة بمحضر تبليغ جواب عن إنذار.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويسوغ لجميع الاطراف ان يتقدموا بدفوعاتهم وفق القانون، وانه بالرجوع الى الحكم الابتدائي ستجدون انه لم يعلل تعليلا سليما لما قضى باداء واجبات الكراء والافراغ ولم يستند على اساس قانوني للاعتبارات التالية، وانه تقدم بعدة دفوعات في المرحلة الابتدائية الا ان

المحكمة لم تجب عنها مع انه جاء في قرار صادر عن عدد 401 بتاريخ 7/7/1976 ملف مدني عدد 43664 جاء فيه " ان ابعاد المحكمة لحة ادلى بها بصفة قانونية من غير مناقشتها يعتبر نقصانا في التعليل يوازي انعدامه " ، وانه جاء في قرار صادر عن محكمة النقض 3 الصادر بتاريخ 11/12/1967 " الواجب المسطري يقضي بالبحث في الوسيلة التي اثارها المستأنف في اوجه استئنائه وباجراء المسطرة والجواب عنها والا كان ناقص التعليل " وانه لازال يؤكد لكم انه لم يمتنع قط عن اداء واجبات الكراء وان السبب في هذا النزاع هو امتناع المدعي عن تسليمه الوثائق اللازمة قانونا لانجاز رخصة لممارسة مهنته خصوصا بعد منع من الاستفادة من المحل واستغلاله لانه لازال مغلقا الى حد الان بامر من السلطة المحلية وبعد ان قام المدعي بقطع التيار الكهربائي على المحل المكري، وان المحكمة يمكن ان تجري بحثا مع الاطراف للتأكد من عدم استغلال المحل التجاري من طرفه وكذا التأكد من اغلاقه وكذا التأكد من سبب هذا الاغلاق، وأنه بعد كرائه للمحل التجاري قام في الاسبوع الاول قبل اغلاقه من طرف السلطة بعدة اصلاحات تكبد فيها مبلغ 80.000 درهم كمصاريف بالاضافة الى شراء المعدات التي يحتاجها المحل لبيع الماكولات الخفيفة ولذلك تعرض لخسائر فادحة ولم ينتفع بالمحل الى حد الآن وأنه سبق ابتدائيا ان طالب من المحكمة باجراء بحث الاطراف للوصول الى الحقيقة الا انها لم تستجب لهذا الطلب ولم تجب عنه سواء بالقبول او بالرفض وان المعروف فقها وقضاء ان واجبات الكراء تسلم مقابل الانتفاع بالعين المكراة وأنه يتوفر على قرص يوضح اغلاق محله من طرف السلطة المحلية بعد تأكدها من عدم وجود رخصة ممارسة المهنة، ويدلي بنسخة منه لرفع كل لبس وأنه امام عدم انتفاعه بالمحل التجاري لاغلاقه من طرف السلطة المحلية كما سبق الذكر وامام قطع التيار الكهربائي من طرف المكري وامام صدور حكم استعصالي في الملف عدد الملف عد 376/1201/22 والقاضي بالحكم على المدعى عليه بتمكين المدعي من الوثائق اللازمة للحصول على رخصة استغلال العين المكراة لممارسة نشاط بيع الماكولات والتمثلة في موافقة باستغلال مصادق عليها - تصميم بتواجد العين المكراة - رخصة السكنى شهادة المطابقة وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وامام هذا كله يبقى الحكم الابتدائي التجاري مجانيا للصواب فيما قضى به ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء وإفراغ والحكم من جديد برفض طلبات المدعي للاعتبارات السابقة الذكر و تحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفق المقال بنسخة حكم و نسخة حكم ملف 376/1201/2022 و قرص مدمج.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح ان المستأنف تقدم بمقاله الاستئنافي يلتمس من خلاله الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من الاداء والافراغ وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وأن ما عرضه المستأنف من مبررات الطعن بالاستئناف تبقى غير مرتكزة على أي أساس واقعي أو قانوني، وأن ما أقر به المستأنف في معرض مقاله الاستئنافي بكونه يبرر سبب عدم أداء واجبات الكراء لكونه قام بقطع التيار الكهربائي وامتناعه من تسليمه للوثائق الادارية للحصول على الرخصة المهنية مستندا على حكم قضائي عدد 2022/1201/376 انما يشكل اقرارا قضائيا حسب مقتضيات الفصل 405 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه بذلك يعتبر حجة قاطعة على صاحبه وأنه برجوع المحكمة الى هذا الحكم يلاحظ أنه صدر بتاريخ 13-02-2023 اي بعد فترة طويلة من تاريخ الحكم المطعون فيه بالاستئناف الصادر بتاريخ 26-12-2022 وكذلك بعد فترة طويلة من تاريخ توصله بالإنتذار الذي كان بتاريخ 05-09-2022 وان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سليما مما يتعين معه تأييده، وان المقال الاستئنافي لم يأت بأي جديد من شأنه أن يغير قناعة المحكمة ، ملتصقا بقبول شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف صائر استئنائه.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 18/05/2023 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/06/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنتذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف بتاريخ 5/9/2022 طالبه من خلاله المستأنف عليه بأداء الكراء عن المدة من 1/4/2022 الى غاية غشت 2022 وأن الثابت من أوراق الملف أن الطرفين أبرما عقد الكراء مصادق على صحة الامضاء به بتاريخ 14/12/2021 حيث اتفقا على جعل المدة المحددة فيه هي سنة ابتداء من 01/01/2022 وأن المحل موضوع الكراء في اتم اصلاح وأنه

يخصص لكي يمارس به بيع المأكولات كما اتفق الطرفان على جعل الكراء محددًا في مبلغ 3450 درهم شهريًا يلتزم المكتري بدفعه دائمًا مقدما عند افتتاح كل شهر، كما التزم المكتري عن نفسه أنه عند تماطله أداء الكراء لمدة ثلاثة أشهر متتالية يفرغ المحل دون أي سابق إنذار ودون أي شرط ولا قيد، ولأن العقد شريعة المتعاقدين، ولأنه ليس بالملف ما يفيد أن العين المكراة عند إبرام العقد لم يتم تسليمها ووضعها تحت تصرف المكتري والى غاية توصله بالإنذار موضوع النازلة في 5/9/2022 فإنه يبقى ملزماً بأداء الكراء، وأن القول بأن سبب امتناعه عن الأداء راجع الى امتناع المكري عن تسليمه الوثائق اللازمة قانونًا لانجاز رخصة لممارسة مهنته وإدلائه بنسخة حكم استعجالي قضى على المستأنف عليه بتمكين المستأنف من تلك الوثائق يبقى غير كافي لتبرير عدم أداء الكراء عن المدة المطلوبة، سيما وأن ما استدل به من حكم استعجالي إنما استصدره بعد صدور الحكم المستأنف موضوع الطعن الحالي، كما أن دعواه لم يتقدم بها إلا بعد توصله بالإنذار، وأنه لم يثبت أنه قبل هذا التاريخ قد سبق وأن اثار مسألة امتناع المستأنف عليه تمكينه من الوثائق اللازمة قانونًا لاستغلال النشاط بالمدعى فيه أو طالب هذا الأخير بذلك وامتنع تمكينه منها ، هذا بالإضافة الى أن القول باغلاق المحل بأمر من السلطة المحلية يبقى الملف خال مما يثبت صدور أمر عن هذه الجهة، وأن الإدلاء بقرص مدمج لا يمكن أن يقوم دليلًا على صدور الأمر المذكور للقول باستحالة الانتفاع ، كما أن واقعة قطع المستأنف عليه للتيار الكهربائي عن المحل المكري فضلًا على أن الملف خال مما يثبت هذه الواقعة فإنه حتى في حالة ثبوت ذلك فقط كان للمكترى من الوسائل ما يكفي لارجاع المادة المذكورة الى المحل سيما وأنه وحسب عقد الكراء فإن للمحل عداد وهو المسؤول عنه، وأنه لا مبرر لإجراء بحث بالنظر للمعطيات أعلاه .

وحيث إنه تبعًا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من أداء وإفراغ جاء مصادفًا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً وحضورياً:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.