

# **Validité de la résiliation d'un bail commercial et obligations du locataire en cas de congé prématuré (Cour d'appel de commerce Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 31220	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6062
<b>Date de décision</b> 29/12/2022	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/3949	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Bail, Commercial	<b>Mots clés</b> واجبات الكراء, Force majeure, Loyers dus, Loyers impayés, Obligation de payer les loyers, Obligations contractuelles, Préjudice, Procédure d'offre de restitution des clés, Procédure de résiliation, Demande additionnelle, Procès-verbal de refus de réception des clés, Résiliation du bail, Validité de la procédure, Validité de la résiliation d'un bail commercial, إجراءات الفسخ, التزامات تعاقدية, فسخ العقد, مستحقات الكراء, مغادرة مبكرة, Résiliation de bail, Bail commercial		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Caccasablanca.ma		

## Résumé en français

Un bailleur a assigné son locataire en justice pour obtenir le paiement de loyers impayés et la résiliation d'un bail commercial. Le locataire contestait la demande de résiliation et la validité de la procédure engagée par le bailleur.

La Cour d'appel a confirmé le jugement de première instance qui avait rejeté la demande de résiliation du bail. Elle a considéré que la procédure de résiliation n'avait pas été correctement suivie par le bailleur, notamment en ce qui concerne le délai de mise en demeure du locataire.

La Cour a toutefois condamné le locataire à payer les loyers dus jusqu'à son départ effectif des lieux.

Par cette décision, la Cour d'appel a rappelé l'importance du respect des règles de procédure en matière de résiliation de bail commercial. Elle a également confirmé que l'obligation de paiement des loyers subsiste jusqu'au départ effectif du locataire, même en cas de contestation sur la validité de la résiliation.

## Texte intégral

### محكمة الإستئناف

حيث إرتكزا الطاعنان في إستئنافهما على الوسائل أعلاه .

وحيث إنه وبخلاف مزاعم المكري فإن البين من محضر تبليغ الإنذار المستدل به أن المكثري بلغ به بتاريخ 16/05/2022 وهو تاريخ سابق لتاريخ تقديم دعوى الفسخ المقدمة بتاريخ 18/04/2022 مما يبقى معه طلب الفسخ سابقا لأوانه ، ويتعين التصريح بعدم قبوله .

وحيث إنه وبالعكس ما تمسك به المكثري فإن محضر رفض تسلم مفاتيح المحل لا يعفي هذا الأخير من أداء واجبات الكراء مادام أنه لم يستكمل إجراءات العرض بإيداع مفاتيح المحل بصندوق الأمانات لدى المحكمة المختصة وهو المنتفي في الدعوى الحالية سيما أمام منازعة المكري في واقعة تسلمه للمفاتيح وأمام عدم إثبات المكثري للواقعة المذكورة .

وحيث يتعين تحميل كل طاعن صائر إستئنافه .

### في الطلبين الإضافيين :

حيث إلتمس المكري الحكم على المكثري بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2022 إلى 31/10/2022 .

وحيث تبعا للأسانيد أعلاه وأمام خلو الملف مما يفيد أداء الواجبات المذكورة فإنه يتعين الحكم بها بحسب مبلغ 17500.00 درهم إستنادا إلى مشاهرة محددة في مبلغ 3500.00 درهم .

وحيث يتعين تحديد الإكراه البدني في الأدنى .

### لهذه الأسباب

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

في الشكل :قبول الإستئنافين والطلبين الإضافيين.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر إستئنافه .

في الطلبين الإضافيين : بأداء المستأنف عليه السيد صلاح الدين ا. لفائدة المستأنف السيد محمد ك. مبلغ 17500.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2022 إلى 31/10/2022 وتحمله الصائر وتحديد الإكراه البدني في حقه في الأدنى .

## Version française de la décision

---

Attendu que les appelants ont fondé leurs appels sur les moyens susmentionnés ;

Attendu que, contrairement aux allégations du bailleur, il ressort du procès-verbal de notification de la mise en demeure que le locataire en a été avisé le 16/05/2022, date antérieure à la date d'introduction de l'action en résiliation, qui a été déposée le 18/04/2022, de sorte que la demande de résiliation est prématurée et doit être déclarée irrecevable ;

Attendu que, contrairement à ce que soutient le locataire, le procès-verbal de refus de réception des clés du local ne l'exonère pas du paiement des loyers dus, dès lors qu'il n'a pas complété la procédure d'offre en déposant les clés du local au fonds de dépôt auprès du tribunal compétent, ce qui est écarté en l'espèce, notamment face à la contestation du bailleur quant à la réception des clés et à défaut de preuve par le locataire du fait allégué ;

Attendu qu'il convient de condamner chaque appelant aux dépens de son appel ;

### **Sur les demandes additionnelles :**

Attendu que le bailleur a demandé que le locataire soit condamné au paiement des loyers pour la période du 01/06/2022 au 31/10/2022 ;

Attendu que, suivant les motifs susmentionnés et compte tenu de l'absence au dossier de tout élément justifiant le paiement des loyers en question, il y a lieu de les allouer à hauteur de 17 500,00 dirhams, sur la base d'un loyer mensuel fixé à 3 500,00 dirhams ;

Attendu qu'il convient de fixer la contrainte par corps au minimum ;

### **Par ces motifs,**

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

**En la forme :** Déclare les appels et les demandes additionnelles recevables ;

**Au fond :** Confirme le jugement entrepris et condamne chaque appelant aux dépens de son appel ;

**Sur les demandes additionnelles :** Condamne l'intimé, Monsieur Salah Eddine A., à payer à l'appelant, Monsieur Mohamed K., la somme de 17 500,00 dirhams au titre des loyers pour la période du 01/06/2022 au 31/10/2022, le condamne aux dépens et fixe la contrainte par corps à son encontre au minimum.