

**Bail à usage commercial : la
résiliation pour défaut de
paiement des loyers est soumise
au droit commun tant que la
condition de deux ans
d'exploitation n'est pas remplie
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57573	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4892
Date de décision 20241017	N° de dossier 2024/8219/4484	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		Mots clés Témoignage, Sommation de payer, Résiliation du bail, Qualification du contrat, Preuve du paiement, Non-paiement de loyers, Loi 49-16, Inapplicabilité du statut des baux commerciaux, Condition de durée d'exploitation, Bail commercial, Application du droit commun	
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 le droit applicable à une relation locative n'ayant pas atteint la durée requise pour l'application du statut protecteur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant contestait le défaut de paiement en se fondant sur une preuve testimoniale et soulevait l'irrégularité de la sommation de payer au regard du délai de préavis prévu par la loi 49-16. La cour retient que le statut spécial des baux commerciaux est inapplicable dès lors que la condition de durée d'occupation n'est pas remplie, le contrat demeurant ainsi soumis au seul droit commun des obligations. Par conséquent, elle juge que le délai de quinze jours accordé au preneur pour s'acquitter de sa dette est suffisant. La cour écarte en outre la preuve par témoins du paiement, au motif que les dépositions sont imprécises et ne sauraient prévaloir contre les stipulations d'un contrat de bail écrit, lequel ne peut être combattu que par une preuve littérale. Le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 02/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7993 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/07/2024 في الملف عدد 3648/8219/2024 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه سفيان (ح.) لفائدة المدعين مبلغ واحد وخمسين ألف درهم {51.000 درهم} عن واجبات الكراء المحل التجاري الكائن بدوار الدعيجات جماعة مولاي عبد الله دائرة الجديدة خلال المدة من 1/9/2022 إلى متم يناير 2024 بسومة كرائية شهرية قدرها 3000 درهم، وأدائه لهم تعويضا عن المظل في حدود مبلغ خمسمائة درهم {500 درهم} وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى بخصوص الأداء، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 06/02/2024 وبإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بدوار الدعيجات جماعة مولاي عبد الله دائرة الجديدة، وبتحميل المدعى عليه المصاريف، وبرفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 18/07/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 02/08/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السادة ورثة إسماعيل (ف.) تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/03/2024 عرضوا من خلاله أن المدعى عليه يشغل منهم على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بدوار الدعيجات جماعة مولاي عبد الله لاستغلاله في نشاط الحدادة والتلحيم بسومة كرائية قدرها 3000 درهم، وأنه لم يؤد لهم واجبات الكراء عن المدة من 1/9/2022 إلى متم يناير 2024 ليتخلد بذمته ما مجموعه 51.000,00 درهم، ورغم إنذاره من قبلهم من أجل أداء المبلغ المذكور وإمهاله 15 يوما إلا أنه لم يحرك ساكنا مما يحقق المظل في حقه ويتعين إفراغه. والتمس الحكم على المدعى عليه بأداء واجبات الكراء المحل التجاري الكائن بدوار الدعيجات جماعة مولاي عبد الله عن المدة من 1/9/2022 إلى متم يناير 2024 بسومة كرائية شهرية قدرها 3000 درهم بما مجموعه 51.000,00 درهم، وأدائه لفائدتهم تعويضا عن المظل محدد في مبلغ 5000 درهم، وبفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وإفراغه من المحل التجاري المذكور هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، وتحميل المدعى عليه الصائر، مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على الوثائق المرفقة بالطلب وهي عقد الكراء، نسخة من الإنذار، محضر تبليغ الإنذار، وصورة من إرثته.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة دفاعه الذي أوضح أن المقال لا يتضمن عنوان المدعين خلافا للفصل 32 من ق م م، ذلك أن مركز مولاي عبد الله جد شاسع ، وأنهم زعموا في مستهل الوقائع بأنه لم يؤد واجبات الكراء عن المدة من 01/09/2022 الى غاية متم يناير 2024، وهو زعم لا أساس له من الصحة على اعتبار أن الورثة يريدون الاغتناء على حسابه بمطالبته بواجبات منذ تحرير العقد بينه وبين مورثهم، وأنه لو كان بالفعل مورثهم دائن له لكان موضوع مطالبة قضائية قبل وفاته، وأن الإنذار الموجه له لم يتضمن البيانات

الضرورية كعنوان الجهة المدعية، والمدة الحقيقية للمبالغ التي لم تؤدي من طرفه وأن مزاعم المدعين غير حقيقية وتفندها شهادة الشاهدين اللذان يؤكدان بأن المحل مستغل من طرفه ويؤدي بشكل منتظم واجبات الكراء للمرحوم إسماعيل (ف.) وبعده ورثته في شخص ابنه المهدي (ف.) الى غاية فبراير 2024 ، والتمس الحكم أساسا برفض الطلب إن كان مقبولا شكلا. واحتياطيا الأمر بإجراء بحث مع الاستماع الى الشهود، وأرفق المذكرة بإشهادين مصادق عليهما.

وبناء على الحكم التمهيدي والقاضي بإجراء بحث وفق المدون بمحضر الجلسة .

وبناء على تعقيب المدعين بواسطة دفاعهم و الذين أوضحوا أنهم يؤكدون مقالهم جملة وتفصيلا، وأن المحكمة تأكد لها من خلال البحث المجري أن ادعاءات المدعى عليه غير صحيحة. إذ أكد بأنه يؤدي يدا بيد مبلغ 2500 درهم خلال المدة السابقة لوفاة مورثهم وبعده وفاته لأحد ورثته والحال أن السومة الكرائية بعقد الكراء هي 3000 درهم لا أقل ، ثم إن الشاهدين اللذين أحضرهما المدعى عليه لم يؤكد أي أحد منهما بأن مناوله لواجبات الكراء تمت أمامه بل أكدا عدم حضورهما لما يدعيه المدعى عليه مما يجعل ادعاءاته غير صادقة بالمره ، وأن المطل محقق في النازلة ما دام المدعى عليه لم يسعى من جانبه الى إيداع المبالغ المطلوبة أو حتى المبالغ الناقصة بادعائه أو الفترات التي تقاس عن أدائه بادعائه الأمر الذي يجعل الطلب في محله ويتعين الحكم وفقه ، والتمس الحكم وفق مقالهم والملتمسات الواردة به. مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على تعقيب المدعى عليه بواسطة دفاعه والذي أكد فيه أن الورثة يريدون الاغتناء على حسابه بمطالبته بواجبات منذ تحرير العقد بينه وبين مورثهم، وأنه لو كان بالفعل مورثهم دائن له لكان موضوع مطالبة قضائية قبل وفاته وما يؤكد ذلك نفي نائب المدعين وجود خصام بين مورثهم وبينه ، وتارة أخرى صرح نائب المدعين بكونه طالبه مورثهم بمبلغ 40000 درهم كمجموع واجبات الكراء المتخلدة لديه وهو مبلغ لا يضاهي الحقيقة على اعتبار أن ذلك المبلغ أكثر من مدة الشهور التي تدخل في الخانة التي قيد حياته وأن مزاعم المدعين غير حقيقية وتفندها شهادة الشاهدين اللذان صرحا وبكل تلقائية كون أن المحل مستغل من طرفه ويؤدي بشكل منتظم واجبات الكراء للمرحوم إسماعيل (ف.) إلى غاية فبراير 2024 ، وأنه كانت معاملته مبنية على الثقة جعلته يبرم عقد صوري مع المرحوم حدد من خلاله مبلغ 2500 درهم وعقد مكتوب الا أنه وبمجرد توصله بالإنتذار قام بإجراءات عرض عيني للمبالغ المتخلدة بذمته وهي التي صرح بها وهي عن المدة 1/3/2024 الى 30/04/2024 بما مجموعه 6000 درهم ، والتمس الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا الحكم برفض الطلب ، وأرفق التعقيب بصورة طلب عرض وايداع، وصورة محضر تعذر عرض عيني.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن المحكمة الابتدائية عللت حكمها بأن المستأنف لم يكن يؤدي سوى مبلغ 2500 درهم للشهر رغم أن السومة الكرائية 3000 درهم ومع ذلك حكمت عليه بمجموع المبالغ والمحددة منذ ابرام العقد الشيء الذي جعل التعليل ناقصا ومعرضا للطعن بالاستئناف لكون الفصل 292 من قانون الالتزامات والعقود أعطى للمكري الحق في الفسخ في حالة عدم الأداء الا أن المستأنف كان يؤدي الواجبات بشكل منتظم وعلى اعتبار أن الورثة يريدون الاغتناء على حسابه بمطالبته بواجبات منذ تحرير العقد بينه وبين مورثهم، وأنه لو كان بالفعل مورثهم دائن له لكان موضوع مطالبة قضائية قبل وفاته، كما أن نائب المستأنف يكون المستأنف طالبه مورثهم بمبلغ 40000 درهم كمجموع واجبات الكراء المتخلدة لدى المستأنف وهو مبلغ لا يضاهي الحقيقة على اعتبار أن ذلك المبلغ أكثر من مدة الشهور التي تدخل في الخانة التي قيد حياته ، هذا من جهة ومن جهة ثانية فالقانون الذي ينبغي اعتماده وتطبيقه في نازلة الحال هو قانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وليس القانون المدني أو قوانين أخرى ، على اعتبار أن النزاع تجاري محض وأن الخاص يقيد العام ، وأن المحكمة تحاشت التطرق الى شهادة الشاهدين اللذان أكدا بأن المحل مستغل من طرفه ويؤدي بشكل منتظم واجبات الكراء للمرحوم إسماعيل (ف.) وبعده ورثته في شخص ابنه المهدي (ف.) الى غاية فبراير 2024 ، ليكون حكمها معللا تعليلا ناقصا ومعرضا للطعن وأن المحكمة الابتدائية اعتمدت في تعليلها على الشق الأول دون الثاني من المادة 26 من قانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي أن أجل الإنتذار للإفراغ هو 3 أشهر وليس 15 يوم وهو الشيء الذي جعله يقوم بإجراءات العرض العيني للمبالغ المتخلدة بذمته والمحددة في 6000 درهم عن المدة من 01/03/2024 الى 30/04/2024 ليخرج بذلك من حالة المطل ، ويستغل الأثر الناشر للاستئناف ويلتمس الأمر بإجراء بحث جديد مع

الطرفين شخصيا والشاهدين بكونه يؤدي الواجبات الكرائية بشكل منتظم، والحكم بعد ذلك بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم تصديا برفض الطلب ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا واحتياطيا اعتباره موضوعا وإلغاء الحكم المستأنف والأمر بإجراء بحث مع الطرفين شخصيا والشاهدين والحكم تصديا بعد ذلك برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم كافة المصاريف ، وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي وما يفيد التبليغ ومحضر إيداع عرض عيني.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم والذين أوضحوا أن الحكم المستأنف جاء في مركزه ومعللا بما يكفي للقول بما ذهب إليه الحكم من أداء وفسخ للعلاقة الكرائية ، والمحكمة مصدره الحكم المستأنف أجرت بحثا تؤكد معه بأن المستأنف ادعى أداء الوجيبة الكرائية وبسومة اقل من المشار إليها بالعقد ولا بالإنداز ولم يدلي بحجة عن ذلك، كما أن الشاهدين اللذين احضرهما لم يقل أي احد منهم بما يؤكد تحقق الأداء فلا يعرف احدهما المدة ولا السومة مما يكون معه الحكم في محله ، ملتصقين بتأييد الحكم المستأنف مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/10/2024 حضر نائب المستأنف عليهم وتخلف نائب المستأنف رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أن الطرف المستأنف عليه وجه انذارا للمستأنف طالبه من خلاله بأداء الكراء عن المدة من 1/9/2022 الى متم يناير من سنة 2024 بحسب سومة 3000 درهم بما مجموعه 51000 درهم داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ ، وهو الإنذار المتوصل به من طرف المستأنف بتاريخ 6/2/2024 دون أن يقيم دليلا على الاستجابة لمضمونه، ذلك أنه بالإضافة الى أن مجموع المبلغ المطلوب يفوق المبلغ المسموح إثباته بشهادة الشهود فإنه وبالرجوع الى محضر جلسة البحث المنعقدة على ضوء القضية خلال المرحلة الابتدائية تبين أن الشاهدين لم يأتي في تصريحاتهما حصول الأداء للمدة المطلوبة أداء واجب كرائها ، إذ صرح المسمى عبد الرحيم (ن.) بأن والد المستأنف عليهم حضر ثلاث أو أربع مرات وكان المبلغ المؤدى هو 2500 درهم وبأنه لم يحضر لأداء الكراء للمسمى المهدي (ف.)، والحال أن عقد الكراء أبرم بين الطرفين في شتبر 2022 وأن مورث الطرف المستأنف عليه كان يتسلم الكراء من المستأنف مرتين أو ثلاث مرات ، وأنه لايعرف المبلغ المؤدى وأن السومة الكرائية محددة في 2500 درهم ، ولأن الشهادة المعتمدة قانونا هي تلك التي تكون مبنية على الجزم واليقين وليس على التخمين ، فبالإضافة الى أن الشاهدين المستمع اليهما لم يحددا الشهور التي حصل بخصوصها الأداء ولم يجزما في عدد المرات (مرتين أو ثلاث) فإن أحدهما صرح بتاريخ لبداية العلاقة الكرائية وآخر بسومة كرائية خلافا لما هو ثابت في عقد الكراء الذي يعتبر حجة كتابية لا يدحض ما فيها إلا حجة كتابية وهو العقد الذي ورد فيه بأن السومة التي اتفق عليها مورث المستأنف عليهم و المستأنف هي 3000 درهم وليس 2500 كما جاء على لسان أحد الشاهدين ، وأن بداية العلاقة الكرائية كانت بتاريخ 1/9/2022 ، وبالتالي فإنه لايمكن الاستئناس الى ما جاء في تصريحاتهما ، وأنه لا مجال لاعادة إجراء بحث للاستماع الى الشهود إثباته بعض وقائع هي ثابتة كتابة ولواجبات كرائية تفوق المقدار المسموح به قانونا لإثباته بشهادة الشهود ، ولأن الطرف المستأنف عليه يعتبرون خلف عام للمكري وبذلك فإنهم يحلون محله للمطالبة بالكراء بالحال الغير المؤدى ، مما يبقى ما أثير بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار ويتعين رده .

وحيث إنه وبالنظر الى تاريخ بداية العلاقة الكرائية في 1/9/2022 وتاريخ التوصل بالإنذار في 6/2/2024 فإنه لا مجال للتمسك بمقتضيات قانون 49.16 لانعدام شرط المدة المنصوص عليه في المادة 4 ، كما أنه وبالرجوع الى الإنذار موضوع النازلة تبين أن الطرف المستأنف عليه قد منح الطرف المستأنف أجل 15 يوما للأداء تحت طائلة الإفراغ والذي يبقى أجلا مقبولا في إطار القواعد العامة .

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.