

Bail commercial et non-paiement des loyers : la sommation visant la résiliation n'a pas à prévoir un délai distinct pour l'éviction (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58111	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5221
Date de décision 20241030	N° de dossier 2024/8219/3471	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Preuve par témoignage, Preuve du paiement, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Irrecevabilité, Expulsion, Délai de 15 jours, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité de la mise en demeure et sur les modes de preuve de l'acquiescement de la dette locative. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

L'appelant contestait la validité de la mise en demeure, lui reprochant de ne pas mentionner un délai d'éviction distinct du délai de paiement de quinze jours prévu à l'article 26 de la loi n° 49-16. Il soutenait également que la preuve du paiement aurait dû être admise par témoins en vertu du principe de liberté de la preuve commerciale.

La cour écarte ce raisonnement et retient qu'un unique délai de quinze jours pour payer, valant mise en demeure de quitter les lieux en cas de non-paiement, est suffisant. Elle juge en outre que le paiement, en tant qu'acte juridique visant à éteindre une obligation d'un montant supérieur à 10.000 dirhams, doit être prouvé par écrit conformément à l'article 443 du dahir des obligations et des contrats, dérogeant ainsi à la liberté de la preuve commerciale.

Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [السيد عبد الله (ب.)] بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 23/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 247 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/01/2024 في الملف عدد 3275/8207/2023 القاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 11,880,000 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بالرقم 12 مكرر المستخرج من المنزل بحي الفرح زنقة 55 رقم 12 الرباط خلال المدة من نونبر 2022 الى يوليوز 2023 مع النفاذ المعجل ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 13/07/2023 وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه، وتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى وتحميله الصائر وبرفض الباقي.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بالرقم 12 مكرر والمستخرج من المنزل الفرح زنقة 55 رقم 12 الرباط بسومة شهرية قدرها 1320 درهم وانه تقاعس عن أداء الكراء رغم إنذاره، ملتصا بالحكم عليه بأدائه له مبلغ 11.880,00 درهم عن واجبات كراء المدة من نونبر 2022 إلى يوليوز 2023، ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيه ان الإنذار غير متضمن للبيانات اللازمة كما انه لم يتضمن عنوان المكري، ولم يمنحه اجلا للإفراغ إلى جانب اجل الأداء وذلك وفق ما تقتضيه المادة 26 من القانون 4916، وفي الموضوع فانه أدى واجبات الكراء المطلوبة وان له شهود يثبتون ذلك، والتمس الحكم أساس في الشكل بعدم قبول الدعوى واحتياطيا في الموضوع برفض الطلب. وبناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه اكد فيه مقاله والتمس الحكم وفقه.

وبعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المذكور موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن المشرع المغربي قد نص من خلال المادة 3 من القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية على مجموعة من الشروط القانونية التي ألزم تضمينها بنص الإنذار الموجه للمكتر، وذلك تحت طائلة عدم قبول الطلب، وبالرجوع إلى الإنذار الموجه للطاعن المؤرخ بتاريخ 13/07/2023 يتضح عدم تضمين المكري (المستأنف عليه) عنوانه الشخصي بالإنذار الموجه للمنوب عنه تطبيقا للمادة المذكورة أعلاه ، وإن المشرع المغربي قد رتب جزاء عدم قبول الطلب في حالة إغفال النقط

المسطرة في المادة 3 المذكورة و الواجب تضمينها بالانذار موضوع الدعوى، وان المستأنف عليه لم يقم بتضمين عنوانه حتى يستطيع الطاعن التخابر معه أو التواصل معه وان عدم تنصيب المستأنف عليه على عنوانه الشخصي بالإنذار موضوع الدعوى فوت عليه حقه في الجواب على الإنذار والمزاعم المسطرة به، وانه وأمام الخرق الشكلي الصارخ الذي تسرب إلى الإنذار موضوع الدعوى، وأمام عدم جواب محكمة الدرجة الأولى عن هذا الدفع من خلال تعليلها، ملتصقا إلغاء الحكم المستأنف لهاته العلة والحكم بعد التصدي بعدم قبول الطلب. وبخصوص خرق الحكم المطعون فيه بالاستئناف لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، فان المستأنف عليه زعم بكون أنه قد قام بتوجيه انذار لأجل أداء السومة الكرائية المزعومة في مواجهته بتاريخ 13/07/2023 مطالبا بمبلغ 11.880 درهم عن الفترة المزعومة والتي يدعي أنها لم يتم تاديتها بعد ، وإن المشرع المغربي قد نص من خلال المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وبالرجوع لمحضر تبليغ الإنذار الذي أدلى به المستأنف عليه، فانه خالي مما يفيد تحديد أجل الإفراغ المنصوص عليه في المادة 26 المذكورة وهو ما يعتبر خرقا شكليا ماسا بمسطرة المستأنف عليه، وبالتالي تفضي إلى عدم قبول الدعوى في الشق المتعلق بالإفراغ، وإن العمل القضائي بالمملكة المغربية اعتبر أن أجل الإفراغ المنصوص عليه في المادة 26 من القانون المذكور منفصل عن أجل أداء السومة الكرائية المسطرة بالإنذار والمثبتة للتماطل ورتب عن عدم تسطيره أي أجل الإفراغ المحدد في 15 يوما عدم قبول دعوى المصادقة وان الإنذار الموجه له لم يتضمن عبارة أن عدم الأداء داخل الأجل المحدد بالإنذار سيكون تحت طائلة الإفراغ أو في حالة عدم الأداء يطالبه بالإفراغ ان الطاعن ينازع هذا الخرق الشكلي الذي تسرب إلى الإنذار موجه إليه من قبل المدعي، ملتصقا إلغاء الحكم المستأنف وان العمل القضائي بالمملكة المغربية أجمع على أن مسطرة الإفراغ للتماطل تطبق بشأنها مقتضيات المادة 26 من القانون المذكور أعلاه والتي سطرت وجوبا تحديد أجل 15 يوما لأجل الإفراغ، وان الطاعن يتمسك بدفعه الشكلي المثار والمتعلق بالمنازعة في إنذار المستأنف عليه، ملتصقا إلغاء الحكم المستأنف وانه يعيب على الحكم المطعون فيه لما اعتبر من خلال تعليله المحترم أن مسطرة الإفراغ تقتضي انذار واحدا وليس إنذارين، وانه لما تقدم بالدفع المسطر أعلاه أمام محكمة الدرجة الأولى لخرقه مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 ، لم يقصد الزامية المستأنف عليه توجيه إنذارين في مواجهته بدل انذار واحد وانما كان يروم من خلاله دفعه انعدام وجود أجل للإفراغ وحيد ومنعزل في الإنذار موضوع الدعوى عن أجل الأداء ، وان المادة 8 من القانون رقم 49.16 سطرت فقط الحالات التي تعفي المكري أداء التعويض لفائدة المكثري في حالة الإفراغ والتي بسطت من خلالها واقعة التماطل بسبب التوصل بالانذار وعدم الاداء داخل أجل 15 يوما، وان المادة 26 من نفس القانون الزمت تحديد أجل الإفراغ بشكل منفصل في حالة تحقق أي حالة من الحالات الموجبة للإفراغ والمسطرة من خلال المادة 8 المذكورة أعلاه و لم تقم باقران هاته الاخيرة صراحة في أجل واحد ، وإنه و من جهة أخيرة فإن نية المستأنف عليه في توجيه الإنذار المزعوم تم انشائه وتعيينه طبقا للقانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري و المكثري للمحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني، ذلك أنه قد سبق و أن تقدم بدعواه أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بناء على الإنذار المزعوم و المذكور انفا ثم تنازل عنها وان محكمة الدرجة الأولى لم تجب في تعليلها على هذا الدفع، ملتصقا إلغاء الحكم المستأنف. وبخصوص السبب المتخذ من فساد التعليل المنزل منزلة انعدامه، فانه جاء في تعليل محكمة الدرجة الأولى بخصوص ملتصقه الرامي إلى الاستماع للشهود لاثبات لخلو نمته من واجبات الكراء عن المدة المطلوبة والتي وجب فيها مبلغ 11.800 درهم يبقى غير سائغ قانونا لانه لا يجوز الاستماع إلى الشهود لاثبات التحلل من التزام يفوق قدره 10.000 درهم طبقا للفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود ، وإن محكمة الدرجة الأولى وهي المطالب بها من قبل المستأنف عليه ، عللت بكون أن إثبات الذمة في هذه الحالة يخضع لقيود بصدد تعليلها حول واقعة إثبات الاداءات الاثبات المسطر في الشريعة العامة للقانون، مؤكدة على ضرورة تطبيق الفصل 443 من ق ل ع المغربي الذي أوجب إثبات الالتزام الذي يفوق 10.000 درهم كتابة وحيث إن المادة 334 من مدونة التجارة نصت صراحة بخضوع المادة التجارية لحرية الإثبات غير أنه يتعين الاثبات بالكتابة إذا نص القانون أو الاتفاق على ذلك، ون محكمة الدرجة الأولى استندت على فصل 443 من ق ل ع باعتباره الشريعة العامة في التطبيق في حالة عدم وجود نص خاص يهيم كيفية إثبات الاداءات في ميدان الكراء التجاري ، وإن الاصل هو ترجيح القواعد الخاصة عن القواعد العامة و بالتالي فإن المحكمة الدرجة الأولى جانبت الصواب لما استندت على الفصل 443 من ق ل ع لأجل رد ملتصقه القاضي باثبات الاداءات عن طريق الشهود ولم تقم بتطبيق مقتضيات المادة 443 من مدونة التجارية التي جعلت حرية الاثبات هي النظام المعتمد أمام المحاكم التجارية خلافا لمبدأ تقييد الاثبات المطبق أمام المحاكم الغير التجارية، وإنه وعلى فر التجارية اعتمدت على الشريعة العامة لأجل رد

ملتمسه في إثبات أداء المدة المطالب بها من قبل المستأنف عليه، فإنه بالرجوع للقانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية سيتأكد أنه خال من أي مقتضى يقيد مبدأ حرية الإثبات الذي يقيد مبدأ حرية الإثبات الذي نصت عليه المادة 443 من مدونة التجارة كما أن أداء السومة الكرائية المزعومة من قبل المدعي وفق شهادة الشهود التي استدلى بها لاحقاً، ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم شكلاً بعدم قبول الطلب وموضوعاً برفض الطلب.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 02/10/2024 جاء فيها أن الطرف المستأنف أثار عدم احترام الإنذار الموجه إليه من طرف المعارض للمادة 3 من قانون 64.99 والحال أنه باطلاع على الإنذار يتبين أنه جاء مستوف لجميع الشروط التي يشترطها الفصل المذكور أعلاه وهو ما سبق للمعارض أن اجاب عنه وناقشه من خلال مذكرته الجوابية المدلى بها في المرحلة الابتدائية بجلسة 2024/01/09 وأن الطرف المستأنف تعمد تكرار نفس الدفع المثار ابتدائياً واجاب عنه المستأنف عليه في ابانه وأكد عدم جديته وحول احترام الأجل، فقد اثار الطرف المستأنف كون الإنذار لم يتضمن اجلاً للإفراغ إلى جانب اجل الأداء حسب منصوص المادة 26 من قانون 69.16 والحال أن الأجل المحدد في 15 يوماً للأداء يعد الأجل الاصلي والوحيد للمطالبة بالإفراغ اذ بمرور هذا الأجل وإصرار المكترى المستأنف على عدم الأداء تقوم حالة المطل وتعد سبباً صحيحاً لطلب الإفراغ حسب منصوص المادة 27 من نفس القانون مما يكون معه الحكم المستأنف مصادف للصواب لإحترامه القانون المؤطر للواقعة يتعين معه رد ما أثير في السبب. وحول إثبات الاداء بالشهود، فانه اثار بأنه طلب إثبات الأداء المطالب به بشهادة الشهود وهو الطلب الذي رفضته المحكمة الابتدائية وذلك استناداً إلى مبدأ أن المبلغ المطالب به يفوق عشرة آلاف درهم والذي يتطلب إثبات أدائه الكتابة فقط وليس اي وسيلة أخرى وذلك بناء على منصوص المادة 443 من قانون الالتزامات والعقود وهو ما علل به الحكم الابتدائي قضاؤه تعليلاً قانونياً كافياً ، ملتمسا بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 23/10/2024 يؤكد فيها ما جاء في مقاله الإستئنافي ملتمسا اجراء بحث واستدعاء [الشاهد السيد محمد علي (ك.)] بجلسة البحث.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 23/10/2024 تقرر اعتبار الملف جاهزاً وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه.

وحيث أن السبب المتعلق بخرق مقتضيات القانون 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية وأنه تعذر عليه الجواب عن الإنذار، فانه تجدر الإشارة إلى أن العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين تبقى مؤطرة بموجب القانون 16-49 و ليس القانون 64.99 مادام أن الكراء الرابط بينهما هو كراء تجاري وأن المادة 26 من القانون المذكور قد حددت شكليات الإنذار والتي تضمنها الإنذار موضوع دعوى الحال مما يتعين معه رد السبب لعدم جديته.

وحيث أنه بخصوص السبب المؤسس على خرق المادة 26 من القانون 16-49 مادام أن الإنذار جاء مخالفاً لمقتضيات الفصل 26 من القانون 16-49، فإن الثابت من الإنذار الموجه للطاعن يلقى أنه يتضمن الأجل المنصوص عليه في الفصل 26 من القانون الموماً إليه أعلاه والمحدد في 15 يوماً كما أنه تضمن الإشارة إلى أنه في حالة عدم الأداء داخل الأجل المحدد بموجب الإنذار يعتبر الطاعن في حالة مطل وسيتم أفرغه. كما أنه وخلافاً لما تمسك به الطرف المستأنف، بخصوص ضرورة تضمين الإنذار الرامي إلى الإفراغ لأجلين فإن شروط ممارسة دعوى المصادقة على الإنذار التي حددها الفصل 26 من القانون 16-49 لم تنص إطلاقاً على ضرورة توجيه إنذارين للمكترى خاصة وأن القانون أعلاه جاء لتخفيف الإجراءات المسطرية على الطرفين و تقصير أمد النزاع ومن تم فإن ذكر 15 يوماً في المادة 8 من نفس القانون و تكراره في المادة 26 لا يعني بالضرورة أن المكترى ملزم بتوجيه إنذارين متتاليين ومختلفين الأول بالأداء و الثاني يحمل اجل للإفراغ و هو التوجه الذي كرسته محكمة النقض في قرارها رقم 2/573 ملف رقم 289/3/2/2019 بتاريخ

24/12/2020 و من تم فالإنذار الموجه إلى المدعى عليه جاء طبقا لما نصت عليه المادة 26 المشار إليها أعلاه و يبقى ما جاء في السبب على غير أساس و يتعين رده.

وحيث انه بخصوص السبب المؤسس على فساد التعليل مادام ان المحكمة لم تستجب لملمتسه المتعلق بالاستماع للشهود قصد إثبات واقعة الأداء. فان المستقر عليه اجتهادا و قضاء أن الوفاء يعتبر بمثابة تصرف قانوني تطبق عليه قاعدة الإثبات بالكتابة إذا كان محله يزيد على (10.000 درهم) لذلك لا يقبل الإثبات بشهادة الشهود خصوصا وأن الأداء المتمسك به القصد منه براءة الذمة و إن الحكم الابتدائي لما استبعد شهادة الشهود كوسيلة إثبات لهذه العلة يكون قد صادف الصواب و ما نعاه عليه الطاعن غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

وحيث انه تبعا على ما تم بسطه أعلاه يتعين رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.