

Bail commercial et preuve du paiement : le témoignage est irrecevable pour un arriéré de loyer excédant 10.000 dirhams (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59885	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6359
Date de décision 20241223	N° de dossier 2024/8219/3198	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Refus de réception par un employé, Preuve par témoignage, Preuve du paiement, Notification par huissier de justice, Non-paiement de loyers, Montant supérieur à 10.000 dirhams, Mise en demeure, Irrecevabilité de la preuve testimoniale, Expulsion du preneur, 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 régularité de la procédure de notification et les modes de preuve de l'extinction de la dette locative. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en paiement et en expulsion.

Le preneur appelant contestait la validité de la notification de l'assignation et de la mise en demeure, toutes deux refusées par un de ses préposés, et prétendait avoir réglé les loyers en offrant d'en rapporter la preuve par témoignage. La cour retient que la signification refusée par un préposé au local commercial est réputée valablement faite à l'expiration du délai de dix jours prévu par l'article 39 du code de procédure civile, rendant la procédure régulière.

Elle écarte ensuite la preuve testimoniale du paiement, rappelant qu'au visa de l'article 443 du dahir des obligations et des contrats, ce mode de preuve est irrecevable pour établir l'extinction d'une obligation dont la valeur excède le seuil légal. La cour ajoute que cette prohibition est d'autant plus justifiée s'agissant de prouver la libération d'une dette de loyers, obligation à exécution successive.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد زكرياء (د.) بواسطة دفاعه ذ/ فاطمة الكريمي بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 29/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2024 تحت عدد 3337 في الملف رقم 2008/8219/2024 و القاضي :

في الشكل: قبول الطلب.

في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية واجبات كراء المحل التجاري الكائن ب حي النهضة شارع علال الفاسي رقم 242 خريكة مبلغ 16.500,00 عن المدة من 01/04/2023 إلى 01/01/2024 بسومة كرائية قدرها 1650، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 17/01/2024 وإفراغه من المحل أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه، وبشموله الحكم بالنفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية المحكوم بها، وبتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 21/05/2024 و تقدم بمقاله الاستثنائي بتاريخ 27/05/2024 مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الاجل القانوني و وفقا للشروط الشكلية المطلوبة قانونا , الامر الذي يتعين معه التصريح بقبوله .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيدة خديجة (ع.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 15/02/2024 عرضت من خلاله أن المدعى عليه يشغل منها محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 1650 درهم في العنوان الكائن بحي النهضة شارع علال الفاسي رقم 242 خريكة و ان الطرفان قد حددا مدة سريان عقد الكراء في ثلاث سنوات قابلة للتجديد، و ان مدة سريان العقد تبتدئ من 1-11-2021 ان المدعى عليه تقاعس عن اداء واجبات الكراء عن المدة من 1-4-2023 إلى 01/01/2024 مما تكون معه المبالغ المتخلدة بذمتها هي: 1650 درهم × 10 اشهر = 16500 درهموحيث ان المدعى عليه قد تقاعس عن الأداء رغم الإنذار بأداء واجبات الكراء والإفراغ الموجه له وفق المساطر القانونية المعمول بها وحيث إن المستخدمان لدى المدعى عليه والمسميان أيوب وعمر (خ.) رفضا التوصل بنص الإنذار بتاريخ 2024/11/17 وحيث إن المدعى عليه لم يستجب لمضمون الإنذار رغم إنصرام الأجل المعقود لهصراحة مما يجعل التماطل قائما ومبررا لإعمال الفصل 26 من قانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفيويحيث ان الطلب وجيه وذي موضوع وهو ما يناسب التصريح وفق ما جاء فيلهذه الأسباب ومن أجلهايلتمس التصريح بالمصادقة على الانذار بالأداء والافراغ وذلك بالحكمعلى المدعى عليه بأداء مبلغ 16500 درهم كواجبات كراء متخلدةبذمته عن الفترة من 1-4-2023 الى غاية 1-1-2024الحكم على المدعى عليه او من يقوم مقامها أو بإذنه بإفراغ المحل التجاري الكائن حي النهضة شارع علال الفاسي رقم 242 خريكةوذلك لثبوت التماطل في الاداء بانصرام الاجل المحدد في نصالإنذار رغم التوصل بالحكم بتعويض عن التماطل وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل ويترك الصائر على المدعى عليها .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بكون أنه طيلة الفترة ما بين 2023/07/18 إلى غاية 2024/04/03 كان خارج المغرب بدولة إيطاليا وذلك حسب الثابت من التأشيرات بجواز سفره و بذلك تعذر عليه الحضور و الجواب خلال المرحلة الابتدائية و ان قاضي الدرجة الأولى والجلسة المؤرخة بتاريخ 2024/03/12 و هو يحجز الملف موضوع الطعن بالاستئناف لجلسة 2024/03/19 على اعتبار ان المستخدم ايوب رفض التوصل بالاستدعاء للجلسة يكون قد خالف مقتضيات الفصل 39 من ق م م الذي يقضي بأنه يعتبر الاستدعاء مسلما تسليمًا صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض الصادر من الطرف او الشخص الذي له الصفة في تسلّم الاستدعاء و أنه تضرر كثيرا من عدم احترام الأجل القانوني لتوصله نظرا لكونه كان ساعتها خارج التراب الوطني كما هو ثابت من التأشيرات رفقته لجواز سفره وتعذر عليه الحضور و الإدلاء بجوابه ودفوعاته و بالتالي صدر في حقه الحكم المطعون فيه بالاستئناف و الحكم الذي يعتبر مجحف في حقه و تضرر منه ضررا ماديا ومعنويا و و مع تبوث الضرر فان التبليغ العارض للجلسة هو تبليغ غير قانوني و تبليغ باطل لا يمكن الاعتداد به و ترتيب أي آثار قانوني عنه طالما ان المحكمة خالفت القانون في عدم احترام الأجل القانوني الذي يفرضه الفصل 39 من ق م م لمرور اجل الرفض للتوصل بالاستدعاء للجلسة و ان التبليغ و احترام أجالته من النظام العام و إن عدم احترام المحكمة الابتدائية لهذه الآجال يعرض حكمها للبطلان و أنه ياكّد للمحكمة انه كان يادي واجبات الكراء عن الفترة المتنازع عنها و ذلك حسب شهادة السيد المهدي (ب.) بمقتضى الاشهاد

و حول الطعن ببطلان محضر تبليغ الانذار المؤرخ في 2024/01/17 : ان المستأنفة أسست استئنافها على الانذار الذي يفيد السيد المفوض القضائي في محضر تبليغه بتاريخ 2023/01/17 ان المستخدم ايوب و عمر (خ.) رفضا التوصل بالانذار و أنه يوضح للمحكمة بان عمر (خ.) هو طفل قاصر كان يتواجد بالمحل المتنازع عنه ساعة حضور لسيد المفوض القضائي له بصفته زبونا لا غير و انه لا يزاول بالمحل أي عمل لفتنته و أن محكمة الدرجة الأولى لم تقدر الوقائع تقديرا قانونيا سليما حينما قضت للمستأنف عليها بإفراغه من المحل المتنازع عنه ، لذلك يلتمس أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد القول ببطلان الانذار المؤرخ في 2024/01/17 من طرف المفوض القضائي السيد نور الدين (ك.) و لباقي الأسباب المثارة أعلاه و بعد التصدي القول بعدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا إجراء بحث بحضور الأطراف و الشهود للوقوف على حقيقة ما يقول به العارض

أدلت: نسخة حكم تبليغة و طي التبليغ و صورة لجواز سفره و اشهاد مصحح الامضاء من السيد ايوب (ت.) و اشهاد من طرف القاصر عمر (خ.) و صور لبطاقة تعريفه الوطنية و اشهاد مصحح الامضاء من طرف السيدة رشيدة (م.) .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 16/12/2024 تخلف نائب المستأنف و تخلف الأستاذ عزيز ولم يدلي باي جواب رغم امهاله فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 23/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بالأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث انه و بخصوص ماعابه المستأنف على الحكم المطعون فيه من فساد التعليل و مجانبته للصواب و خرقة لقواعد التبليغ المنصوص عليها بالفصل 39 من ق.م.م و اعتباره التوصل قانوني بعد رفض المستخدم المسمى أيوب التوصل لجلسة 12/03/2024 و حجزها للمداولة بتاريخ 19/03/2024 الامر الذي اضر به و بمصالحه لكونه كان يتواجد خارج المغرب حسب الثابت من تاشيرات جواز سفره ، فيحسن التوضيح انه و بالرجوع لإجراءات تبليغ الدعوى ابتدائيا يتضح ان الطاعن تم استدعاؤه للحضور لجلسة 12/03/2024 فرجع مرجوع استدعائه بكون المسمى أيوب و بصفته مستخدما بالمحل رفض التوصل و رفض التوقيع و ذلك بتاريخ 27/02/2024 و ان التوصل اصبح قانونيا عشرة أيام بعد الرفض طبقا للفصل 39 من ق.م.م و استوفى اجل الرفض بتاريخ

09/03/2024 مما تكون معه المحكمة قد احترمت إجراءات التبليغ المنصوص عليها بالفصل 39 من ق.م.م المحتج به و يكون ما بالسبب أعلاه على غير أساسا قانوني سليم و يتعين رده .

و حيث انه و بناء على الأثر الناشر للاستئناف ، و بخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم قانونية محضر تبليغه بالإنذار بأداء واجبات الكراء المطلوبة لكونه نص على رفض المستخدمين أيوب و عمر (خ.) التوصل بالإنذار ، و الحال ان المسمى عمر (خ.) هو طفل قاصر حسب الثابت من نسخة بطاقته الوطنية و انه مجرد زبون يتردد على المحل و ليس مستخدما به ، فبالرجوع للإنذار أساس الدعوى يتضح انه و لئن ما تمسك به الطاعن بهذا الخصوص فان المحضر المذكور نص أيضا على رفض المستخدم أيوب التوصل بالإنذار المذكور و هو نفس الشخص الذي رفض التوصل بالاستدعاء اثناء إجراءات تبليغ الدعوى و الذي يتواجد بالمحل بصفته مستخدما الامر الذي يعد كافيا لترتيب الاثار القانونية على الرفض في غياب ما يثبت العكس ، و بالتالي يكون التبليغ قد وقع صحيحا و بالمحل موضوع الكراء طبقا للفصلين 38 و 39 من ق.م.م و منتجا لكافة اثاره القانونية ، وانه و في غياب ما يثبت وفاء الطاعن بواجبات الكراء المطلوبة بموجب الإنذار موضوع الدعوى يبقى التماطل ثابتا في حقه و لا ينفيه تمسكه بأدائها بموجب شهادة الشاهد المسمى المهدي (ب.) و ادلائه باشهاد صادر عنه لان مبالغ الكراء التي نص عليها الانذار و هي بما قدره 16.500,00 درهم تفوق العتبة التي يجوز اثباتها بشهادة الشهود طبقا للفصل 443 من قلع ، كما انها تهم اثبات براءة الذمة عن فترة متعاقبة و مسترسلة تمتد لشهور الامر الذي لا يجوز اثباته بشهادة الشهود (انظر في هذا الاطار قرار محكمة النقض عدد 49 الصادر بتاريخ 20/01/2022 في الملف التجاري عدد 1444/3/2/2020 منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض بالبوابة الالكترونية للمجلس الاعلى للسلطة القضائية) ، مما يكون معه ما تمسك به المستأنف بهذا الخصوص على غير اساس قانوني و لا واقعي و يتعين رده و يبقى الحكم معللا بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليه و يتعين تاييده.

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر اعتبارا لما ال اليه طعنه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : . بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .