

Bail commercial : La preuve du paiement d'arriérés de loyer d'un montant supérieur à 10.000 dirhams ne peut être rapportée que par un écrit (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56069	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3818
Date de décision 20240711	N° de dossier 2024/8219/2165	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve par écrit, Pandémie Covid-19, Obligations du preneur, Notification, Mise en demeure, Force majeure, Expulsion du preneur, Confirmation du jugement, Bail commercial, Arriérés de loyer	
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 sommation de payer et les modes de preuve de l'acquittement de la dette locative. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés et en ordonnant son expulsion.

L'appelant contestait la validité de la notification de la sommation, au motif d'une violation des dispositions du code de procédure civile, et prétendait s'être acquitté des loyers sans obtenir de quittances. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, relevant que la remise de l'acte au fils du destinataire, attestée par le procès-verbal de l'huissier de justice et le certificat de remise, constitue une notification valable au sens de l'article 38 du code de procédure civile.

La cour rappelle ensuite qu'en application de l'article 443 du code des obligations et des contrats, la preuve du paiement d'une obligation excédant le seuil légal ne peut être rapportée que par écrit, rendant inopérante l'allégation de paiements effectués sans reçus. Les demandes subsidiaires tendant à la déduction des loyers de la période de pandémie et au déferrement du serment décisoire sont également rejetées, la première faute de preuve et la seconde pour présentation irrégulière.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد السلام (ح.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 25/03/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03/07/2023 عدد 2690 في الملف عدد 1430/8207/2023 و القاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 22800 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 1-12-2019 الى 01/02/2023 مع النفاذ المعجل وبفسخ عقد الكراء المبرم بينهما وافراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل الكائن بحي بام بلوك ... رقم ... سيدي سليمان وتحميله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى ورفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث ان الطاعن بلغ بالحكم بتاريخ 12/03/2024 و تقدم بالاستئناف بتاريخ 25/03/2024 أي داخل الاجل القانوني و اعتبارا لذلك يكون الاستئناف جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية من صفة وأداء مما يتعين الحكم بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة نائبها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تعرض فيه انها تكرري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بحي بام بلوك ... رقم ... سيدي سليمان بسومة قدرها 600 درهم شهريا وذلك بمقتضى عقد كراء وان المدعى عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 1-12-2019 الى غاية 1-2-2023 أي ما مجموعه 38 شهر وجب فيه مبلغ 22800 درهم وانها بادرت الى انذاره من اجل أداء واجبات الكراء المتخلدة بذمته ومنحته اجل 15 يوما للاداء الا انه لم يبادر الى الأداء ملتزمة الحكم بالمصادقة على الإنذار بالاداء و الافراغ المبلغ اليه و تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء والحكم بافراغ هذا الأخير هو او من يقوم مقامه او باذنه من العين المكتراة وبادائه لها مبلغ 22800 درهم الممثل لواجبات الكراء عن المدة من 1-12-2019 الى 01/02/2023 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الاقصى وارفق المقال بإنذار و محضر تبليغه و صورة طبق الأصل لعقد كراء

و بناء على استدعاء المدعى عليه و توصله بصفة قانونية دون جواب

و بتاريخ 03/07/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الأستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم فساد التعليل المنزل منزلة انعدامه لما قضى عليه بأدائه لفائدة المستأنف عليها واجبات الكراء عن المدة من 2019/12/01 إلى غاية 2023/02/01 بما مجموعه 22800 درهم مع النفاذ المعجل وبإفراغه من العين المكراة، و بنى الحكم المستأنف حكمه على توصله بالإنذار وعدم مبادرته إلى الأداء داخل الأجل القانوني الممنوح له وهو 15 يوما، و إنه ينفي نفيًا قاطعًا وألا

توصله بأداء واجبات الكراء عن المدة المطلوبة، وأن الإنذار المحتج به باطل وغير قانوني، لأن التوصل المضمن به مخالف لمقتضيات الفصل 36 و 37 و 38 من قانون المسطرة المدنية، فضلا على أن محضر تبليغ الإنذار لا يفيد مطلقا اسم الشخص المتوصل بالإنذار وهويته وأوصافه وباقي البيانات القانونية المنصوص عليها قانونا ، كما انه لم يرفق بشهادة التسليم التي تؤكد مضمون ما ورد بمحضر تبليغ الإنذار ، وإنه بالإضافة إلى بطلان محضر تبليغه وعدم تبليغه بصفة قانونية، فإنه ينفي توصله بالإنذار ويؤكد أنه كان منتظما على أداء واجبات الكراء للمستأنف عليها ولم يكن يتوصل منها بوصولات أداء الكراء نظرا لعلاقة الثقة التي كانت تجمع بين الطرفين ، فضلا على ان المستأنف عليها لا يحق لها المطالبة بواجبات الكراء طيلة مدة التوقف بسبب جائحة كورونا والتي امتدت من مارس 2020 إلى غاية يوليوز 2020، أي مدة أربعة أشهر والتي وجب عنها مبلغ 2400 درهم والتي يجب خصمها احتياطيا من واجبات الكراء المحكوم بها، و إنه ونظرا لعدم توصله من المستأنف عليها بواجبات الكراء نظرا لعلاقة الثقة التي كانت تجمع الطرفين ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصريح برفض الطلب و احتياطيا توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها بخصوص عدم توصلها بواجبات الكراء موضوع الدعوى و احتياطيا جدا خصم مبلغ 2400 درهم من واجبات الكراء المحكوم بها نظرا لجائحة كورونا مع الأمر بإجراء بحث بين الطرفين لاستجلاء حقيقة النزاع و تحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفق المقال بطي التبليغ ونسخة تبليغية من الحكم المستأنف

و بناء على إدراج القضية بجلسة 04/07/2024 تخلف المستأنف عليها رغم استدعائها فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/7/2024.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم فساد التعليل المنزل منزلة انعدامه لما قضى عليه بأدائه لفائدة المستأنف عليها واجبات الكراء وبإفراغه من العين المكراة، بناء على توصله بالإنذار وعدم مبادرته إلى الأداء داخل الأجل القانوني الممنوح له وهو 15 يوما، الا انه ينفي نفيًا قاطعا توصله بالإنذار بأداء واجبات الكراء عن المدة المطلوبة به ، وأن الإنذار المحتج به باطل وغير قانوني، لأن التوصل المضمن به مخالف لمقتضيات الفصل 36 و 37 و 38 من قانون المسطرة المدنية، فضلا على أن محضر تبليغ الإنذار لا يفيد مطلقا اسم الشخص المتوصل بالإنذار وهويته وأوصافه وباقي البيانات القانونية المنصوص عليها قانونا ، كما انه لم يرفق بشهادة التسليم التي تؤكد مضمون ما ورد بمحضر تبليغ الإنذار ، بالإضافة إلى بطلان محضر تبليغه لعدم تبليغه بصفة قانونية، مؤكدا على كونه منتظما على أداء واجبات الكراء للمستأنف عليها ولم يكن يتوصل منها بوصولات أداء الكراء نظرا لعلاقة الثقة التي كانت تجمعهما ، و التمس الغاء الحكم المستأنف و التصريح برفض الطلب و احتياطيا توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها بخصوص عدم توصلها بواجبات الكراء و احتياطيا جدا خصم مبلغ 2400.00 درهم من واجبات الكراء المحكوم بها نظرا لجائحة كورونا و الامر بإجراء بحث لاستجلاء حقيقة النزاع

وحيث ان الثابت من محضر تبليغ الإنذار بأداء واجبات الكراء المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الله (ب.) بتاريخ 22/2/2023 ان المستأنف توصل بالإنذار بواسطة ابنه سعد (ح.) الذي رفض التوقيع و هو ما تؤكد أيضا شهادة التسليم المرفقة بمقال الدعوى الافتتاحي ليبقى تبليغ الإنذار الذي اعتمده الحكم المطعون فيه لاثبات التماطل قانونيا و صحيحا مادام بلغ بالشكل القانوني المنصوص عليه في الفصل 38 من ق م م وما يليه بذلك فهو منتج لاثاره القانونية و ان التمسك بعدم تبليغه و عدم ذكر اسم المبلغ اليه و لا تحديد اوصافه مخالف للواقع و يفنذه ما ورد بشهادة التسليم و بمحضر تبليغه والذي لم يتم الطعن فيه باي مطعن جدي طبقا للإجراءات القانونية المعمول بها ، خاصة ان ذكر اسم المبلغ اليه يعفي من ذكر اوصافه و هويته

وحيث ان تمسك المستأنف بكونه كان منتظما في الأداء دون الحصول على تواصل فان المحكمة بالنظر الى كون المبلغ المطلوب و الذي يتجاوز 10000.00 درهم لا يجوز اثبات انهاء الالتزامات او الحقوق المتعلقة به بشهادة الشهود طبقا للمنصوص عليه في الفصل 443 من ق ل ع يوانما يلزم ان تحرر بها حجة رسمية او عرفية...رده وهو ما أكده القرار الصادر عن محكمة النقض عدد 2/345 بتاريخ 1/7/2021 في الملف التجاري عدد 3/2/2019//687 وكذا القرار عدد 434 بتاريخ 19/9/2019 ملف تجاري عدد 2395/3/2/2017

وحيث ان طلب توجيه اليمين الحاسمة قدم بشكل غير نظامي و يتعين رده

و حيث ان طلب خصم مبلغ 2400.00 درهم من واجبات الكراء المحكوم بها نظرا لجائحة كورونا فان المستأنف لم يدل بما يثبت شمول المحل الذي يمارس فيه تجارته بالاعلاق خاصة وان هناك محلات ازدهر نشاطها و أرباحها في فترة الجائحة مما يتعين معه رده أيضا

وحيث استنادا لما ذكر يتعين رد الاستئناف تايد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

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