

Bail commercial : la preuve du paiement du loyer ne peut être rapportée par un enregistrement vocal, celui-ci ne constituant pas un aveu du bailleur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55929	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3711
Date de décision 20240703	N° de dossier 2024/8219/517	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve du paiement, Paiement partiel, Loyer, Force probante, Expulsion du preneur, Enregistrement vocal, Défaut de paiement, Bail commercial, Aveu du bailleur	
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 se prononce sur sa compétence matérielle et sur la force probante des modes de preuve du paiement. L'appelant soulevait d'une part l'incompétence de la juridiction commerciale au motif que le local n'abritait pas un fonds de commerce, et d'autre part l'extinction de sa dette par des paiements attestés par des virements et des enregistrements audio retranscrits par constat d'huissier. La cour écarte d'abord le moyen tiré de l'incompétence, rappelant qu'en application de la loi n° 49-16, les tribunaux de commerce sont exclusivement compétents pour connaître des litiges relatifs aux baux portant sur des locaux exploités pour une activité commerciale. Sur le fond, la cour opère une distinction en retenant que si les virements bancaires constituent une preuve recevable de paiement partiel, un procès-verbal de constat retranscrivant des enregistrements vocaux ne saurait valoir aveu judiciaire. Elle juge en effet que l'aveu doit émaner directement de la partie adverse ou de documents produits par elle, ce qui n'était pas le cas. Le manquement du preneur à ses obligations étant ainsi établi pour le solde des loyers, la cour réforme le jugement uniquement sur le quantum de la condamnation en y imputant les paiements justifiés, mais confirme la résiliation du bail et l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد رشيد (م.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/12/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3231 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03/10/2023 في الملف عدد 1690/8207/2023 والقاضي في الشكل قبول الدعوى و في الموضوع: باداء المدعى عليه السيد رشيد (م.) لفائدة المدعية السيدة رحمة (ع.) مبلغ 101.200,00 درهم برسوم واجبي كراء ونظافة المدة من فاتح يناير 2020 الى متم ابريل 2023 مع النفاذ المعجل ومبلغ 5.000,00 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الإنذار المبلغ اليه بتاريخ 31-01-2023 وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وأفراغه من المحل الكائن بحي الصهريج رقم 13 إضافي حي يعقوب المنصور الرباط هو ومن يقوم مقامه او باذنه وتحميله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى ورفض الباقي.

و بناء على المقال الاصلاحى المقدم من طرف المستأنف بواسطة نائبه و المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 27/5/2024 يلتمس فيه اصلاح الخطأ الوارد بمقاله و المتعلق بمبلغ الدين

في الشكل :

حيث ان الثابت من طي التبليغ ان المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 27/11/2023 و بادر الى استئنافه بتاريخ 13/12/2023 مما يكون معه الطعن بالاستئناف مقدما داخل الاجل القانوني و باعتبار المقال الاستئنافي جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبه قانونا مما يتعين التصريح بقبوله

و حيث ان المقال الاصلاحى قدم وفق الشروط الشكلية و يتعين التصريح بقبوله

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية والتي تعرض من خلالها انها تكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بحي الصهريج رقم 13 إضافي حي يعقوب المنصور الرباط بمشاهدة قدرها 2.300,00 درهم تخلف عن أدائها بما مجموعه 92,000,00 درهم مقابل 40 شهر برسوم الممتدة من فاتح يناير 2020 الى متم ابريل 2023 بالإضافة الى مبلغ 9.200,00 درهم عن ضريبة النظافة رغم الإنذار الموجه اليه بتاريخ 31-01-2023 والمتوصل به من لدنه شخصيا ، لاجلها فانها تلتمس بادائه لفائدتها مبلغ 101.200,00 درهم عن واجبي كراء ونظافة المدة المسطرة أعلاه ، ومبلغ 8.000,00 درهم كتعويض عن التماطل وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وأفراغه من المحل المدعى فيه ومن يقوم مقامه ولو باذنه تحت غرامة تهديدية يومية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ والحكم بالنفاذ المعجل والصائر والاكراه البدني في . مرفقة. مقالها بصورة شمسية لكل من عقد كراء وانذار ونسخة محضر تبليغ.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، ان المحكمة مصدره الحكم المطعون استندت في تعليلها على ان العارض لم ينازع في طلب المستأنف عليه واكتفت بما ادلى به هذا الأخير من وثائق وما ذكر من دفعات و إن العارض وإن لم يدل

بجواب في المرحلة الابتدائية وان ذلك كان رغما عن إرادته. فإنه يؤكد للمحكمة ان كل ما ادعته المستأنف عليها يبقى ادعاءات باطلة لا اساس لها من الصحة ، وإن التقاضي كالية لحل النزاع أو الوصول للحق او حمايته لم يكن ليستقيم لولا شحنه بمفهوم أخلاقي يتجاوز المعيار القانوني الصرف المتجرد، والقائم على شكليات مضبوطة، وآليات مسطرية تؤطره لذا جاءت المادة 5 من قانون المسطرة المدنية إذ ان هذه الأخيرة تتقاضى بسوء نية ، و عن المستأنف عليها تجلت سوء نيتها في التقاضي حينما طالبت بمبالغ مالية عن واجبات الكراء سبق وان توصلت بها من عند العارض بدليل أنها هي نفسها أرسلت للعارض عن طريق تطبيق الواتساب من رقمها وبصوتها تفصيل للواجبات الكرائية التي اداها العارض لها وما تبقى عليه ، وعن المستأنف حددت في طلبها ان العارض تخلف عن اداء واجبات الكراء مكن فاتح يناير 2020 وهو غير صحيح بدليل انها تقرر بنفسها أنها توصلت بواجبات الكرات عن شهور 10-09-08-06-05-03-02-01 و 12 من سنة 2020 بمجموع 18650 وتقرر انها دائنة فقط بشهرين من سنة 2020 بمبلغ 4600 درهم كما تقرر في رسائلها المرسله للعارض أن سنة 2021 مؤداة بكاملها وان سنة 2022 ادى فيها العارض مجموع 17100 بدليل انها كتبت للعارض باللغة الفرنسية année 2022.17100 dh خلال شهور يناير - أبريل - يوليو وانه أدى مبلغ أكبر من واجب الكراء الذي هو 2300 درهم ، و انه بحساب ما ورد بمحضر المعاينة والذي هو إقرار المستأنف عليها نجد أن العارض ادى ما مجموعه 81300 درهم شاملة لواجبات النظافة وانه بقي في ذمته فقط 10700 درهم ، و أقرت المستأنف عليها من خلال رسالة صوتية أرسلتها للعار والتي تمت معاينتها واسطة مفوض قضائي وهي رهن إشارتكم بالقرص المرفق ان الباقي في ذمة العارض هو 38700 درهم فكيف لها ان تطالب بمبلغ 92000 درهم وهي التي تقرر أنها دائنة للعارض ب . 38700 درهم خصوصا ان العرض حول لها مبلغ مالية بعد ان اقرت ان الباقي 38700 ، و عن العارض وإن كان تقاعس في بداية سنة 2020 وكان لا يؤدي واجب الكراء كاملا فذلك راجع لقوة قاهرة وهي جائحة كورونا التي فرضت على العارض الإغلاق خصوصا وان العارض يعمل كعمول حفلات والمحكمة تعلم أن سنة 2020 و 2021 كان الحكومة المغربية قد منعت إقامة الحفلات والأعراس بل وحتى الجنائز ورغم ذلك فالعارض بعد عادت الأمور إلى طبيعتها وعاود الاشتغال فانه أدى جل ما بذمته من مستحقات كراء عن كل هذه الفترة من فاتح يناير 2020 إلى ابريل 2023 ولم يبق في ذمته سوى مبلغ هزيل رفضت. المستأنف عليها التوصل به، و و إنه لا يوجد سبب وجيه ومشروع من الناحيتين القانونية والواقعية لطلب الإفراغ لكون ان العارض لم يمتنع عن أداء واجب الكراء بل إنه أدى ما بذمته حسب التفصيل أعلاه وبالتالي فالعارض لم يكن متماطلا بل كان يؤدي ما بذمته إما يدا بيد للمستأنف عليها أو بواسطة تحويلات بنكية أو بواسطة شيكات ، ملتصقا بقبول الاستئناف وموضوعا بالغاء الحكم عدد 3231 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط وذلك في جميع ما قضى به وبعد التصدي بعد الإشهاد على ان العارض مستعد لم يكن متماطلا بل أدى جل الواجبات الكرائية ولم يبق في ذمته سوى مبلغ هزيل بعد الإشهاد على أن المستأنف عليها أقرت في رسائلها أن سنوات 2020 و 2021 و 2022 أدى فيها العارض ما مجموعه 81300 ولم يتبقى في ذمته من المبلغ المحكوم سوى مبلغ 10700 درهم الحكم برفض طلب الإفراغ كونه غير مؤسس قانونا وواقعا الحكم برفض طلب أداء مبلغ 101.000 درهم عن واجبات كراء عن فاتح يناير 2020 إلى ابريل 2023 لأداء العارض مبلغ 81300 تحمिल المستأنف عليها الصائر

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبةا بجلسة 17/4/2024 جاء فيها تقدم السيد رشيد (م.) بمقال استئنافي في مواجهة الحكم القاضي عليه بأداء واجبات الكراء والنظافة وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينه وبين العارضة وإفراغه من المحل المكترى ، واستند المستأنف في مقاله على مجموعة من المزاعم تنفيها العارضة جملة وتفصيلا، و أقر المستأنف في مقاله الإستئنافي بتقاعسه عن الأداء وبالتالي فإن التماطل ثابت في حقه، ملتصقا رد جميع ما جاء بالمقال الاستئنافي والحكم تبعا لذلك بإقرار الحكم المستأنف في جميع ما قضى به، مع تحميله بالصائر.

وبناء على مقال إصلاحي المدلى به من طرف المستأنف بواسطة نائبة بجلسة 05/06/2024 جاء فيها أولا حول المقال الإصلاحي : انه تسرب خطأ مادي للمقال الاستئنافي يتمثل في كون العارض لازال مدين بمبلغ 10700 درهم كوجيبة الكراء في حين أن المبلغ هو 32750,00 درهم وهو ما سيتبين أثناء المناقشة، و يلتمس العارض الإشهاد له بإصلاح المقال الاستئنافي.

و من حيث الاختصاص النوعي : إن الدفع بعدم الاختصاص النوعي من النظام العام ، و تنص المادة الأولى من قانون 49.16 على ما يلي "تطبق مقتضيات هذا القانون على ما يلي:

عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع و عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل فيه الأصل التجاري ، و إن المحل المكترى موضوع النزاع هو مستودع للخزائن كما يؤكد محضر المعاينة ولا يستغل فيه أي أصل أو نشاط تجاري، و إن الثابت من محضر المعاينة للمفوض القضائي د. محمد (ش.) أن المحل المكترى لا توجد به أي لافتة على المدخل ولا تتم مزاولة أي نشاط به ، وبالتالي فإن المحل موضوع النزاع خارج عن نطاق المادة الأولى من قانون 49.16 والأجدر بالتطبيق هو قانون 67.12 ، و إن عقد الكراء مبرم بين شخصين طبيعيين مدنيين، و إن العبرة في كراء المحلات سواء التجارية أو المعدة للاستعمال الشخصي أو المهني بالغاية لا بالوصف الذي يعطيه الأطراف إليه، مما يجعل حل النزاع بينهما ينعقد للمحكمة الابتدائية المدنية.

و من حيث عدم صحة الإنذار : ان العارض اثار في مقاله الاستثنائي أن المستأنف عليها طالبت العارض بواجبات كرائية مستحقة في إنذارها وأنها دائنة له بواجبات كرائية مجموعها 92.000,00 درهم ، و أن ادعاها غير مرتكز على أساس قانوني وواقعي سليم، ذلك أن العارض قد قام بالوفاء بمجموعة من المبالغ حسب الثابت من والمعاينة المدلى به رفقة المقال الاستثنائي وأصول التحويلات البريدية.

و من حيث ادعاء واجبات كرائية غير مستحقة مجموعها 92,000,00 درهم، و أن هذا الادعاء غير مرتكز على أساس قانوني وواقعي سليم، ذلك أن العارض قد قام بالوفاء بمجموعة من المبالغ حسب الثابت من محضر التفريغ والمعاينة المدلى به رفقة المقال الاستثنائي وأصول التحويلات البريدية ، و إنه من المفصل في الجدول أن مجموع المبالغ المتخذة في ذمة العارض في متم شهر أبريل 2023 هي 42410,00 شاملة لواجبات الكراء زائد واجبات النظافة ، وشتان بين هذا المبلغ والمبلغ المطالب به من قبل المستأنف عليها سواء في الإنذار أو في المقال الافتتاحي للدعوى ، و إن الثابت فقها وقضاء أن مطالبة الإنذار بمبالغ غير مستحقة يجعله باطلا ، و إن ما بني على باطل فهو باطل، مما يتناسب معه القول والتصريح ببطلان الإنذار لارتكازه على مبالغ غير مستحقة وتبعاً لذلك بطلان ما ترتب عنه من آثار

ومن حيث عدم صحة وصف العين المكترة بمحل تجاري : إن الإنذار وجه للعارض على اعتبار أن المحل تجاري ، و أنه وكما سبقت الإشارة إليه فالمحل عبارة عن مستودع للخزائن فقط ولا يستغل فيه أي نشاط أو أصل تجاري.

و من حيث ادعاء تقاعس العارض إن الثابت من محضر المعاينة والتفريغ للمفوض القضائي المدلى به رفقة المقال الاستثنائي والقرص المدمج وكذا الجدول المفصل أعلاه، وتوصيلات التحويلات البريدية أن العارض لم يكن في حالة تقاعس عن الأداء خصوصا وأن آخر أداء له كان بتاريخ 18/01/2023 بواسطة تحويل بريدي لمبلغ 5000,00 درهم، أي ب 13 يوما قبل توجيه الإنذار للعارض مما يدل على سوء نية المستأنف عليها في التقاضي. والأكثر من ذلك أن المستأنف عليها توصلت بتحويل ثابن بواسطة تحويل بريدي بتاريخ 2023/05/19 و إن الحكم بفسخ العلاقة الكرائية يقتضي ثبوت عدم أداء المكتري للواجبات الكرائية بصفة نهائية.

و من حيث عدم الانتظام في الأداء من سنة 2020 وما ترتب عنه من تأخيرات كانت بسبب جائحة كورونا وتوابعها، والكل يعلم مدى التأثيرات التي خلفتها الجائحة، إضافة إلى حسن نية العارض في التعامل مع المستأنف عليها.

ومن حيث أعمال الإكراه البدني إن الثابت فقها وقضاء أن العلاقات التعاقدية مستثناة من تطبيق قاعدة الإكراه البدني، ملتصقا بقبول المقال الاستثنائي والإصلاحي وموضوعا الإشهاد للعارض بإصلاح الخطأ المادي الذي شاب المقال الاستثنائي والحكم وفقا لملتصقاته المضمنة في مقالها الاستثنائي والإصلاحي ومذكراته و من حيث المذكرة بإلغاء الحكم الابتدائي وذلك في جميع ما قضى به وبعد التصدي التصريح أساسا بعدم الاختصاص و احتياطيا بطلان الإنذار لارتكازه على مبالغ غير مستحقة وتبعاً لذلك بطلان ما ترتب عليه من آثار و احتياطيا جدا رفض الطلب.

وبناء على مذكرة تأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 26/06/2024 جاء فيها ان المستأنف السيد رشيد (م.) تقدم بمقال إصلاحي أثناء المداولة يدفع فيه بعدم الإختصاص النوعي ويزعم أنه كان يؤدي الكراء وأدلى بمحضري معاينة ، وفضلا عن أن المقال الإصلاحي قدم خارج الأجل القانوني، وأن الدفع بعدم الإختصاص النوعي يتنافى مع بنود عقد الكراء ومع محضر معاينة

المحل و مشتملاته ومع ما أقر به من أنه يستغله في تخزين السلع الخاصة به، فإن نفس المقال غير مقبول شكلا ومرفوضا موضوعا، لأن السيد رشيد (م.) أقر قضائيا في مقاله الإستثنائي سواء الأصلي أو الإصلاحي، بأنه تقاعس عن أداء واجبات الكراء ، و إن كل ما أدلى به المستأنف وما جاء به من مزاعم لا تحمل إسم العارضة ولا المحل المكترى وهي تنفيها النفي القاطع جملة وتفصيلا ، ملتزمة برد جميع ما جاء في مقال المستأنف الأصلي والإصلاحي من مزاعم والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف جملة وتفصيلا، مع تحميله بالصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/06/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/07/2024.

محكمة الاستئناف

من حيث الدفع بعدم الاختصاص النوعي :

حيث انه فضلا على أن الدفع اثير بعد مناقشة الموضوع حسب المضمن بالمقال الاستثنائي فان الثابت من خلال أوراق الملف أن الأمر يتعلق بمطالبة بواجبات كراء تتعلق بمحل يستغل في ممارسة نشاط تجاري و الذي يخضع في تأطيره لمقتضيات القانون رقم 16 _ 49 الذي اسند الاختصاص حصريا للمحاكم التجارية للبت في النزاعات الخاضعة لهذا القانون مما يبقى معه الدفع المثار مردود و يكون الاختصاص النوعي منعقد للمحكمة التجارية بالرباط

حيث يعيب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانية الصواب على اعتبار انهظل يؤدي بانتظام واجبات الكراء وان الأداءات كانت تتم عن طريق تحويلات بريدية حسب الوصولات المدلى به مفصلة كالآتي :

تحويل بمبلغ 3999 درهم بتاريخ 7/12/2021

تحويل مبلغ 4000 درهم بتاريخ 8/11/2021

تحويل مبلغ 3999 درهم بتاريخ 4/7/2022

تحويل مبلغ 3000 درهم بتاريخ 19/1/2022

تحويل بمبلغ 5000 درهم بتاريخ 19/1/2023

تحويل بمبلغ 4999 درهم بتاريخ 19/5/2023 اي بما مجموعه 24.997 درهم

و حيث انه لئن كانت هذه التحويلات تغطي جزء من المدة المطلوبة بالإنداز المبلغ للطاعن بتاريخ 31/01/2023 فانه لم تشمل جميع الشهور المطلوبة و الممتدة من فاتح يناير 2020 إلى يناير 2023 و أن الإدلاء بمحضر معاينة يتضمن إفراغ لقرص مدمج عبر تسجيل صوتي لمكالمات هاتفية للقول بإقرار المكريية بأداء الكراء لا يعتد به طالما أن الإقرار الصريح هو الذي يصدر عن الخصم او ناتج عن وثائق صادرة عنه و الحال ان الملف يخلو من قبيل هذه الدلائل مما يرتب التماطل في حق الطاعن و يبقى السبب المرتكز عليه في الطعن بخصوص الافراغ غير جدير بالاعتبار و يتعين رده و بالمقابل خصم الاداءات المشار إليها أعلاه من مجموع المبالغ المحكوم بها في مواجهة المستأنف

حيث انه تبعا لما ذكر يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب و يتعين تأييده مبدئيا مع تعديله بجعل المبلغ المحكوم به محددًا في 76.203 درهم .

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا ، علنيا و حضويا .

في الشكل: قبول الاستئناف و المقال الإصلاحي .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بجعل المبلغ المحكوم به محددا في 76.203 درهم و جعل الصائر بالنسبة.