

**Bail commercial : La preuve du paiement du loyer par chèque est inopérante si le bénéficiaire est un tiers dont le mandat d'encaissement pour le bailleur n'est pas démontré (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67972	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5650
<b>Date de décision</b> 20211124	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/1350	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Recevabilité de l'appel, Preuve du paiement, Paiement par chèque, Notification du jugement, Mandat d'encaissement, Loyers impayés, Expulsion, Encaissement par un tiers, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce d'abord sur la recevabilité du recours au regard des règles de notification des décisions. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le commandement de payer et en ordonnant l'expulsion et le paiement des arriérés.

L'appel était contesté comme tardif, l'intimé se prévalant d'une signification à curateur. La cour écarte cependant l'irrecevabilité en retenant que la signification à curateur est irrégulière si elle n'est pas complétée, en application de l'article 39 du code de procédure civile, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception au domicile ou siège social du destinataire.

Sur le fond, la preneuse soutenait s'être acquittée des loyers par la remise d'un chèque à un tiers qu'elle présentait comme un proche du bailleur. La cour rejette ce moyen, relevant que la preneuse ne produit ni les quittances de loyer correspondantes, ni la preuve du lien entre le bénéficiaire du chèque et le bailleur, le paiement n'étant dès lors pas libératoire.

Le défaut de paiement étant ainsi caractérisé, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث بتاريخ 20 فبراير 2020 تقدمت شركة (أ.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2424 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/03/2019 في الملف عدد 10270/8206/2018 القاضي في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالأداء والافراغ المبلغ للطاعنة بتاريخ 26/09/2018، وإفراغها من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها وبأدائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ 45.000,00 درهم عن واجبات الكراء المتعلقة بالمدة من 01/08/2017 إلى متم اكتوبر 2018 ويرفض باقي الطلبات ويرفض الطلب المضاد.

وحيث تقدمت الطاعنة ايضا ضمن مقالها الاستئناف بطعن في إجراء تبليغها بالحكم المستأنف لكونها فوجئت بامور التبليغ يبلغها بمحضر اشعار بإفراغ المحل والحال أنها لم تبلغ بالحكم، وأنها لما اطلعت على ملف التبليغ تبين لها بأن الحكم بلغ في العنوان الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء في حين أن المحل التجاري موضوع الدعوى يوجد عنوانه بالبقعة [العنوان] الدار البيضاء.

وحيث اجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه بأن الاستئناف الذي تقدمت به الطاعنة غير مقبول من الناحية الشكلية لوقوعه خارج الأجل القانوني ذلك ان الحكم بلغ للقيم المعين في حق الشركة بتاريخ 10/10/2019 وتمت الإجراءات بواسطة الشرطة، كما تم تعليق الحكم بالسبورة المخصصة للاعلانات القضائية بتاريخ 02/12/2019، ونشر بجريدة المساء بتاريخ 06/12/2019، وأنه بتاريخ 27 يناير 2020 حصل من كتابة الضبط على شهادة عدم استئناف الحكم، ومضيفا على أن عنوان الطاعنة هو المبين في ديباجة الحكم ويوجد به مقرها الاجتماعي، كما أن العنوان الذي توصلت فيه بالاستدعاء بالبريد المضمون لحضور الجلسات خلال مرحلة البداية، أما عنوان المحل فهو عنوان ثانوي.

وحيث بالرجوع لقواعد المسطرة خاصة الفصل 522 من م ق م م فإن موطن الشركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي ما لم تكن هناك مقتضيات قانونية تنص على خلاف ذلك، والثابت من العقد أنه لا يوجد اتفاق بجعل عنوان المحل التجاري هو محل المخابرة وبالتالي فإن الحكم لما تمت إجراءات تبليغه في العنوان الذي يوجد به المقر الاجتماعي للطاعنة يكون قد تم وفق الوارد في ديباجته، لكن وبخصوص باقي المقتضيات فإنه يتفحص وثائق ملف التبليغ عدد 2382/8401/20119 الذي ضم للملف الحالي يتبين أنه لما تعذر التبليغ في عنوان المقر الاجتماعي لكون المحل كان يوجد مغلقا في عدة محاولات اتخذ إجراء تبليغ الحكم للقيم بتاريخ 10/10/2019 من غير اتخاذ الإجراء الثاني الصحيح وهو التبليغ بواسطة البريد المضمون مع الاشعار بالتوصل، وهو ما نص عليه المشرع صراحة في الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث إن إجراءات التبليغ، هي إجراءات تسلسلية، ومرتبطة ببعضها البعض وأن الإخلال بها أو بترتيبها يجعل التبليغ غير صحيح وغير مرتب لأثره.

وحيث بناء على ما ذكر ولما كانت إجراءات تبليغ الحكم للقيم مخالفة لمقتضيات الفصل السالف الذكر، يكون الاستئناف الذي تقدمت

به الطاعنة، وخلافا لما اثاره المستأنف عليه، مقبول من الناحية الشكلية وهو ما يتعين التصريح به.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن مصطفى (ح.) تقدم بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن شركة (أ.) تكتري منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 3300,00 درهم إلا أنها توقفت عن الأداء، فوجه لها إنذارا توصلت به بتاريخ 26/09/2018 لم تنفذ مقتضياته والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار وافراغ المدعى عليها من المحل هي ومن يقوم مقامها وبأدائها ايضا مبلغ 49500,00 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح غشت 2017 إلى متم اكتوبر 2018، وبعد جواب المطلوبة في الدعوى وتمام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بالأداء والافراغ. استأنفته شركة (أ.) للأسباب التالية:

أن ما أوردته المحكمة من تعليل بخصوص صورة الشيك الذي استدل به لاثبات الأداء والمستحق بتاريخ 12/08/2017 لم يناقشه المستأنف عليه ولم يطعن فيه وأن ما تولته بنفسها من مناقشة له في تعليقات حكمها قد جعلت قضاءها فاسد التعليل الموازي لانعدامه ومضيفة أنه لا يوجد ما يمنع أن يتحلل المدين من التزامه بالأداء المسبق للدين ولو لم يطلب منه خلافا لما ذهب اليه الحكم في هذا الخصوص ومؤكدا على أن الشيك المتمسك به استخلص من طرف صهر المكري وله وصول كراء سيدلي بها عن المدة من 01/08/2017 إلى 31/12/2017 والتي هي مقابل الشيك وتشكل جزءا من المدة المطلوبة وبخصوص باقي المدة فله شهود مستعدون للدلاء بافادتهم إذا ما رأته المحكمة ضرورة في ذلك ومؤكدا على أن ذمته خالية من الكراء المطلوب والتمس الغاء الحكم فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث. مدليا بصورة لشيك وكشف حساب ونسخة من الحكم المستأنف.

وحيث اجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه أن ما دفعت به الطاعنة في استئنافها غير مبني على اي اساس وبان الحكم المستأنف قد أجاب عنها بما فيه الكفاية والتمس رد الاستئناف وتأييد الحكم فيما قضى به ومدليا بمحضر تنفيذ الافراغ.

وحيث أدرج الملف بجلسة 10/11/2021 تقرر خلالها حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء وافراغ للأسباب المبينة في مقالها الاستئنافي .

وحيث إن المدة المطلوبة في الإنذار المتوصل به من لدن الطاعنة بتاريخ 26/09/2018 تبتدئ من فاتح غشت 2017 إلى متم شهر غشت 2018.

وحيث إن ما تمسكت به الطاعنة من أنها أدت المدة المذكورة بواسطة شيك بمبلغ 50.000,00 درهم وتسلم منها المستأنف عليه مقابل ذلك بوصول كرائية لغاية شهر دجنبر 2017 وباقي المدة وعدها ممثلها بان يسلمها الوصول الكرائية بعد عودته من اسبانيا واقع لم تثبته لعدم ادلائها بالوصول الكرائية رفقة مقالها الاستئنافي الذي جاء مجردا من كل وثيقة مثبتة لمقابل الأداء بواسطة الشيك المتمسك به كما هو واضح من الصفحة الأخيرة للمقال المذكور والذي يتبين منه على أن الوصول الكرائية المتمسك بها ليست من بين مرفقاته، كما لم تدل بأسماء الشهود الذين ادعت بانه كانوا حاضرين لما وعد المستأنف عليه ممثلها بان يسلمه الوصول بمجرد عودته من اسبانيا هذا من جهة.

وحيث من جهة أخرى وكما ذهب الحكم في تعليقه عن اساس فإن الشيك بمبلغ 50.000,00 درهم مستحق الأداء بتاريخ 12/08/2017 والطاعنة وكما ذكر أعلاه لم تدل بما يثبت على أنه يتعلق بالمدة اللاحقة عن تاريخ استحقاقه علاوة على ذلك، يتبين من الكشف الحسابي الذي استدلت به رفقة مقال طعنها أن من صرف الشيك لفائدته ليس المستأنف عليه مصطفى (ح.) وإنما شخص آخر يدعى علي (م.)، وهو شخص لا علاقة له بالنزاع، وما ادعته الطاعنة بأنه صهر المكري لم تثبته بأي وسيلة من وسائل الاثبات وبالتالي، وكما ذهب الحكم في تعليقه عن اساس، فإنه لما كان الثابت أن الدين المطلوب في الإنذار غير مؤدى، يكون المطل في الأداء قائما وهو سبب يبرر الحكم

بالأداء وبالافراغ وهو ما قضى به الحكم المستأنف والذي يتعين تأييده.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت علنيا حضوريا وانتهائيا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.