

Bail commercial : La recevabilité d'un contrat rédigé en français n'est pas subordonnée à sa traduction en arabe (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58687	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5576
Date de décision 20241114	N° de dossier 2024/8219/3784	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Traduction, Résiliation du bail, Refus de réception, Procès-verbal de signification, Notification, Loyers impayés, Loi sur l'arabisation, Langue du contrat, Contrat en français, Confirmation du jugement, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la condamnation au paiement de loyers et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure de mise en demeure. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur.

L'appelant soulevait, d'une part, l'irrecevabilité de la demande au motif que le contrat de bail était rédigé en langue française et, d'autre part, l'irrégularité de la mise en demeure faute de notification effective à son représentant légal. La cour écarte le premier moyen en rappelant que si la langue arabe est celle des procédures et des jugements, aucune disposition n'impose que les pièces versées aux débats, tel un contrat, soient rédigées dans cette langue.

Elle retient ensuite que le procès-verbal de l'huissier de justice, constatant le refus du représentant légal de la société preneuse de recevoir l'acte, vaut notification régulière et que le simple lapsus calami qu'il contient ne saurait en vicier la portée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة S.D.I.M. بواسطة دفاعها بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 07/06/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/5/2024 عدد 1758 في الملف عدد 3770/8207/2023 و القاضي بأداء المدعى عليها ، في شخص ممثها القانوني لفائدة المدعيين مبلغ ثمانية وسبعون ألف درهم 76.500,00 درهم المستحقة عن واجبات كراء المدة من 2022/09/15 إلى غاية شتنبر 2023 مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل في هذا الشق ، وبإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري تيانيت - 3 ذي الرسم العقاري عدد 151833-203 الكائن بالرقم 01 تجزئة 85 المنطقة الصناعية الساكنية القنيطرة وتحميلها المصاريف وبرفض باقي الطلبات

في الشكل : حيث ان الاستئناف قدم مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفة و اجل و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهما تقدما بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرضان فيه أنهما يكران للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بالرقم 01 تجزئة 85 المنطقة الصناعية الساكنية القنيطرة بسومة شهرية قدرها 6000 درهم، وأنها تقاعست عن أداء واجبات كراء المدة من 2022/09/15 إلى غاية شتنبر 2023 المستحق عنها مبلغ 78000 درهم وذلك رغم توصلها بالإنداز بتاريخ 2023/09/22 و التمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدهما مبلغ 78000 درهم المستحقة عن واجبات كراء المدة المذكور وتعويض قدره 2000,00 درهم وبإفراغها من المحل المشار إليه أعلاه هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل بخصوص الأداء، تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه المصاريف.

وبناء على مذكرة المدعيين المدلى بها بواسطة نائبهما بجلسة 2023/12/28، ارفقها بشهادة التسليم وبنسخة طبق الأصل من عقد الكراء.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليها المدلى بها بواسطة نائبها بجلسة 2024/03/21، دفعت فيها بعدم قبول الدعوى شكلا لا نعدام إثبات الصفة وكذا لكون العقد المدلى به محرر باللغة الفرنسية إضافة إلى كون المدعيين لم يرفقا مقالهما بالوثائق المعززة للطلب ، وموضوعا برفض الطلب لان المدعيين لم يوجها لها إنذارا مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا.

وبناء على مذكرة المدعيين المدلى بها بواسطة نائبهما بجلسة 2024/04/25، مرفقة بإنذار بالأداء والإفراغ وبمحضر تبليغه.

و بتاريخ 16/05/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الأستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بخرق الحكم مقتضيات الفصل 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية، وأن الطرف المستأنف عليه أدلى بعقد محرر باللغة الفرنسية وأن ما أدلى به لا حجة له من الناحية القانونية وأنه لم يتم الإدلاء بالترجمة باللغة العربية لكونها اللغة الرسمية المعمول بها قانونا مما يجعل الدعوى مخالفة لمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية ، كما أن الطرف المستأنف عليه لم يرفق دعواه بالوثائق المعززة للطلب و التي ينوي استعمالها وأن ذلك يعد مخالفا لمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية ، و ان محكمة الدرجة الأولى لم تجب عن الدفع المثارة بخصوص شكليات الدعوى ، مما يجعل الحكم المطعون فيه مخالفا للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في الفصول المشار إليها ، علاوة على خرق الحكم مقتضيات الفصل 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية بدعوى ان

الطرف المستأنف عليه ادلى بوثيقة عبارة عن محضر تبليغ إنذار و أن المحضر لا يتضمن ما يفيد توصل الشركة المستأنفة إذ ضمن به أنه بتاريخ 22-09-2023 كون المسمى عبد الكريم (ق.) رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية فرفض الإنذار المطلوب خلفه حسب تعبير المفوض القضائي و الذي يفيد رفض التوصل كون العبارة الواردة لا تفيد رفض تبليغ الإنذار وليس هناك ما يفيد بصفة قطعية كون الإنذار بلغ لها في شخص ممثلها القانوني عبد الكريم (ق.) وفقا للمقتضيات القانونية خاصة الفصل 38 و الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية ، وأن حسب المحضر فإن الإجراء قام به يوسف (ز.) بصفته كاتب المفوض قضائي و ان المفوض القضائي اكتفى بوضع تأشيرته وأن نفس الإجراء سبق ان ضمن بشهادة التسليم بجلسة -28-11-2023 كون المستخدم لدى الشركة هشام رفض التوصل التوقيع، و أن العبارة المضمنة بمحضر التبليغ لا تفيد التوصل أو الرفض ذلك أن الشركة لم يسبق لها أن توصلت بالإنذار بواسطة ممثلها القانوني ولم يسبق ان كان لديها مستخدم باسم هشام ، مما تبقى معه دعوى المصادقة على الإنذار وطلب الإفراغ غير مستوفية لجميع الشكليات القانونية.

كما أن التعليل الذي جاء به الحكم المطعون به بخصوص العقد المحرر باللغة الفرنسية و الذي تم تعليهه يكون المحكمة أنست القدرة لقراءة وفهم اللغة المحرر به عقد الكراء ، وكما عللت كون الجهة المستأنفة توصلت بإنذار بتاريخ 22-09-2023 و الحال ان محضر التبليغ المدلى به وردت به عبارة لا تفيد التوصل بالمفهوم القانوني حسب ما هو منصوص عليه في الفصلين 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية ، و أن ليس هناك ما يفيد انها بلغت بالإنذار المذكور والذي أسست عليه الدعوى، و أن محكمة الدرجة الأولى لم تعلل حكمها تعليلا سليما ولم تجب عن الدفع المثارة، ملتصقا بقبول الإستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم المطعون فيه في جميع ما قضى به وبعد التصدي القول والحكم برفض الطلب لإنعدام الأساس القانوني و تحميل المستأنف عليها الصائر

و بناء على إدراج الملف بجلسة 07/11/2024 تخلف المستأنف عليه رغم استدعائه فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 14/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث بخصوص ما تتمسك به الطاعنة من خرق الحكم لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق م ق م لادلاء المستأنف عليه بعقد كراء محرر باللغة الفرنسية الذي لا حجية له و عدم ارفاق الطلب بالوثائق المعززة للطلب و عدم الجواب على دفعها بخصوص شكليات الدعوى و نقصان التعليل ، فان الثابت و خلافا لذلك ان الحكم أجاب عن الدفع المثارة و اعتبر عن صواب و بتعليل سليم ان الصفة ثابتة بمقتضى عقد الكراء الذي لئن كان محررا باللغة الفرنسية فان المحكمة انست القدرة على فهم اللغة المحررة به العقد ، هذا علاوة على ان قانون المغربية و التوحيد و التعريب الصادر بتاريخ 01/26/1965 يؤكد في فصله الخامس ان العربية هي وحدها لغة المداولات و المرافعات و الاحكام في المحاكم المغربية و لم يلزم ان تكون الوثائق محررة باللغة العربية مما يبقى معه الدفع غير ذي أساس و يتعين رده

وحيث انه بخصوص ما تتمسك به الطاعنة من خرق لمقتضيات الفصلين 38 و 39 من ق م ق م ذلك ان محضر تبليغ الإنذار لا يتضمن ما يفيد توصلها به و ان العبارة المضمنة به لا تفيد التوصل او الرفض ، وانه لم يسبق لها ان توصلت بالانذار بواسطة ممثلها القانوني ولم يسبق ان كان لها مستخدم باسم هشام الذي توصل بشهادة التسليم ، فانه بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار المنجز بتاريخ 22/9/2023 من طرف المفوض القضائي لحسن (ق.) فان هذا الأخير انتقل الى العنوان فوجد المسمى بذكره عبد الكريم (ق.) بذكره بصفته الممثل القانوني للشركة الذي رفض الادلاء ببطاقته الوطنية و الذي رفض الإنذار وان زيادة حرف الباء الى الإنذار مجرد خطأ مطبعي لن ينال من حجية محضر تبليغ الإنذار للمبلغ اليه الذي رفضه ويكون الدفع بخرق الفصلين 38 و 39 غير مستند على أي أساس من الواقع و القانون و يتعين رده

و حيث انه بخصوص الدفع المثارة من الطاعنة بعدم التوصل بشهادة التسليم لجلسة 28/12/2023 لعدم وجود أي مستخدم لديها باسم هشام فان المنازعة بخصوصه تبقى غير جدية مادام لم يتم سلوك الطعن المقرر قانونا لاستبعاد اثارها القانونية و يتعين اعتبار الدفع غير

مؤسس و يتعين عدم الالتفات اليه .

وحيث انه تبعا لما ذكر يكون الاستئناف غير مستند على أي أساس قانوني سليم و يتعين رده و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهائيا و حضوريا في حق المستأنف و غيابيا في حق المستأنف عليهما

في الشكل : قبول الاستئناف

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