

Bail commercial : Le recours en faux incident contre l'avertissement de paiement doit spécifier avec précision les éléments argués de faux pour être recevable (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60321	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6718
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8219/4236	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Loyers impayés, Irrecevabilité, Incompétence d'attribution, Faux incident, Expulsion du preneur, Exception d'incompétence soulevée tardivement, Défaut de précision du moyen, Confirmation du jugement, Bail commercial, Avertissement de paiement		
Base légale	Source 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 examine la recevabilité d'un déclinatoire de compétence et la validité d'une sommation de payer. L'appelant soulevait l'incompétence du tribunal de commerce au motif que l'immeuble relevait du domaine privé de l'État, ainsi que la nullité de la sommation pour laquelle il formait une demande d'inscription de faux.

La cour écarte le moyen tiré de l'incompétence en rappelant qu'en application de l'article 16 du code de procédure civile, ce déclinatoire doit être soulevé avant toute autre exception ou défense au fond. Elle rejette également la demande d'inscription de faux, retenant que l'acte de notification, dressé par un commissaire de justice, est un acte officiel et que l'allégation de faux, pour être examinée, doit préciser avec exactitude les éléments prétendument altérés, une contestation générale étant insuffisante.

Sur le fond, la cour relève que le preneur, en ayant antérieurement engagé une procédure en référé contre le bailleur au sujet du même local, a judiciairement reconnu l'existence de la relation locative, rendant inopérante sa contestation du contrat. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد [ايوب (ع)] بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 12/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 2137 الصادر بتاريخ 04/06/2024 في الملف عدد 1012/8207/2024 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي في الدفع بعدم الاختصاص النوعي: بعدم قبوله وفي الشكل: بقبول الدعوى وفي الموضوع: أ- بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 8000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 15/10/2023 إلى 15/03/2023 بسومة شهرية قدرها 1600 درهم وأدائه له واجبات ضريبة النظافة بحسب مبلغ 2720 درهم عن المدة من 01/10/2022 إلى 15/03/2024 وأدائه له تعويضا عن التماطل قدره 500 درهم.

ب- بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بالرقم 1 شارع الحسن الأول الحي الصناعي رقم 20 الخميسات هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الواجبات الكرائية بالنفاذ المعجل وتحميل خاسر الدعوى الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل: حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 27/06/2024 ، وإستأنفه بالتاريخ المذكور أعلاه، و قدم المقال الإستئنافي في الباقي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا ، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/03/2024 والذي عرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 1600 درهم وأنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 15/10/2023 إلى غاية يومه وجب فيها مبلغ 8000 درهمكما امتنع عن أداء واجبات ضريبة النظافة بحسب مبلغ 2720 درهم وأنه وجه للمدعى عليه إنذارا في الموضوع بقي دون جدوى لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 8000 درهم كواجبات الكراء عن المدة المطلوبة وأدائه له مبلغ 2720 درهم كواجبات ضريبة النظافة وأدائه له مبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم على المدعى عليه بإفراغه من المحل التجاري المكترى هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وأرفق مقاله بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء وإنذار ومحضر تبليغ ونسخة من وكالة تسيير محل تجاري.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه المؤرخة في 21/05/2024 والتي أجاب من خلالها من حيث الشكل بأن الدعوى معيبة شكلا لكون العقار في ملك الدولة ومن حيث الاختصاص بأن الدعوى تخرج عن الاختصاص النوعي لهذه المحكمة لكون العقار ترجع ملكيته للأملاك الخاصة للدولة وأن المدعي استولى عليه وقام بالتصرف فيه والتمس شكلا الحكم بعدم قبول الطلب والحكم بعدم الاختصاص النوعي لهذه المحكمة وإحالة الملف على المحكمة الإدارية بالرباط وأرفق مذكرته بصورة من أمر استعجالي.

وبناء على المستنتجات الكتابية للسيد وكيل الملك المؤرخة في 28/05/2024.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفه المستأنف مركزا استئنافه على الأسباب ادناه:

أسباب الاستئناف

من حيث الاختصاص :

حيث يعيب الطاعن على الحكم الذي قضى بعدم قبول الدفع بعدم الاختصاص بعلته انه سبق وتقدم بالملتمس القاضي بعد قبول الدعوى وانه يرى أن الاختصاص لا ينعقد الى المحكمة الابتدائية التجارية وخاصة ان العقد الكراء تم فيه التدليس على الطاعن بكون العقار تابع الى املاكه الا بعدما تم العقد الكراء وطالبه المكري بإدخال العداد الماء والكهرباء الا انه امتنع وبعدم تقديم دعوى استعجالية لإلزامه بإدخال العداد الماء والكهرباء وبعد استشارة المكتب و. تبين له انه تعرض لعملية تدليس من طرف المكثري وذلك بكون العقار تابع الأملاك الخاصة للدولة وان المكري استولى عليه وانه اما عدم اثبات المكثري لوسائل اثبات الملكية وان العقار تابع الأملاك الدولة يستوجب التصريح بعد الاختصاص النوعي.

– حول بطلان الإنذار :

حيث ان الإنذار بالاداء والافراغ لم يصدر من المالك الحقيقي للعين المكتراة وانه بدون ادلاء باي وثيقة تبين انه المالك الحقيقي للعقار يبقى الإنذار الصادر منه غير مبني على أساس، وان الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليه لا تثبت ملكية العقار وان العقار تابع الى ملكية الدولة وانه لم يباشر أي نشاط تجاري بكون العقار بدون عداد الماء والكهرباء.

من حيث الزور الفرعي في الإنذار :

حيث ان الطاعن وكما سبقت الإشارة الى ذلك لا يسلمون بما جاء بالمرّة في الإنذار الذي بنى عليه الافراغ وينازعون فيها وفي ما جاء في بياناتها ويعملون الى السعي الى هدم الحجية تلك الشهادة المنعدمة أصلا وبالتالي يلتمسون استبعادها وعدم الاعتماد عليها كدليل للفصل في تبليغ الإنذار بالافراغ وبالتالي المصادقة عليه، وانه امام المحكمة بالطعن بالزور الفرعي في الإنذار المعتمد عليه في المقال الافتتاحي لكونه مشوب بتحريف واضع لبيانات حقيقية مما يتعين معه اعمال مسطرة الزور الفرعي كما هو منصوص عليه بالمادة 89 وما يليها من ق.م.م. وان الزور الفرعي يهدف الى ابطال مفعول الوثيقة المدعى فيها بالزور واستبعادها من ملف القضية. وحماية لمصالح الأطراف العارضين تستدعي ضرورة تفعيل هذه المسطرة تفاديا الاضرار بهم.

– حول السومة الكرائية والافراغ المحل :

حيث ان الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به في الأداء والافراغ المحل التجاري وان العقد الذي تم فيه الاتفاق على السومة الكرائية تم عن طريق التدليس على الطاعن وخاصة ان ملكية العقار ترجع الى أملاك الدولة وان المحل غير مزود بالكهرباء مما استحال الطاعن ممارسة نشاطه التجاري مما يتعين رفض طلبه القاضي بالاداء والافراغ. ملتصا معه التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي بالاداء والافراغ وبعد التصدي التصريح بعدم الاختصاص

النوعي. وبخصوص مقال الطعن بالزور الفرعي : الحكم باجراء مسطرة الزور الفرعي بشأن مضمون الإنذار مع ما يترتب عنه قانونا مع تحميل المستأنف عليه الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم الابتدائي وصورة من الامر الاستعجالي ونسخة من معاينة وانعدام العداد والكهرباء بالمحل وصورة من الوكالة الخاصة بالطعن بالزور.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 28/11/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب إستئنافه وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه فيما يخص السبب المستمد من عدم الإختصاص ، فإنه بالرجوع إلى وثائق الملف و الحكم المستأنف نجد هذا الأخير رد و عن صواب الدفع بعدم الإختصاص بعلته إثارته بعد إثارة دفع شكلي و الحال أنه و طبقا للمادة 16 ق.م.م. يجب أن يثار قبل كل دفع أو دفاع، مما يتعين معه رد السبب المثار.

و حيث إنه بخصوص السببين المؤسسين على بطلان الإنذار و طلب الزور الفرعي بخصوص الإنذار ، فإن البين من الإنذار موضوع النعي أنه جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا فيه، و بلغ بواسطة كاتب المفوض القضائي لدى المحكمة الابتدائية بالخميسات [عبد الوهاب بنايشي] و أن محضر تبليغ الإنذار مؤشر عليه و موقع من قبلهما معا، و أنه بخصوص طلب الزور الفرعي ، فإن البين أن موضوعه ينصب على إنذار بلغ بواسطة مفوض قضائي في حدود إختصاصه الترايبي ، و هو بذلك محضر رسمي ، فضلا على كون طلب الزور الفرعي في الإنذار جاء مبهما و لم يتضمن الإشارة إلى النقطة المتمسك بكونها موضوع زور، ذلك أن التمسك بكونه مشوب بتحريف لبيانات حقيقية لا يستقيم في إطار مؤسسة الزور، إذ يتعين تبيان موضوع الزور بدقة من تزوير للتوقيع أو كشط أو إضافة أو تحريف بكل دقة ، حتى يتسنى للمحكمة بسط رقابتها على صحة النعي من عدمه، ناهيك على أن ما تضمنه الإنذار مجرد إشارة إلى أطرافه و المحل المكثري و السومة و التي هي نفسها المضمنة بالعقد و المدة غير المؤداة و الإشارة إلى أجل 15 يوما للأداء مع أداء واجبات الكهرباء و الضريبة على النظافة تحت طائلة المطالبة القضائية في حالة عدم الإستجابة و هي نفس البيانات التي تتضمنها جميع الإنذارات وفقا لما تنص عليه المادة 26 من القانون 49/16 ، مما يتعين معه رد السببين المثارين بهذا الخصوص.

و حيث إنه لما كانت الدعوى مؤسسة على عقد كراء لمحل تجاري موقع من طرفي الدعوى ، و في غياب ما يفيد الأداء بخصوص الواجبات الكرائية موضوع المطالبة و لكون المدة المطالب بها في الإنذار هي ثلاثة أشهر بالإضافة إلى مدة لاحقة و قدرها شهرين، و أمام سبقية مقاضاة المستأنف للمستأنف عليه بخصوص قطع التيار الكهربائي و إقراره بكونه تربطه به علاقة كرائية للمحل التجاري المدعى فيه بمقتضى الأمر رقم 295 الصادر بتاريخ 26/10/2023 في الملف رقم 268/1101/2023 عن رئيس المحكمة الابتدائية بالخميسات بصفته قاضيا للمستعجلات، فيبقى ما نحى إليه الحكم المستأنف مصادفا للصواب و غير خارق لأي مقتضى قانوني ، ما يستوجب تأييده و تحميل المستأنف المصاريف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا للمستأنف عليه:

في الشكل: قبول الإستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف المصاريف.