

**Bail commercial verbal : la
preuve de la relation locative
peut être rapportée par
témoignage, y compris en
l'absence de titre de propriété du
bailleur sur le local bâti (CA.
com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71861	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1551
Date de décision 20190410	N° de dossier 2019/8206/668	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve par témoignage, Loyers impayés, Force probante, Expulsion du preneur, Demande additionnelle en appel, Confirmation du jugement, Bail verbal, Bail commercial, Absence de titre de propriété du bailleur	
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve d'un bail commercial verbal et sur la portée d'un témoignage recueilli en l'absence d'une partie. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers et charges. L'appelant contestait la qualité à agir du bailleur, l'existence même de la relation locative et la force probante d'un témoignage recueilli en son absence. La cour retient que la preuve de l'existence et des conditions du bail peut être rapportée par un témoignage, même en l'absence du preneur à l'audience d'enquête, dès lors que ce dernier a été régulièrement convoqué. Elle considère que les déclarations du témoin, recueillies après prestation de serment et en l'absence de motif de récusation, suffisent à établir la réalité du contrat, le montant du loyer et l'obligation au paiement des charges. La cour écarte également le moyen tiré de l'inexistence du local, la réception par le preneur de la sommation de payer à l'adresse litigieuse constituant une présomption de son occupation des lieux. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, elle condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé, avec ajout de la condamnation au titre des loyers échus en appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة الزهرة (ر.) بواسطة دفاعها بتاريخ 18/01/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/11/2018 تحت عدد 4283 ملف عدد 4089/8207/2017 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى في الموضوع الحكم على المدعى عليها السيدة الزهرة (ر.) بأدائها لفائدة المدعى السيد محمد (ش.) مبلغ 7.800,00 درهم واجبات كراء المدة من فاتح نونبر 2016 الى غاية متم أكتوبر 2017 ومبلغ 600,00 درهم واجب مادة الكهرباء عن نفس المدة ومبلغ 780,00 درهم برسم الخدمات الجماعية (واجب ضريبة النظافة) عن نفس المدة مع النفاذ المعجل، ومبلغ 1.000,00 درهم كتعويض عن التماطل و بإفراغها من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] سلا وكل من يقوم مقامها أو بإذنها و بتحميلها الصائر و برفض الطلب .

وبناء على الطلب الاضافي المؤدى عنه الصائر القضائي و المدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بتاريخ 18/03/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم مشار إلى مراجعه أعلاه .

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 07/01/2019 كما يتبين من طي التبليغ وبادرت الى استئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول

حيث إن الاستئناف الفرعي مستوفي لباقي للشروط القانونية طبقا للمادة 143 من ق.م.م فهو مقبول

وحيث إن الطلب الإضافي جاء مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض من خلاله انه بمقتضى عقد شفوي اكرى المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] سلا للمدعى عليها بسومة شهرية قدرها 650,00 درهم اضافة الى واجبات الكهرباء بحسب 50 درهم عن نفس المدة وواجب ضريبة النظافة عن نفس المدة، وانه انذرها طبقا للمادة 26 من القانون 49.16 دون جدوى، والتمس الحكم على املدعى عليها بأدائها لفائدته الواجبات الكرائية منذ 01/11/2016 الى غاية متم اكتوبر 2017 وجب فيها مبلغ 7800,00 درهم اضافة الى واجبات الكهرباء بحسب 50 درهم عن نفس المدة بما مجموعه 600 درهم وواجب ضريبة النظافة عن نفس المدة في مبلغ 780 درهم، ومبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل، وفسخ العلاقة الكرائية والحكم بافراغ المدعى عليها من المحل المكترى وكل من يقوم مقامها او بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع

شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وقد ارفق مقاله بانذار ومحضر تبليغه، التزام وأشهاد.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها المدلى بها لجلسة 09/04/2018 جاء فيها ان الملف خال مما يفيد العلاقة الكرائية مما يستوجب الحكم بعدم قبول الدعوى. وقد ارفقت مذكرتها بنسخة من مقال ومن حكم.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 02/17/2018 تحت رقم 567 باجراء بحث.

وبناء على ما راج بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 29/10/2018.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث بنائب المدعى عليها المدلى بها لجلسة 12/11/2018 اكد من خلالها ما سبق، واضاف ان العارض لا تعرف الشاهد، وان شهادته مجرد شهادة مجاملة وانه لم يدل بما يفيد كونه يكتري محلا مجاورا للعارضة. وقد ارفق مذكرته بنسخة من عقد بيع قطعة أرضية.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته السيدة الزهرة (ر.) و جاء في أسباب استئنافها تعيب الطاعنة على الحكم الابتدائي نقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك ان الحكم الابتدائي جاء مجانا للصواب فيما قضى به وذلك من خلال ما ستوضحه المستأنفة اثناء المناقشة و أنه اساسا من حيث الشكل ان المستأنفة لازالت تتشبث بانعدام صفة الطرف المستأنف عليه فيما يدعيه بحيث انه لم يدلي للمحكمة الموقرة لا بما يتبنت انه يكري للعارضة المحل موضوع النزاع كما انه يدلي للمحكمة الموقرة بما يتبنت ان العقار موضوع النزاع قد شيد عليه بناء واستخرج منه دكان موضوع الدعوى الحالية كل هذه المعطيات تتبنت انعدام صفة المدعي فيما يدعيه مما يستوجب القول والحكم بعدم قبول الدعوى ، و احتياطيا من حيث الموضوع أن المحكمة اذا ماتصفحت عقد البيع المدلى به والمتعلق بقطعة أرضية عارية اليس بها لانباء ولا دكان ، وان هذا العقد مبرم بين المسمأة حليلة (د.) وبين كل من المدعي محمد (ش.) وزوجته السيدة تورية (م.) و ان المدعي لم يدلي للمحكمة بعقد احدات بناء حتى تتمكن المحكمة من مراقبة ما اذا كان هناك دكان يمكن له كراءه للغير كما أن العقد المدلى به لا يضمن العنوان المدلى به في مقاله الافتتاحي و أن الحكم الابتدائي قد بث للمستأنف عليه بواجب مادة الكهرباء ومبلغ الخدمات الجماعية (ضريبة النظافة) بالرغم من عدم إدلاء الطرف المستأنف عليه بما يثبت أدائها للجهة المكلفة و أن الشاهد المدلى باسمه والذي حضر جلسة البحث احضره المستأنف عليه ليشهد معه مجاملة ليس إلا بحيث أن محكمة الدرجة الأولى قد أجرت هذه الجلسة في غياب المستأنفة التي لم يسبق لها أن تعرفت على هذا الشاهد من خلال اطلاعها على اسمه هذا مع العلم أن الشاهد لم يدلي للمحكمة بما يتبنت انه يكتري محلا تجاري بجانب المستأنفة بل أن شهادته جاءت ملفقة من قبل المدعي بدليل انه لم يستطيع اثبات ما يدعيه اثناء رفعه لدعواه امام المحكمة الابتدائية بسلا ملتمسا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل الجهة المستأنف عليها الصائر .

أرفقته بنسخة حكم و غلاف التبليغ .

بناء على المذكرة الجوابية و استئناف الفرعي و الطلب إضافي المدلى بهما من طرف المستأنف عليه ومؤدى عنهما الصائر القضائي بتاريخ 13/03/2019 الذي جاء فيها انه : حول الاستئناف الاصيلي :أن المستأنفة تحاول عبثا تجريد المستأنف عليه من صفته و الحكم المستأنف من تعليله و مصداقيته في حين أن صفة المستأنف عليه ثابتة بمقتضى الاشهاد المحرر و الموقع بتاريخ 30/10/2017 من طرف الشاهد ميلود (ك.) و كذا من خلال شهادته أمام المحكمة التجارية بالرباط بعد أدائه اليمين القانونية و انتفاء أسباب التجريح مؤكدا قيام العلاقة الكرائية والسومة الشهرية ، وان الحكم المستأنف معلل تعليلا قانونيا سليما وفق ما تستوجبه مقتضيات الفصل 50 من ق م م.، و أن تمسك المستأنفة بكون المستأنف عليه لم يدل بعقد احدات بناء و يكون عقد البيع متعلق بقطعة أرضية بيضاء لا أساس له من الصحة سيما أن العلاقة الكرائية ثابتة وقائمة بمقتضى شهادة الشاهد السيد ميلود (ك.) هذا الأخير الذي استمعت له المحكمة الابتدائية مشكورة بعد توصل الطرف المستأنفة ودفاعها وبعد أدائه اليمين القانونية ونفيه موجبات التجريح وتأكيده القيام العلاقة الكرائية وكذا السومة الشهرية للمحل موضوع النزاع و أن شهادته اتسمت بالدقة والمصداقية و هذا ما اتضح للمحكمة جليا و أن غياب المستأنفة ودفاعها بعد توصلها بصفة قانونية الجلسة البحث والاستماع للشاهد لا يبرر استبعاد الشهادة المذكورة و أنه هذا من جهة

ومن جهة ثانية أن الملف خال مما يفيد براءة ذمة المستأففة . وحيث أكدت محكمة النقض بمقتضى القرار عدد 857 بتاريخ 23/03/2005 في الملف المدني عدد 2706/1/6/2004 " المكتري يكون في حالة مطل مؤدي لفسخ عقد الكراء إذا تأخر أو امتنع عن أداء الكراء بعد توصله بالإندار في الأجل المحدد فيه " وحيث أنه بناء عليه يكون المقال الاستينافي غير مرتكز على أساس والحكم الابتدائي معلل تعليلا قانونيا سليما ومصادفا الصواب وموجبا للتأييد

حول الاستيناف الفرعي: حيث ينصب الاستئناف الفرعي للعارض على كون هذا الأخير تقدم خلال جلسة 17/09/2018 بمقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية يطالب بمقتضاه بالواجبات الكرائية ابتداء من فاتح نونبر 2017 إلى متم شتنبر 2018 والتي وجب فيها مبلغ 7150,00 درهما غير أن المحكمة الابتدائية أغفلت النظر والبت في هذا الطلب وانه بناء عليه يلتمس المستأنف عليه إلغاء الحكم الابتدائي جزئيا وبعد التصدي الحكم بتمتيعه بمضمون الطلب الإضافي والمرفق بنسخة منه

حول الطلب الإضافي : كما تخلذت بذمة المستأنفة الواجبات الكرائية الممتدة من فاتح أكتوبر 2018 إلى متم مارس 2019 وجب فيها مبلغ 11050,00 درهما ومبلغ 1400,00 درهما واجب مادة الماء عن المدة الممتدة من فاتح نونبر 2017 إلى متم مارس 2019 ومبلغ 1820,00 درهم واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة و يحق للمستأنف عليه المطالبة بها بمقتضى مقاله الإضافي هذا ، ملتصا حول الاستئناف الاصيلي تأييد الحكم الابتدائي و حول الاستئناف الفرعي التصريح بقبول مقال الاستئناف الفرعي شكلا و إلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من إغفال النظر و البت في الطلب الاضافي المؤرخ بتاريخ 17/09/2018 و بعد التصدي و الحكم على المستأنف عليها فرعيا بأدائها لفائدة المستأنف عليه الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح نونبر 2017 الى متم شتنبر 2018 وجب فيها مبلغ 7150,00 درهما و حول الطلب الاضافي التصريح بقبوله شكلا و الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدة المستأنف عليه الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح أكتوبر 2018 الى متم مارس 2019 وجب فيها مبلغ 11050.00 درهما ومبلغ 1400,00 درهم واجب مادة الماء عن المدة الممتدة من فاتح نونبر 2017 الى متم مارس 2019 و مبلغ 1820,00 واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة و تحميل المستأنفة الاصلية الصائر .

مرفقا نسخة من الطلب الاضافي و نسخة من وصل أداء الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/3/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 3/4/2019 وقع تمديده لجلسة 10/4/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أوجه دفوعاتها المعروضة أعلاه.

حيث عابت الطاعنة على محكمة البداية خرق المادة 1 و 32 من ق.م.م ونعت انعدام صفة المستأنف فرعيا لعدم ملكيته للرسم العقاري الذي يتواجد به الدكان الذي تعتمره وكمكري لانعدام أية علاقة كرائية بين الطرفين.

حيث إنه بخلاف ما تمسكت به الطاعنة حول انعدام صفة باعنت الانذار كمالك فالتاب من خلال مستندات النازلة والبحث المجرى من طرف محكمة البداية والذي حضره المستأنف عليه رفقة الشاهد ميلود (ك.) الذي بعد ادائه اليمين القانونية ونفيه لاسباب التجريح أكد العلاقة الكرائية التي تربط طرفي النازلة بما فيها السومة الكرائية وملحقاتها من واجل النظافة وواجبات استغلال مادة الكهرباء.

وحيث إنه بخصوص ما أثير حول عدم إرجاع الملف إلى جلسة البحث يبقى دفع مردود لكون المستأنفة ودفاعها تخلفوا عن حضور جلسة البحث رغم توصلهم بصفة قانونية كما يبقى القول بعدم وجود الدكان محل النزاع بالعنوان المشار إليه قول مردود باعتبار ان عقد الشراء المدلى به وإن كان يشير فقط الى كون المستأنف عليه اقتنى أرض عارية إلا أن الثابت من المحضر الإخباري الذي يفيد التوصل المستأنفة بالعنوان الذي يتواجد به الدكان وهو ما يعتبر قرينة على أن الادعاءات المثارة في صحيفة الاستئناف مجردة من الإثبات .

حيث إن الدفع المتأخر بخصوص أداء واجبات النظافة لعدم ادلاء المستأنف عليه بما يفيد أداءها للجهات المختصة يبقى غير ذي أساس باعتبار ان المكثري ملزم بأداء واجبات النظافة وتبقى المنازعة غير مجدية، وهو ما يجعل الاستئناف غير ذي أساس ويتعين رده وتأييد حكم الدرجة الأولى لمصادفته الصواب.

في الاستئناف الفرعي:

حيث إن ما اثير من طرف المستأنف فرعيا حول سبقية إدلائه بمقال رامي الى أداء واجبات الكراء بمقتضى مقال إضافي أمام محكمة البداية يبقى غير ذي أساس ومجرد من الإثبات مما يستوجب رده

في المقال الإضافي:

حيث إن الطلب الإضافي يرمي الى أداء واجبات الكراء المترتبة عن الطلب الأصلي طبقا للمادة 143 من ق.م.م.

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد ابراء ذمة المستأنفة من الواجبات المطلوبة والمحددة في مبلغ 4200 درهم عن المدة الممتدة من فاتح أكتوبر 2018 الى غاية متم مارس 2019 بمشاهدة قدرها 650 درهم بالإضافة إلى 50 درهم عن واجبات استغلال مادة الكهرباء و390 درهم واجب النظافة عن المدة المذكورة مما ينبغي معه الاستجابة للطلب.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

الطلب الاضافي: أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح اكتوبر 2018 لغاية مارس 2019 بسومة كرائية 650 درهم و50 درهم واجبات الكهرباء و 390 درهم واجب النظافة وتحميل المستأنفة الصائر.