

Bail commercial verbal : l'aveu judiciaire du preneur sur la relation locative et la dette de loyer justifie la résiliation du contrat (CA. com. Casablanca 2023)

| Identification | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
| Ref 60856 | Jurisdiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 2815 |
| Date de décision 20230426 | N° de dossier 2023/8206/880 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Résiliation du bail, Preuve de la relation locative, Non-rétroactivité de la loi, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Expulsion du preneur, Bail verbal, Bail commercial, Aveu judiciaire | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande en paiement de loyers et en expulsion, le tribunal de commerce avait écarté l'action du bailleur faute de production d'un contrat de bail écrit. Le débat portait sur la preuve d'une relation locative verbale, antérieure à la loi n° 49-16 imposant un écrit, et sur la portée de l'aveu du preneur. La cour d'appel de commerce retient que l'aveu judiciaire du preneur, formulé pour la première fois en appel, suffit à établir l'existence du bail et le bien-fondé de la créance locative, rendant la preuve parfaite. Dès lors, les conditions de la résiliation pour défaut de paiement prévues par la loi précitée étant satisfaites, notamment le non-paiement de plus de trois mois de loyers après mise en demeure, la cour prononce l'expulsion du preneur et le condamne au paiement des arriérés ainsi qu'à des dommages-intérêts pour le retard. Elle écarte cependant la demande de contrainte par corps, inapplicable à une personne morale, ainsi que celle tendant au prononcé d'une astreinte. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la cour, statuant à nouveau, fait droit à l'essentiel des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [السادة جيهان (ل.) ومن معها] بواسطة محاميهم بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 16/02/2023 يستأنفون من خلاله مقتضيات الحكم عدد 7469 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/07/2022 في الملف عدد 6051/8219/2022 القاضي في الشكل: بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفين مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان [السادة جيهان (ل.) ومن معها] تقدموا بواسطة محاميهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله أن المستأنف عليها تعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 4000 درهم الا انها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من 01/01/2022 إلى 31/05/2022 وانه بعد تماطل المستأنف عليها وجه لها انذارا من اجل الاداء ومنحواه اجل 15 يوما من تاريخ التوصل، لذلك التمسوا الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 24/05/2022 و الحكم عليها بادائها لهم مبلغ 20000 درهم عن المدة من 01/01/2022 إلى 31/05/2022 و تعويض عن التماطل قدره 4000 درهم و بافراغها هي او من يقوم مقامها او باذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الاكراه البدني وتحميلها الصائر.

وادلى نائب المستأنفين برسالة وثائق معززة بإنذار مع محضر تبليغه و شهادة الملكية.

وبعد تخلف المستأنف عليها عن الجواب رغم التوصل، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعين للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعنون ان الحكم المستأنف تجاهل وسائل دفاعهم وأن محكمة الدرجة الأولى لم تجب عن هذه الدفوع ضمن حيثيات حكمها واقتصرت على اعتبار ان الملف خال مما يتبنت العلاقة الكرائية مع العلم ان المستأنف عليها قد بلغت بالإنذار ولم تؤد ولم تنازع وايضا بلغت بالاستدعاء لحضور الجلسة ولم تحضر، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تعر اي اهتمام لذلك خارقة خرقا سافرا حقوق الدفاع مما يجعل حكمها ناقص التعليل مخالفة بذلك المقتضيات المنصوص عليها في المادة 50 من قانون المسطرة المدنية التي توجب على أن تكون الأحكام دائما معللة.

وحول عدم الزامية اثبات العلاقة الكرائية وفق المادة 3 من القانون 19.49 : أن الطرف المستأنف يعيب على محكمة الدرجة الأولى أنها عمدت إلى اعتبارهم ملزمون باتبات العلاقة الكرائية بعقد كتابي وفق ما هو منصوص عليه في المادة 3 من القانون 19.49 المنظم لعقد الكراء، وأن العقد الرابط بينهم والمستأنف عليها هي علاقة كرائية بعقد شفوي منذ 25/04/1960 بسومة شهرية وصلت الى 4000,00 درهم، وأنهم يستغربون لموقف محكمة الدرجة الأولى في اعتبارها لمقتضيات المادة 3 من القانون رقم 19.49 وتطبيقها على نازلة الحال مع العلم ان هذا القانون نشر بالجريدة الرسمية عدد 6490 بتاريخ 7 ذي القعدة 1437 (11 اغسطس 2016)، في حين ان العقد الشفوي بين الطرفين كان بتاريخ 25/04/1960 اي قبل صدور هذا القانون، وعلى هذا الاساس فلا يمكن تطبيق القانون المذكور على نازلة الحال، وأن المستأنف عليها لم تستطع وخلال سائر أطوار المسطرة وبالرغم من توصلها بالانذار وبالاتدعاء لحضور الجلسة ان تنازع

أو تدلي باي وثيقة تفيد ادائها لمبالغ الكراء المتخلدة بذمتها، ولا يعقل لا منطقيا ولا قانونيا ان تتوصل الشركة بانذار لاداء الواجبات الكرائية وبالاستدعاء لحضور جلسة المصادقة على الإنذار بالأداء والافراغ وتتخلف ولا تنازع الا اذا كانت فعلا مدينة لهم بالمبالغ الكرائية المترتبة في ذمتها وتنتظر فقط صدور حكم بإفراغها من المحل المكترى، وأنهم يؤكدون ان العلاقة التي تربطهم بالمستأنف عليها هي علاقة كرائية مستجمعة لجميع أركانها، وان الحكم المستأنف حينما اعتمد في حيثياته على مجرد أقوال خالية من الاثبات يكون قد جاء مجانبا للصواب .

والمسوا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 24/05/2022 والحكم عليها بأدائها مبلغ 20.000,00 درهم عن واجبات الكراء المتخلدة بذمتها عن الفترة من 01/01/2022 إلى غاية 31/05/2022، والحكم عليها بأدائها مبلغ 2000,00 درهم كتعويض عن التماطل والتسويق والحكم بإفراغها من العين المكراة والكائنة بـ [العنوان] الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من جميع مرافقه و مشتملاته تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ والحكم بالنفاذ المعجل رغم كل طعن وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 05/04/2023 جاء فيها انه خلافا لما جاء في الحكم المستأنف فانها تؤكد أن العقد الرابط بينها وبين الطرف المستأنف هو عقد شفوي منذ 05/04/1960 بسومة كرائية قدرها 4000 درهم، وانها مدينة بالفعل بمبلغ الواجبات الكرائية المضمنة بالإنذار وانه لظروف اقتصادية توقفت عن أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها إلى غاية يومه، وانه بالرغم من توصلها بالإنذار والاستدعاء لحضور الجلسة إلا أنها تخلفت لعدم قدرتها على أداء ما هو متخلد بذمتها وهو ما يعتبر إقرارا ضمينا بعجزها عن الأداء، وانها تعيش أزمة اقتصادية خانقة ولم تعد تتوفر لديها سيولة لأداء ديونها.

والمست لاجل ما ذكر اسناد النظر للمحكمة و تحميل المستأنفين الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/04/2023 حضرها [الاستاذ (م.)] عن [الاستاذة (ز.)] عن المستأنفين ، وادلت [الاستاذة (د.)] عن [الاستاذة (ك.)] عن المستأنف عليها بمذكرة تسلّم الحاضر نسخة منها واكد ما سبق، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 26/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطرف المستأنف أوجه استئنافه وفق المسطر أعلاه.

وحيث إن الحكم المستأنف وبالرغم من تخلف المستأنف عليها وعدم منازعتها في العلاقة الكرائية والسومة قضت بعدم قبول الطلب وهو ما يعتبر مخالفة لمنحى القانون ، و ان المستأنف عليها خلال هذه المرحلة اقرت بالعلاقة الكرائية منذ 05/04/1960 وكذا السومة الكرائية المحددة شهريا في مبلغ 4000,00 درهم، كما اقرت بالمديونية متحججة بالظروف الاقتصادية التي عرفتها وعدم توفرها على سيولة لأداء ديونها مما يتعين معه التصريح بإلغاء الحكم المستأنف.

وحيث انه طبقا لمقتضيات الفصل 146 من ق م م واعتبارا لكون القضية جاهزة للبت فيها تقرر التصدي للحكم في الجوهري.

وحيث ان الطلب جاء مستوف للشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما يستدعي قبوله ، وموضوعا فالإنذار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 24/05/2022 يرمي الى مطالبتها بأداء واجبات الكراء عن المحل التجاري موضوع العقار ذي الرسم العقاري عدد 47021/01 والكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة 4000,00 درهم عن المدة من فاتح يناير 2022 الى غاية 31/05/2022 بما مجموعه 20.000,00 درهم، وذلك داخل أجل 15 يوما تبتدئ من تاريخ التوصل به تحت طائلة مقاضاتها بالأداء والافراغ، وهو الإنذار الذي توصلت به [السيدة الهام (أ.)] بذكرها التي اشرت ودونت اسمها ولقبها ورقم بطاقتها ووقعت بخط يدها حسب محضر المفوض القضائي [السيد محمد (ع.)]

الملف بالملف.

وحيث إنه وأمام إقرار المستأنف عليها بالمديونية وأمام غياب ما يفيد اداءها للواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة في الإنذار والمقال مقابل انتفاعها بالعين المكترة، فإن ذمتها تبقى عامرة بها حيث يكون مجموع واجب الكراء المحدد شهريا في مبلغ 4000,00 درهم عن المدة الممتدة من فاتح يناير 2022 الى غاية 31/05/2022 هو مبلغ 20.000 درهم.

وحيث إنه وبخلف المستأنف عليها عن أداء واجبات الكراء رغم توجيه إنذار لها وبقائه دون جدوى فإن التماطل يكون ثابتا في حقها طبقا لمقتضيات الفصل 255 من ق ا ع، مما يبقى معه الطرف المستأنف مستحقا لتعويض عن التماطل تقدره المحكمة وفق سلطتها التقديرية في مبلغ 1000,00 درهم.

وحيث خولت المادة 8 و 26 من قانون 16.49 لمالك الرقبة الحق في اللجوء الى القضاء قصد المطالبة بالمصادقة على الإنذار وافرغ المكتري دون تمكينه من أي تعويض شريطة بعث إنذار لأجل أداء الكراء وإمهال المكتري لمدة 15 يوما وأن يكون المتخلف يعادل أو يفوق الثلاثة أشهر، وهو ما ينطبق على نازلة الحال، فالإنذار توصلت به المكترية بتاريخ 24/05/2022 ومبرر بعدم أداء كراء المدة المطالب بها، مما يبقى معه طلب الافراغ مؤسسا ويتعين الاستجابة له.

وحيث ان الثابت ان المستأنف عليها المكترية هي شركة وهي شخص معنوي ولا يمكن تحديد الاكراه البدني في حقه، ومما وجب معه رفض الطلب بشأن ذلك.

وحيث ان افراغ المستأنف عليها لا يتوقف على شكلها الشخصي ويمكنها مباشرته باستعمال وسائل التنفيذ الجبري الأخرى لذلك يكون طلب شمول الحكم بغرامة تهديدية غير مؤسس قانونا ويتعين رده.

وحيث وجب تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بقبوله شكلا، وموضوعا بأداء المستأنف عليها لفائدة الطرف المستأنف مبلغ 20.000 درهم كراء المدة من فاتح يناير 2022 الى متم ماي 2022 وتعويض عن التماطل قدره 1000,00 درهم، وافرغ المستأنف عليها ومن يقوم مقامها من المحل المدعى فيه الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر ورفض الباقي .