

La résiliation d'un bail commercial est justifiée lorsque le preneur ne rapporte pas la preuve du paiement des loyers réclamés dans l'injonction de payer valablement notifiée (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71930	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1622
Date de décision 20190415	N° de dossier 2019/8206/1597	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Serment décisoire, Résiliation du bail, Pouvoir spécial de l'avocat, Notification par huissier de justice, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Injonction de payer, Confirmation du jugement, Charge de la preuve du paiement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 85 - 87 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 34 - 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) : 44 - Dahir n° 1-06-23 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n° 81-03 portant organisation de la profession d'huissier de justice Article(s) : 30 - Dahir portant loi n° 1-93-162 du 22 rebia I 1414 (10 septembre 1993) organisant l'exercice de la profession d'avocat		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure et la preuve de l'apurement de la dette locative. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant contestait la régularité de la notification de la mise en demeure et soutenait s'être acquitté des loyers, sollicitant à ce titre une mesure d'instruction par audition de témoins et, subsidiairement, la délation du serment décisoire. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, en retenant que celle-ci a été valablement effectuée par un commissaire de justice conformément aux dispositions spécifiques de la loi 49-16, qui priment sur les règles générales du code de procédure civile. Sur le fond, la cour considère que l'allégation de paiement devant témoins demeure une simple assertion en l'absence de toute précision sur l'identité desdits

témoins ou du créancier ayant reçu les fonds, ce qui rend toute mesure d'instruction inopérante. Elle ajoute que la demande de délation du serment décisive est irrecevable faute pour l'appelant de produire le mandat spécial requis par la loi régissant la profession d'avocat. Le jugement ayant constaté l'acquisition de la clause résolutoire et prononcé l'expulsion est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 06/03/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07-11-2018 تحت عدد 10440 في الملف عدد 7318/8206/2018 و القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع : بأداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 14.400 درهم عن واجبات الكرائية المستحقة عن المدة من فاتح يوليوز 2017 الى متم يونيو 2018.

و بالمصادقة على الإنذار بالافراغ و المبلغ الى المدعى عليه و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء و بالنفاذ المعجل في الشق القاضي بالأداء و بتحصيل المدعى عليه الصائر .

في الشكل

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 19/02/2019 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدم باستئنافه بتاريخ 06/03/2019، مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر الشروط الشكلية المتطلبة صفة وأجلا وأداء.

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة و وثائقها كما إبنى عليه الحكم المستأنف و المقال الإستئنافي أن المستأنف عليهم تقدموا بصفتهم مدعون بواسطة نائبهم بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/07/2018 عرضوا فيه انه سبق للمدعى عليه ان ابرم بتاريخ 07/05/2002 عقد كراء مع مورثهم بموجبه إكترى المحل الكائن بحي [العنوان] بسومة شهرية قدرها 1200 درهم و ان هذا الاخير امتنع عن اداء الواجبات الكرائية بدون سبب مشروع منذ شهر يوليوز 2017 الى متم يونيو 2018 و جب فيها مبلغ 14.400 درهم، مما حدا بهم الى توجيه انذار اليه توصل به بتاريخ 21/06/2018 بواسطة ابنه المسمى عثمان (ز.) بقي دون جدوى. لاجله يلتمسون الحكم بالمصادقة على الانذار بالاداء و الافراغ المبلغ للمدعى عليه بواسطة ابنه بتاريخ 21/06/2018 و بادائه لفاندهم مبلغ 14.400 درهم و بافراغه هو و من يقوم مقامه و باذنه من المحل التجاري الكائن بالعنوان المشار اليه اعلاه مع النفاذ المعجل و الصائر.

و عزز المقال بانذار – محضر تبليغ انذار – شهادة ملكية عقارية – عقد كراء.

و أجاوب المدعى عليه بواسطة نائبه انه سبق للطرف المدعي ان قام بتوجيه انذار اليه بالاداء عن المدة من فاتح يوليوز 2017 الى متم

أكتوبر 2017 توصل به بتاريخ 08/02/2017 بعد أن تعذر عليه تسليم واجبات الكراء نتيجة خلاف كان بين الورثة، و انه قام بتسوية الوضع و تنازل الورثة عن الإنذار و سلمهم الواجبات الكرائية عن المدة من يناير الى متم يوليو 2018 امام شهود حضروا هذه الواقعة إلى أن فوجئ بالدعوى الحالية في الوقت الذي لم يحصل على وصولات الاداء مما حدا به الى الاتصال ببعض الورثة الذين أكدوا له ان الامر يتعلق بورث او اثنين و انهم على استعداد للدلاء بشهادتهم ببراءة ذمته مما يكشف سوء نية المدعين في التقاضي، مشيرا ان المنازعة جدية في مدى استحقاق المدعين للدين المذكور. لاجله يلتمس اساسا الحكم بسبقية الاداء بعد الامر باجراء بحث و الاستماع للشهود للتأكد من خلو ذمته من المديونية و الحكم تبعا لذلك برفض الطلب و احتياطيا وعند الاقتضاء توجيه اليمين الحاسمة طبقا لمقتضيات الفصلين 85 و 87 من م ق م في مواجهة ورثة محمد (ب.) على وقوع الاداء مع تطبيق قاعدة النكول و حفظ حقه في التعقيب و تحميل الطرف المدعي الصائر. و ارفقت المذكرة بانذار.

و بعد إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه إستأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث يتمسك الطاعن بكون الحكم المستأنف خالف الصواب لأنه لم يكن ممتنعا بعد توصله بالإنذار و تعذر عليه تسليم واجبات الكراء نتيجة خلاف فيما بين الورثة و بعد حصول إتفاق بينهم عمد إلى تسوية وضعية الأداء و تلقى وعدا بالتنازل عن الإنذار و سلمهم الواجبات الكرائية عن المدة من يناير إلى متم يوليو 2018 أمام الشهود ولكونه اصبح طريح الفراش و يتردد عليه بعض الورثة إعتقد ان الأمر تمت تسويته إلى ان فوجئ بالدعوى الحالية في وقت لم يحصل من الطرف المستأنف عليه بالوصولات الكرائية و ان المشرع مكن من يعوزه الدليل المادي توجيه اليمين الحاسمة و ان المستأنف وجد نفسه مضطرا إلى ذلك طبقا للفصل 85 كما انه مستعد لأدائها في حالة النكول طبقا للفصل 87 من م ق م و يتوفر على شهود يمكنه إحضارهم و ان الوكالة الخاصة منعه منها المرض و أنجزها لتقديمها إلى المحكمة من أجل تبيان حسن نيته و ان الطرف المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية ذلك ان المستأنف قام بتسوية الأداء و حصل على التنازل و انه فوجئ بالدعوى الحالية و إتصل ببعض الورثة الذين أكدوا له أن الأمر يتعلق بوارث أو اثنين وأنهم على إستعداد للدلاء بشهادتهم امام المحكمة و من حيث بطلان الإنذار فإن التبليغ يجب لكي يكون صحيحا أن يتم وفق الشكلية التي نص عليه المشرع و ان عدم سلوك المستأنف عليهم إجراءات التبليغ المنصوص عليها بالفصول 37-38-39 من م ق م يجعل مسطرة الإفراغ باطلة كما ان المادة 44 من قانون المفوضين القضائيين ينص على انه يجب على المفوض القضائي تحت طائلة البطلان أن يوقع أصول التبليغات المعهودة إلى الكتاب بإنجازها و ان يؤشر البيانات التي يسجلها الكتاب المحلفون في الأصول المذكورة و ان الطرف المستأنف عليه ملزم بإحترام تلك الشكليات ملتصا من حيث الشكل قبول الإستئناف و من حيث الموضوع إلغاء الحكم الإبتدائي و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و احتياطيا الأمر بإجراء بحث و الإستماع إلى الشهود و احتياطيا جدا توجيه اليمين الحاسمة في مواجهة ورثة محمد (ب.) على وقوع الأداء مع تطبيق قاعدة النكول و تحميل المستأنف عليهم الصائر و أرفق المقال بنسخة من الحكم الإبتدائي و طي التبليغ .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 08-04-2019 تخلف نائب المستأنف و حضر نائب المستأنف عليهم و أدلى بمذكرة جوابية ورد فيها ان الطاعن لم يؤد الواجبات الكرائية للورثة أو لواحد منهم و انه توصل بالإنذار و لم يستجب مما يجعل كافة مزاعمه غير جديرة بالاعتبار و ان الإنذار مستوف للشروط الشكلية و ان الحكم جاء معللا و أجاب على كافة مزاعمه ملتصين بتأييد الحكم المستأنف . فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 15/04/2019.

محكمة الاستئناف

حيث إن خلافا لما نعاه الطاعن ذلك أن واقعة أداء الكراء امام الشهود بقيت مجرد ادعاء طالما أنه لم يحدد في طعنه أسماء الشهود الذين حضروا واقعة الأداء و عناوينهم أو حتى إسم الورث الذي تسلم هذه الواجبات الكرائية حتى يتأتى للمحكمة البحث معهم عند الإقتضاء أما توجيه اليمين الحاسمة فلم يأت معززا بالوكالة الخاصة وفق ما تقضي به المادة 30 من قانون المحاماة كما أقره عن حق الحكم المطعون فيه .

و حيث إن تمسك الطاعن بكون تبليغ الإنذار بالإفراغ لم يتم وفق مقتضيات الفصول 37 و 38 و 39 من ق م م يبقى مخالفا لمقتضيات المادة 34 من قانون 16-49 الواجبة التطبيق و التي تخول صراحة تبليغ الإنذارات و الإشعارات و غيرها من الإجراءات بواسطة مفوض قضائي مباشرة وفق الشكل الذي إعتمده المستأنف عليهم . إذا ان أصل الإنذار بالإفراغ يحمل توقيع و خاتم المفوض القضائي السيد مصطفى (س.) الذي عهد إليه بتبليغه وفق مقتضيات المادة 44 من قانون 03-81 وما إدعاه الطاعن في هذا الشأن مخالف للواقع . و قد توصل به هذا الأخير بتاريخ 21-06-2018 حسب محضر التبليغ المنجز من طرف نفس المفوض القضائي . دون ان يبرئ ذمته من الواجبات الكرائية المسطرة به داخل الأجل القانون مما يكون معه ما إنتهى إليه الحكم المطعون فيه من أداء و إفراغ موافقا لصحيح القانون و بتعليق سليم من الناحية الواقعية و القانونية و يتعين تأييده .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر .