

La résiliation d'un bail commercial pour non-paiement des loyers est subordonnée à une mise en demeure conforme aux exigences de la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64950	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5358
Date de décision 20221130	N° de dossier 2022/8206/3675	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Témoignage, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Force probante, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure et l'appréciation des preuves de paiement. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, prononcé la résiliation du contrat, l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs. L'appelant soulevait l'irrégularité de la mise en demeure au regard des dispositions de la loi n° 49-16 et une mauvaise appréciation des témoignages censés établir sa libération. La cour écarte le moyen procédural en retenant que l'injonction de payer délivrée par exploit d'huissier, mentionnant la période des impayés et accordant un délai pour s'exécuter, est conforme aux exigences des articles 8 et 26 de ladite loi. Sur le fond, elle juge le témoignage invoqué par le preneur dépourvu de force probante, dès lors que le témoin n'a pu préciser ni le montant des sommes remises ni leur affectation au paiement des loyers litigieux. La cour relève en outre les propres contradictions du preneur lors de l'enquête, qui achèvent de priver ses allégations de crédibilité. Faute pour le débiteur de rapporter la preuve de sa libération, le manquement contractuel est caractérisé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد كريم (ج.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4665 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/12/2021 في الملف عدد 3185/8207/2020 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه كريم (ج.) لفائدة المدعين ورثة احمد (م.) مبلغ 27500 درهم كواجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2020 الى متم نونبر 2021 مع النفاذ المعجل ومبلغ 1500 درهم كتعويض عن التماطل و بفسخ عقد الكراء المبرم بينهما و افراغه هو او من يقوم مقامه من المحل المستخرج من المنزل [العنوان] سلا وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى وتحميله الصائر ورفض باقي الطلب .

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة الهالك احمد (م.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 9/11/2020 يعرضون من خلاله أنهم يرتبطون مع المدعى عليه بعقد كراء منصب على المحل المستخرج من المنزل [العنوان] سلا وذلك بسومة قدرها 2500 درهم وأنه احجم عن أداء الوجيبة الكرائية مع توابعها منذ فاتح يناير 2020 الى غاية تاريخ يومه وأنه سبق لهم وجهوا له إنذارا توصل به بتاريخ 28-9-2020 ولم يحرك وأنه يكون قد ترتب بذمته عن المدة من فاتح يناير 2020 الى متم نونبر 2020 مبلغ 27500 درهم كواجبات الكراء ومبلغ 2750 درهم برسوم ضريبة النظافة عن نفس المدة لاجله فانهم يلتمسون الحكم عليه بادائه لهم مبلغ 30250 درهم وتعويض عن كواجبات الكراء وضريبة النظافة عن المدة من يناير 2020 الى نونبر 2020 التماطل قدره 5000 درهم والحكم بفسخ عقد الكراء و افراغه هو او من يقوم مقامه من العين المكتراة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا و ارفق المقال باصل عقد كراء و ارائة ومحضر تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه افاد فيها ان السومة الكرائية هي 2000 درهم وليس 2500 درهم وان ذمته بريئة من واجبات الكراء المطلوبة في الإنذار حسب الثابت من الاشهاد المرفق الذي يؤكد شهوده وهم السيدة تورية (ب.) و محمد (خ.) انهم عاينوا استلام المدعي لواجبات الكراء يدا بيد شهريا بسومة قدرها 2000 درهم ابتداء من بعد فاتح يناير 2020 الى فاتح شتنبر 2020 و الذي تم عرضه وايداعه بصندوق المحكمة رفض المدعي التوصل به لاجله فانهم يلتمسون أساسا اجراء بحث يستدعى له الشاهدان تورية (ب.) عنوانها تجزئة [العنوان] سلا و محمد (خ.) عنوانه دوار [العنوان] سيدي الطيبي واحتياطيا رفض الدعوى وتحميل رافعها الصائر و ارفق المذكرة باشهاد وصل و محضر اخباري.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعين التمسوا من خلالها ضم الاشهاد الذي يثبت ان السومة الكرائية تم رفعها الى 2500 درهم وأضافوا أنهم ينكرون ما جاء في الاشهادين المدلى بهما من طرف المدعى عليه و يلتمسون الأمر باجراء بحث بين الطرفين وشهودهما للوقوف على حقائق النزاع وملاساته وحفظ حقهم في الإدلاء بمستنتاجاتهم بعد على ضوء نتائجه .

وبناء على ادراج الملف بجلسة 26-5-2011 تسلم خلالها نائب المدعى عليه نسخة منها وتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2009-2021 حضرها نائبا الطرفين والطرفين شخصيا وشهود النازلة وتم خلالها الاستماع الى الحاضرين .

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد البحث المقدمة من طرف نائب المدعين افادوا فيها انه خلال جلسة البحث و الوقوف على التصريحات المدلى بها من طرف الشاهدين تورية (ب.) ومحمد علي (ا.) تكون كمة قد استخلصت حقائق النزاع بوقوفها على أن شهادة الشاهدة تورية (ب.) كانت متارحة في افادتها حيث عاينت ان المدعى عليه في مناسبتين وهو يسلم مبلغا ماليا للمسماة حنان ان الامر يتعلق باداء الوجيبة تعرف مقدار المبلغ مضيقة ان السيد كريم (ج.) رائية للمحل وان شاهد العارضين محمد علي (ا.) جاءت دقيقة ومنسجمة مع انتقال المدعى عليه من السابق الذي كان يكتريه بسومة قدرها 2000 درهم الى محل اخر بسومة قدرها 500 درهم ان تصريحات المدعى عليه متسمة بالتناقض اذ نفى هذا الاخير انه انتقل من المحل السابق الى المحل الحالي واكد انه لم يتم اي تغيير في السومة الكرائية الى بعد مواجهته بافادة الشاهد محمد علي (ا.) فانه تراجع عن تصريحاته واقر بافادة الشاهد محمد علي (ا.) كما ان المدعى عليه اكد انه انتقل الى المحل الثاني في شهر 12 من سنة 2019 والحال ان وفاة مورت المدعين كانت بتاريخ 21-9-2021 وبالتالي يكون ثابت ان المدعى عليه لم يتحلل من الوجيبة الكرائية رغم انذاره ويكون قد في حالة مطل الشئ الذي يبرر الاستجابة لطلبهم ، وارفقوا المذكرة بشهادة وفاة .

وبناء على مذكرة المستنتجات المقدمة طرف نائب المدعى عليه افاد فيها ان الشاهدة عاينت مرة في شهر مارس ومرة في شهر يوليوز اداء المدعى عليه واجبات الكراء مما تكون معه ذمته بريئة من واجبات الكراء عن يوليوز وما قبله وهو ما يناقض ما جاء في المقال و بالتالي فان المدعين كما ان يتاقضون بسوء نية كما أن شهادة الشاهد محمد علي (ا.) يكتنفها كثيرا من الغموض الشاهد اغفل تحديد تاريخ ابرام العقد الجديد والحال ان العارض انتقل الى المحل الجديد بتاريخ 5/10/2018 كما أن تصريحات الشاهدة جاءت متناقضة مع تصريحات الطرف المدعى وانه وما دام من تناقضت حججه سقطت دعواه فان العارض يلتمس الحكم وفق كتاباته .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المستأنف صدر ناقص التعليل الموازي لانعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني سليم ، ولم يأخذ بعين الاعتبار مجموعة من المعطيات منها على الخصوص عدم احترام المستأنف عليها لمسطرة فسخ عقد الكراء المقترنة بدعوى أداء الوجيبة الكرائية وفق قانون رقم 49.16 المنظم للكراء التجاري هذه المسطرة التي تقتضي احترام المكري إجراءان أساسيين هما أولا توجيه إشعار بالإفراغ للمكثري يتضمن البيانات المنصوص عليها من الفصل 9 من نفس القانون وثانيا طلب تصحيح الإشعار المذكور بعد ثبوت رفض المكثري لإفراغ المحل المكثري إلا أنه والحال هذه، فإن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد احترامها للإجراءات المسطرية المذكورة، كما أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف لم يشر إلى عدم صحة مسطرة فسخ عقد الكراء المقترنة بدعوى أداء الوجيبة الكرائية وفق القانون رقم 49-16، مما تكون معه المحكمة قد عللت حكمها تعليلا فاسدا ، والتعليل الفاسد يوازي انعدامه ما يعرضه للإلغاء، حسب ما ذهب إليه القرار الصادر عن المجلس الأعلى تحت عدد 490 بتاريخ 09-01-85 وان محكمة الدرجة الأولى لم تأخذ ولم تناقش ما أثاره العارض من خلال مستنتجاته بعد البحث رغم جدية دفعاته التي جاء فيها وأن ما جاء في تصريحات الشاهدة السيدة تورية (ب.) ان العارض كان يؤدي السومة الكرائية بشكل دوري إلى السيدة حنان باعتبارها واحدة من ورثة الهالك احمد (م.) و هو المخول لها قبض المبالغ الكرائية و لم يعترض احد على ذلك من المدعين ، وصرحت نفس الشاهدة أنها عاينت مرة في شهر مارس ومرة أخرى في شهر يوليوز من سنة 2020 العارض وهو يسلم المبالغ الكرائية للسيدة حنان مما يدل على براءة ذمة العارض من المبالغ الكرائية عن شهر يوليوز وما قبله وهو ما يناقض ما جاء في مقال المدعين فيما يخص المدة المطالب بها والمبتدئة من فاتح يناير 2020 إلى متم نوفمبر من نفس السنة فكيف يعقل أن الذي يقبض مبالغ كرائية عن مدة معينة ثم يعود ليطلب بها

مرة ثانية أمام القضاء لا يمكن اعتباره سوى متقاضي بسوء نية وأن المحكمة في معرض استماعها للشاهد محمد علي (أ.) اقتصر في تصريحه انه حضر مجلس العقد و انه سمع بنفسه أن واجب الكراء هو 2500 درهم لكن هذه التصريحات يكتنفها كثير من الغموض كما لو أن الشاهد امليت عليه شهادته فحفظها على علتها ونسي التدقيق فيها ذلك أن قول الشاهد أنه حضر يوم إبرام العقد و اغفل تحديد تاريخه مما يضع تصريحاته بهتاناً و افتراءً على العارض في حين يدعي أن العارض انتقل إلى المحل الجديد بتاريخ ديسمبر 2019 في حين أن رسم الارائة المرفق بالمقال قد تم انجازه في 2018/10/05 مما يستحيل معه ان يكون هناك عقد شفوي بذلك التاريخ كون مورث المدعين كان قد فارق الحياة ولا يمكن لعاقل أن يتصور أن الهالك قد قام من مرقده و أبرم عقدا شفويا مع العارض ثم رجع إلى قبره وأن تصريحات المدعي الحاضر بجلسة البحث بأنه هو من كان يقبض المبالغ الكرائية يتناقض مع ما جاء في تصريحات الشاهدة التي عاين أن السيدة حنان هي من كانت تتولى قبض المبالغ الكرائية ليناقض نفسه بعد ذلك كون امه من كانت تتسلم المبالغ الكرائية بعد شهر ديسمبر 2019 ، مما يعني أن العارض كان يؤدي الوجيبة الكرائية لاهه ابتداء من يناير 2020 إلى متم نوفمبر من نفس السنة في حين ان المدعين يطالبون بواجب الكراء عن المدة فاتح يناير 2020 إلى متم نوفمبر من نفس السنة وأنه من خلال ما سبق طرحه و من خلال ما راج أمام المحكمة خلال جلسة البحث وإعمالا للقاعدة القائلة من تناقضت حججه سقطت دعواه ، ملتصقا بقبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف، وبعد التصدي الحكم باستمرار العلاقة الكرائية.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 19/09/2022 جاء فيها أنه خلافا لما أثاره المستأنف حول عدم احترام العارضين لإجراءات مسطرة فسخ عقد الكراء فإن الثابت أن الإشعار الموجه للمكتري قد جاء وفق ما هو متطلب قانونا ومرتب لأثره ، وبذلك يبقى سبب الاستئناف المبني على الدفع المذكور بدون أساس وبخصوص ادعاء المستأنف تحلله من الوجيبة الكرائية المطالب بها زاعما أنه كان يسلم المبالغ المترتبة بذمته إلى المسماة : حنان بوصفها واحدة من الورثة فإنه ادعاء زائف وغير مثبت وقد رده الحكم المستأنف بتعليل صائب لما اعتبر أن إفادة الشاهدة تورية (ب.) غير مجدية ما دامت لم تحدد المبالغ المسلمة ولا الغاية منها وبخصوص ادعاء المستأنف أن الشاهد محمد علي (أ.) قد صرح بأن المكتري انتقل إلى المحل الجديد بتاريخ ديسمبر 2019 والحال أن رسم إراءة الهالك أحمد (م.) تم إنجازه في 2018/10/05 فإنه ادعاء ينطوي سوء نية في التقاضي من جانب المستأنف ناتج عن محاولته الصريحة في مغالطة المحكمة وذلك بنسبة ما صرح به وما وقع فيه " هو " من تناقض إلى الشاهد " محمد علي (أ.)" والحال أن الثابت ثبوتا قطعيا من خلال ما هو مدون بجلسة البحث أن المدعى عليه هو من صرح جوابا على سؤال المحكمة (في المرحلة الابتدائية) مباشرة بعد الاستماع إلى الشاهد المذكور" بأنه فعلا تحول إلى المحل الثاني وذلك خلال شهر 12 - 2019 " وبناء عليه يكون المستأنف هو من ثبت في حقه التناقض في تصريحاته حيث تراجع عن انكاره تجديد العقد (شفويا) وانتقاله إلى محل آخر مجاور للمحل موضوع العقد الكتابي الأول ، وذلك بعد مواجهته بإفادة الشاهد محمد علي (أ.) كما ثبت في حق المستأنف أيضا كذبه بخصوص السومة الكرائية وتاريخ حصول واقعة التجديد والانتقال ذلك أنه صرح بكون الواقعة تمت في شهر 12 - 2019 وهو ما يناقض الإثباتات الكتابية المدلى بها بالملف والتي تؤكد وفاة مورث العارضين قبل التاريخ المذكور بأكثر من سنة وبالضبط في 2018/09/21 ، ملتصقون بالإشهاد لهم بإدلائهم بالتوضيحات المعبر عنها أعلاه ورد أسباب الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف بعد تبني علله الصحيحة وتحميل المستأنف صائر استئنافته.

أرفقت ب: صورة من محضر جلسة البحث .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافته على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه على اعتبار أنه لم يراع مجموعة من المعطيات منها عدم احترام المستأنف عليهم مسطرة فسخ عقد الكراء طبقا لقانون 16-49 و أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه لم تناقش دفوعات الطاعن بعد البحث حول تصريحات الشاهدة تورية (ب.) التي عاينت واقعة تسليم الكراء مرة في شهر مارس و أخرى شهر يوليوز من سنة 2020 مما يدل على براءة ذمته من المبالغ الكرائية المطالب بها إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن التابث بالإطلاع على وثائق الملف المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية و خاصة محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي مساعد (ب.) بتاريخ 28/09/2020 أن المعني بالأمر بلغ شخصيا بنص الإنذار مع الإشارة إلى رقم بطاقته الوطنية و توقيع على ذلك و هو الإنذار الذي تضمن مطالبته بأداء الكراء المترتب بذمته عن المدة من يناير 2020 إلى متم شتنبر 2020 بمبلغ 22.500 درهم مانحا إياه أجلا للإفراغ مما ينسجم و مقتضيات المادتين 8 و 26 من قانون 16-49 و يكون الدفع المثار بهذا الشأن مردودا .

أما بخصوص الدفع المتعلق بتصريحات الشاهدة تورية (ب.) خلال جلسة البحث المأمور به ابتدائيا فقد تبين بالرجوع الى محضر هذه الجلسة تبين أن الشاهدة المذكورة لم تحدد قطعيا قيمة المبلغ المالي الذي عاينت تسليمه من الطاعن إلى المسماة حنان ، مما يجعل شهادتها ناقصة عن درجة الإعتبار كما أن تصريحات الشاهد محمد علي (أ.) أفادت حضوره الاتفاق الذي تم بين مورث المستأنف عليهم و الطاعن بشأن عقد جديد على أساس مشاهرة قدرها 2500 درهم و أن المستأنف هو من صرح بجلسة البحث عن سؤال موجه إليه بأنه فعلا انتقل الى محل ثاني خلال شهر دجنبر من سنة 2019 ، مما تبقى معه الدفوع المثارة بهذا الشأن غير جديرة بالأعتبار و أنه في غياب ما يثبت براءة ذمة الطاعن من واجبات الكراء موضوع الإنذار المبلغ إليه بشكل قانوني يكون التماطل قائم في حقه و يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به من أداء و إفراغ و يتعين التصريح بتأييده .

و حيث أنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر عن المستأنف .