

Le preneur commerçant ne peut se prévaloir du principe de la liberté de la preuve contre son bailleur non-commerçant dans le cadre d'un acte mixte (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64533	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4687
Date de décision 20221026	N° de dossier 2020/8206/2634	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Preuve en matière commerciale, Commercial		Mots clés Silence des parties, Seuil probatoire, Résiliation du bail, Preuve par témoignage, Preuve en matière commerciale, Preneur commerçant, Paiement des loyers, Liberté de la preuve, Inopposabilité des règles commerciales, Bailleur non-commerçant, Aveu judiciaire, Acte mixte	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail à usage professionnel pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur le régime de la preuve applicable à un acte mixte. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés et à des dommages-intérêts. L'appelant soutenait l'existence d'un accord verbal l'exonérant du paiement et invoquait la liberté de la preuve en matière commerciale pour en rapporter la démonstration par témoins. La cour écarte ce moyen en rappelant que si le principe de la liberté de la preuve prévaut en matière commerciale, il ne saurait déroger aux dispositions légales impératives ni être opposé à la partie pour qui l'acte est civil. En application de l'article 4 du code de commerce, les règles de la preuve commerciale ne sont pas opposables au bailleur, partie civile au contrat. Par conséquent, la preuve d'un accord portant sur une somme excédant le seuil fixé par l'article 443 du code des obligations et des contrats ne peut être rapportée que par écrit. La cour ajoute que le silence gardé par une partie face à une allégation dépourvue de tout commencement de preuve ne saurait valoir reconnaissance au sens de l'article 406 du même code. Le jugement entrepris est donc confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 4/9/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/02/2020 تحت عدد في الملف رقم 8648/8219/2019 القاضي بأدائها لفائدة السيد عبد الله (ج.) مبلغ 76.500 درهم من قبل واجبات الكراء و الحكم بفسخ العقد الرابط بين الطرفين وأدائها له تعويضا عن التماطل قدره 7000 درهم وتحميلها الصائر.

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أداء وصفة وأجلا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه تقدم بمقال افتتاحي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ بتاريخ 05/08/2019 والذي يعرض من خلاله أنه يملك المحل الكائن شارع [العنوان] الدار البيضاء و تشغله السيدة حورية (م.) على وجه الكراء و المتكون من ثلاث غرف ، و مطبخ و حمام مرحاض و مجهز بالماء و الكهرباء بعداد خاص بهما و تستعمل الشقة كمحل تجاري عبارة عن عيادة طبية اختصاصية في طب الأشعة بسومة كرائية قدرها 4500,00 درهم شهريا. وأن هذا الأخيرة امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية منذ 01/04/2018 إلى متم شهر أبريل 2019 ، التي و جب عنها 58500,00 درهم على الشكل التالي 13×4500.00 شهرا = 58500,00 درهم ، مما اضطر معه العارض إلى إنذارها بأداء المبالغ المترتب في ذمتها داخل الأجل المضروب له ، و الذي حدده في 15 يوما من تاريخ توصلها و أن عدم الإستجابة لمقتضياته فإنه سترتب عنه فسخ عقد الكراء الرابط بينها و المدعي بالتالي إفراغه هو و من يقوم مقامها من المحل و ذلك لوقوع التماطل مع التعويض و أن المدعى عليها توصل بالإنذار أعلاه بصفة قانونية بواسطة إبنتها بتاريخ 11/06/2019 ولم تبادر بأداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمتها داخل الأجل الممنوح له وهو أجل 15 يوما هذا وتجدر الملاحظة أن المدعى عليه أيضا قد ترتب بذمته واجبات كرائية لاحقة ممتدة من فاتح ماي 2019 إلى غاية متم غشت 2019 أي واجب أربعة أشهر والتي وجب فيها تأدية مبلغ 4500 درهم $4 \times 18.000,00$ درهم ليصير المبلغ الإجمالي المطلوب أدائه من طرف المدعى عليها السيدة حورية (م.) هو 76500,00 درهم عن الواجبات الكرائية الممتدة من فاتح أبريل 2018 إلى غاية متم غشت 2019 . كما أن المدعي محق بالمطالبة بإفراغ المدعى عليها من المحل الذي يشغله على وجه الكراء بجميع مرافقة هي ومن يقوم مقامها بإذنها أو بغيره . كما أنه محق بأن يلتزم من المحكمة بالحكم له بتعويض عن المماطلة التعسفية و التي يحدونها بكل اعتدال في مبلغ لا يقل عن 20.000,00 درهم . ملتصا التصريح والحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي الواجبات الكرائية الممتدة من فاتح أبريل 2018 إلى غاية متم غشت 2019 . والتي وجب فيها تأدية مبلغ 76500,00 درهم و التصريح والحكم بتعويض عن المماطلة التعسفية وقدره 20.000 درهم و التصريح و الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين المدعي و السيدة حورية (م.) ، مع التصريح أيضا بإفراغها من الشقة الكائنة بشارع [العنوان] الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها بإذنها أو بغيرها و التصريح بشمول الحكم المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل و تحديد غرامة تهديدية في مبلغ 1000 درهم عن كل يوم من تاريخ الإمتناع و التصريح والحكم بتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و بتحميلها جميع الصوائر.

وأرفق : عقد الكراء و انذار مع محضر تبليغ.

و بجلسة 24/10/2019 ادلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية جاء فيها أن العارضة ليست بتاجرة وإنما تمارس نشاطها المهني كطبيبة

بالشقة موضوع النزاع وإن المدعي نفسه أوضح في مقاله أن الشقة كانت مخصصة لممارسة المدعى عليها لنشاطها المهني كطبيبة مختصة في الأشعة و إن كان عقد الكراء قد تضمن عبارة محل تجاري فإن ذلك لا يعدوا إلا أن يكون مجرد خطأ تسرب إلى العقد على اعتبار أن العقد نفسه يشير إلى أن الشقة ستخصص للممارسة مهنة الطب التي هي مهنة مدنية بقوة القانون و في ظل ثبوت كون المدعى عليها ليست بتاجرة وفي ظل كون عقد الكراء نص على تخصيص الشقة لممارسة مهنة الطب فإن الأمر لا يتعلق بمحل تجاري خاضع لمقتضيات القانون 16. 49. ومن تم تبقى المحكمة التجارية غير مختصة نوعيا للبحث في الطلب على اعتبار أن المحكمة المدنية هي المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالمحلات المخصصة للاستعمال المهني ، ملتصقا بالتصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا للبت في الطلب .

و وادلت نائبة المدعى عليها بمذكرة الدفع بعدم الاختصاص جاء فيها انه وعملا بمقتضيات الفصل 16 من ق م تود اثاره الدفع بعدم الاختصاص النوعي وذلك قبل كل دفع او دفاع و أن المدعي وكما ورد في مقاله اكرى للعارضة شقة تستغل كعيادة طبية اختصاصية في طب الأشعة و أن الشقة المكتراة للمدعى عليها ليست محلا تجاريا وانما تعتبر محلا معدا للاستعمال المهني و أن العلاقة الكرائية الرابطة بين المدعى عليها والمدعي تتعلق بكراء محل معد للاستعمال المهني والتي ينظمها القانون رقم 12-67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى للمحلات المعدة للسكنى او للاستعمال المهني. وحيث أن المادة 71 من القانون المذكور تنص على انه تختص المحاكم الابتدائية لموقع المحل المكترى بالنظر في القضايا المتعلقة بكراء المحلات الخاضعة لهذا القانون. وحيث أن المدعي تقدم بمقاله امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء وهي محكمة غير مختصة نوعيا للبت في مثل هذه الطلبات و أن الاختصاص ينعقد للمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء على اعتبار أن الأمر يتعلق بمحل معد للاستعمال المهني و انه يتعين بالتالي التصريح بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة للبت في هذا الطلب. تلتصق بالتصريح بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة مع تحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 31 /10/2019 والفي بمذكرة تعقيبية لنائبة المدعي عرضت من خلالها ان المرسوم 447-15-2 المتعلق بتطبيق القانون 13.131 المتعلق بمزاولة مهنة الطب يؤكد في المادة 16 ان مراكز التصوير بالاشعة تعتبر مؤسسات مماثلة للمصحة . ان العارض يوجه دعواه للمدعى عليها باعتبارها الطبيبة المالكة لمصحة الاشعة بصفتها التجارية وليس بصفتها المدنية كطبيبة فقط ووتمسك بمقتضيات المادة 1 الفقرة الرابعة من ق 16.49 ومقتضيات المادة 10 من القانون 53/95. والفي بملتمسات النيابة العامة .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 7/11/2019 والقاضي بالتصريح باختصاص هذه المحكمة للبت نوعيا في الطلب .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبتها بجلسة 06/02/2020 جاء فيها انها اكرتت الشقة موضوع النزاع من المدعي على اساس تخصيصها كعيادة طبية مختصة في التصوير الإشعاعي، وانها شرعت في تجهيز الشقة المذكورة واعدادها لإستقبال اجهزة الراديو واجهزة الفحص بالرنين المغناطيسي وغيرها، ولهذا الغرض فانها انفقت مبالغ مهمة تفوق 500000,00 درهم، الا انه تبين فيما بعد أن بنية الشقة لا تصلح لاستقبال الأجهزة الطبية المتطورة نظرا لكون بنائها قديم ولا يستجيب للمعايير الحديثة التي تتطلب قوة عالية في هيكل البناء، وجودة عالية أيضا على مستوى أشغال العزل الصوتي وهو ما لا يتوفر في الشقة، وفعلا لم تستطع المدعى عليها الحصول على الرخص اللازمة لاستعمال الأجهزة الطبية المذكورة من الجهات الإدارية المختصة ، وعلى هذا الأساس اتفقت مع المدعي على أنه ومادام أنها لم تنتفع ولن تستغل الشقة فإنها لن تكون ملزمة بأداء واجبات الكراء ، في انتظار البحث عن طبيب اخر او اي ممارس لمهنة حرة ليكترى الشقة ، ويدفع للمدعى عليها ولو جزء من المصاريف التي بذلتها، وفعلا حضر عدة أشخاص وقبلوا بان يدفعوا لها جزء من المصاريف التي بذلتها ويحلوا محلها في الكراء، إلا أن السيد عبد الله (ج.) كان يطالبهم بسومة كرائية جد مرتفعة تصل إلى حوالي 7500,00 درهم ، الأمر الذي كان يدفع هؤلاء الأشخاص إلى العدول عن كراء الشقة ، وظل الوضع على ما هو عليه إلى أن فوجئت المدعى عليها بسلك السيد عبد الله (ج.) للمسطرة الحالية بعدما تعمد إخفاء الوقائع الحقيقية عن المحكمة ، والتي مفادها أنها كانت محرومة من استغلال الشقة منذ أبريل 2018، ينص الفصل 659 من ق ل ع على انه اذا هلك العين المكتراة او تغيرت كلياً او جزئياً بحيث أصبحت غير صالحة للاستعمال في الغرض الذي اكرتت من اجله ، وذلك بدون خطأ اي واحد من المتعاقدين ، فان عقد الكراء يفسخ من غير أن يكون لأحدهما على الاخر اي حق في التعويض ، ولا يلزم المكترى من الكراء الا بقدر انتفاعه، وهكذا يتجلى للمحكمة أن مطالبتها بواجبات الكراء عن الفترة التي استحالت عليها استغلال الشقة بسبب بنيتها وعدم

قدرتها على تحمل الأجهزة الطبية المستخدمة في الفحص الإشعاعي، يتعارض مع مقتضيات الفصل 659 المذكور لكون عقد الكراء المبرم بين الطرفين كان قد أصبح مفسوخا بقوة القانون ابتداء من ابريل 2018، و في الأخير تشير المدعى عليها إلى أنها وبعدها اتضحت سوء نية السيد عبد الله (ج.) وبعدها رفض تسليم حيازة الشقة بمقتضى وثيقة كتابية فانها وجدت نفسها مضطرة إلى تسليم مفاتيح الشقة بواسطة المفوض القضائي سعيد (ب.) كما يتأكد ذلك من المحضر المدلى به ، و بعد فسخ الكراء فان السيد عبد الله (ج.) كان ملزما بان يرجع للمدعى عليها مبلغ الضمانة المشار إليه في عقد الكراء وقدره 4500,00 درهم ، مما تبقى معه المدعى عليها محقة في مطالبته به، ملتزمة الحكم برفض الطلب.

وارفقت المذكرة بصورة من محضر عرض وتسليم مفاتيح.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفته المستأنفة مركزة استئنافها على الأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أن المحكمة ردت دفوع العارضة الرامية إلى رفض الطلب بعلّة أن تلك الدفوع جاءت خالية من أي اثبات خلافا لمقتضيات الفصل 399 من ق.ل.ع، وبان الثابت من خلال محضر تسليم المفاتيح ان العقد لم يتم فسخه الا بتاريخ 14/11/2019 لكن التعليل المذكور ينطوي على خرق واضح لقواعد الاثبات في المادة التجارية كما ينطوي أيضا على تجاهل لمقتضيات الفصل 406 من قانون الالتزامات والعقود

فالعارضة قد تمسكت بعدم أحقية المستأنف عليه في استخلاص واجبات الكراء مادامت أنها كانت محرومة من استغلال الشقة في ما اعدت اليه، وذلك بدون ادنى خطأ منها ، على اعتبار ان ما حال دون استغلالها هو بنية العمارة القديمة التي توجد بها الشقة، وعدم قدرتها على تحمل التجهيزات المستعملة في مجال الطب الاشعاعي كما تمسكت العارضة بحصول اتفاق بينها وبين المستأنف عليه التزام بمقتضاه بعدم مطالبته باية واجبات كراء ابتداء من ابريل 2018 و التزم ايضا بضمان استرجاع العارضة لمبلغ 100.000 درهم كتعويض جزئي عن مصاريف تجديد الشقة ولا يخفى على المحكمة ان الاثبات في المادة التجارية حر وأنه و على فرض ان المحكمة الابتدائية اعتبرت أن واقعة عدم منازعة المستأنف عليه في الوقائع المذكورة غير منتجة لاي اثر فإنه كان من المفروض الامر تمهيدا باجراء بحث في النازلة للاستماع للاطراف و شهود العارضة و لما كانت المحكمة التجارية لم تفعل و لم تأمر باجراء بحث للبحث في الوقائع المثارة من قبل العارضة فإن حكمها يكون قد جانب الصواب .

و فضلا عما ذكر وبمراجعة مستندات الملف ستقف المحكمة على أن المستأنف لم ينازع في ما اوضحته العارضة، وبذلك يكون قد اقر ضمنا بصحة ما تمسكت به العارضة استنادا لمقتضيات الفصل 406 من ق ل ع و مادام من الثابت أن السيد عبد الله (ج.) تسلم مذكرة العارضة لجلسة 2020/02/06 ولاذ بالصمت بخصوص ما جاء فيها ، ولم يلتمس أيضا اجلا للجواب عنها ، فانه يكون قد اقر بصحة ما ورد فيها جملة وتفصيلا و في ظل ما ذكر وفي ظل ثبوت عدم انتفاع العارضة بالعين المكراة منذ أبريل 2018 ، فان الحكم المستأنف عليه يكون قد جانب الصواب في ما قضى به، مما يتعين معه الغاء وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

واحتياطيا قضى الحكم المستأنف على العارضة بأدائها للمستأنف عليه تعويضا عن التماطل قدره 7000,00 درهم لكن على فرض أن واجبات الكراء كانت مستحقة الأداء رغم ان العارضة لم تنتفع باستغلال الشقة ، فان واقعة استحقاق تلك الواجبات ، في ظل المنازعة الجدية المثارة من قبل العارضة ، لم تبتث الا من خلال الحكم القضائي الذي رد دفوع العارضة ، وبالتالي فلا مجال للحديث عن التماطل في الأداء ، خصوصا وان الإنذار المدلى به من قبل المستأنف عليه لم بلغ للعارضة.

لذلك تلتزم قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا بإلغاء الحكم المستأنف في ما قضى به من أداء العارضة للمستأنف عليه تعويضا عن التماطل بمبلغ 7000,00 درهم وبعد التصدي الحكم برفض الطلب احتياطيا جدا الحكم تمهيدا بإجراء بحث في النازلة و تحميل المستأنف عليه الصائر

وأدلت بنسخة الحكم المستأنف و اصل طي التبليغ.

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية بجلسة 24/11/2021 جاء فيها أن المستأنفة تقدمت بمقالها منازعة في الحكم الابتدائي الذي صادف الصواب في تعليقه، وذلك عندها عجزت المستأنف وإستكتفت عن الإدلاء بأي حجج اودلائل على مزاعمها التي بقيت مجرد اقوال عارية من صحة. حيث أن إستغلال المستأنفة للمحل موضع الفسخ والإفراغ ثابت من خلال محضر تسليم المفاتيح الذي أنجزته ، والطبي ادلت به ، وان الوجيبة الكرائية المحكوم بها كانت مقابل الإستغلال وتنفيذا للعقد الكراء المبرم بينهما، و ان الدفع بأن العارض لم يجب عن مزاعم المستأنفة يبقى معه مقرا بأقوالها ، دفع غير مبرر بإعتباران الاتفاق المبرمة بين الأطراف والمنجزة على وجه سليم تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها الشيء الذي ينطبق اعلى عقد الكراء أما الإتفاقات التي تفوق مبلغ 10.000 درهم فتجب ان تكون مكتوبة قصد الإعتداد بها ولا تصح فه شهادة الشهود وذلك فق الفصل 443 ق ل ع و يظهران المستأنف والتي بادرت إلى تنفيذ الحكم الابتدائي فيما يخص السومة الكرائية يعوزها الإثبات و الدليل والسند القانوني السليم للقول بإلغاء الحكم الابتدائي مما يتعين معه تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به لقيامه على أساس قانوني سليم و تحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على ادراج الملف اخيرا بجلسة 12/10/2022 و تخلف نائب المستأنفة رغم التوصل وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 26/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث استندت المستأنفة في استئنافها على الاسباب المفصلة اعلاه.

وحيث دفعت المستأنفة بكون محكمة الدرجة الاولى كان عليها ان تأمر تمهيدا باجراء بحث قصد الاستماع للشهود قصد التثبت من واقعة التزامه بعدم مطالبته بأية واجبات كرائية ابتداء من ابريل 2018 والتزامه بارجاعها لها مبلغ 100000,00 درهم.

وحيث ان مبدأ حرية الاثبات في المادة التجارية ليس معناه قلب قواعد الاثبات المكرسة قانونا ومنها قاعدة البينة على المدعي وليس معناه ايضا مخالفة النصوص القانونية القطعية في مسائل الاثبات وانما المبدأ المذكور معناه ان الاثبات في المادة التجارية اثبات حر وغير مقيد بوسيلة معينة إلا ما استثني بنص خاص، هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن المستأنف عليه المواجه بمبدأ حرية الاثبات في المادة التجارية هو الطرف المكري، وبالتالي فإنه يبقى بهذه الصفة طرفا مدنيا في ظل خلو الملف مما يثبت إضفاء الصفة التجارية عليه، وحسب المادة 4 من مدونة التجارة فإنه اذا كان العمل تجاريا بالنسبة لاحد المتعاقدين ومدنيا بالنسبة للمتعاقد الآخر طبقت قواعد القانون التجاري في مواجهة الطرف الذي كان العمل بالنسبة اليه تجاريا ولا يمكن ان يواجه بها الطرف الذي كان العمل بالنسبة اليه مدنيا ما لم ينص مقتضى خاص على خلاف ذلك، ومن جهة ثالثة فإن المبلغ المطلوب اثبات اعفاء المستأنفة منه هو مبلغ 100000,00 درهم وحسب الفصل 443 من ق.ل.ع فإن الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها ان تنشئ او تنقل او تعدل او تنهي الإلتزامات او الحقوق والتي يتجاوز مبلغها او قيمتها عشرة آلاف درهم لا يجوز اثباتها بشهادة الشهود ويلزم ان تحرر بها حجة رسمية او عرفية ، ومن جهة رابعة فإن دفع المستأنفة جاء مجردا من ذكر اسماء الشهود وبالتالي فإن الدفع المتمسك به يبقى مردودا ولا اساس له.

وحيث ان تطبيق مقتضيات الفصل 406 من ق.ل.ع بخصوص الاقرار القضائي الذي يستشف من السكوت على الجواب على دعوى الخصم فإن الأمر يقتضي ان تكون الدعوى مستوفية لشروطها القانونية ومقرونة باثبات ما ورد فيها اما المذكرة او الدعوى المجردة من الإثبات فالسكوت عن الجواب عنها لا يشكل اقرارا بما جاء فيها مادام انه في اصله مجرد من الاثبات.

وحيث يتعين التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على المستأنفة.