

L'invocation par le preneur d'un accord sur le paiement échelonné des loyers constitue un aveu de la dette justifiant la résiliation du bail en l'absence de preuve de paiement (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58095	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5211
Date de décision 20241030	N° de dossier 2023/8219/4524	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve du paiement, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion, Défaut de qualité, Confirmation du jugement, Bail commercial, Aveu de la dette	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée des moyens tirés du défaut de qualité à agir du bailleur et de l'existence d'un accord amiable. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement et en expulsion. L'appelant contestait la décision en invoquant, d'une part, le défaut de qualité à agir du bailleur et, d'autre part, l'existence d'un accord amiable portant sur l'évacuation des lieux et l'échelonnement de la dette locative. La cour écarte l'ensemble de ces moyens. Elle retient que l'allégation d'un accord amiable sur l'apurement de la dette constitue en elle-même un aveu de la relation contractuelle et de l'existence de la créance de loyers, rendant dès lors inopérant le moyen tiré du défaut de qualité à agir. La cour relève au surplus que le preneur ne rapporte la preuve ni du paiement des sommes dues, ni de la réalité de l'accord qu'il invoque. En l'absence de toute justification de la libération de sa dette, le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة ك. بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/10/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 11802 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/12/2022 في الملف عدد 4411/8219/2022 والقاضي في الشكل : قبول الطلب و في الموضوع : بأداء المدعى عليها مبلغ قدره 47300.00 درهم كواجب كراء عن المدة من ناتج شهر يونيو 2021 إلى غاية ابريل 2022 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود أداء واجبات الكراء، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليها بتاريخ : 2023/03/22 وإفراغها ومن يقوم مقامها أو بأدائها عن الشقة الكائنة برقم 7 بالطابق الثالث بعمارة دانغير باحماد رقم 55 الدار البيضاء و بأدائها له تعويض عن الضرر قدره 4000.00 درهم وبتحميلها الصائر، و برفض باقي الطلب

في الشكل :

حيث ان الثابت من طي التبليغ ان المستأنفة بلغت بالحكم المطعون فيه بتاريخ 09/10/2023 و بادرت الى استئنافه بتاريخ 25/10/2024 مما يكون معه الطعن بالاستئناف مقدما داخل الاجل القانوني و باعتبار المقال الاستئنافي جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية عرض والذي يعرض فيه أن المدعى عليها تكتري من المدعي الشقة الكائنة برقم 7 بالطابق الثالث بعمارة دانغير شارع أبا احماد رقم 55 الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 4300 درهم بمقتضى عقد كراء، الا انها امتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح شهر يونيو 2021 إلى غاية شهر أبريل 2022، مما تخلد معه بذمتها مبلغ 47300 درهم وان العارض وجه لها انذارا توصلت به بتاريخ 2022/03/22 بواسطة مفوض قضائي ومنحها اجل 15 يوما من تاريخ التوصل دون جدوى لذلك يلتمس الحكم بأداء المدعى عليها مبلغ قدره 47300 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح شهر يونيو 2021 إلى غاية شهر أبريل 2022، والحكم بفسخ العقد وإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من الشقة الكائنة برقم 7 بالطابق الثالث بعمارة دانغير شارع أبا احماد رقم 55 الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وبتعويض قدره 5000 درهم، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر والاكراه البدني في الأقصى، وارفق مقاله بنسخة طبق الأصل من إنذار ومحضر تبليغه ونسخة من عقد الكراء وصورة من السجل التجاري.

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 المطعون فيه جاء خارق لمجموعة من المقتضيات القانونية المتعلقة بالتبليغ وبذلك خرق حق الدفاع والتقاضي سوء النية من الأساس وفق ما يلي :

بخصوص انعدام الصفة : انه بالاطلاع على مقال الادعاء سيلاحظ انه جاء فيه بان السيد محمد الحبيب (م.) ينوب عن باقي الأطراف بحكم التوكيل المسند إليه في أن ملف القضية في حين أن ملف القضية خال من أي توكيل وهو ما يوضح انعدام صفته في التقاضي

بصفة عامة ، وما يؤكد ذلك هو أن عقد الكراء المدلى توضح أن التوكيل في حوزة المسماة بشرى (م.) لذلك يتعين القول بانعدام صفة الطرف المدعى على هذا الأساس ، هذا من جهة ومن جهة ثانية ، فانه بالرجوع إلى مقال الادعاء والوثائق المرفقة به سيلاحظ انه تم الإدلاء بصورة عقد كراء فقط وليس العقد الأصلي وهو ما يوضح مدى انعدام أي إثبات للعلاقة الكرائية من الأصل وصفة الفريق المدعي ابتدائيا وكذا العارضة، وانه على اثر كل ما سبق بيانه يكون مقال الادعاء قد قدم في خرق تام لمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية ويتعين القول بعد التصدي الحكم بعدم القبول شكلا.

وبخصوص إجراءات التبليغ وخرقها للقانون وخرق حق الدفاع انه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه فانه لم يتم فيه احترام إجراءات التبليغ المنصوص عليها في الفصول 37 و 38 من قانون المسطرة المدنية بحيث انه جاء ضمن الوقائع بأنه تم سلوك مسطرة التبليغ عن طريق البريد بشكل مباشر وانه رجع بملاحظة غير مطلوب مع العلم أن ما جرى به العمل هو انه يتم التبليغ عن طريق المفوض القضائي وبعد ذلك اللجوء إلى البريد المضمون وسلوك مسطرة التبليغ بواسطة القيم قبل إصدار الحكم بشكل غيابي دون أن تتاح للعارضة الفرصة لإبداء دفاعها ، وأن هذا الأجراء الذي اتسم بخرق القانون برمته جعل الحكم المطعون فيه صدر في خرق للقانون خصوصا ما تعلق بإجراءات التبليغ الواجب إتباعها وكذا خرق حق الدفاع المحفوظ والمنصوص عليه في الدستور المغربي لسنة 2011 ، وانه لذلك يكون الحكم المطعون فيه قد صدر بشكل خارق للقانون يتعين معه القول برده والحكم وفق المقال الحالي.

و بخصوص التقاضي بسوء النية من طرف المستأنف عليها : انه بالرجوع إلى وثائق الملف خصوصا المقال المقدم من طرف المدعية يتضح بأنها تتقاضى بسوء نية فيه بعللة انه سبق لها و أن اتفقت مع العارضة على إفراغ المحل المكثري بشكل حبي وهو ما تم فعلا مع الاتفاق على تسليم المبالغ الكرائية المتبقية على شاكلة أقساط ، و أن الفريق المدعي ابتدائيا في الحكم المطعون فيه تطالب بالحكم لها بالإفراغ من محل تم أفراغه حتما بشكل رضائي وهي تعلم ذلك وقد تسلمت عقارها الذي كان مستغلا من طرف العارضة ، وأنها تلتمس من المحكمة الأمر بإجراء بحث في النازلة الحالية للوقوف على جدية النزاع الحالي الذي يحاول فيها الفريق المدعي ابتدائيا إثارة نزاع غير متوفر ولا أساس له ، وأن الفريق المدعي طالب بالحكم له بتعويض عن الضرر في حين أن الضرر المزعوم لم يتم إثباته لكون العارضة أفرغت المحل المكثري منذ مارس 2021 بإرادة الفريق المدعي ، و انه بذلك لا يستوجب أي تعويض عن الضرر ، و أن ما يفيد سوء النية للفريق المدعي هو انه لم يتم تبليغ العارضة ضمن إجراءات الدعوى وأنها بقدرة قادر قامت بتبليغها بالحكم بعد استصداره بسوء نية ، وأن كل ما يدعيه الفريق المدعي لا أساس له من الصحة ، و أن العين المكثرة تم إفراغها بإرادة الفريق المدعي وسلمت له على حالتها، ملتزمة التصريح بقبول الطعن وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي التصريح بعدم القبول شكلا و احتياطيا التصريح برفض الطلب بعد التصدي بإلغاء الحكم المطعون فيه و احتياطيا جدا : الأمر بإرجاع ملف القضية إلى المحكمة المصدرة له و احتياطيا جدا الأمر تمهيدا بإجراء بحث في النازلة و تحميل الفريق المستأنف عليه الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 16/10/2024 تخلف المستأنف عليه رغم الاستدعاء فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

حيث انه بخلاف ما جاء بالمقال الاستئنافي للطاعنة فان هذه الاخيرة لم تدل باية وثائق جديدة او تواصل صادرة عن المستأنف عليه تفيد الاداء للاشهر المضمنة بصحيفة الدعوى و المتعلقة بالمدة من يونيو 2021 الى ابريل 2022 و التي وجب عنها مبلغ 47300 درهم و ان اثاره الدفع بانعدام الصفة يفنده عقد الكراء المدلى بصورة منه بالملف كما يفنده ادعائها بوجود اتفاق مع الطرف المكثري على افراغ العين المكثرة بشكل حبي و تسليم الكراء العالق بذمتها على شكل اقساط مما يعد اقرارا منها بالعلاقة الكرائية و ايضا بملاءة ذمتها بالاكترية المطلوبة و الحال ان الطاعنة لم تدل خلال هذه المرحلة الاستئنافية بما يفيد براءة ذمتها او ما يفيد الاتفاق المدعى به مما تبقى معه الدفوع المثارة لتبرير عدم الاستجابة لفحوى الانذار موضوع الدعوى غير جدية بالاعتبار و يتعين ردها

و حيث انه في غياب ما يفيد براءة ذمة الطاعنة من المبلغ العالق بها تكون الاسباب المستند عليها في الطعن غير جديرة بالاعتبار و يكون بالتالي الحكم الذي قضى عليها باداء المبالغ المذكورة و الافراغ من العين المكراة للتماطل قد صادف الصواب و يتعين تاييده.

حيث يتعين ترك الصائر على عاتق المستأنفة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.