

Résiliation du bail commercial écrit : Preuve et portée de l'offre de restitution des clés (Cass. com. 2020)

| Identification | | | |
|--|---|---|--------------------------------|
| Ref 44783 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 542/2 |
| Date de décision 20201203 | N° de dossier 2018/2/3/1678 | Type de décision Arrêt | Chambre Commerciale |
| Abstract | | | |
| Thème Extinction du Contrat, Baux | | Mots clés قرارات محكمة النقض, Restitution des clés, Résiliation amiable, Rejet, Preuve, Offre de restitution, Inadmissibilité de la preuve testimoniale, Extinction du contrat, Consignation, Bail commercial, Acte écrit | |
| Base légale Article(s) : 444 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Ayant constaté que le contrat de bail liant les parties était un acte écrit, la cour d'appel, en application de l'article 444 du Dahir sur les obligations et les contrats, a écarté à bon droit la preuve testimoniale visant à établir la résiliation amiable dudit contrat. Elle a exactement retenu que l'offre de restitution des clés, pour être effective et mettre fin aux obligations du preneur, doit être suivie de leur remise au bailleur ou, en cas de refus de celui-ci, de leur consignation au fonds des dépôts du tribunal, un simple procès-verbal de constat d'offre étant insuffisant à lui seul pour prouver la fin de la relation contractuelle.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/542، المؤرخ في 2020/12/03، ملف تجاري عدد 2018/2/3/1678

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/08/17 من طرف الطالبتين المذكورتين أعلاه بواسطة نائبيهما الأستاذ عبد الكريم (ب).
الرامي إلى نقض القرار رقم 2209 الصادر بتاريخ 2018/04/30 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد :
2018/8206/131.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020 / 11 / 12.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2020/12/03.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد انس لوكيلي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف و القرار المطعون فيه أن المدعي المطلوب في النقض تقدم بدعوى أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيها أنه قام ببراء محل تجاري للشركتين المدعى عليهما طالبي النقض بسومة شهرية قدرها 2000 درهم إلا أنهما امتنعتا عن الأداء من 15/12/1 الى متم ماي 2017 و أن السيد هشام (خ). وبصفته الممثل القانوني للشركتين المدعى عليهما بلغ بالإنذار من أجل الأداء بتاريخ 17/3/10 وتم إمهاله 3 أشهر من أجل إفراغ المحل ابتداء من تاريخ التوصل والتمس الحكم عليهما بأداء مبلغ 34000 درهم واجبات كراء المحل التجاري عن الفترة المذكورة وإفراغهما من المحل موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم، وبعد جواب المدعى عليهما صدر الحكم القاضي بأدائهما مبلغ 34000 درهم واجبات كراء المحل الكائن (...). عن المدة ما بين 15/12/1 الى 17/5/30 و بإفراغهما من المحل موضوع الدعوى، استأنفته الطالبتان وبعد تبادل المذكرات وإتمام الإجراءات المسطرية صدر القرار باعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر مبلغ الكراء المحكوم به في 28000 درهم و تأييده في الباقي و في المقال الإضافي بأداء المستأنفتين لفائدة المستأنف عليه مبلغ 20.000 درهم وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث تعيب الطالبتان على القرار المطعون فيه نقصان التعليل الموازي لانعدامه و التفسير الغير السليم لمقتضيات الفصل 444 من ق ل ع ذلك أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ارتأت عدم الأخذ بشهادة الشهود واستبعدت وثيقة رسمية وهي محضر إخباري بتسليم المفاتيح للمطلوب بناء على اذن من رئيس المحكمة بعلّة عدم الإدلاء بما يفيد إيداع المفتاح بصندوق الأمانات رغم أن واقعة ايداع المفاتيح ليست شرطا لفسخ العقد وهي لاحقة لواقعة عرض المفاتيح حيث بملتزم من والدة المطلوب.

مما حدا بالمفوض القضائي الى انجاز محضر اخباري بعد تخلف المطلوب عن الحضور إلى المكتب لتسلم المفتاح ، فوثائق الملف تبين أن الطالبة تمسكت طيلة مراحل الدعوى بفسخ العلاقة الكرائية بشكل ودي و أدلت اثباتا لذلك بإشهاد مصحح الامضاء تؤكد بموجبه الشهادة حضورها لواقعة الفسخ و مماطلة المطلوب لتوثيق ذلك ، والمحكمة ارتأت عدم الأخذ بشهادة الشهود بعلّة أن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد كتابي واستندت في ذلك إلى مقتضيات الفصل 444 من ق ل ع مع أن الأمر يتعلق بواقعة مادية تتمثل في فسخ العلاقة الكرائية بشكل ودي بحضور الشهود و تخلف المكري عن موعد توثيق ذلك فضلا على أن الفصل 447 من ق ل ع صريح بخصوص عدم تطبيق مقتضيات الفصول 444، 445، 446 من ق ل ع عندما توجد بداية حجة بالكتابة وملف النازلة لا يخلو من حجج منها المحضر الإخباري الخاص بعرض المفاتيح والمحكمة لم تطبق الفصل 444 من ق ل ع تطبيقا سليما وحرمت الطالبتين من إجراء بحث بخصوص واقعة فسخ العلاقة الكرائية و بالتالي عدم الحكم عن المدة اللاحقة للفسخ وبذلك فقد تجاوزت المطلوب خرقا للفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، ويكون القرار بذلك معرضا للنقض.

لكن حيث أن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه لما استبعدت الأخذ بشهادة الشهود لإثبات فسخ عقد الكراء الكتابي الرابط بين الطرفين بتعليقها الذي جاء فيه (وحيث أن مقتضيات الفصل 444 من ق ل ع جاءت صريحة في عدم جواز الأخذ بشهادة الشهود لإثبات ما يخالف ما ضمن بالحجج الكتابية ومن تم فإنه لا موجب لإجراء بحث بغية الاستماع لشاهدة بخصوص إثبات فسخ علاقة كرائية ثابتة بين طرفي النزاع بواسطة محرر كتابي موقع عليه من طرفهما كما أن عدم استدلالهما بما يفيد ايداع مفاتيح المحل موضوع النزاع بصندوق الأمانات بالمحكمة بعد عرضها على المستأنف عليه يجعل من عرض المفاتيح غير منتج في نازلة الحال مما يتعين رد الدفع المذكور) تكون قد ركزت قرارها على أساس من القانون باعتبار أن الاستماع الى الشهود ليس من شأنه إثبات إنهاء عقد كراء أبرم كتابة بين الأطراف فضلا على أن محضر عرض مفاتيح المحل لا يمكن الاستناد اليه للقول بفسخ العلاقة الكرائية مادام أن العرض الحقيقي الذي ينتج عنه إنهاء عقد الكراء يثبت بواقعة تسليم المفاتيح أو إيداعها بمستودع الأمانات إذا رفضها المكري الأمر غير الثابت في النازلة وعللت قرارها بما يكفي لتبريره ولم تخرق في ذلك المقتضيات المحتج بها وكان ما استدلت به الطاعن غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع تحميل الطالبتين الصائر.