

# Bail commercial : la preuve du montant du loyer incombe au bailleur, à défaut de quoi la déclaration du preneur est retenue (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
<b>Ref</b> 64500	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4624
<b>Date de décision</b> 20221020	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2936	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Paiement partiel, Montant du loyer, Modification du jugement, Mise en demeure, Loyer, Eviction, Défaut de paiement, Déclaration du preneur, Charge de la preuve, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la condamnation d'un preneur au paiement d'arriérés locatifs et à son expulsion, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la preuve du montant du loyer en l'absence de contrat écrit. Le tribunal de commerce avait intégralement fait droit aux demandes du bailleur. L'appelant contestait la qualité à agir de ce dernier ainsi que le montant du loyer, soutenant avoir effectué un paiement partiel sur la base d'une somme inférieure à celle réclamée. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité, considérant que la contestation même du montant du loyer par le preneur vaut reconnaissance de la relation locative. Elle retient ensuite qu'en l'absence de preuve contraire rapportée par le bailleur, la déclaration du preneur, débiteur de l'obligation, quant au montant du loyer doit être retenue. Dès lors, si le paiement partiel n'a pas purgé le manquement contractuel, il vient en déduction de la dette recalculée sur la base du loyer ainsi fixé. La cour d'appel de commerce confirme le jugement entrepris dans son principe mais le réforme sur le seul quantum de la condamnation pécuniaire.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد ياسين (ح.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 21/04/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 401 بتاريخ 08/02/2022 في الملف عدد 4151/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الدعوى. في الموضوع: بأداء المدعى عليه ياسين (ح.) لفائدة المدعي حسن (ن.) مبلغ 9.000 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن ب: دوار [العنوان] خلال المدة من 01/04/2021 الى 01/12/2021 مع النفاذ المعجل، وبإفراغه من المحل المكترى وبتحميله الصائر.

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 06/04/2022 ، و تقدم باستئنافه بتاريخ 21/04/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد حسن (ن.) تقدم بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 17/12/2021 يعرض فيه المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بدوار [العنوان] بسومة شهرية قدرها 1000 درهم، وأنه تقاعس عن أداء الكراء 9 اشهر الممتدة من 01/04/2021 الى حدود 01/09/2021 رغم انذاره، ملتصا لاجل ذلك الحكم عليه بأدائها له مبلغ 9.000 درهم عن واجبات كراء المدة المذكورة، وبإفراغه من المحل المكترى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميله الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من انذار ومحضر تبليغه ووثائق اخرى.

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 حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون فإن العارض يصرح بأنه لم يتوصل بأي استدعاء للحضور إلى المحكمة وتنصيب دفاعه للدفاع عن مصالحه والجواب على مقال جهة الادعاء والادلاء بأوجه دفاعه كانت ستكون حتما حاسمة في اقرار حقوقه وخير دليل هو صدوره بصيغة غيابية وأن الحكم الابتدائي جاء غير مبني على أساس قانوني او واقعي سليم ذلك انه ومن حيث الصفة فإن الجهة المدعية لم تدلي بصفتها في الادعاء اثباتا للرابطة الكرائية بين الطرفين مما كان حريا عدم قبول الدعوى لهذه العلة في غياب الادلاء بعقد كراء او حكم قضائي اثباتا للعلاقة الكرائية بين الطرفين كما سلف بيانه ومن حيث السومة الكرائية والتماطل فإن العارض يكتري بسومة 500درهم شهريا وليس 1000 درهم كما زعمت جهة الادعاء وان تضمين الانذار سومة غير حقيقية الهدف منه الاثراء على حساب العارض وإثقال كاهله بسومة مرتفعة قصد افراغه وان العارض بمجرد توصله بالانذار بتاريخ 2021/12/1 بادر بإيداع مبلغ 4 اشهر مقدرة في مبلغ 2000 درهم بحسب السومة الحقيقية أي 500 درهم شهريا ومن حيث الاستماع للشهود فإن المدعي قام بتغيير اقفال المحل ومنع العارض من استغلاله بدون وجه حق مما حدى به الى تحرير شكاية ضده بتغيير الاقفال وانتزاع حيازة عقار امام السيد وكيل الملك مما يجعل الأساس المبني عليه الأداء غير متوفر لانتفاء عنصر مهم وهو الانتفاع بالعين المكترة وأن هذه الوقائع ثابتة ويؤكدها الشهود المدونة أسمائهم أدناه سواء تعلق الأمر بمبلغ السومة الكرائية او المنع ومن الولوج للدكان وتغيير اقفاله ، ملتصا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف ثم الحكم على سبيل التصدي بعدم قبول الدعوى لعدم اثبات الصفة أساسا الحكم بانتفاء عنصر التماطل وفق ورقة الأداء المرفقة والحكم برفض طلب جهة الادعاء

واحتياطيا الحكم بإجراء بحث بالاستماع للشهود ادناه للتأكد من السومة الحقيقية وواقية تغيير الاقفال أو اجراء وقوف على عين المكان .  
أرفق المقال ب: نسخة حكم المطعون فيه بالاستئناف وورقة الإيداع و شيك .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 07/07/2022 التي جاء فيها أن استئناف الأحكام التجارية يقع داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ عملا بمقتضيات المادة 18 من القانون رقم 53.95 المنظم للمحاكم التجارية والتي تنص على أنه "... تستأنف الأحكام الصادرة عن المحكمة التجارية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ" وأنه بالرجوع إلى تاريخ التأشير على المقال الاستئنافي بصندوق المحكمة وتاريخ التوصل فإن الاستئناف واقع خارج الأجل القانوني المشار إليه بالمادة 18 من القانون المشار إليه أعلاه وأن ما جاء بمقال المستأنف يثار لأول مرة أمام المحكمة وهو لا يمت للحقيقة بصله وأن الحديث الصفة يكذبه محضر تنفيذي لأمر قضائي، الذي أنجز بالملف التنفيذي عدد 21/2819 والذي يقر فيه المدعى عليه بالعلاقة الكرائية وهو محضر رسمي لا يمكن الطعن فيه إلا بالزور وتنطبق عليه مقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود وحيث إن التماطل ثابت لأن المستأنف توصل بالإنداز بتاريخ 2021/11/09 ولم يبادر إلى عرض المبالغ المطالب بها والمحددة في مبلغ 9000 درهم بحساب مبلغ 1000 درهم للشهر عن المدة من 2021/04/01 إلى 2021/09/01 واكتفي بإيداع مبلغ 2000 درهم والذي تم خارج الأجل المحدد بالإنداز ولم يبادر إلى عرض المبالغ المطالب بها، مما يجعل مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-49 ثابتة في حقه والحكم المستأنف بذلك يكون جاء مؤسس ومعللا تعليلا سليما ومصادفا للصواب فيما قضى به ، ملتصقا بعدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف ضده صائر المرحلتين. أرفقت ب: شهادة تبليغ.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 15/09/2022 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 06/10/2022 مددت لجلسة 20/10/2022.

## التعليل

حيث بسط المستأنف أسباب استئنافه و دفع المستأنف عليه بالدفع حسب المسطر أعلاه.

وحيث انه خلافا لما اثاره المستأنف من انعدام توصله بلاستدعاء للحضور الى المحكمة فانه حسب مرجوع استدعائه الملفى به في الملف في المرحلة الابتدائية بجلسة 25/01/2022 فانه بتاريخ 19/01/2022 توصل شخصيا وقع على ذلك.

وحيث ان منازعة المستأنف في صفة المستأنف عليه يضحضها اقراره بالعلاقة الكرائية التي تربطه وهذا الأخير ومنازعته في السومة الكرائية التي دفع بانها 500 درهم فقط وليس 1000 درهم كما يدعي المستأنف عليه مما يتعين رد ما ثاره بهذا الخصوص.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف تبنت لها بان المستأنف قام بإيداع مبلغ 2000 درهم لفائدة المستأنف عليه وذلك بتاريخ 16/12/2021 وذلك بعد توصله بالانذار موضوع الدعوى بتاريخ 01/12/2021 وهو الإيداع الذي لا ينفي عنه المطل كونه لم يسبقه أي عرض ويبقى ناقصا، لكن يبرئ ذمته في حدود المبلغ المودع، وامام منازعة المستأنف في السومة الكرائية ودفعه بانها محددة في 500 درهم وليس 1000 درهم كما يدعي المستأنف عليه، فانه كما جرى عليه العمل القضائي فانه امام غياب أي اثبات من طرف المستأنف عليه على قوله، يبقى قول الملزم بالاداء أي المكثري-المستأنف- ومنه تكون السومة محددة في 500 درهم

وحيث انه اعتبارا لكون السومة الكرائية محددة في 500 درهم وكون المستأنف عليهم يطالب المستأنف بالوجيبة الكرائية عن المدة من 01/04/2021 الى دجنبر 2021 أي 9 اشهر وجب فيها 4500 درهم اودع منها المستأنف 2000 درهم ليبقى بدمته 2500 درهم، مما يتعين معه تاييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بتخفيض المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء عن تلك المدة الى (2500,00 درهم) ، مع جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بتخفيض المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2021 الى دجنبر 2021 الى (2500,00 درهم)، وجعل الصائر بالنسبة.