

**Bail commercial : le preneur qui ne s'acquitte pas des frais de l'expertise qu'il a sollicitée pour prouver le paiement des loyers voit son moyen rejeté (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60816	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2741
<b>Date de décision</b> 20230419	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4841	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> Relevés bancaires, Preuve insuffisante, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Obligation de garantie du bailleur, Jouissance paisible, Expertise comptable, Défaut de paiement des frais d'expertise, Coupure d'électricité, Confirmation du jugement, 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 condamnant un preneur au paiement de loyers et charges, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve du paiement et l'exigibilité des obligations accessoires au bail commercial. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des loyers, des consommations d'électricité et des taxes de propreté. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers par virements, contestait les factures d'électricité en raison d'une coupure de courant et arguait de l'inclusion des taxes de propreté dans le loyer. La cour écarte le moyen tiré du paiement des loyers, retenant que les relevés bancaires produits sont impropres à prouver le règlement de la période litigieuse, faute de précisions, et que le preneur a au demeurant fait échec à une mesure d'expertise comptable en n'en consignait pas les frais. Elle juge également non fondés les moyens relatifs aux charges, relevant d'une part que l'appelant a lui-même reconnu que la coupure d'électricité était postérieure à la période facturée, et d'autre part que le contrat de bail mettait expressément les taxes de propreté à sa charge en tant que services collectifs. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ل. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2696 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/06/2021 في الملف عدد 665/8207/2021 القاضي في الشكل : قبول الطلب باستثناء الشق المتعلق بالإفراغ ، في الموضوع: بادائها مبلغ 136.500 درهم برسوم واجبات الكراء عن المدة من 1/6/2019 إلى متم فبراير 2021 مع النفاذ المعجل ومبلغ 19.980 درهم برسوم واجبات استهلاك الكهرباء عن المدة من 1/5/2019 إلى 30/12/2019 ومبلغ 7839 درهم عن النظافة مع تحميلها الصائر ورفض الباقي.

في الشكل: حيث بلغت الطاعة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 02/08/2021 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدمت بمقالها بتاريخ 13/08/2021 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

في الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان المستأنف عليها شركة غ.ل. تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أنها تملك المحل الكائن بـ [العنوان] القنيطرة وأن المستأنفة تعتمر منها هذا المحل بسومة كرائية قدرها 6500 درهم شهريا، وأنها تخلفت عن أداء الكراء منذ 1/6/2019 ولغاية 30/12/2019 حيث تخلذ بذمتها مبلغ 45.500 درهم وكذا واجبات استهلاك الكهرباء منذ 1/5/2019 لغاية 30/8/2019 وذلك بما مجموعه 19.880 درهم وضريبة النظافة عن سنة 2019 بمبلغ 7839 درهم، وأنها وجهت لها إنذارا عن طريق مفوض قضائي توصلت به لكنها لم تحرك ساكنا، لذلك فهي تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ الموجه لها وبإفراغها من المحل هي ومن يقوم مقامها ولو بإذنها تحت غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وأدائها لها مبلغ 136.500 درهم عن واجبات الكراء من 1/6/2019 إلى 30/2/2021 ومبلغ 19.880 درهم عن واجبات استهلاك الكهرباء من 1/5/2019 إلى 30/12/2019 وبمبلغ 7839 درهم عن النظافة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر، وأرفقت مقالها بنسخة لعقد كراء، نسخة من إنذار مع محضر تبليغه، فواتير الكهرباء وشواهد ضريبة النظافة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 11/5/2021 والتي أجابت من خلالها أن المستأنف عليها وجهت لها إنذارا مخالفا لمقتضيات المادة 26 و 27 من القانون رقم 16/49 والتمثل في عدم جديتها للسبب الذي من أجله قد وجهت الإنذار المباشر لها مما يجعل طلبها معرضا للرفض. ومن جهة أخرى فإن الإنذار وجهته لها بتاريخ 4/10/2019 وقامت برفع دعوى المطالبة بالأداء والإفراغ في أواخر فبراير 2021 أي ما يزيد عن السنة مما يجعل دعواها مخالفة للمادة 26 من قانون 16/49 وبالتالي يكون حقها في طلب المصادقة على الإنذار قد سقط، وأضافت أنه منذ إبرام عقد الكراء وهي تؤدي واجبات الكراء بصفة منتظمة وعن طريق تحويل بنكي، إلا أنها لم تعد توظب على منحها وصولات بالأداء، وبخصوص واجبات الكهرباء، فإنها كانت حريصة على أداء ما بذمتها وأن عداد الكهرباء هو في اسم المستأنف عليها وأن هذه الأخيرة عمدت إلى قطع هذه المادة منذ ما يزيد عن سنتين، والتمست بذلك الحكم برفض الطلب، وأدلت بأوامر تحويل بنكي ومحاضر معاينة وصور فوتوغرافية.

وبناء على مذكرة الرد التي أدلت بها المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 8/6/2021 والتي أوضحت من خلالها أن الوثائق والكشوفات المدلى بها لا علاقة لها بمبلغ النازلة وتعود لتاريخ 2018 و17/6/2019 ولا علاقة لها بها، مؤكدة أن المستأنفة لم تؤد واجبات الكراء منذ 1/6/2019 إلى تاريخ يومه وأن الكشوفات المدلى بها تتعلق بالمدة من 26/6/2018 لغاية 17/6/2019 وهي مدة غير مطلوبة بالمقال، أما بخصوص الإنذار، فهو إنذار قانوني محترم للشكليات القانونية، والتمست تمتيعها بما ورد بمقالها الافتتاحي.

وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنة للأسباب التالية :

## أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة أن الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من حيث أدائها لواجبات الكراء المحكوم بها، لكن سيتبين للمحكمة أن كشوفات الحساب المدلى بها في الملف موضوع الدعوى تفيد أنها قد كانت تؤدي واجبات الكراء بصفة منتظمة و سابقة لأوانها و أن نمتها خالية تجاه المستأنف عليها في شخص ممثلا القانوني الذي توصل بمبالغ الواجبات الكرائية بصفة سابقة، و ما يوضح ذلك هو الكشوفات الحسابية وأوامر التحويل البنكي و أن السومة الكرائية للمحل موضوع الدعوى ما هي إلا 6500 درهم في حين أن المبالغ المتوصل بها من طرف المستأنف عليها تفوق بكثير ما هو مطالب به اتجاه المستانفة بالنسبة لواجبات الكراء الممتدة من 01/06/2019 إلى غاية 30/12/2019 وانها قد نازعت في ذلك أمام قاضي الدرجة الأولى و لا زالت تنازع فيه أمام المحكمة بجميع وسائل اثبات سواء من خلال الكشوفات الحسابية ، هذا من جهة و من جهة أخرى فإنها تدلي بلائحة شهود يؤكدون واقعة أدائها للواجبات الكرائية، فضلا على ما سبق ذكره يتضح أنها قد قامت بأداء جميع الواجبات الكرائية المطالب بها للمدة الممتدة من 01/06/2019 إلى 30/12/2019 مما يتعين معه الحكم برفض الطلب لعدم ارتكازه على أي أساس قانوني سليم، و أن الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به حينما قضى بأدائها لمبلغ 19880 درهم كواجبات استهلاك الكهرباء ومبلغ 7839 درهم عن النظافة، وانه سبق لها ان نازعت في تلك المبالغ المطالب بها بالنسبة لاستغلال الكهرباء وكذا مبلغ النظافة من خلال المرحلة الابتدائية ما دام انها أفادت من خلال كتاباتها السابقة أن المستأنف عليها قد عمدت ما من مرة الى قطع الاسلاك الكهربائية والتيار الكهربائي المؤدي الى المحل المكثري من طرفها ذلك أن القطعة الكائنة بـ [العنوان] التي يمتلكها الممثل القانوني لشركة غ.ل. السيد حميد (م.) بالحي الصناعي للقنيطرة بها ثلاثة محلات تجارية وصناعية يقوم بكرائها للشركات الصناعية بالقنيطرة وأن المحلات الثلاثة يوجد بها عداد كهربائي واحد فقط هذا وأن المستأنف عليها هي من تتحكم بالعداد الكهربائي هذا وأنها كانت تؤدي بانتظام واجبات الاستهلاك للكهرباء لمحلها فقط بانتظام، وأن المستأنف عليها تتقاضى بسوء نية وذلك لإدلائها بفواتير الاداء للعداد الكهربائي دون اختيار المحكمة يكون العداد الكهربائي للمحل يظهر ثلاث محلات صناعية مستقلة عن بعضها البعض ومشاركة فقط للاستغلال الكهربائي فيما بينها، وانها توقفت عن اداء واجباتها للاستغلال الكهربائي مند تاريخ قطع المستأنف عليها للتيار الكهربائي عنها الشيء الذي يجعل طلب المستأنف عليها غير مرتكز وغير وجيه مما يتعين معه رفضه جملة وتفصيلا.

أما مطالبة المستأنف عليها لواجبات النظافة اتجاهاها فإنه بالرجوع لوثائق العقد المبرم بين المستانفة و المستأنف عليها سيتضح كون الواجبات الكرائية تشمل النظافة كذلك لكون المحل المكثري يضم ثلاث محلات مستقلة عن بعضها البعض لمحل واحد تمتلكه المستأنف عليها المقسم على ثلاثة شركات صناعية مما يجعل طلب المستأنف عليها للنظافة لا يرتكز على أي اساس قانوني.

ملتزمة لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب لسبقية الاداء للواجبات الكرائية المطالب بها من خلال الوثائق المدلى بها، واحتياطيا الأمر بإجراء جلسة بحث بحضور جميع الاطراف وكذا الشهود للوقوف على حقيقة أدائها للواجبات الكرائية بانتظام وبطريقة مسبقة للواجبات الكرائية مع حفظ حقها في الادلاء بمستنتجاتها على ضوءها، والحكم برفض الطلب للاستغلال الكهربائي وواجبات النظافة لعدم ارتكازهما على أي اساس قانوني وحفظ حقها في الإدلاء بمذكرة توضيحية وجعل الصائر على المستأنف عليها.

مرفقة مقالها بنسخة من الحكم المستأنف، نسخة من طي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 05/04/2022 جاء فيها أن العلاقة الكرائية لازالت قائمة ومستمرة الى تاريخ يومه، وانها أبرمت عقد الكراء لمزاولة النشاط التجاري مع المستانفة التي التزمت بجميع الشروط الواردة فيه ومن ضمنها أداء فواتير الكهرباء باعتبارها الطرف المستفيد منه لنوعية نشاطها التجاري (التلحيم) ، أما هي فنشاطها لا

يتطلب أي كهرباء، وان المستأنفة وبعد تراكم واجبات الكراء والكهرباء عمدت إلى تحويل محله إلى مستودع وكراء محل آخر بجانبه للعمل فيه، وان المستأنفة لم تؤد الواجبات الكرائية منذ 01/06/2019 إلى تاريخ يومه، وأن الكشوفات تتعلق بالمدة الى غاية 01/06/2019 وهي مدة غير مطلوبة بالمقال ، وان العلاقة الكرائية موضوع الملف هي علاقة بين شركتين بمقتضى عقد كراء مصحح الإمضاء وأن الأداء فيه يتم بطريقة دقيقة ومحددة ولا يمكن بأي حال من الأحوال الاستماع إلى الشهود لخضوعها لنظام التصريح الضريبي، و سبق للمستأنفة أن تقدمت بمقال من أجل إيقاف التنفيذ أمام نفس المحكمة إلا أن محكمة الاستئناف التجارية قضت برفضه، وأنها مارست إجراءات الحجز والتنفيذ وأن المستأنف عليها أدت المبالغ موضوع هذا الملف.

ملتزمة لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 04/01/2023 جاء فيها بخصوص الخروقات التي طالت الحكم المستأنف، فقد سبق لها أن أثارَت أمام المحكمة المطعون في حكمها على أنها قد حرمت من استغلال العين المكتراة بعدما تم منعها من التزود بمادة الكهرباء من طرف المستأنف عليها منذ تاريخ 12/11/2019 ، وأنه وبناء على هذا الاعتبار فإن مطالبة المستأنف عليها المصادقة على الإنذار والإفراغ من العين المكتراة لا تقوم على أي أساس قانوني أو واقعي سليم، وبالرجوع إلى عقد الكراء المبرم بينها وبين المستأنف عليها سيتبين للمحكمة على أنها سبق لها أن التزمت بتزويدها بمادة الكهرباء والتي تعتبر مادة حيوية يتوقف عليها نشاطها التجاري، ومنذ تاريخ 12/11/2019 وهي لا تمارس نشاطها بالمحل المدعى فيه نتيجة قيام المستأنف عليها بقطع الكهرباء عن المحل المكترى وهو الأمر الثابت من خلال الشهادة الإدارية الصادرة عن رئيس الملحقة الإدارية الحضرية بالقيطرة ومحضر الاستجواب بالملف عدد 8389/6201/2019 والذي يفيد قيام المستأنف عليها في شخص السيد أحمد (م.) بقطع مادة الكهرباء عنها بتاريخ 08/11/2019 مع تهديده للعمال بقطع أيديهم في حالة إرجاع الكهرباء إلى العين المكتراة، بالإضافة إلى المعائنات المجردة المحررة بتاريخ 27/04/2021 و 05/03/2020 و 03/06/2020 و 07/09/2020 و 03/12/2020 التي جميعها تفيد توقفها عن العمل بسبب انقطاع التيار الكهربائي، وأن المستأنف عليها بالإضافة إلى ما قامت به من حرمانها من مادة الكهرباء فقد عملت على تنفيذ مقتضيات الحكم الابتدائي رقم 2696 بالملف رقم 665/8207/2021 الصادر بتاريخ 15/06/2021 عن طريق الحجز على جميع منقولاتها المتواجدة بالعين المكتراة رغم قيامها بالحجز على حسابها البنكي الذي كان به من المبالغ المالية التي تستوفي الدين المطالب به بمقتضى الحكم الابتدائي ، وبناء على ما تقدم فإن المستأنف عليها تكون أخلت بالتزاماتها على عاتقها وبمقتضى الفصل 627 و 644 من خلال التزامها بالامتناع عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفو حيازتها وحرمانها من المزايا التي كان من حقها طبقا لعقد الكراء وبحسب ما أعدت له العين المكتراة.

ملتزمة الحكم وفق ما جاء بمقالها الاستئنافية.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 04/01/2023 الفى بالملف بمذكرة تعقيبية للاستاذ هشام بقالي وتخلف دفاع الطرفين ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 25/01/2023. فصدر القرار التمهيدي عدد 92 القاضي بإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير لحسن الرامي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 29/03/2023 توصل خلالها الاستاذ فلهوس نائب المستأنفة بكتابة الضبط ولم يؤد صائر الخبرة ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 12/04/2023 ، والتي مددت لجلسة 19/04/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستأنفة في أوجه استئنافها بما سطر أعلاه.

وحيث بخصوص الدفع بكونها أدت واجبات الكراء المطالب بها قبل الأوان مدلية بكشوفات حسابية، فقد أمرت هذه المحكمة بإجراء خبرة في النازلة للتحقق من ادعاءاتها ومقارنة التحويلات البنكية المدلى بها مع الشهور المطالب بها وتحديد تاريخ التحويل كلفت

المستأنفة بأداء صائرها دون جدوى، مما قررت معه المحكمة صرف النظر عن اجراء الخبرة والبت في الملف على حالته.

وحيث وما دامت كشوف الحساب المدلى بها لا تشير إلى أشهر الكراء المطالب بها والتمسك بادائها وعدم إثبات كونها تتعلق بالمدة المطالب بها فوجب عدم الاعتداد بها ورد الدفع المثار لعدم جديته.

وحيث بخصوص دفع الطاعنة بكون واجبات الكهرباء غير مستحقة لعدم انتفاعها بالمحل المدعى فيه بحكم قطع التيار الكهربائي عليه من الطرف المستأنف عليه، فانها وما دامت تقر في مذكرتها التعقيبية لجلسة 04/01/2023 كون المنع من التزود بمادة الكهرباء لم يتم من طرف المستأنف عليها الا منذ تاريخ 12/11/2019، فالمدة السابقة عنه والمطالب بها تبقى مستحقة حسب الفواتير المدلى بها في الملف والى غاية متم أكتوبر 2019 وهو ما قضت به محكمة البداية وعن صواب ومما يبقى معه هذا الدفع بدوره غير جدي ووجب رده.

وحيث بخصوص الدفع بكون واجبات النظافة من مشمولات الوجيبة الكرائية، فالثابت من عقد الكراء المدلى به في الملف انها تندرج ضمن الخدمات الجماعية التي يستفيد منها، مما يبقى معه الدفع غير جدي ووجب رده.

وحيث يتبين ومما سطر أعلاه عدم جدية الدفع المثار مما وجب معه رد الاستئناف وتأييد الحكم المطعون فيه لمصادفته الصواب وتحميل المستأنفة الصائر تبعا لما آل اليه طعنها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعته .