

Bail commercial : Le preneur qui se prétend libéré de son obligation de payer le loyer doit en rapporter la preuve, le juge n'étant pas tenu d'ordonner une mesure d'enquête (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65136	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5709
Date de décision 20221215	N° de dossier 2022/8206/5698	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Refus d'ordonner une enquête, Preuve du paiement, Pouvoir discrétionnaire du juge, Mesures d'instruction, Loyers impayés, Extinction de l'obligation, Expulsion du preneur, Charge de la preuve, Bail commercial	
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 charge de la preuve de l'extinction de l'obligation. Le tribunal de commerce avait fait droit aux demandes du bailleur après avoir constaté le défaut de paiement consécutif à une mise en demeure restée infructueuse. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers dus et reprochait aux premiers juges de ne pas avoir ordonné une mesure d'instruction pour vérifier ses allégations. La cour écarte ce moyen en rappelant qu'au visa de l'article 400 du dahir des obligations et des contrats, il incombe à celui qui se prétend libéré d'une obligation d'en rapporter la preuve. Elle ajoute que les mesures d'instruction ne constituent pas un droit pour les parties mais relèvent du pouvoir discrétionnaire du juge, qui peut les écarter s'il s'estime suffisamment éclairé par les pièces du dossier. Faute pour le preneur de produire le moindre justificatif de paiement, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم هشام (ز.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 04/11/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 8169 بتاريخ 27/7/2022 في الملف عدد 5953/8219/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي بادائه للمدعي مبلغ {70.000 درهم} عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بالدار البيضاء خلال المدة من فاتح دجنبر 2021 إلى نهاية متم يونيو 2022 بحسب سومة شهرية قدرها {10.000 درهم} وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 05/05/2022 . وبإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بالدار البيضاء، وبتحميل المدعى عليه الصائر، وبرد باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بتاريخ 21/10/2022 وبادر الى استئنافه بتاريخ 04/11/2022 أي داخل الاجل القانوني ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة واداء، فهو مقبول .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه عبد النبي (ق.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 13/6/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن المدعى عليه يشغل عن طريق الكراء محله التجاري الكائن بالعنوان أعلاه بسومة شهرية قدرها عشر آلاف (10.000 درهم) وأن المدعى عليه امتنع من أداء واجبات الكراء من فاتح دجنبر 2021 . وأن العارض وجه له إنذارا بواسطة المفوض القضائي ومنحه أجل 15 يوما توصل به في 5/5/2022 لكنه لا زال ممتنعا عن الأداء مما يجعل التماطل في الأداء الموجب لفسخ عقد الكراء ثابت في حقه والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2022/5/5 وبأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ (70.000 درهم) عن واجبات كراء سبعة أشهر أولها دجنبر 2021 وآخرها يونيو 2022 بسومة شهرية قدرها (10.000 درهم). مع النفاذ المعجل وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بالدار البيضاء وبتحديد مدة الإكراه البدني وتحميله جميع الصائر.

وبناء على الوثائق المرفقة بالمقال وهي نسخة من عقد شراء ونسخة عقد كراء محل تجاري - نسخة من رسالة الإنذار - نسخة من الأمر القضائي الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية - شهادة التسليم تثبت التوصل بالإنذار بتاريخ 5/5/2022 شخصيا

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة دفاعه والذي أوضح فيه أن العارض لا يعتبر في وضع التماطل وذلك لحسن نيته في أداء السومة الكرائية كما أنه قام بتوجيه كتاب جوابي إلى المدعي داخل الأجل المحدد في 15 يوما تجدون صحبته. وحيث إنه بذلك يبقى طلب المصادقة على إنذاره غير جدير بالاعتبار الواقعي والقانوني. وحيث أن العارض ونظرا للظروف الصعبة التي مر منها طلب منح المدعي أجلا قصد الأداء. وحيث أن العارض فعلا قد قام فعلا بأداء الشهور المترتبة في ذمته. وحيث أنه بناء على ذلك فإن العارض يلتزم التصريح برفض الطلب. وأرفق الجواب بكتاب جوابي على الإنذار مع محضر إخباري .

وبتاريخ 04/11/2022 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون محكمة الدرجة الاولى لما اعتبرت أن مديونيته هي ثابتة رغم تأكيد انه فعلا قد أدى ما بذمته من واجبات الكراء يكون قرارها هذا ناقصا للتعليل وانه كان على المحكمة أن تتأكد من حقيقة الأمر عبر إجراء بحث بين الأطراف وانه فعلا أجاب المستأنف عليه خلال الأجل المحدد بكتاب جوابي وانه فعلا مر من ظروف مادية صعبة لكنه أدى التزاماته الكرائية، ملتصا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي التصريح برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث بين الاطراف .

وارفق مقاله بالنسخة العادية للحكم ونسخة من طي التبليغ .

وبجلسة 08/12/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جواب يعرض من خلالها ان المستأنف يقر بالعلاقة الكرائية وبان ذمته لازالت عامرة بالكراء المطلوب وانه لم يؤدي واجبات الكراء رغم توصله بالانذار بالاداء وانه ورد في مقاله الاستئنفي انه سيدلي بما يثبت الاداء لاحقا لكنه لم يفعل وقد سبق له ان زعم الاداء في المرحلة الابتدائية، ملتصا التصريح بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بالاداء والافراغ وابقاء الصائر على رافعه.

وحيث أدرج الملف بجلسة 8/12/2022 حضر الأستاذ (غ.) وادلى بمذكرته الجوابية، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 15/12/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنائه وفق ما سطر اعلاه، متمسكا بكونه أدى واجبات الكراء.

لكن حيث انه وخلاف ما تمسك به الطاعن فانه لم يدل باية حجة تفيد أداءه لواجبات الكراء المطالب بها ذلك انه اذا اثبت المدعي وجود الالتزام كان على من يدعي انقضائه او عدم تفاده اتجاهاه ان بتت ادعاه طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 400 من ق ل ع هذا من جهة .

وحيث من جهة اخرى فان اجراءات التحقيق كالخبرة او البحث او المعاينة ليست حقا للاطراف يتعين على المحكمة الاستجابة لها كلما طلبوا ذلك بل هي اجراءات موكولة للسلطة التقديرية للمحكمة التي يمكن الاستغناء عنها كلما وجدت في اوراق الملف ومحتوياته ما يساعدها في الفصل في الدعوى وبالتالي فان طلب المستأنف إجراء بحث للتحقق من الادلاء يبقى غير ملزم للمحكمة وفي هذا المنحى سارت محكمة النقض في قرارها عدد 1017 الصادر بتاريخ 24/9/1994 في الملف عدد 532/90 والذي جاء فيه ان المحكمة غير ملزمة باجراء بحث لاثبات واقعة ادعى وجودها احد الاطراف ولم يثبتها وان اجراء الابحاث موكول لسلطة المحكمة.

وحيث يجدر تبعا لذلك رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر