

**Charge de la preuve du paiement
des loyers : Le preneur qui ne
produit aucune quittance ne peut
valablement s'opposer à la
demande de résiliation du bail et
d'expulsion (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 68091	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5838
Date de décision 20211202	N° de dossier 2021/8205/4141	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Mise en demeure, Loyer, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, 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, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés et en ordonnant son expulsion. L'appelante soutenait s'être acquittée des loyers litigieux et contestait par conséquent son état de mise en demeure, arguant de l'existence de quittances de loyer et d'une décharge signée du bailleur. La cour d'appel de commerce écarte cette argumentation au motif que la charge de la preuve du paiement incombe au débiteur. Or, la cour constate que la preneuse n'a versé aux débats aucune des pièces dont elle se prévalait pour justifier de sa libération, le dossier de la procédure en étant dépourvu. En l'absence de toute preuve de paiement, la cour retient que le manquement du preneur à son obligation essentielle est caractérisé. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت عزيزة (أ.) بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 09/06/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 1144 بتاريخ 03/03/2021 في الملف عدد 1444/8207/2020، القاضي بأدائها لفائدة المدعي عزوز (ت.) مبلغ 18000,00 درهم الذي يمثل واجبات التسير عن المدة الممتدة من فاتح نونبر 2019 إلى فبراير 2020 مع النفاذ المعجل، و تعويض عن التماطل قدره 1500,00 درهم، وبإفراغها من المقهى المسماة (ص.) الخاصة للشاي والمشروبات الغازية الخالية من الكحول والكائنة بزقة [العنوان] القنيطرة هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة عزيزة (أ.) بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 24/05/2021 وبأدلت إلى إستئنافه بتاريخ 09/06/2021 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان عزوز (ت.) تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/07/2020 عرض من خلاله أنه يمتلك المقهى المسماة (ص.) الخاصة للشاي والمشروبات الغازية الخالية من الكحول والكائنة بزقة [العنوان] القنيطرة، وان المدعى عليها تعتمرها منه على وجه الكراء بمشاهدة قدرها 4500 درهم شهريا، وان هاته الأخيرة توقفت عن أداء واجبات الكراء ابتداء من فاتح نونبر من سنة 2019 الى غاية فبراير 2020 وتخلذ بذمتها ما مجموعه 18000,00 درهم رغم توجيه إنذار إليها الذي بقي بدون جدوى، ملتصقا بالحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 18000,00 درهم عن واجبات الكراء ابتداء من فاتح نونبر من سنة 2019 إلى فبراير 2020 ومبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل، والحكم على المدعى عليها بإفراغها من المقهى المسماة (ص.) الخاصة للشاي والمشروبات الغازية الخالية من الكحول والكائنة بزقة [العنوان] القنيطرة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في مبلغ 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل فيما يخص الأداء وتحميل المدعى عليها الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وبناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة ووثائق بجلسة 07/10/2020، والتي ترمي إلى الإدلاء بنسخة طبق الأصل من عقد كراء مؤرخ في 18/12/2018 واصل محضر تبليغ إنذار مؤرخ في 17/02/2020 ونص إنذار.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/03/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تنعى الطاعنة على الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأنها ظلت تؤدي واجبات الكراء بانتظام حسب وصولات الكراء المدلى بها ابتدائيا ، وانه بالرغم من الوفاء بواجبات الكراء عن المدة من 01/11/2019 حسب الوصل الإبرائي الموقع من قبل المكري قضت بها المحكمة ، كما انه واصل أداء واجبات الكراء بالرغم من أن المقهى بقيت مغلقة ، جراء قرار الإغلاق الصادر عن السلطات الذي فرضاه في شهر مارس 2020 ، مما لا يمكن اعتبارها في حالة مطل وان المحكمة مصدرها الحكم المستأنف أحجمت عن الرد عن دفعها والتمس إلغاء الحكم المستأنف في الشق المتعلق بالإفراغ والحكم ببطلان الإنذار الموجه لها المتوصل به بتاريخ 17/02/2020 وبرفض طلب الإفراغ وتحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفق المقال بنسخة حكم وغلاف التبليغ .

وبتاريخ 21/10/2021 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية عرض فيها ان ادعاء المستأنفة بالأداء يعوزه الإثبات وان ظروف الإغلاق ليس لها أساس من القانون وان واجبات الكراء شملت المدة من نونبر 2019 إلى غاية شهر فبراير 2020 ، وخلال هذه الفترة لم يكن إغلاق والتمس رد دفع المستأنفة وتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 11/11/2021 تخلف لها دفاع المستأنفة رغم التوصل ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 02/12/2021 .

محكمة الإستئناف

حث تعيب الطاعنة الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأنها ظلت تؤدي واجبات الكراء حسب وصولات الكراء وحسب الوصل الإبرائي المذيل باسم المكري وأنها ظلت تؤدي الواجبات بالرغم من أن المقهى كانت في حالة إغلاق بسبب جائحة كورونا وأنها ليست في حالة مطل .

لكن ، حيث ان الطاعنة لم يسبق لها أن أدلت للمحكمة بما يفيد أداء واجبات الكراء، فضلا عن ان ملف النازلة يبقى خاليا من وصولات الأداء والإبراء التي زعمت بأنها أدلت بها ، وبالتالي فمادام أنها لم تثبت الأداء، فإن كافة الدفع المثار من قبلها والمتعلقة بنفي حالة المطل تبقى غير مرتكزة على أساس سليم ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها، وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل : .

- في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .