

Charge de la preuve : il incombe au débiteur d'un engagement de libérer les lieux de prouver l'exécution de son obligation (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57349	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4737
Date de décision 20241010	N° de dossier 2024/8205/1252	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Execution de l'Obligation, Civil	Mots clés Preuve de l'extinction de l'obligation, obligation contractuelle, Force probante, Exécution de l'obligation, Eviction, Engagement de libérer les lieux, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Attestation de témoin		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant l'expulsion d'un occupant d'un local commercial, la cour d'appel de commerce examine la charge de la preuve de l'extinction d'une obligation née d'un engagement unilatéral d'éviction. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion en se fondant sur ledit engagement.

L'appelant soutenait avoir exécuté son obligation de libérer les lieux et contestait la régularité de l'action intentée par un seul des propriétaires indivis. La cour écarte ce dernier moyen et retient que l'engagement d'éviction, dont la validité n'est pas contestée, constitue le fondement de l'obligation.

Au visa de l'article 400 du code des obligations et des contrats, elle rappelle qu'il incombe à celui qui se prétend libéré d'une obligation d'en rapporter la preuve. La cour juge à cet égard que les attestations écrites produites par l'appelant pour prouver la remise des clés ne sauraient tenir lieu de preuve testimoniale recevable et sont insuffisantes à établir l'extinction de son obligation.

En l'absence de preuve de l'exécution de l'engagement, le jugement de première instance est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم نصر الدين (ر.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 02/02/2024، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 9702 الصادر بتاريخ 25/10/2023 في الملف عدد 6377/8205/2023 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي " بإفراغه من المحل التجاري الكائن بحي مبروكة زنقة 28 رقم 57 مكرر الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه وتحمله المصاريف ورفض باقي الطلب ".

في الشكل:

سبق البت فيه بمقتضى القرار التمهيدي رقم 380 الصادر بتاريخ 30/05/2024.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن مصطفى (ر.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/06/2023، عرض فيه أنه يمتلك حقوقا مشاعة على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12/171195 والكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه، وأن المدعى عليه يستغل محلا تجاريا بنفس العقار بالعنوان حي مبروكة زنقة 28 رقم 57 مكرر، وأن هذا الأخير قد حرر وثيقة إشهاد والتزام بتاريخ 24 مارس 2022 يصرح فيها أنه تنازل عن نصيبه له مع الإلتزام بإفراغ المحل التجاري بتاريخ 2022/10/31، وأن المدعى عليه لم يقم بتسليمه محله التجاري خلال التاريخ المتفق عليه ولا زال يستغله لغاية اليوم بصفة غير مشروعة رافضا لكل المحاولات الحبيبة التي بدلها، و التمس الحكم على المدعى عليه بإفراغ المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه الكائن بحي مبروكة زنقة 28 رقم 57 مكرر البيضاء، والحكم عليه بغرامة تهديدية من تاريخ الامتناع عن تنفيذ الحكم يحددها في 200 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر، و أرفق مقاله بشهادة الملكية ونسخة من الإشهاد و إلتزام مصادق عليها .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 04/10/2023 والتي جاء فيها أن المقال الذي تقدم به المدعي غير مبني على أساس، وأن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12/171195 به محلان معدان للتجارة الأول له رقم 57 والثاني له رقم 57 مكرر، وأنه كان يستغل المحلين معا، المحل الأول مخصص لبيع الأثاث المستعمل، بينما يستغل المحل الثاني كوكالة عقارية، وبعد توصله إلى تسوية شاملة للعقار التزم بتسليم المحل رقم 57 مكرر للمدعي وقد سلمه مفاتيحه، وبذلك يكون قد نفذ الإلتزام الذي يتمسك به المدعي، أما المحل الثاني رقم 57 الذي يستغله كوكالة عقارية، فإن تواجده به يستند إلى عقد كراء أثناء حياة والدته بسومة كرائية شهرية قدرها 1000,00 درهم، موضحا بأن المدعى بعد ما تسلم المحل الأول موضوع الإلتزام حاول الادعاء بأنه رفض تنفيذ الإلتزام الموقع من طرفه، مستغلا في ذلك تطابق أرقام المحلين، وأنه يدلي للمحكمة بإشهادين صادرين على التوالي عن محمد (أ.) والسيد محمد (ع.)، ويؤكد أنه كان يكتري المحل 57 من والدته السيدة فاطمة (ح.) بسومة قدرها 1000,00 درهم شهريا، و التمس عدم قبول الدعوى شكلا وموضوعا بالحكم برفض الطلب و تحميل المدعي الصائر، و أرفق مذكرته بإشهادين.

وبناء على المدكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 18/10/2023 والتي جاء فيها أن المدعي قد التزم بإفراغ المحل التجاري لصاحبه كتابة داخل أجل محدد، و يبقى على عاتقه تنفيذ ذلك ويبقى ما يحتج به من مزاعم لا أساس لها من الصحة، والهدف منها هو محاولته التهرب من المسؤولية الملقاة على عاتقه. وأن المدعى عليه قد حدد في التزامه تاريخ إفراغ المحل وعنوان

المحل وبالتالي يبقى ما أشير إليه في مذكرته مجرد مزاعم لا أساس لها من الصحة ، و التمس الحكم برد جميع مزاعم المدعي على حالاتها لانعدام الأساس القانوني لها والحكم وفق ملتزماته المضمنة بمقاله الافتتاحي .

و بتاريخ 25/10/2023 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأن الحكم جانب الصواب لأن المستأنف عليه أشار في مقاله أنه يملك حقوقا مشاعا في العقار موضوع النزاع ، و أن مقتضيات القواعد المسطرية توجب على المدعي تضمين مقاله البيانات الخاصة ببقية المالكين و ذكر أسمائهم و عناوينهم، مما يجعل مقال المستأنف عليه مختلا من الناحية الشكلية، و أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 171195/12 يوجد به محلان تجاريان بالزقة 28 حي مبروكة، الأول يحمل الرقم 57 و الثاني يحمل الرقم 57 مكرر ، و أن الطاعن قبل وفاة والدته توصل إلى تسوية شمالة مع المستأنف عليه بشأن حقوقه في العقار، و أن المحل الأول هو موضوع الإلتزام بالإفراغ ، و الثاني يشغله على سبيل الكراء بسومة قدرها 1000,00 درهم، و أنه قام بتسليم المحل موضوع النزاع إلى المستأنف إليه، و أنه أدلى لمحكمة الدرجة الأولى بإشهادين كتابيين يؤكد فيه الشاهدان أنه تم تسليم المحل رقم 57 مكرر في الأجل المحدد ، و التمس إلغاء الحكم المستأنف و الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر، و أرفق مقاله بنسخة تبليغية من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بجلسة 18/04/2024 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن طلبه جدي و مبني على الإلتزام المدلى به و الذي يعترف فيه أنه لا يملك شيء في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 171195/12 بعدما تصدق المستأنف عليه بنصيبه، و أن المستأنف عليه لم ينفذ التزامه، و التمس رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف.

و بجلسة 09/05/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيبية أكد فيها دفوعه السابقة، و أضاف بأنه يدلي بإشهادين صادرين على سليم (د.) و عبد الله (م.) يؤكدان واقعة تسليم المحل التي تمت في آخر شهر مارس 2022، و التمس الحكم وفق مقاله الإستئنافي، و احتياطيا إجراء بحث، و أرفق مذكرته بإشهادين عرفيين.

و بناء على القرار التمهيدي رقم 380 الصادر بتاريخ 30/05/2024 القاضي بإجراء بحث في القضية.

و بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 12/09/2024 حضرها الطرفان ، و صرح المستأنف عليه بأن العقار يتواجد به محلان الأول يحمل الرقم 57 و الثاني 57 مكرر، و أن المستأنف كان يستغل المحل رقم 57 مكرر و لم يسبق له أن استغل المحل رقم 57 ، و أدلى دفاع المستأنف عليه بشهادة التقييم و صور فوتوغرافية للمحل، و صرح المستأنف بانه كان يستغل المحليين معا، و أنه وقع التزام بتسليم المستأنف عليه المحل رقم 57 مكرر ، و صرح سعيد (ر.) بأنه هو المستغل للمحل المدعى فيه.

و بجلسة 03/10/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة بعد البحث أوضح فيها أن موكله سلم المحل موضوع الإلتزام ، و أنه قبل وفاة والدته كان يحوز المحليين رقم 57 و 57 مكرر و أن المحل رقم 57 كما يشغله عن طريق الكراء و يستغله كوكالة، و أن واقعة التسليم أثبتتها بواسطة إشهادين كتابيين صادرين عن سليم (د.) و مصباح (ع.)، و التمس إلغاء الحكم المستأنف و الحكم برفض الطلب.

و بنفس الجلسة أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة بعد البحث أوضح فيها أن المستأنف لم يدل بأية وثيقة تثبت تسليمه المحل موضوع النزاع، و التمس تأييد الحكم المستأنف.

و حيث أدرج الملف بجلسة 03/10/2024 حضرها دفاع الطرفين و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 10/10/2024 .

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم مجانيته للصواب بدعوى أن المستأنف عليه أشار في مقاله أنه يملك حقوقا مشاعا في العقار موضوع النزاع ، وأن مقتضيات القواعد المسطرية توجب على المدعي تضمين مقاله البيانات الخاصة ببقية المالكين و ذكر أسمائهم و عناوينهم، و أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 171195/12 يوجد به محلان تجاريان بالزنقة 28 حي مبروكة، الأول يحمل الرقم 57 و الثاني يحمل الرقم 57 مكرر ، و أنه قام بتسليم المحل موضوع النزاع إلى المستأنف إليه حسب الثابت من الإشهادين العرفيين المدلى بهما.

و حيث إن المحكمة و في إطار تحقيق الدعوى قضت بإجراء بحث، و أنه بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 12/09/2024 حضر الطرفان ، و صرح المستأنف عليه بأن العقار يتواجد به محلان الأول يحمل الرقم 57 و الثاني 57 مكرر، و أن المستأنف كان يستغل المحل رقم 57 مكرر و لم يسبق له أن استغل المحل رقم 57 ، و أدلى دفاع المستأنف عليه بشهادة التقييم و صور فوتوغرافية للمحل، و صرح المستأنف بانه كان يستغل المحليين معا، و أنه وقع التزام بتسليم المستأنف عليه المحل رقم 57 مكرر ، و صرح سعيد (ر.) بأنه هو المستغل للمحل المدعى فيه .

و حيث إن الثابت من الإلتزام المصادق على صحة توقيعه في 24/03/2022 أن المستأنف التزم بأن يفرغ المحل التجاري الكائن بحي مبروكة الزنقة 28 الرقم 57 مكرر الدار البيضاء و بأن يسلم مفاتيحه للمستأنف عليه، و بما أن هذا الأخير أثبت وجود الإلتزام فإن على من يدعي انقضاءه أو عدم نفاذه أن يثبت ادعاءه طبقا للفصل 400 من ق.ل.ع، و بما أن المستأنف لم يثبت بمقبول أنه نفذ التزامه العقدي ، و أن الإشهادين العرفيين المدلى بهما لا يرقيان إلى شهادة الشهود الذين تستمع لهم المحكمة فإن دفع المستأنف بهذا الخصوص يكون غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث إنه و ترتيبا على ما ذكر يتعين رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا و حضوريا:

في الشكل: سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي رقم 380 الصادر بتاريخ 30/05/2024.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.