

Le preneur qui allègue le paiement des loyers sans en rapporter la preuve s'expose à la confirmation de son expulsion (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55919	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3705
Date de décision 20240703	N° de dossier 2024/8219/3019	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Preuve du paiement, Obligations du preneur, Loyers impayés, Expulsion, Défaut de preuve, 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, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure de première instance et la preuve de l'acquiescement de la dette locative. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'éviction des lieux.

L'appelant contestait la validité de la procédure, arguant d'un défaut de notification de l'assignation, et soutenait s'être acquitté des loyers réclamés. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure, après avoir constaté au vu des pièces du dossier que la notification avait été valablement effectuée à l'un des héritiers du preneur.

Elle retient ensuite que l'allégation de paiement n'est étayée par aucune pièce justificative, le preneur succombant dans l'administration de la preuve qui lui incombe. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة السيد موسى (ق.) بواسطة محاميهم بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 20/05/2024 يستأنفون من خلاله مقتضيات الحكم عدد 909 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/03/2024 في الملف عدد 474/8207/2024 القاضي بأدائهم لفائدة المستأنف عليهم مبلغ (9100,00 درهم) واجب كراء المدة من فاتح يوليوز 2023 إلى غاية متم يناير 2024 مع النفاذ المعجل، وبأدائه تعويضا عن التماطل قدره (1000,00 درهم) ، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 12/01/2024، وبإفراغهم هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري الكائن بالرقم 3 مجموعة 97 حي الشباب (بام 1) القنيطرة، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، وبتحميلهم الصائر، ورفض الباقي.

في الشكل: حيث بلغ الطاعنون بالحكم المطعون فيه بتاريخ 03/05/2024 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدموا باستئنافهم بتاريخ 20/05/2024 أي داخل الأجل المحدد قانونا مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبه قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السادة ورثة أمينة (خ.) تقدموا بواسطة محاميهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله أن مورث المستانفين كان يكتري منهم المحل التجاري الكائن بالرقم 3 مجموعة 97 حي الشباب (بام 1) القنيطرة، بوجيبة شهرية قدرها 1300,00 درهم. وأنهم بعد حلولهم محله، تخلذ بذمتهم واجبات كرائية عن المدة من فاتح يوليوز 2023 إلى متم يناير 2024 بمبلغ 9100,00 در، وكذا واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة بمبلغ 910,00 درهم، وان المستانف عليهم بادروا إلى توجيه إنذار إلى المستانفين توصلوا به بتاريخ 13/01/2024.

والتمسوا لأجل ذلك الحكم بأداء المستانفين لفائدة المستانف عليهم مبلغ 9100,00 درهم برسم واجبات كراء المدة من 01/07/2023 إلى غاية 31/01/2024، إضافة إلى مبلغ 910.00 درهم ضريبة النظافة عن نفس المدة، والحكم بإفراغهم هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري الكائن بالرقم 3 مجموعة 97 حي الشباب (بام 1) القنيطرة، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل تأخير عن التنفيذ، والحكم عليهم بأدائهم مبلغ 2000,00 درهم تعويضا عن التماطل، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، وبجعل الصائر على المستانفين.

وأرفقوا المقال بصورة من عقد كراء، صورة لإنذار مع محضر تبليغه، صورة لإرثاء، صورة لحكم.

وبعد تخلف المستانفين عن الجواب رغم التوصل وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف .

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعنون في اسباب استئنافهم أن الحكم الابتدائي اضر بحقوق و مصالحهم، ذلك انه لم يتم تبليغهم بالملف الرائج امام المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط، و ان شهادة التسليم المدلى بها في الملف هي محل شك بحيث ان المستانفين فوجئوا بالحكم المبلغ اليهم، وأنهم دأبوا على وضع المبالغ الكرائية بانتظام بصندوق المحكمة بعد عرضها على المستأنف عليهم، وانه بالرجوع للوثائق المدلى بها يتبين انه قد تم الادلاء بمجموعة من الوصولات تؤكد براءة ذمتهم من المبالغ المطالب بها عن المدة من 01/07/2023 الى غاية متم شهر يناير 2024، وأن المستأنف عليهم سبق لهم سحب المبالغ الكرائية عن المدة المتنازع حولها مما يفيد علمهم بالعرض وأن دعواهم هاته ما هي الا محاولة لتضليل العدالة و حيازة حكم غير مرتكز على أساس، وانسجاما مع مقتضيات الفصل 334 من ق م م.

والتمسوا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، واحتياطيا إجراء بحث بمكتب المستشار المقرر بحضور الأطراف و ذلك للوقوف على واقعة التوصل بالواجبات الكرائية بانتظام وتحميل المستأنف عليه جميع الصوائر .

وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف وصورة من طي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 26/06/2024 جاء فيها أنه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي يتضح أنه مؤرخ في 20/05/2024 بينما تبليغ الحكم كان بتاريخ 03/05/2024 مما يجعل الطعن واقعا خارج الآجال القانونية ويستتبعه بالتالي التصريح بعدم قبوله على حالته.

واحتياطيا في الموضوع: فإنه بالرجوع إلى مقال الطعن بالإستئناف على علته فالملاحظ أنه خال من وسائل جدية للطعن في مقتضيات الحكم الصادر عن المحكمة الإبتدائية والذي جاء معللا ومرتكزا على حجج وأدلة ثابتة لا يوجد ما يفندها، وجاء في الإستئناف بأن الجهة المستأنفة لم تبلغ بالإستدعاء لجلسات المحكمة خلال المرحلة الإبتدائية وفوجئت بالحكم وهو ما يجعلها سيئة النية في التقاضي خلافا لمقتضيات المادة 5 من ق.م.م باعتبار أن التوصل كان قانونيا، وأن تخلف الجهة المستأنفة عن الحضور وإبداء أوجه دفاعها إبتدائيا كان بإرادتها علما بأنها سبق وأن توصلت قبل ذلك بإنذار بأداء الواجبات الكرائية وامتنعت عن ذلك خلافا لما تزعمه من واقعة الأداء دون حجة مما يبقى ذلك مجرد محاولة يائسة للمراوغة والتحايل على المحكمة التي ستعاملها بنقيض قصدها.

ملتزمين التصريح بعدم قبول الإستئناف لوقوعه خارج الأجل، واحتياطيا في الموضوع تأييد الحكم المطعون فيه، وتحميل المستأنفين الصائر

وبناء على إدراج القضية بجلسة 26/06/2024 حضرها الأستاذ مداح عن نائب المستأنف عليهم وأدلى بجوابه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 03/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطرف المستأنف في أوجه استئنافه بما سطر أعلاه من أسباب .

وحيث بخصوص الطعن في إجراءات التبليغ للجلسة ، فبالاطلاع على مستندات الملف الابتدائي فالثابت من محضر جلسة 27/02/2024 ان المستأنفون توصلوا بها بتاريخ 14/02/2024 بواسطة المسماة زهرة (ا.) إحدى ورثة موسى (ق.) حسب تصريحها مما يبقى معه الدفع مردود .

وحيث بخصوص الدفع بكون ذمتهم فارغة وأن الواجبات المطالب بها سبق عرضها وتوصلت بها الجهة المستأنف عليها يبقى بدوره دفع مردود لعدم الادلاء باية حجة تثبت صحة ادعائهم ، ومما يستتبع رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف لصوابيته مع تحميلهم الصائر تبعا لما ال اليه طعنهم .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.