

Le procès-verbal de dépôt des loyers constitue une preuve de paiement qui ne peut être écartée par la simple dénégation du bailleur et fait obstacle à la demande d'expulsion (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67982	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5663
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/1455	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Procès-verbal de dépôt, Preuve du paiement, Paiement des loyers, Force probante, Demande d'expulsion, Délai de paiement, Bail commercial, Arriérés de loyers, Annulation du jugement, Acte officiel	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante des procès-verbaux de dépôt de loyers. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le congé et en ordonnant l'expulsion.

En appel, le preneur soutenait s'être acquitté des sommes réclamées dans le délai imparti par la mise en demeure, en produisant les procès-verbaux de dépôt correspondants. La cour retient que ces procès-verbaux constituent des actes authentiques qui font foi jusqu'à inscription de faux.

Elle juge dès lors inopérante la simple dénégation du bailleur qui affirmait ne pas avoir perçu les fonds. Le paiement étant intervenu dans le délai légal suivant la sommation, la demande en résiliation est jugée non fondée.

Le jugement est par conséquent infirmé en toutes ses dispositions et la demande initiale rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/03/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/01/2021 في الملف عدد 7906/8219/2020 والقاضي في الشكل قبول الطلب، في الموضوع الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية مبلغ 18730.00 درهم كواجبات كراء المحل الكائن بشارع [العنوان] اسفي، وذلك عن المدة من 01/05/2016 إلى متم 31/01/2020 مع النفاذ المعجل في حدود مبلغ الكراء والإكراه البدني في الأدنى، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 01/02/2020 وبواسطة المفوض القضائي السيد أمين (ك.) والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بشارع [العنوان] اسفي وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 25/02/2021 وبادر إلى استئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنقامت بكراء المحل الكائن بشارع [العنوان] اسفي بمشاهرة قدرها 440.00 درهم، للمدعى عليه هذا الأخير تخلف عن أداء المدة من فاتح شهر ماي 2016 إلى 18/10/2017 بحسب مبلغ 400.00 درهم وجب فيها مبلغ 6650.00 درهم، وعن المدة من 19/10/2017 إلى 31/01/2020 بحسب مبلغ 440.00 درهم وجب فيها مبلغ 12080.00 درهم وذلك رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 01/02/2020.

ملتمسة الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 18730.00 درهم، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بشارع [العنوان] اسفي والإكراه في الأقصى.

وأرفقت مقالها بعقد كراء، صورة من حكم ومحضر تبليغ إنذار.

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون هذا الأخير جانب الصواب بقضائه بإفراغه رغم أدائه للواجبات المضمنة بالإنذارين عن المدة من 01/05/2016 إلى 31/01/2020 حسب محضر الإيداع المؤرخ في 26/03/2018 حساب [رقم الحساب] وحسب محضر الإيداع المؤرخ في 13/02/2020 حساب [رقم الحساب].

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف ومحضري إيداع.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 03/11/2021 تخلف نائب المستأنفة رغم التوصل وألني بالملف بمذكرة جوابية لنائب المستأنف عليها

أوضحت العارضة من خلالها كونها لم تتوصل بأية مبالغ، ملتمسة تأييد الحكم المستأنف، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 17/11/2021 تم تمديدها لجلسة 24/11/2021.

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بكونه أدى واجبات الكراء المضمنة بالإندار وذلك حسب الثابت من محضر الإيداع المؤرخين في 26/03/2018 و 13/02/2020 الأول بالحساب [رقم الحساب] والثاني بالحساب [رقم الحساب].

وحيث إن محضري الإيداع المذكورين يحوزان حجيتهما في الإثبات بإعتبارهما ورقتين رسميتين لا يجوز الطعن فيهما وبالتالي إستبعادهما إلا عن طريق الطعن فيهما بالزور وهو المنتفي في الدعوى الحالية، إذ لا يكفي إستبعادهما بالدفع من طرف المستأنف عليها بكونها لم تتوصل بأية مبالغ مالية، مادام أن الإيداع عن المدة المضمنة بالإندار تم لفائدتها بالحسابين [رقم الحساب] حسب الثابت من محضري الإيداع المشار إليهما بعد تعذر العرض على التوالي بتاريخ 22/03/2018 و 12/02/2020 وقيام المستأنف بالإيداع على التوالي بتاريخ 23/03/2018 و 13/02/2020 أي داخل الأجل القانوني بثبوت توصل المكثري بالإندار بالأداء بتاريخ 01/02/2020.

وحيث إنه وأمام ثبوت واقعة أداء واجبات الكراء داخل الأجل المضروب للمستأنف بالإندار المشار إليه يبقى طلب المستأنف عليه غير مرتكز على أساس ويتعين رفضه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.