

**L'offre de paiement de loyers
faite par le preneur constitue un
aveu judiciaire de la qualité de
bailleur et établit la relation
locative (CA. com. Casablanca
2020)**

Identification			
Ref 68873	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1361
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/5451	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Serment décisoire, Résiliation du bail, Reçu de paiement, Qualité à agir du bailleur, Preuve du paiement, Offre de paiement, Mandat spécial de l'avocat, Loyers impayés, Expulsion, Bail commercial, Aveu judiciaire		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la preuve de la relation locative et du règlement des arriérés. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des loyers et en ordonnant son expulsion.

L'appelant contestait la qualité à agir du bailleur, faute de contrat écrit, et soutenait s'être acquitté de l'intégralité des loyers réclamés. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité à agir en retenant que l'offre de paiement de loyers faite antérieurement par le preneur au bailleur dans une autre procédure constitue un aveu judiciaire au sens de l'article 405 du code des obligations et des contrats, établissant ainsi l'existence de la relation locative.

Sur le fond, la cour considère que si un reçu de paiement non contesté par le bailleur établit le règlement partiel de la dette, la simple allégation d'un paiement en numéraire pour le surplus, non étayée par la moindre preuve, est insuffisante. Elle juge en outre irrecevable la demande de serment décisoire formulée par le preneur, faute pour son avocat de justifier d'un mandat spécial à cet effet.

En conséquence, la cour confirme le principe de la résiliation et de l'expulsion mais réforme le jugement sur le quantum des loyers dus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/10/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/07/2019 في الملف عدد 646/8207/2019 والقاضي:

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: على المدعى عليه العربي (ق.) بأدائه لفائدة المدعيان الياس (ح.) وذكرياء (ح.) مبلغ 52800.00 درهم واجبات كراء المدة من يوليوز 2016 إلى متم فبراير 2019 مع النفاذ المعجل، ومبلغ 5000.00 درهم كتعويض عن التماطل وفسخ عقد الكراء الرابط بينهما وبإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بزنقة [العنوان] الرباط ومن يقوم مقامه أو بإذنه وبتحميله الصائر وبتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى ورفض باقي الطلب.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 01/10/2019 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعيان قدما بواسطة نائبهما بمقال إفتتاحي للدعوى يعرضان من خلاله أنهما قاما بكراء المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الرباط بمشاهدة قدرها 1650.00 درهم للمدعى عليه والذي توقف عن أداء واجب الكراء من فاتح يوليوز 2016 إلى متم فبراير 2019 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 27/12/2018.

ملتمسين الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 52800.00 درهم واجب الكراء عن المدة المطلوبة ومبلغ 5000.00 درهم كتعويض وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع مع الإكراه البدني في الأقصى.

وأرفق مقاله بمحضر تبليغ إنذار.

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

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على إنعدام صفة المستأنف عليهما في الإدعاء أمام عدم وجود عقد بينهما وبإعتباره يكتري المحل موضوع النزاع من لحسن (ح.) حسب الثابت من وصولات الكراء، وأن محكمة البداية إعتمدت على المحضر الإخباري للقول

بثبوت العلاقة الكرائية علما أن العارض اضطر لإيداع واجبات الكراء مع تحفظه بخصوص صفة المستأنف عليهما وذلك حفاظا على أصله التجاري، مضيفا أن التماطل غير ثابت أمام إستدلال المستأنف عليهما بتواصل أداء جزئي وتمتة الأداء بين يديهما من طرف العارض، إذ أن هذا الأخير قام بأداء المدة من يوليو 2016 إلى متم دجنبر 2017 بحسب مبلغ 29700.00 درهم حسب الوصل المؤرخ في 02/03/2018 وقام بأداء المدة من فاتح يناير 2018 إلى متم دجنبر 2018 بين يدي المستأنف عليهم بحسب مبلغ 19800.00 درهم وهو ما يستدعي توجيه اليمين الحاسمة إلى زكرياء (ح).

ملتسما إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب لإرتكازه على إنذار مخالف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا، ورفضه موضوعا. وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وصورة لوصلي كراء وصورة لوصول أداء.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليهما بمذكرة جوابية أوضح العارضان من خلالها أن صفتيها في الإدعاء قائمة بموجب المحضر الإخباري المستدل به، وبخصوص الأداء فإنه لم يسبق لهما وأن تسلما واجبات الكراء المضمنة بالإنداز. ملتسمين تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 04/03/2020 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل وتخلف نائب المستأنف عليهما رغم سابق الإعلام فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 11/03/2020 تم تمديدها لجلسة 17/06/2020. محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بإنعدام صفة المستأنف عليهما في الإدعاء أمام عدم وجود عقد كتابي أو شفوي بينهما وبإعتباره يكتري المحل موضوع النزاع من لحسن (ح). حسب الثابت من وصولات الكراء، وأن محكمة البداية إعتمدت على المحضر الإخباري للقول بثبوت العلاقة الكرائية علما أنه اضطر لإيداع واجبات الكراء مع تحفظه بخصوص صفة المستأنف عليهما وذلك حفاظا على أصله التجاري، مضيفا أن الإنذار الموجه إليه لم يحترم الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

وحيث إن البين من المحضر الإخباري المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (و). بتاريخ 15/07/2016 أن الطاعن وبناء على الأمر 2816 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 12/06/2016 في الملف عدد 2880/16/1109 قام بعرض واجبات كراء المحل موضوع النزاع عن المدة من فاتح يناير 2016 إلى متم يونيو 2016 على المستأنف عليهما، وهي الوثيقة التي لم تكن محل منازعة من طرفه، وهو ما يعتبر إقرارا قضائيا من طرفه بقيام العلاقة الكرائية بينهما بخصوص المحل موضوع الدعوى في مفهوم المادة 405 من ق ل ع والتي تعرف الإقرار القضائي بذلك الصادر في دعوى أخرى، وهو الإقرار الناتج أيضا عن إدعائه بمقتضى محرراته قيامه بأداء واجبات الكراء المطالب بها بموجب الإنذار سند المستأنف عليهما في الدعوى لفائدة المذكورين أخيرا، وأنه وبخلاف مزاعمه فإنه لاوجود من بين وثائق الملف ما يفيد تحفظه على صفة المستأنف عليهما كمكرين.

وحيث إن الطاعن وبإستثناء الدفع بإنعدام الصفة لم يبين للمحكمة ماهية الدفع الشكلية المتطلبة قانونا والتي يدعي عدم توافرها بالإنداز الموجه إليه وبذلك يكون دفعه قد جاء عاما وببقي مردودا عليه.

وحيث دفع الطاعن بكون واقعة التماطل غير ثابتة في حقه أمام إستدلال المستأنف عليهما بتواصل أداء جزئي وقيامه بأداء باقي الواجبات بين يديهما، موضحا كونه قام بأداء المدة من يوليو 2016 إلى متم دجنبر 2017 بحسب مبلغ 29700.00 درهم حسب الوصل المؤرخ في 02/03/2018، والمدة من فاتح يناير 2018 إلى متم دجنبر 2018 بين يدي المستأنف عليهم بحسب مبلغ 19800.00 درهم وهو ما يستدعي توجيه اليمين الحاسمة إلى زكرياء (ح).

وحيث رد المستأنف عليهما الدفع المذكور سندهما في ذلك عدم أداء الطاعن للمدة المطالب بها.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف أن المستأنف عليهما طالبا الطاعن بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز2016 إلى متم فبراير 2019 ضمنها المدة المشمولة بالإندار المتوصل به بتاريخ 27/12/2018 والممتدة من فاتح يوليوز2016 إلى متم دجنبر 2018.

وحيث إن الطاعن إستدل للمحكمة بصورة من توصيل أداء منسوب إلى دفاع المستأنف عليهما يفيد أداءه بين يدي هذا الأخير مبلغ 29700.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من يوليوز2016 إلى متم دجنبر 2017، والذي لم يكن محل منازعة جديّة من طرفهما بإستثناء إنكارهما لواقعة التوصل بتلك الواجبات دون إثارة أي دفوعات بخصوص الوصل المستدل به بالإنكار أو الزور أو بعدم صفة المتسلم كوكيل عنهما، مما يبقى معه الوصل المستدل به منتجا لآثاره القانونية في مواجهتهما ودليلا على أداء الطاعن للمدة المضمنة به.

وحيث إن المستأنف عليهما أنكرا واقعة تسلمهما نقدا لباقي الواجبات الكرائية المطالب بها، وأن دفع الطاعن بأدائها نقدا جاء مفقدا للإثبات وغير معزز بأية حجة قانونية تعضده أو تشكل بداية حجة على صحته ، كما أن مطالبته بتوجيه اليمين الحاسمة بخصوص حصول الأداء المذكور، فضلا على كونها لم تشكل موضوع طلب صريح بموجب ملتمساته النهائية الواردة بمقاله الإستئنافي وإنما تمت الإشارة إليها ضمن دفوعاته، فإنها لم ترد على الشكل المتطلب قانونا وذلك بتمكين دفاعه وتطبيقا لمقتضيات المادة 30 من قانون المحاماة من وكالة خاصة من أجل توجيهها، وبذلك يبقى الطاعن ملزما بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2018 إلى متم فبراير 2019 بحسب مبلغ 23100.00 درهم إستنادا إلى واجب شهري محدد في مبلغ 1650.00 درهم والتي بثبوت مطله في أدائها رغم توصله بتاريخ 27/12/2018 بالإندار المتضمن للمطالبة بتلك المدة يبقى الحكم القاضي بإفراغه في محله.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد تأييد الحكم المستأنف مع حصر المبلغ المحكوم به في 23100.00 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 23100.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.