

Loyer commercial : le bailleur qui allègue une augmentation du loyer doit en rapporter la preuve (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71840	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1528
Date de décision 20190409	N° de dossier 2019/8232/1027	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Preuve en matière commerciale, Commercial		Mots clés Rejet de la demande, Preuve, Paiement des loyers, Montant du loyer, Loyer, Contrat de bail, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bailleur, Bail commercial, Augmentation du loyer	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve de l'augmentation du loyer commercial. Le tribunal de commerce avait liquidé la créance du bailleur sur la base du montant initialement fixé au contrat de bail. L'appelant soutenait que le premier juge aurait dû retenir une somme supérieure, prétendument convenue ultérieurement entre les parties, et sollicitait la réformation du jugement sur le quantum de la condamnation. La cour rappelle le principe selon lequel la charge de la preuve pèse sur le demandeur. Elle retient que le bailleur, qui se prévalait d'une augmentation du loyer, ne rapportait aucun élément probant de nature à établir l'existence d'un accord des parties sur un nouveau montant. Faute pour l'appelant de justifier du fondement de sa réclamation, le moyen tiré de l'erreur de calcul est écarté. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد جمال (ع.) بواسطة نائبه الاستاذ المختار (ب.) بمقال استئنافي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/2/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/9/2018 تحت عدد 8298 في الملف عدد 6206/8207/2018 والقاضي:

في الشكل : بقبول الطلبين الاصلي و الاصلاح.

في الموضوع : بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 56.000,00 درهم عن واجبات الكراء بخصوص المدة المتراوحة من فاتح غشت 2016 الى تاريخ 5/10/2017 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه الى المستأنف و الذي بادر الى استئنافه بتاريخ 11/2/2019 مما يكون معه الاستئناف مقدا داخل الاجل القانوني و باعتبار المقال الاستئنافي جاء مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و وقائع الحكم المطعون فيه ان السيد جمال (ع.) تقدم بواسطة نائبه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي لدعوى مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/6/2018 عرض من خلاله أنه سبق له أن استصدر عن السيد رئيس هاته المحكمة بتاريخ 12/9/2017 الامر عدد 4336 موضوع الملف الاستعجالي عدد 2989/8101/2017 قضى له باسترجاع حيازة محله الكائن بالرقم [العنوان] بالدار البيضاء، و الذي كانت تكتريه منه شركة (.T) التي قامت بإغلاقه لمدة تفوق السنة و لم تعد تتردد عليه، و انه عمل على تنفيذ الامر المذكور و استرجع حيازة المحل حسبما هو ثابت من محضر التنفيذ عدد 1113/8512/2017 المؤرخ في 5/10/2017 مضييفا أنه ما يزال دائنا للمدعى عليها بواجبات الكراء عن المدة من فاتح غشت 2016 الى تاريخ التنفيذ و هي مدة 26 شهرا و جب فيها مبلغ 156000,00 درهم حسب سومة كرائية شهرية قدرها 6000,00 درهم و التمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته المبلغ المذكور مع النفاذ المعجل و الصائر. و أرفق المقال بصورة شمسية للامر الصادر في الملف عدد 2989/8101/2017، محضر استرجاع حيازة محل، إنذار من اجل أداء الواجبات الكرائية، محضر تبليغ، عقد كراء . ثم تقدم بمقال إصلاحى بواسطة نائبه عرض فيه أن خطأ ماديا وقع بخصوص الاشهر موضوع المطالبة و هي 14 شهرا بدل 26 و جب فيها مبلغ 84000,00 درهم و التمس الاشهاد بإصلاح مقاله الافتتاحي للدعوى و اعتباره دائنا بواجبات الكراء عن المدة من 1/8/2016 الى 5/10/2017 و جب فيها مبلغ 84000,00 درهم.

و حيث إنه بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه و هو موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

و حيث جاء في سبب الاستئناف الوحيد أن الحكم المطعون فيه القاضي لفائدة المستأنف في مواجهة المستأنف عليها بأدائها له واجبات الكراء بناء على السومة الكرائية المحددة بمقتضى عقد الكراء في مبلغ 4000,00 درهم، لا أساس له من الصحة، لانه سبق الزيادة في السومة المذكورة بين الطرفين و صارت محددة في مبلغ 5819,00 درهم و ليس 6000,00 درهم و بالتالي فإن المستأنف محق في مبلغ 81466,00 درهم. و التمس تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و الحكم بمبلغ 81466,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 1/8/2016 الى 5/10/2017 و تحميل المستأنف عليها الصائر.

و أرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه و صورة شمسية من شيك.

و حيث أدلى نائب المستأنف عليها بجلسة 2/4/2019 بمذكرة جوابية جاء فيها أن الطرف المستأنف زعم أن مبلغ السومة الكرائية قد انتقل من مبلغ 4000,00 درهم المحددة بموجب العقد الرابط بينه و بين المستأنف عليها الى مبلغ 5819 درهم دون أن يتولى الادلاء بأية حجة تفيد الزيادة المزعومة مما يكون معه مصير مزاعمه الرد. و من جهة أخرى فإن نص الانذار مؤرخ في 1/4/2017 في حين أن مباشرة المدعي لدعواه موضوع الحكم المطعون فيه لم يتم الا بتاريخ 14/6/2018 أي بعد مرور اكثر من سنة مما يكون معه مصير دعواه عدم القبول امتثالا لمقتضيات القانون 16-49 و التمس الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب شكلا بصفة اساسية و احتياطيا الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بجلسة 2/4/2019 حضرها نائب المستأنفة و أدلى بالمذكرة الجوابية أعلاه. حاز منها نائب المستأنف نسخة و التمس مهلة فتم اعتبار القضية جاهزة و حجزت للمداولة قصد النطق بالقرار في جلسة 9/4/2019.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بسبب استئنافه الوحيد الموماً اليه أعلاه.

و حيث إن من قواعد الاثبات العامة أن البيئة على المدعي و المحكمة أمام عدم إثبات المستأنف بمقبول بما يفيد انتقال السومة الكرائية من مبلغ 4000,00 درهم الى مبلغ 5819,00 درهم مما يجعل ما تمسك به هذا الاخير على غير ذي أساس.

و حيث إنه تبعا لما ذكر يكون سبب الاستئناف غير مبني على أساس و يتعين رده و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعه الصائر.