

Paiement du loyer commercial : la charge de la preuve incombe au preneur qui allègue s'être acquitté de son obligation (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64738	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5033
Date de décision 20221110	N° de dossier 2022/8206/2282	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Paiement du loyer, Obligation du preneur, Loyer, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Allégation de paiement, Action en paiement, Absence de quittance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant des preneurs au paiement d'un arriéré locatif, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve de l'exécution de l'obligation de paiement. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement de la bailleuse tout en rejetant sa demande d'éviction.

Devant la cour, les appelants soutenaient s'être acquittés des loyers réclamés, bien que ne produisant aucune quittance, et sollicitaient à titre subsidiaire que le serment soit déféré à l'intimée. La cour retient que l'allégation de paiement, pour être accueillie, doit être étayée par des preuves.

Elle constate que les preneurs se bornent à des affirmations générales sans verser aux débats le moindre élément probant de nature à établir la réalité des paiements allégués. Dès lors, leurs prétentions sont qualifiées de simples allégations dépourvues de fondement factuel et juridique.

Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد هشام (ب.) - و السيدة أمينة (ب.) بمقال بواسطة دفاعهما مؤدى عنه بتاريخ 16/03/2022 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 3584 بتاريخ 28/09/2021 في الملف عدد 2003/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بعدم قبول الطلب المتعلق بالإفراغ وقبول طلب الأداء. في الموضوع : بأداء المدعى عليهما لفائدة المدعية مبلغ 170.500,00 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 2018/10/01 إلى 2021/05/31 ، ومبلغ 5000,00 كتعويض عن التماطل ، وحصر النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط ، وتحديد الإكراه البدني في حق المدعى عليهما في الأدنى وتحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات .

حيث بلغت المستأنفة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 01/03/2022 ، و تقدمت باستئنافها بتاريخ 16/03/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة فاطمة (ص.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 07/06/2021 تعرض فيه أن المدعى عليهما يكتريان منها المحل التجاري الكائن بزواوية [العنوان] " (د. ف.) " القنيطرة بسومة شهرية قدرها 5500.00 درهم ، وأنهما تقاعسا عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 2018/10/01 إلى 2021/05/31 أي ما مجموعه 170.500,00 درهم ، وأنه سبق لها أن وجهت إنذارا للمدعى عليهما قصد أداء ما تخلذ بذمتهم إلا أنهما رغم توصلهما بالإندار بتاريخ 2020/10/13 لم يبادرا إلى أداء ما تخلذ بذمتهم ، ملتزمة الحكم على المدعى عليهما بأدائهما لها مبلغ 170.500,00 درهم الذي يمثل واجب الكراء عن المدة من 2018/10/01 إلى 2021/05/31 ، ومبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل ، والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما وإفراغهما هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما مع جميع شواغلها من المحل الكائن بزواوية [العنوان] (د. ف.) القنيطرة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهما الصائر ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى ، وأرفقت مقالها بنسخة الإنذار مع محضر تبليغه وصورة طبق الأصل لعقد الكراء.

وبناء على مذكرة مرفقة بأصل عقد كراء للمدعية بواسطة نائبها بتاريخ 2021/09/14 والتي التمسست من خلالها ضمه لملف النازلة والحكم بأقصى ما ورد بالمقال الافتتاحي .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المستأنفين لم يتمكنوا من بسط أوجه دفعهما خلال المرحلة الابتدائية لعدم تمكنهما من الحضور للأسباب قاهرة وبالتالي فإن المستأنف عليه تقاضى بسوء نية مطالبا بواجبات كراء عن مدة مؤداة وأن طلب المستأنف عليه أواجبات الكراء من شهر 2018/10/01 إلى 2020/10/13 فيه نوع من التعسف علما أن العارضين كان يؤديان واجبات الكراء بشكل منتظم دون الحصول على وصولات لأن الفترة المطالب بها تزامنت مع جائحة كورونا وأن العارضة أمينة (ب.) قامت بعدة تحويلات بنكية لفائدة المستأنف عليه كان آخرها قبل صدور الحكم المطعون فيه حاليا بالاستئناف وأن الواجبات الكرائية من الاداءات الدورية وبالتالي فإن آخر تحويل بنكي مؤدى يلغي الشهور السابقة لأدائهما للمستأنف عليه الذي تقاضى بسوء نية ويريد الإثراء على

حساب العارضين وأنه تطبيقا للمقتضيات القانونية فإن العارضين يتوجهان إلى مجلسكم الموقر قصد توجيه اليمين للمستأنف عليه لتوصله بجميع واجبات الكراء المدة المطالب بها ، ملتصين أساسا إلغاء الحكم الابتدائي والتصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي التصريح برفض الطلب واحتياطيا جدا الحكم بتوجيه اليمين للمستأنف عليه لتوصله بجميع واجبات الكراء المدة المطالب بها ابتدائيا مع ترتيب الآثار القانونية واحتياطيا أكثر الأمر بإجراء بحث على يد السيد المستشار المقرر بين طرفي النزاع للوصول إلى الحقيقة التي مفادها أن المستأنف عليه توصل بجميع واجباته الكرائية وتحميل المستأنف الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة حكم و طي التبليغ.

و بناء على إلقاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبها بجلسة 08/09/2022 التي جاء فيها تقدم الطرف المستأنف بمقال رام إلى استئناف الحكم الصادر عن ابتدائية القنيطرة بتاريخ 2021/09/28 والقاضي عليهما بأدائهما للعارضنة واجبات كراء الشهور المتخلدة بدمتهما عن المدة المتراوحة ما بين 2018/10/01 وتاريخ 2021/05/31 بحساب 5.500,00 درهم شهريا وأن المقال الاستئنافي المقدم على هذا النحو غير مقبول شكلا ويتعين رفضه موضوعا وأ الطرف المستأنف لم يكلف نفسه عناء الإدلاء ولو بحجة أو بداية حجة تؤكد مزاعمه بل إن دفاع الطرف المستأنف سمح لنفسه توجيه اليمين القانونية حتى دون الإدلاء بوكالة خاصة عن ذلك وأن ما زعمه في المقال الاستئنافي مجرد من أي وسيلة ولا يمكن للمحكمة بأي حال من الأحوال الركون إليه ويتضح من المقال الاستئنافي ما إلا وسيلة من الوسائل للتعطيل والمغالطة التي دأب عليها الطرف المستأنف منذ توصله بالإنداز وأن العارضنة تتحداه في الأداء بما يزعمه في الفترة الفاصلة من تاريخ توصله بالإنداز إلى الآن وأن ما جاء في المقال مردود من أساسه ويتعين على المحكمة عدم الالتفات إليه ، ملتصمة عدم قبول الاستئناف شكلا الحكم بعدم ارتكازه على أساس موضوعا و تحميل الطرف المستأنف كافة المصاريف.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 06/10/2022 تخلف عنها نائب المستشارين رغم التوصل بالمذكرة الجوابية بكتابة ضبط هذه المحكمة لعدم تعيينه محلا للمخابرة، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المَلْف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 27/10/2022 مددت لجلسة 10/11/2022 .

وحيث ان استئناف المستشارين مؤسس على منازعتهم في المديونية التي تدعي المستشار عليها وقولهما ببراءة نمتهما من الوجيبة الكرائية المطالب بها على أساس انهما كانا يؤديانها بانتظام دون الحصول على وصولات وان المستانفة امينة (ب.) قامت لفائدة المستشارين عليه بتحويلات بنكية لفائدة المستشارين والذي يريد الاثراء على حسابهما، الا ان قولهما يبقى مجرد من أي اثبات لعدم ادلائهما بما يقوم حجة على ادعائهما مما يبقى معه سبب الطعن مفتقرا للأساس القانوني والواقعي ويتعين رده، و تحميل الطاعنين الصائر اعتبارا لما آل إليها طعنهما.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.