

Preuve du paiement des loyers : la demande de serment décisoire est subordonnée à la production d'un mandat spécial (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59375	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6010
Date de décision 20241204	N° de dossier 2024/8219/4976	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Serment décisoire, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Mandat spécial, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de mandat spécial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce était saisie d'un litige relatif à la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, le condamnant au paiement des arriérés locatifs. L'appelant soutenait que le premier juge aurait dû l'enjoindre de régulariser sa demande de délation de serment décisoire par la production d'un mandat spécial. La cour écarte ce moyen en rappelant que le serment décisoire, bien que constituant un mode de preuve à la disposition des parties, est subordonné à la production d'un mandat spécial. Elle relève que le preneur a failli à cette obligation tant en première instance qu'en appel, ce qui rend sa demande non sérieuse. Dès lors, en l'absence de toute preuve de paiement des loyers, la cour retient que le manquement du preneur est établi et justifie la résiliation du contrat. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد عبد الفتاح (ب.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1899 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/05/2024 في الملف عدد 409/8207/2024 والقاضي في الشكل : بقبول الدعوى و في الموضوع: بأداء المدعى عليه عبد الفتاح (ب.) لفائدة المدعين ورثة المرحوم العربي (م.) وهم : ارملة فاطمة (ب.) وأولاده منها مريم (م.) - أمين (م.) - فدوى (م.) وكوثر (م.) ومن غيرها السعدية (م.) - محمد (م.) - مينة (م.) - منية (م.) وسكينة (م.) مبلغ 62700,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح ماي 2021 الى متم يناير 2024 مع النفاذ المعجل، وتعويض عن التماطل قدره 200000 درهم، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالرقم 4 بلوك 12 مجموعة البستان التقدم الرباط، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر

في الشكل :

حيث ان الثابت من طي التبليغ ان المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 31/07/2024 و بادر الى استئنائه بتاريخ 06/08/2024 مما يكون معه الطعن بالاستئناف مقدما داخل الاجل القانوني و باعتبار المقال الاستثنائي جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذي يعرضون فيه أن المدعى عليه يعتمر منهم على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بالرقم 4 بلوك 12 مجموعة البستان التقدم الرباط بمشاهرة قدرها 1900 درهم، وأنه منذ بداية شهر ماي 2021 امتنع المدعى عليه عن أداء واجبات الكراء رغم الإنذار الموجه له من أجل أداء مبلغ 62700.00 درهم عن المدة من فاتح ماي 2021 الى غاية متم يناير 2024 وان المدعى عليه وبالرغم من توصله بالإنداز بالأداء بتاريخ 2024/01/03، فإنه لم يؤد ما بذمته داخل الأجل المضروب له في الإنذار وبقي موقفه سلبيا مما يجعل التماطل ثابتا في حقه وانه بعد فشل جميع محاولاتهم الحبية مع المدعى عليه، ملتزمون في ذلك، الحكم بالأداء لهم مبلغ 62700.00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 2021/05/01 الى متم يناير 2024 وأداء مبلغ 2000 درهم عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية بينهما وإفراغ المدعى عليه من الدكان الكائن بالرقم 4 بلوك 12 مجموعة البستان التقدم الرباط، هو او من يقوم مقامه او بإذنه، مع تحميله الصائر والنفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى. ورافق المقال بصورة رسم ارائة وصورة عقد كراء مؤرخ في 2015/08/10 وصورة محضر تبليغ انذار مؤرخ في 2024/1/3.

وبناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة و وثائق بجلسة 2024/02/15، ترمي الى الادلاء بنسخة شهادة ملكية ونسخة طبق الأصل من رسم ارائة ونسخة طبق الأصل من عقد كراء ونسخة انذار واصل محضر تبليغ انذار مؤرخ في 2024/1/3.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 2024/04/04، جاء فيها انه يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام لأحد الورثة دون ان يمكنه من التوصل الذي يفيد ذلك واستغلوا ثقة العارض لإفراغه بعدما عزموا على بيع الدار المستخرجة منها المحل التجاري، وامام انعدام الاثبات في أداء الواجبات الكرائية للمدعية فإنه يعتزم توجيه اليمين الحاسمة للورثة بعدم قبضهم للواجبات الكرائية المحددة في الإنذار ، ملتصا في ذلك، توجيه اليمين الحاسمة للورثة في انعدام قبض الواجبات الكرائية.

وبناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة تأكيدية مع اسناد النظر بجلسة 2024/05/09، جاء فيها ان توجيهه لليمين الحاسمة لم يحترم الشكليات القانونية، مما يؤكد عدم ادائه للمبالغ الكرائية المطالب ها وبالتالي ثبوت واقعة التماطل في حقه، ملتمسون الحكم وفق مقالهم الافتتاحي.

وبجلسة 2024/05/09 ، الفyi بالملف مذكرة اسناد النظر لنائب المدعين

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 من حيث خرق مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية: ان محكمة الدرجة الأولى لم تنذر الطرف المستأنف باصلاح المسطرة و الادلاء بتوكيل خاص من أجل توجيه اليمين الحاسمة خرقا لمقتضيات المادة الأولى من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على ان تنذر المحكمة الطرف بتصحيح المسطرة داخل أجل تحدده الا ان هذا الاجراء المسطري لم يتم احترامه من طرف المحكمة حتى يتسنى للمستأنف الدفاع عن مصالحه مادام انه يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام والدليل على ذلك سكوت المدعين طيلة هذه السنوات مما يجعل الحكم الابتدائي فيما قضى به من اداء وافراغ دون انذار، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليهم بخصوص عدم قبض الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح ماي 2021 الى غاية يناير 2024 .

بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 20/11/2024 جاء فيها ذلك أن المستأنف أسس استئنافه على كون محكمة الدرجة الأولى لم تشعره بإصلاح المسطرة والإدلاء بتوكيل خاص من أجل توجيه اليمين الحاسمة ملتمسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى وبعد التصدي توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليهم بخصوص عدم قبض الواجبات الكرائية من فاتح ماي 2021 إلى غاية يناير 2024 ، و أنه من خلال معرفة المستأنف بواقعة عدم إدلائه بوكالة خاصة يتأكد سوء نيته في التقاضي من جهة أولى وأن خطته في ملف النازلة هو تمطيط المسطرة ليستمر في استغلال المحل مجانا من جهة ثانية ، وأن المستأنف التمس الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي توقف في توجيه اليمين الحاسمة ، الشيء الذي يجعل طلبه غير واضح من الناحية القانونية ، و أنه من خلال وثائق الملف بأن المستأنف توصل بإنذار بالأداء وبقي موقفه سلبيا مما جعل واقعة التماطل ثابتة في حقه ، و أن الحكم الابتدائي كان معللا تعليلا قانونيا ومصادف للصواب فيما قضى به القول ملتسمين بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 20/11/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث ارتكز الطاعن في سبب استئنافه ان محكمة الدرجة الاولى لم تنذره باصلاح المسطرة و الادلاء بتوكيل خاص من أجل توجيه اليمين الحاسمة خرقا لمقتضيات الفصل 1 من ق.م.م وان سكوت المستأنف عليهم دليل على وقوع الاداء ملتمسا الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي توجيه اليمين الحاسمة بخصوص واقعة قبض الكراء.

وحيث إنه لما كانت اليمين الحاسمة هي حجة من لا حجة له ، وهي ملك للخصوم ، يركن فيها موجه اليمين إلى الضمير الديني لخصمه لإنهاء النزاع ، فإن هذا الامر يبقى مشروطا بالإدلاء بتوكيل خاص والحال أن الطاعن لم يدل بهذا التوكيل خلال المرحلة الابتدائية وأيضا الاستئنافية مما يبقى معه الطلب المقدم بتوجيه اليمين الحاسمة غير جدي. حيث إنه في غياب الإدلاء بما يفيد براءة ذمة الطاعن من الكراء المتخذ بها يبقى الإدعاء بوقوع الأداء مفتقر للإثبات مما يجعل التماطل قائم هو ما يبرر إنهاء العلاقة الكرائية والحكم بالإفراغ وحسبما انتهى اليه الحكم المطعون فيه عن صواب مما يستوجب التصريح بتأييده .

حيث انه يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .