

Preuve du paiement du loyer : la contestation du preneur est jugée non sérieuse en l'absence de production du témoin invoqué lors de la mesure d'instruction (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59483	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6085
Date de décision 20241209	N° de dossier 2024/8219/5007	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Témoignage, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Obligations du preneur, Mesure d'instruction, Loyer, Expulsion, Défaillance du preneur, Contestation non sérieuse, Charge de la preuve, Bail commercial	
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 portée de la charge de la preuve du paiement incombant au preneur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande de la bailleuse, condamné les locataires au paiement d'un arriéré locatif et ordonné leur expulsion. Les appelants contestaient le jugement en soutenant s'être acquittés de leur dette, reprochant au premier juge d'avoir écarté leur offre de preuve par témoignage. La cour retient que la charge de la preuve du paiement pèse exclusivement sur le débiteur. Elle relève que les preneurs, bien qu'ayant bénéficié d'une mesure d'instruction pour faire entendre le témoin qu'ils invoquaient, ont fait défaut à l'audience d'enquête sans jamais communiquer l'identité complète de cette personne. La cour considère dès lors que leur contestation est dépourvue de sérieux, le premier juge ayant légitimement écarté un moyen de preuve que les débiteurs se sont abstenus d'administrer. Le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيدين نجيب (ب.) والمصطفى (ب.) بمقال بواسطة دفاعهما مؤدى عنه بتاريخ 05/08/2024 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 724 بتاريخ 22/02/2023 في الملف عدد 2185/8207/2022 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الطلب

في الموضوع : الحكم على المدعى عليهما السيدين المصطفى (ب.) و نجيب (ب.) بأدائها لفائدة المدعية السيدة فاطنة (غ.) الواجبات الكرائية عن المدة من 01/06/2021 الى غاية متم مارس 2022 و جب عنها مبلغ 10.000 درهم، مع النفاذ المعجل ، و بالمصادقة على الإنذار الذي توصلنا به بتاريخ 11/04/2022 ، و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، الحكم بإفراغهما هما و من يقوم مقامهما أو بإذنهما من الدكان الكائن بالرقم 06 شارع الشهيد احمد بن محمد الراشدي التابع للملك رقم 59 الكائن بزواوية شارع عبد المومن بن علي و شارع الشهيد احمد بن محمد الراشدي سوق الأربعاء الغرب و الصائر

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفين مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق الصيغة القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة فاطنة (غ.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 22/06/2022 تعرض فيه أنه تربطه بالمدعى عليهم علاقة كرائية بخصوص الدكان الكائن بالرقم 06 شارع الشهيد احمد بن محمد الراشدي التابع للملك رقم 59 الكائن بزواوية شارع عبد المومن بن علي و شارع الشهيد احمد بن محمد الراشدي سوق الأربعاء الغرب بسومة قدرها 1.000 درهم و أنهم لم يؤدوا الواجبات الكرائية عن المدة من 01/06/2021 الى غاية متم مارس 2022، و جب عنها مبلغ 10.000 درهم، رغم التوصل بإنذار، مما يبقى معه التماطل ثابت في حقهم، و التمسوا الحكم عليه بأداء الواجبات الكرائية أعلاه، مع النفاذ المعجل ، و الحكم بإفراغهم هم و من يقوم مقامهم أو بإذنهما من المحل المكترى و الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهما بواسطة نائبيهما بتاريخ 16/11/2022 و التي جاء فيها أن المادة 8 و 26 من القانون 49/16 تشترط توجيه الإنذارين مستقلين و لا يمكن الاكتفاء بإنذار واحد، و بالتالي فإنه لا يمكن إثبات التماطل بمقتضى إنذار واحد و في الموضوع، فإنهما قاما بالوفاء بتنفيذ التزاماتهما المتمثلة في أداء الواجب الشهري للمدعية و ذلك بحضور الشاهد المسمى نور الدين (م.) و أن الغاية من هذه الدعوى هي إفراغها من المحل المكترى هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى، و أنهما ليسا في حالة مطل، و التمس أساسا الحكم بعدم قبول الطلب و في الموضوع برفضه و إبقاء الصائر على رافعه.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 14/12/2022 و القاضي بإجراء جلسة بحث يستدعى لها الطرفين و نائبيهما مع تكليف الطرف المدعى عليه بإحضار شاهده و بحفظ البت في الصائر.

و بناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 16/1/2023 حضر خلالها ذ يعيش عن ذ اليعقوبي و حضر المدعية و التي بشهادة تسليم المدعى عليهما تفيد توصلهما بواسطة المدعى عليه الثاني نجيب (ب.)، كما ألقى بشهادة تسليم ذ الطاهري التي رفضت التوصل بدعوى انه لم يتم أداء اتعابها، و بما أنه تم تكليف الطرف المدعى عليه بإحضار شهوده و أنه لا دليل ذلك، و تقرر معه صرف النظر عن البحث.

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 الحكم المستأنف

أن طلب المدعية يروم استصدار حكم يقضى لها أساسا بالحكم على المدعى عليهما بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/06/2021 إلى غاية متم مارس 2022 و جب عنها مبلغ 10.000 درهم، مع النفاذ المعجل ، و الحكم بإفراغهما هما و من يقوم مقامهما أو بإذنتهما من المحل المكترى و الصائر لكن المحكمة الابتدائية لم تكلف نفسها عناء البحث عن حقيقة النزاع حول أداء واجبات الكراء من عدمه، و صرفت النظر عن البحث لكن ما قضى به الحكم المستأنف بهذا الشأن يدعو الى الاستغراب ذلك أن تمسك المدعى عليهما بأنهما كانا يؤديان الواجبات الكرائية لفائدة المدعية بحضور الشاهد تم صرف النظر عنه من طرف المحكمة وأنه بالعطف على ما سلف بيانه يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به مما يناسب إلغاءه، ملتزمان قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به مع الفصل في الصائر طبقا للقانون . أرفق المقال ب: نسخة الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 02/12/2024

تخلف عنها نائب المستشارين رغم التوصل بكتابة ضبط هذه المحكمة لعدم تعيينه محلا للمخابرة، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 09/12/2024

التعليل

حيث أسس المستشارين استئنافهما على ما سطر أعلاه.

حيث ثبت للمحكمة باطلاعها على وثائق الملف إن المستشارين دفعا في المرحلة الابتدائية أن أداء الواجبات الكرائية المطالب بها من طرف المستشارين عليها يكون بحضور الشاهد المسمى نور الدين (م.) دون الإدلاء بهويته الكاملة وبياناته، وأن محكمة البداية لما أمرت بإجراء بحث كلفتها بإحضاره بمقتضى حكمها التمهيدي الصادر بتاريخ 14/12/2022، إلا أنها تخلفا عن حضور جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 16/01/2023 رغم التوصل بصفة قانونية ولم يحضر الشاهد أيضا ولم يدليا للمحكمة بهويته الكاملة وبياناته ليكون صرف نظر محكمة البداية عن إجراء البحث في محله، ومستند الطعن لم يأتي بأي جديد ولم يضمن به أيضا الهوية الكاملة للشاهد الذي يدعي المستشارين وتبقى منازعتهم غير جدية، مما يتعين رد طعنهما وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على عاتقهما.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعيه.