

**Preuve du paiement du loyer : Le serment par lequel le bailleur nie avoir perçu les loyers suffit à établir le défaut de paiement du preneur et à justifier son expulsion (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71986	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1680
<b>Date de décision</b> 20190417	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/4034	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Serment, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Serment décisoire, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Prestation de serment par le bailleur, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Expulsion, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de quittances	
<b>Base légale</b> Article(s) : 85 - 88 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		<b>Source</b> 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 se prononce sur la portée probatoire du serment décisoire. Le tribunal de commerce avait fait droit aux demandes du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs et en ordonnant son expulsion. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers sans obtenir de quittances et demandait, à titre de preuve unique, que le serment décisoire soit déféré à la bailleuse quant à la réalité du paiement. La cour, après avoir ordonné une mesure d'instruction, constate que la bailleuse a prêté le serment qui lui était déféré, niant avoir reçu les loyers litigieux. Elle retient que la prestation de ce serment, en application des dispositions du code de procédure civile, constitue un moyen de preuve qui tranche définitivement la contestation sur le paiement, établissant ainsi le manquement du preneur à ses obligations. Le défaut de paiement étant ainsi caractérisé comme un motif grave justifiant la résiliation, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد نجيب (ت.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/6/2018 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1064 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/3/2018 في الملف عدد 257/8206/2018 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه نجيب (ت.) لفائدة المدعية آمنة (ف.) مبلغ (192000,00 درهما) واجب كراء المدة من 01/09/2016 إلى غاية 31/12/2017 مع النفاذ المعجل، وبأدائه مبلغ (5000,00 درهما) تعويضا عن التماطل، وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المكروى له الكائن بالطابقين الأول والثاني من الفيلا الكائنة بحي العدير زنقة [العنوان] وزان، وبتحديد الإكراه البدني في الأدنى وتحمله الصائر.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 4/6/2018 كما تبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وبادر الى استئنافه بتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني.

وحيث إن المقال الاستئنافي مستوفي لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدة آمنة (ف.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/01/2018 عرضت من خلاله أن المدعى عليه يكتري منها الطابق العلوي والطابق السفلي من الفيلا الكائنة بحي العدير زنقة [العنوان] وزان بسومة كرائية شهرية قدرها 12000,00 درهما ، وأنه توقف عن أداء الكراء ابتداء من 01/09/2016، مما جعلها توجه له إنذارا بالأداء عن المدة من 01/09/2016 إلى متم شهر يوليوز 2017 بما مجموعه 132000,00 درهما داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل، إلا أنه امتنع عن الأداء رغم التوصل بتاريخ 24/07/2017 كما هو ثابت من محضر تبليغ إنذار بالأداء المنجز من طرف المفوض القضائي ، وأنه بعد ذلك وجهت له إنذارا بإفراغ المحل المكترى له مانحة إياه أجل 15 يوما، توصل به شخصيا دون أن يستجيب لمضمونه، والتمست لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ، والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ومن جميع أدواته وشواغله من المحل المكروى له بجميع مرافقه التي هي الطابق الأول والطابق الثاني من الفيلا الكائنة بحي العدير زنقة [العنوان] وزان، والحكم بأدائه لفائدتها مبلغ 192000,00 درهما كراء المدة من 01/09/2016 إلى 31/12/2017 بحساب 12000,00 درهما، والحكم بأدائه مبلغ 20000,00 درهما كتعويض عن التماطل في الأداء، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحمله المصاريف، وتحديد الإكراه البدني في الأقصى. وأرفقت المقال بصورة طبق الأصل لعقد الكراء، وإنذار بالأداء مع محضر تبليغه، وإنذار بالإفراغ مع محضر تبليغه.

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق لنائب المدعية تضمنت صورة طبق الأصل لعقد كراء، ونسخة عادية لحكم.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد نجيب (ت.) بواسطة نائبه والذي جاء في أسباب استئنافه أنه بخصوص الأثر الناشر للاستئناف أن الحكم المستأنف قضى بأدائه لها الواجبات المشار إليها أعلاه و بإفراغه من المحل المؤجر له نتيجة لتحقيق المطل في حقه إثر استنكافه عن أداء الواجبات الكرائية المطلوبة لكن و لما كان قد دأب منذ مدة طويلة على تمكينها من الواجبات الكرائية المستحقة عليه شهرا بشهر من دون أن يمكن من اي وصل في مقابل ذلك بمحضر سائقه السيد محمد (ب.) اعتبارا

لثقتة فيها منذ ابرامهما للعقد خلال شهر غشت من سنة 2010 إلا أنه لا سبيل له لإثبات ادعائه إلا باليمين الحاسمة عملا بالفصل 85 من ق م م احتكاما الى ضمير السيدة آمنة (ف.) وإنهاء للخصومة مادامت اليمين الحاسمة حجة لمن لا حجة له، كما أن مشاهرة المحل المكري له تفوق 10.000,00 درهم وهي مشاهرة لا يمكن إثبات الإبراء منها إلا بحجة كتابية ، ملتصقا بقبول استئنائه شكلا والحكم تمهيديا بإلزام المستأنف عليها باليمين الحاسمة على صدق دعواها وإلغاء الحكم المستأنف حال نكولها عن اليمين وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الدعوى وتحميل المستأنف عليها صائر الدرجتين وأدلى بنسخة من الحكم عدد 1064 بتاريخ 8/3/2018 ملف 257/8206/2018 و طي تبليغه في ملف التبليغ عدد 1561/2018 تاريخ 4 يونيو 2018 وتوكيل خاص بتوجيه اليمين الحاسمة مصحح الامضاء بتاريخ 11 يونيو 2018 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت أن الاستئناف لا يقوم على اي أساس لأن المستأنف نفسه يقر على أنه لا يتوفر على اية وصولات تفيد الأداء أي أنه لا يؤدي الكراء وأن اية مناورة مصيرها الفشل وأن المستأنف لا يؤدي الكراء الى حدود الآن وأن طلب أداء اليمين لإثبات الأداء لا مبرر له وأنه لذلك يكون الاستئناف عديم الأساس القانوني، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف صائر استئنائه .

بناء عن قرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2018/10/31 تحت عدد قاضي بإجراء بحث بواسطة المستشار الموقرة .

و بناء على المذكرة المستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 03/04/2019 التي جاء فيها أنه أجري البحث مع الطرفين وان المستأنف عليها أدت اليمين القانونية وفق الصبغة المطلوبة من طرف المحكمة بأنها لم تقبض الكراء من المستأنف لذلك تلتمس الحكم بتأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 03/04/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 .

## محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اوجه استئنائه المعروضة أعلاه.

حيث تمسك المستأنف بانعدام مديونيته اتجاه المستأنف عليها وباستيفائها لكافة الواجبات الكرائية دون تمكنه من تواصل الكراء والتمس توجيه اليمين الحاسمة للمكرية.

وحيث إنه بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 20/03/2017 حضر كل أطراف النزلة ودفاعهم وحضرت المستأنف عليها وبعد التأكد هويتها أدت اليمين القانونية على عدم تسلمها لواجبات الكراء محل المنازعة.

وحيث إنه طبقا للفصل 88 من ق.م.م فإنه تمكين للمحكمة ان تامر دائما بعد اتفاق الاطراف على أن تؤدي اليمين طبقا للشروط التي تلزم دينيا ضمير من يؤديها.

وحيث إنه بأداء اليمين القانونية من طرف المستأنف عليها التي تعد من وسائل التحقيق يكون الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب باعتبار واقعة المصل في اداء واجبات الكراء المنسوبة للمستأنف والتي يعتبر سببا خطيرا وهداما للعلاقة الكرائية تبرر الإفراغ مما يستوجب التأيد .

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر