

**Résiliation du bail commercial :
Le preneur qui invoque un
paiement de la main à la main
supporte la charge de la preuve
de son allégation (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68571	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1033
Date de décision 20200304	N° de dossier 2020/8206/402	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Serment décisoire, Résiliation du bail, Paiement, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Mandat spécial, Loi n° 49-16, Expulsion, 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 validité de la mise en demeure et la charge de la preuve du paiement. Le preneur appelant soutenait, d'une part, l'irrégularité de la mise en demeure et, d'autre part, s'être acquitté des loyers par paiement direct au bailleur, sollicitant une mesure d'instruction et le déferrement du serment décisoire.

La cour écarte le moyen tiré du vice de forme, retenant que la mise en demeure respectait les exigences de l'article 26 de la loi 49-16 en mentionnant la cause du congé et en accordant le délai légal de quinze jours pour s'exécuter. Sur le fond, la cour rappelle qu'en application de l'article 400 du code des obligations et des contrats, il incombe au débiteur qui prétend s'être libéré de sa dette d'en rapporter la preuve.

Faute pour le preneur de produire le moindre élément probant de son allégation de paiement, et sa demande de déferrement du serment décisoire ayant été jugée irrecevable pour défaut de mandat spécial, ses prétentions sont rejetées. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ف. ب.) بواسطة دفاعها بتاريخ 02/01/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 8698 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/10/2019 في الملف عدد 6958/8209/2019 والقاضي بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 11.000,00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2018 الى غاية فبراير 2019 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى تاريخ التنفيذ والمصادقة على الانذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليها في 01/04/2019 وإفراغها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] برشيد هي ومن يقوم مقامها او باذنها.

و حيث ان الطاعنة بلغت بالحكم الابتدائي بتاريخ 18/12/2019 و بالنظر لتاريخ تقديم المقال يكون الاستئناف قد قدم داخل الأجل القانوني و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد امحمد (ت.) تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/06/2019 مفاده أن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] برشيد بسومة كرائية شهرية قدرها 2200 درهم غير شاملة لواجبات النظافة وأن المدعى عليها تخلفت عن أداء واجبات الكراء من 01/10/2017 الى غاية فبراير 2019 ووجب فيها مبلغ 11.000,00 درهم رغم الانذار الذي توصلت به بتاريخ 01/04/2019 والتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة العارض مبلغ 11.000,00 درهم الممثل لواجبات الكراء من فاتح أكتوبر 2018 الى غاية فبراير 2019 مع تعويض عن التماطل قدره 20.000,00 درهم والكل مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى غاية الاداء الفعلي مع فسخ عقد الكراء والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لها بتاريخ 01/04/2019 وإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] برشيد هي ومن يقوم مقامها وتحميلها الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة وجاء في اسباب استئنافها ان الحكم موضوع الطعن بالاستئناف لم يات وفق الاساس الواقعي اذ ان ذمة العارضة تبقى بريئة تجاه المستأنف عليها وذلك سبق تمكينها اياه يدا بيد مجموع مبالغ للوجيبة الكرائية وانه هو من عمد الى المماطلة في مدها بوصولات الكراء بسبب مجموعة من الخلافات التي وقعت فيما عد بينهما وصلت حدود تقديم شكاية امام السيد وكيل الملك بالمحكمة الابتدائية برشيد وان الامر يقتضي اجراء بحث في النازلة بشكل تواجهي مع حفظ حق العارضة في تقديم ملتمس اليمين الحاسمة في الموضوع وان الحكم موضوع الطعن بالاستئناف جاء معللا في شق اخر منه كالآتي " ان الإنذار والإفراغ المذكور اعلاه جاء على الشكل المتطلب قانونا كما انه تضمن اجل 15 يوما للاداء المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 16-49 ويثبت تماطل المدعى عليها في اداء الكراء حسب التعليقات اعلاه كسبب موجب لفسخ العلاقة الكرائية دون تعويض انسجاما مع مقتضيات المادة 8 من القانون 16-49 فانه يتعين المصادقة على الانذار بالأداء والإفراغ موضوع الدعوى تطبيقا للمادة 27 من نفس القانون" لكن بالرجوع الى الانذار المبعوث من العارضة يتضح انه لم يشتمل على سائر البيانات الالزامية المنصوص عليها قانونيا لذلك تلمس العارضة الحكم اساسا باجراء بحث في النازلة بشكل تواجهي بين الطرفين للوقوف على حقيقة الامور مع اعمال مسطرة توجيه اليمين الحاسمة الى المستأنف عليه مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وعزز المقال بصورة حكم وطي تبليغ.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 الفى بالملف رسالة تأكيدية لنائب المستشارف عليه و سبق تبليغ نائب المستشارفة بكتابة ضبط هذه المحكمة فقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

حيث انه وخلافا لما تمسكت به الطاعنة فان الإنذار المبلغ لها جاء وفق مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 اذ تضمن السبب الذي اعتمده المكري ومنح الطاعنة أجلا للإفراغ حدده في 15 يوما اعتبارا من تاريخ التوصل.

وحيث يتبين بالرجوع لوثائق الملف الابتدائي أن الإنذار موضوع الدعوى قد بني على عدم أداء واجب الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2018 الى غاية فبراير 2019 وأن المستشارف بلغ بالإنداز بتاريخ 1/04/2019 الا انه لم يؤدي ما بدمته من واجبات و ان ما تمسك به من كونه سبق ان مكن المستشارف عليه يدا بيد بمجموع المبالغ الكرائية الا انه لم يمده بوصولات الكراء لا يمكن الركون اليه على اعتبار انه لم يقم دليلا على ذلك عملا بالفصل 400 من قانون الالتزامات و العقود الذي ينص على أنه إذا اثبت المدعي وجود التزام كان على من يدعي انقضاءه أو عدم نفاذه اتجاهه ان يثبت ادعاءه , و أن هذه المحكمة لا ترى مبررا لإجراء بحث وتوجيه اليمين لكون الطاعنة لم تتقدم بطلب توجيه اليمين الحاسمة بشكل نظامي مرفق بوكالة خاصة طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 40 من القانون المنظم لمهنة المحاماة ,مما يجعل ما تمسكت به غير مرتكز على أساس و يتعين بالتالي رد استئنافها و تأييد الحكم المستشارف .

وحيث يتعين تحميل المستشارفة الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل:بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستشارف مع تحميل المستشارف الصائر