

Bail commercial et preuve du paiement : L'acquiescement d'un loyer supérieur à 10.000 dirhams ne peut être prouvé par témoins (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60909	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2923
Date de décision 20230503	N° de dossier 2023/8206/724	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Seuil de 10.000 dirhams, Résiliation du bail, Preuve par témoignage, Preuve du paiement, Obligation de paiement, Loyers impayés, Inadmissibilité de la preuve testimoniale, Exigence d'un écrit, Confirmation du jugement d'expulsion, Bail commercial, Absence de quittances	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés et en ordonnant son expulsion. L'appelant soulevait, d'une part, une irrégularité de procédure tirée d'un défaut de convocation après une décision d'incompétence et, d'autre part, contestait le défaut de paiement en offrant d'en rapporter la preuve par témoignage. La cour d'appel de commerce écarte le moyen de procédure en relevant dans les pièces du dossier la présence du conseil de l'appelant à l'audience de mise en délibéré, ce qui établit sa connaissance de la procédure. Sur le fond, la cour rappelle qu'en application de l'article 443 du dahir formant code des obligations et des contrats, la preuve du paiement d'une obligation dont la valeur excède le seuil légal ne peut être rapportée par témoins et requiert un écrit. Faute pour le preneur de produire des quittances ou tout autre écrit probant, le manquement à son obligation de paiement est caractérisé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدمت شركة م. بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 06/02/2023 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 11000 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/12/2022 في الملف عدد 6038/8219/2022 القاضي في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع: بأدائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ 75.000,00 درهم الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يونيو 2017 إلى متم يوليو 2021 مع النفاذ المعجل في حدود أداء الواجبات الكرائية وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغ المكترية هي ومن يقوم مقامها من المحل المكري الكائن بـ [العنوان] برشيد وتحميلها للصائر ورفض الباقي. في الشكل: حيث ان الطلب قدم مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله. وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد الميلودي (م.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن المستأنفة تكتري منه المتجر المحل التجاري بعنوانها اعلاه بسومة شهرية قدرها 1500 درهم وانها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من يونيو 2017 الى 31/7/2023 فتخلد بذمتها مبلغ 75000 درهم وانه وجه لها انذارا من اجل أداء واجبات الكراء توصلت به و بقي دون جدوى و التمس الحكم على المستأنفة في شخص ممثلها القانوني بادائها له واجبات الكراء عن المدة من يونيو 2017 الى 31/07/2021 و الحكم بفسخ العقد الرابط بينهما و افراغها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها او بانها و شمول الحكم شخصها و شواغلها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شموله بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر , و ادلى بصورة شمسية من عقد كراء مصحح الامضاء بتاريخ 15 يونيو 2010 و اصل محضر تبليغ انذار مؤرخ في 17/08/2021. و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف دفاع المستأنف بجلسة 30/09/2021 و المرفقة بصورة شمسية من شهادة ملكية للرسم العقاري عدد 15/6427 مؤرخة في 21/12/2018. و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة بجلسة 02/12/2021 جاء فيها من حيث الاختصاص بانه منعقد للمحكمة التجارية لان النزاع ذو طابع تجاري ما دام الأمر يتعلق بمحل تجاري تكتريه، وان الكراء التجاري يعتبر من مكونات الاصل التجاري مما تكون معه المحاكم التجارية هي المختصة للبت في الطلب كما ان المشرع بمقتضى المادة 35 من القانون 16-49 اسند الاختصاص للمحاكم التجارية ، وان القانون المذكور هو الذي يحكم نازلة الحال و ليس مقتضيات الفصلين 255 و 622 ق ل ع ومن حيث الانذار و الافراغ فان المستأنف عليه استند الى انذار واحد في مخالفة للمادتين 8 و 28 من القانون 16-49 و اللتان تستوجبان توجيه انذارين مستقلين باجلين لكل واحد منهما وانه لا يمكن الاكتفاء بانذار واحد و بصفة احتياطية من حيث الموضوع فان المستأنف عليه يسعى للاثراء على حساب المستأنفة التي كانت دائمة الاداء ودون ان يسلمها المستأنف عليه تواصل بذلك بسبب الثقة الناتجة عن العلاقة العائلية بين المستأنف عليه و الممثل القانوني للمستأنفة ، وان ما يثبت رغبة المستأنف عليه في افراغ المستأنفة انه سبق له ان تقدم بتاريخ 16/9/2020 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء رام الى استرجاع المحل التجاري قصد الاستعمال الشخصي وقد صدر حكم في الموضوع بالافراغ و التعويض وهو محل طعن بالاستئناف من طرف المستأنفة وان التساؤل يطرح حول سبب سكوت المستأنف عليه عن المطالبة بواجبات الكراء منذ يونيو 2017 و تقدمه بطلب استرجاع المحل للاستعمال الشخصي وبعد صدور الحكم بالتعويض تقدم بالدعوى الحالية و اضاف بانها كانت تؤدي واجبات الكراء دون حصولها على واجبات الكراء وأن لها شهودا في الموضوع و هما رشيد (ق.) و خلود (ب.)، و التمس من حيث الاختصاص النوعي الحكم بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية برشيد للبت في الطلب مع احالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء و الحكم ببطان الانذار الموجه للمستأنفة لعدم توفره على الشروط الشكلية و الموضوعية المتطلبة قانونا ، و احتياطيا من حيث الموضوع رفض الطلب و احتياطيا جدا اجراء بحث للتحقق من واقعة الاداء بحضور طرفي النزاع و الشهود و ادلى بصورة شمسية من مقال استئنافي ومن حكم صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/05/2021 ملف رقم 6641/8219/2020. و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليه بجلسة 23/12/2021 جاء فيها بانه يسند النظر للمحكمة بشأن الدفع بعدم الاختصاص، ومن حيث الانذار فانه وجه لها انذارا وانه لا يرغب في الاثراء على حساب المستأنفة و التي تقاعست عن أداء واجبات الكراء ومن حيث الموضوع فانه غير جائز اثبات العلاقة الكرائية بشهادة الشهود الا اذا توفر الشاهد على المستند الخاص وهو الحضور اما لواقعة ابرام العقد او حضور اداء

واجبات الكراء، وان الكراء الذي يمكن اثباته بالشهود هو الذي يقل عن 10000 درهم ، فيما المبلغ المطالب به محدد المتعاقدان على ان العقد يفسخ عند عدم وفاء احدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة 70000 درهم وانه اذا اتفق التمس الحكم وفق مطالب المستأنف عليه . و بناء على ملتمس النيابة العامة الكتابي المؤرخ في 2022/1/19 و الرامي الى تطبيق القانون. و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف دفاع المستانفة بجلسة 2022/1/27 اكد فيها ما جاء في مذكرته الجوابية بشأن الاختصاص واداء واجبات الكراء دون تسلمها تواصل بذلك، و اكد باقي ما جاء في المذكرة المذكورة . وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستانفة للأسباب التالية : أسباب الاستئناف حيث اوضحت الطاعنة أن الثابت فقها وقضاء، أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الاستئناف باعتبارها درجة ثانية في التقاضي عليها مناقشة أوراق القضية من جديد، ومراقبة مدى تطبيق القانون على الوقائع ، ومدى احترام موجبات تعليقه من عدمها، وأن مؤدى طلب المستأنف عليه ابتدائيا ، هو الحكم عليها بأدائها له مبلغ 75.000.00 درهم ، الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يونيو 2017 الى متم يوليو 2021 ، وبفسخ عقد الكراء وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل المكترى، وأن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه وفق طلبات المستأنف عليه، وأن الحكم المطعون فيه اضر بحقوقها ضررا بليغا، ولم يكن معللا تعليلا قانونيا وواقعا سليما طبقا للمقتضيات المنصوص عليها في المادة 50 من قانون المسطرة المدنية، وأن المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) ذهب ابعد من ذلك حين اعتبر أن نقصان التعليل ينزل منزلة انعدامه حيث جاء في قرار عدد 81/175 " إن كل حكم أو قرار ولو كان صادرا عن المجلس الأعلى يجب إن يكون معللا تعليلا كافيا و سليما ..."، وأن المحكمة الابتدائية عللت حكمها المطعون فيه بكون أن ملف النازلة خال مما يفيد براءة ذمة المكترى من الواجبات الكرائية المطالب بها وهي الملزمة بالإثبات، وان الذمة العامة لا تفرغ إلا بإثبات انقضاء الدين بإحدى وسائل انقضاء الالتزام ، وأنه بثبوت التماطل في حق المكترية والذي يشكل إخلالا بأهم التزام يقع على عاتقها يكون السبب المستند عليه في الإنذار صحيحا ، ويتعين بالتالي إعمالا لمقتضيات المادة 27 من القانون رقم 49.16 التصريح بالمصادقة عليه، والقول بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغ المدعى عليها من المحل المكري موضوع عقد الكراء، وأن هذا التعليل يبقى تعليلا ناقصا غير منسجم مع مقتضياته من جهة ، ومع المنطق القانوني السليم من جهة ثانية ، وذلك للاعتبارات التالية: بداية فان المستانفة تشير وعلى خلاف ما جاء في تعليل الحكم المطعون فيه ، فان هذا الأخير صدر في غيبتها ودون أن يتم إشعارها بكون الملف معروض أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، وذلك بعدما قضت المحكمة الابتدائية ببرشيد بعدم الاختصاص للبت فيه ، وأسندته الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء باعتبارها صاحبة الاختصاص، وأنه بعدما تمت إحالة الملف على المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء ، أصدرت هذه الأخيرة حكمها المطعون فيه دون إشعار الأطراف بمن فيهم العارضة باعتبارها مدعى عليها، وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون ، كان يتوجب عليها إشعار أطراف النزاع بكون ملف النازلة أصبح معروضا أمامها ، بعدما تمت إحالته عليها استنادا الى الحكم بعدم الاختصاص النوعي الصادر عن المحكمة الابتدائية ببرشيد بتاريخ 10/02/2022، وأن ما قضت به المحكمة الابتدائية ببرشيد ، يقتصر فقط على الجانب الشكلي للدعوى دون أن يمتد الى الجانب الموضوعي ، والذي يرجع اختصاص البت فيه للمحكمة التجارية بالدار البيضاء مصدرة الحكم المطعون فيه ، والتي يتوجب عليها تبليغ أطراف النزاع للإدلاء بأوجه دفاعاتهم وحججهم ، وهو الشيء الغير ثابت في ملف النازلة ، الشيء الذي يبقى معه الحكم المطعون فيه غير مرتكز على أساس سليم، وأنه من جهة أخرى فانها تجدد تأكيدها للمحكمة على أن الطرف المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية خلافا لما جاءت به مقتضيات المادة 5 من ق م م ، وهو الشيء الذي يتجلى من خلال ما تمسك به من كونها أعرضت عن أداء واجبات الكراء مند شهر يونيو 2017 الى غاية 31/07/2021 بحيث تخلذ بذمتها ما مجموعه 75.000.00 درهم ، وأنها رغم توصلها بالإذار الموجه إليها لم تؤد ما بذمتها الشيء الذي يجعلها في حالة مطل ، وانه يتعين المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ مع الفسخ، وأن ما تمسك به الطرف المستأنف عليه ، يبقى مجرد ادعاء باطل لا أساس لها من الصحة وينم عن التقاضي بسوء نية الغرض منه الإثراء على حسابها بدون سبب مشروع، على اعتبار أنها كانت دائما ملتزمة بأداء ما عليها من واجبات الكراء المتفق عليه في عقد الكراء المحددة في مبلغ 1500.00 درهم ، إلا أن المستأنف عليه لم يكن يسلمها وصل الكراء والسبب في ذلك راجع الى الثقة الزائدة والنتيجة عن العلاقة العائلية الرابطة بينه وبين الممثل القانوني للعارضة السيد عبد المجيد (م) ، والذي يعتبر أخوا له وهو الشيء الذي اقر به في مذكرته التعقيبية، وأن الطرف المستأنف عليه استغل عدم منحه للعارضة تواصل كراء المحل التجاري ، بالرغم من مواظبتها على أداء واجبات الكراء بشكل منتظم ليبادر الى إنكار توصله بأية واجبات كراء عن المدة الممتدة من يونيو 2017 الى غاية 31/07/2021 ، وذلك رغبة منه في إفراغها من المحل التجاري بأية وسيلة كانت ، ولو كان ذلك مؤسسا على

ادعاءات ومزاعم باطلة، وأن ما يثبت رغبة الطرف المستأنف عليه في إفراغها من المحل التجاري المكترى ، هو كونه سبق له أن تقدم بتاريخ 16/09/2020 بمقال الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء رام الى استرجاع المحل التجاري موضوع ملف النازلة قصد الاستعمال الشخصي ، وقد صدر في الموضوع حكم ابتدائي قضى بإفراغ العارضة مع منحها تعويضا عن ذلك محدد في مبلغ 180.000.00 درهم، وأن التساؤل الذي يطرح نفسه وبقوة يتمحور حول سبب سكوت الطرف المستأنف عن ما تمسك به من كونها أمسكت عن أداء واجبات الكراء منذ يونيو 2017 الى غاية 31/07/2021، وفضل التقدم في مواجهتها بطلب رام الى استرجاع المحل التجاري للاستعمال الشخصي بالرغم من أنه سيكون ملزما بتعويضها عن فقدها لأصلها التجاري الذي أسسته على المحل التجاري، وإن دل ذلك على شيء فإنما يدل على كونها لم تكن أبدا في وضعية تماطل عن أداء واجبات الكراء خلال المدة المطالب بها من طرف المستأنف عليه، وخاصة إذا ما علمت انه لا وجود لما يمنعه من اللجوء ومنذ البداية الى مسطرة الإفراغ للتماطل لانتفاء التعويض فيها والتي تعتبر أجدى له من مسطرة الإفراغ للاستعمال الشخصي التي تستلزم منح تعويض للمكتري، وتؤكد أنها أدت للطرف المستأنف عليه واجبات الكراء طوال المدة المطالب بها وكذا المدة السابقة عنها دون أن يمكنها من تواصل الكراء ، الشيء الذي يثبت سوء نيته ورغبته الشديدة في إفراغها من المحل التجاري ، ولو أسس ذلك على ادعاءات ومزاعم باطلة، وأن واقعة الأداء شهدها مجموعة من الشهود الذين سبق لها أن أشارت الى أسمائهم في مذكرتها الجوابية المدلى بها أمام المحكمة الابتدائية ببرشيد بجلسة 02/12/2021، والمستعدين للإدلاء بشهادتهم أمام المحكمة متى طلب منهم ذلك، وانه تأسيسا على كل ما سبق ، وأمام عدم توصلها بأي تبليغ يفيد تعيين ملف النازلة أمام المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء ، وذلك لكي تتقدم أمامها بأوجه دفاعها وحججها والتي تثبت من خلالها كون الدعوى الحالية غير مؤسدة على أساس سليم ، وأمام انتفاء تماطلها عن أداء واجبات كراء المحل المدعى فيه ، وأمام ثبوت كون الطرف المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية غايته في ذلك إفراغها من المحل التجاري المكترى بأي شكل من الأشكال ، ولو استند في ذلك على مزاعم باطلة ، الشيء الذي يبقى معه ما قضت به المحكمة الابتدائية غير مرتكز على أساس صحيح . والتمست لاجل ما ذكر أساسا: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به ، وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا، واحتياطيا: إجراء بحث بحضور طرفي النزاع والشهود، وحفظ حقها للإدلاء بمستنتاجاتها بعد البحث، وتحميل الصائر لمن يجب قانونا. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف - صورة من حكم - إشهادين - صورة من إنذار بالإفراغ لأجل الاستعمال الشخصي وصورة من محضر تبليغ إنذار. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 15/03/2023 يعرض فيها انه بعد مراجعة الحكم المستأنف يتبين انه معللا تعليلا كافيا وأن المبلغ المطالب به يتجاوز العتبة المنصوص عليها في الفصل 443 من قانون الإلتزامات والعقود سيما وأن المبلغ يتجاوز 10000 درهم، هذا ماذهب اليه الحكم الابتدائي، وغني عن البيان ان الأمر في النازلة يتعلق بأن المستأنفة شركة تجارية، وان قانون المالية يلزم المستأنفة بأن الأداءات التي تتجاوز 500 درهم ان تكون بواسطة شيك وأن طعن المستأنفة لم يأت بأي جديد ينال من صوابية الحكم المطعون فيه. والتمست لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعة الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا. وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/04/2023 تخلف عن حضورها دفاع الطرفين وتوصل الاستاذ ربيعي بكتابة الضبط، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 03/05/2023. محكمة الاستئناف حيث بسطت المستأنفة أوجه استئنافها وفق المسطر أعلاه. وحيث بخصوص الدفع بعدم تبليغها بإحالة الملف على ابتدائية البيضاء التجارية للاختصاص النوعي وعدم توصلها باي استدعاء يفيد تعيين ملف النازلة امام هذه الأخيرة ، فالثابت من محاضر جلسات الملف الابتدائي ومن المسجل في محضر جلسة 29/11/2022 انه- حضر نائبا الطرفين- وبنفس الجلسة حجز الملف للمداولة قصد النطق بالحكم لجلسة 06/12/2022 مما يبقى معه الدفع غير جدي ووجب رده. وحيث إنه وبخصوص تمسك الطاعن بشهادة الشهود لإثبات واقعة الأداء فهو أيضا غير مبرر طالما ان المبالغ الكرائية المطلوبة تتجاوز 10.000 درهم وأنه وعملا بمقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع. فان الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي تكون من شأنها ان تنشأ أو تنقل أو تعدل أو تنتهي الإلتزامات والتي يتجاوز مبلغها 10.000 درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ويلزم ان تحرر بها حجة كتابية، (قرار محكمة النقض عدد 345/2 الصادر بتاريخ 1/7/2021 في الملف عدد 687/3/2/2019). وهو ما ذهبت اليه محكمة البداية وعن صواب . وحيث ان ذمة الطاعنة تبقى مليئة بالواجبات الكرائية غير المؤداة وفي غياب ما يثبت براءة ذمتها من مجموع المبالغ المطلوبة تبقى واقعة التماطل ثابتة في النازلة ويبقى الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به مما يتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييده. وحيث وجب تحميل المستأنفة الصائر. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا. في الشكل: قبول الاستئناف في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف

