

Bail commercial : la preuve du paiement des loyers d'un montant supérieur à 10.000 dirhams ne peut être rapportée par témoignage (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64451	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4550
Date de décision 20221019	N° de dossier 2022/8206/1413	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Preuve de l'Obligation, Civil		Mots clés Seuil légal, Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Irrecevabilité de la preuve, Expulsion du preneur, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de quittance	
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 se prononce sur le mode de preuve de l'exécution de cette obligation. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en paiement, résiliation et expulsion. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers en espèces entre les mains du mandataire du bailleur et sollicitait une mesure d'instruction par audition de témoins pour en rapporter la preuve. La cour écarte ce moyen en rappelant qu'en application des dispositions du code des obligations et des contrats, la preuve testimoniale est irrecevable pour établir le paiement d'une dette dont le montant excède le seuil légal. Faute pour le preneur, dûment mis en demeure, de produire des quittances ou tout autre écrit probant attestant de sa libération, le manquement à ses obligations contractuelles est jugé établi. Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle formée en appel, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé et la condamnation du preneur étendue.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد عبد الرزاق (ع.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/02/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 8126 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/09/2021 في الملف عدد 5748/8219/2021 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بأداء المدعى عليه للمدعية واجبات كراء المحل التجاري رقم 01 من الدار الكائنة بحي [العنوان] بوزنيقة عن المدة من 01/09/2019 الى متم مارس 2021 بما مجموعه 38000.00 درهم و مبلغ 3800.00 درهم عن ضريبة النظافة و تعويضا عن التماطل قدره 2000.00 درهم وبفسخ العقد الرابط بينهما و بافراغه من المحل أعلاه من يقوم مقامه و باذنه من المحل مع النفاذ المعجل في الشق المتعلق بالواجبات الكرائية و تحديد الاكراه البدني في الادنى و تحميلة الصائر و برفض باقي الطلبات .

وبناء على مقال ادخال الغير في الدعوى الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه و المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 24/2/2022.

وبناء على الطلب الاضافي المقدم من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها و المؤداة عنه الرسم القضائي بتاريخ 11/5/2022.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 21/2/2022 و تقدم بمقاله الاستثنائي بتاريخ 24/2/2022 داخل الاجل القانوني فيكون مقاله مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبه قانونا و يتعين التصريح بقبوله .

– من حيث مقال الادخال: حيث قدم هذا المقال لأول مرة خلال هذه المرحلة على اعتبار ان الحكم صدر في غيبة المستأنف لتخلفه عن الحضور رغم التوصل مما يجعله مقبول شكلا.

– من حيث الطلب الاضافي: حيث قدم هذا الطلب وفق الشكل القانوني و اديت عنه الرسوم القضائية فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة حياة (عو.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/06/2021 من خلاله إنه تربطها علاقة كرائية بالمدعى عليه أعلاه إذ تكري له المحل التجاري رقم 01 من الدار الكائنة بحي [العنوان] بوزنيقة له عداد خاص للكهرباء وهو عبارة عن محل لبيع وإصلاح الأجهزة المنزلية المتعلقة بالمطبخ والألمنيوم بسومة كرائية شهرية قدرها 2,000,00 درهم غير شاملة لواجبات النظافة ، و أن تلك السومة تؤدي في بداية كل شهر أعجمى حسب بنود عقد الكراء ، و أن المدعى عليه توقف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 2019/09/01 إلى متم مارس 2021 و جب فيها ما مجموعه 38.000,00 درهم، و كما أنه لم يؤد أيضا واجبات النظافة عن نفس المدة أعلاه وبالتالي تخلد بزمته مبلغ 4,200,00 درهم عن ذلك ، و أنه انطلاقا من كون المدعى عليه لم يؤد واجبات الكراء كما هو واضح من بنود العقد و أن هناك شرط جزائي على ذلك فقد ترتبت عن ذلك واجبات إضافية نتيجة إخلاله بالتزامه أي 115,600,00 درهم و أن المدعى عليه توصل بالإنذار بتاريخ 2021/03/23 ولم يؤد ما بزمته من واجبات الكراء ، و أن واقعة التماطل أصبحت ثابتة في حق المدعى عليه لعدم الأداء رغم توصله بالإنذار ، ملتزمة في الشكل قبول المقال وموضوعا اصدار حكم بالمصادقة على الإنذار بالاداء الإفراغ المبلغ للمكثري مع الحكم عليه بادائه لها واحيات الكراء عن المدة من 2019/09/01 إلى تم مارس 2021 و جب فيها مبلغ 38.000.00 درهم بالإضافة إلى مبلغ 4200 درهم عن واجبات النظافة مع ادائه أيضا لها مبلغ 115,600 درهم عن تصفية الشرط الجزائي وكذا تعويض عن التماطل قدره

5000 درهم ، مع فسخ العقد الرابط بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه من المحل هو ومن يقوم مقامه او بأذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر.

وارفقت المقال بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء مؤرخ في 20/12/2018 و محضر تبليغ إنذار طبق الأصل مرفق برسالة الإنذار

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 جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه، ومخالفاً بذلك مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية ذلك أن المحكمة الابتدائية عللت حكمها القاضي بفسخ العلاقة الكرائية بكون العارض توصل بإنذار من المستأنف عليها ولم يبادر إلى أداء واجبات الكراء رغم مرور أجل 15 يوماً المضروب له من خلال الإنذار المبلغ له من قبل المفوض القضائي صابر (هـ). لكن بالرجوع إلى عقد الكراء سيتبين أن طرفي العقد هما العارض والسيد يوسف (عـ). باعتباره وكيلًا عن المستأنف عليها، وهو الذي كان يتوصل بواجبات الكراء من العارض يدا بيد وبحضور الشهود وأنه لا دليل بالملف على كون وكيل المستأنف عليها قد تم عزله من قبلها ، ومن تم جميع تصرفاته المنجزة لفائدتها تبقى ملزمة لها ومن بينها الإنذار المبلغ للعارض من قبل وكيل المستأنف عليها بتاريخ 2020/10/09 والذي يخطر من خلاله العارض كون العلاقة الكرائية، معه سينتهي في 2021/01/01 ولم يشر إطلاقاً إلى أية واجبات كرائية بذمة العارض، الشيء الذي يدل على تقاضي المستأنف عليها بسوء نية وأنها ترغب فقط في إنهاء العلاقة الكرائية تحت ذريعة عدم أداء واجبات الكراء والحال أن العارض كان يؤديها بانتظام لوكيلها دون تمكينه من تواصل الكراء وأن الإنذار الموجه للعارض من قبل وكيل المستأنف عليها المشار إليه أعلاه سابق في تاريخه عن الإنذار المؤسسة عليه الدعوى موضوع الحكم المستأنف حالياً، ويبقى ملزماً للمستأنف عليها ، وهو ما سار عليه اجتهاد محكمة النقض وأن واقعة أداء العارض لواجبات الكراء تبقى واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات بما فيها شهادة الشهود. وأنه تبعاً لذلك يلتمس إجراء بحث حول واقعة أداء العارض لواجبات الكراء دون حصوله على وصل بالمقابل، يستدعي له وكيل المستأنف عليها المدخل في الدعوى وكذا شهود العارض : طارق (ل)، حي [العنوان] بوزنيقة - هشام (ف)، دوار [العنوان] بوزنيقة - أمين (فك)، دوار [العنوان] بوزنيقة مع حفظ حق العارض في التعقيب ، ملتصقاً بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء واجبات الكراء والإفراغ، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وفي مقال إدخال الغير في الدعوى بقبول المقال شكلاً وموضوعاً الحكم على المدخل في الدعوى يوسف (عـ). وكيل المستأنف عليها بتمكين العارض من وصولات الأداء المتعلقة بالمدة من فاتح يونيو 2018 إلى 2020/12/31 والتي توصل بواجباتها نيابة عن المستأنف عليها بحضور الشهود المشار إليهم أعلاه، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم والأمر تمهيداً بإجراء بحث في موضوع النازلة يستدعي له الأطراف وشهود العارض وحفظ حق العارض في التعقيب.

أرفق المقال ب: النسخة التبليغية مع طي التبليغ ونسخة من تبليغ إنذار .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 11/05/2022 جاء فيها في المذكرة الجوابية أن ما أثاره المستأنف لا ينبني على أساس قانوني إذ النازلة الحالية يؤطرها عقد كراء بين الطرفين فضلاً عن توصله بإنذار بتاريخ 2021/03/23 ومنحه الأجل القانوني ومرور أكثر من شهرين ولم يؤد ما بذمته من واجبات الكراء مما يبقى معه الحكم القاضي بالأداء والإفراغ معللاً تعليلاً سليماً وأن إقحام الإنذار الذي وجهه وكيل العارضة من أجل وضع حد للعلاقة الكرائية هو ناتج عن انتهاء مدة عقد الكراء ولا علاقة لذلك بواجبات الكراء غير المؤداة فضلاً عن كون السيد يوسف (عـ) هو مجرد وكيل وأن القول بأداء المستأنف واجبات الكراء لفائدة وكيل العارضة يبقى مجرد كلام ينقصه الإثبات خاصة وأن العارضة لم تتوصل بتلك الواجبات منذ تم غشت 2019 كما أن واجبات الكراء لا يمكن إثباتها بواسطة شهود إذا تجاوز المبلغ 10.000 درهم بل بواسطة عرض عيني أو وصولات صادرة عن المكري وأنه في غياب ذلك يبقى ادعاء المستأنف غير ذي أساس وفي المقال الإضافي فإنه تخلدت بذمة المستأنف واجبات

الكراء عن المدة من 2021/04/01 إلى متم أبريل 2022 بحسب سومة شهرية قدرها 2,000,00 درهم وجب فيها ما مجموعه 26.000,00 درهم عن مدة 13 شهرا وكذا ومبلغ 2.600,00 درهم عن واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة لذا تبقى العارضة محقة في المطالبة بتلك الواجبات الكرائية الإضافية وقدرها 2.000.00 درهم عن المدة من 01/04/2021 الى 30/04/2020 مع العلم أن العلاقة الكرائية لازالت مستمرة وكذا مبلغ الضريبة قدره 2600 درهم ، ملتزمة في المذكرة الجوابية عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا رد الاستئناف مع القول بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وفي المقال الإضافي قبوله شكلا وموضوعا التصريح بارتكازه على أساس قانوني سليم. الحكم وفق طلبات العارضة المسطرة بالمقال الإضافي الحالي وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد يوسف (ع.و.) بواسطة نائبه بجلسة 06/07/2022 جاء فيها أن ما أثاره المستأنف لا يرتكز على أساس قانوني إذ أن العارض و إن كان أبرم العقد نيابة عن اخته فإن الطرف الأصلي هو المكري الحقيقي وليس الوكيل وأن العارض وان سبق له تبليغ إنذار للمستأنف من أجل عدم تجديد العقد فإن ذلك ناتج عن انتهاء مدة العقد في حين أن واجبات الكراء هي موضوع النزلة الحالية وكلفت بها المكري بصفة شخصية ولا علاقة للعارض بها وأن القول بكون المستأنف يدعي أداء واجبات الكراء للعارض يبقى من باب التملص من التزاماته التي لا يمكن الإبراء منها إلا بالأداء وأنه يزعم توافره على شهود بأداء واجبات الكراء فإن ذلك لن يجدي نفعا في ظل توصله بالإنذار وعدم الجواب وعدم الإدلاء بما يفيد الأداء خاصة أنه استنادا لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع فإن المبلغ الذي يفوق 10.000 درهم لا يمكن إثباته بشهادة الشهود ، ملتصا عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا رد الاستئناف مع تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 07/09/2022 جاء فيها أن المدخل في الدعوى أدلى بمذكرة جواب عن المقال الاستئنافي ومقال إدخاله في الدعوى مثيرا دفعا في الشكل بخرق مقتضيات الفصلين 105 و 142 من ق م م ملتصا عدم قبول الاستئناف ومقال الإدخال وفي الموضوع أكد أنه أثناء إبرام العقد كان مجرد وكيل وان المالك والمكري هي أخته العارضة وأن تبليغه بالإنذار من أجل عدم تجديد العقد معه ولا علاقة لذلك بالدعوى الحالية وانه لم يسبق للمستأنف أن أدى واجبات الكراء المتخلدة بذمته وأن الأداء لا يمكن إثباته بالشهود إلا الإبراء طبقا لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع ملتصا عدم قبول الاستئناف شكلا وورده موضوعا وأن العارضة بداية تؤكد ما جاء بمذكرتها الجوابية مع المقال الإضافي وتلتصم الحكم وفق ما سطر بهما كما تضيف أن المستأنف انكر توصله بالحكم المستأنف عند سرده معطيات المقال الاستئنافي إذ ورد به أنه لم يتوصل بالحكم في حين أن توصله كان بتاريخ 2022/02/21 قبل الطعن بالاستئناف وأن العارضة تؤكد جميع ما ورد بمذكرة المدخل في الدعوى ، ملتصمة رد الاستئناف مع القول بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم وفق طلبات العارضة المسطرة بالمقال الإضافي و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 12/10/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه على اعتبار ان عقد الكراء أبرم بينه وبين السيد يوسف (ع.و.) بصفته وكيلا عن المستأنف عليها وهو من كان يتوصل بواجبات الكراء يدا بيد بحضور شهود والتمس ادخاله في الدعوى مع الحكم عليه بتمكينه من وصولات الاداء المتعلقة بالمدة من يونيو 2018 الى 31/12/2020 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم واجراء بحث للاستماع لهذا الاخير والشهود حول واقعة اداء الطاعن لواجبات الكراء دون حصوله على وصولات بالمقابل .

وحيث اجاب المدخل في الدعوى بأنه وان كان أبرم العقد نيابة عن اخته حياة (ع.و.) فإن هذه الاخيرة هي المكري الحقيقية وليس الوكيل وان الانذار الذي بلغه للطاعن يتعلق بانتهاء مدة العقد وليس بواجبات الكراء موضوع الطلب الحالي نافيا توصله باية واجبات كرائية

بصفته وكيلًا عن المستأنف عليها.

وحيث أن الثابت بالاطلاع على وثائق الملف أن المستأنف توصل من المستأنف عليها بانذار تطالبه فيه بأداء واجبات الكراء من 1/9/2019 إلى متم مارس 2021 بما قدره 38000 درهم وأيضا واجب النظافة بمبلغ 4200 مائة اياه اجل 15 يوما من تاريخ التوصل للأداء تحت طائلة الفسخ والافراغ والذي بلغ به شخصيا بتاريخ 23/03/2021 حسب الوارد بمحضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي صابر (هـ) بتاريخ 23/3/2021 وأنه في غياب ما يثبت براءة الذمة يكون المطل قائم في حق الطاعن بعدم استجابته لفحوى الانذار الموجه اليه من المكزية والحال أن الانذار الموجه اليه من وكيل هذه الاخيرة في 1/1/2021 لا يتعلق بالمطالبة بواجبات الكراء وانما يتمحور مضمونه حول انتهاء عقد الكراء بتاريخ 1/1/2021 وبالتالي يبقى الدفع بأداء الكراء لفائدة الوكيل المدخل في الدعوى غير ثابت كما ان التماس اجراء بحث للاستماع للشهود لا يجدي نفعا بالنظر لطول مدة الكراء المطالب بها الممتدة من شتنبر 2019 وسنة 2020 إلى مارس 2021 والمبلغ المستحق عنها المقدر في 38000 درهم والذي يتجاوز القدر المسموح به قانونا للاثبات بشهادة الشهود الامر الذي يبقى معه السبب المرتكز عليه في الطعن غير جدير بالاعتبار ويكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين التصريح بتأييده.

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

– من حيث الطلب الاضافي:

حيث انصب الطلب على الحكم بأداء واجبات الكراء الموالية للمدة المحكوم به والممتدة من 1/4/2021 إلى متم ابريل 2022 بمبلغ 26.000 درهم وكذا واجب النظافة بمبلغ 2600 درهم.

حيث ان الملف خال مما يفيد اداء هذه الاكزية المستحقة مما يبقى الطلب بشأنها مبررا ويتعين الاستجابة له.

حيث انه يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف ومقال ادخال الغير في الدعوى والطلب الاضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

– في الطلب الاضافي: بأداء المستأنف للمستأنف عليها واجب كراء المدة من ابريل 2021 إلى متم ابريل 2022 بمبلغ 26.000 درهم وكذا مبلغ 2600 درهم عن واجب النظافة عن نفس المدة وتحميله الصائر.