

**Bail commercial : La preuve du  
paiement des loyers par  
témoignage ne peut être admise  
si celui-ci est vague et  
contradictoire (CA. com.  
Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67994	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5680
<b>Date de décision</b> 20211124	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4416	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Administration de la preuve, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Témoignage vague et contradictoire, Preuve par témoignage, Preuve du paiement, Pouvoir souverain du juge du fond, Paiement du loyer, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial, Appréciation de la preuve, Absence de quittance	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la force probante de la preuve testimoniale en matière de quittances. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur après avoir écarté les témoignages produits par le preneur.

L'appelant soutenait que le premier juge avait mal apprécié les dépositions qui, selon lui, établissaient le paiement régulier des loyers en l'absence de quittances. La cour retient que la preuve testimoniale, pour être admise, doit être précise, concordante et exempte de contradiction.

Or, elle relève que les dépositions des témoins étaient vagues, ne spécifiant ni les périodes exactes des paiements ni leur montant, et présentaient des contradictions quant à l'identité de la personne effectuant les versements. La cour rappelle que les jugements doivent être fondés sur la certitude et non sur la conjecture ou le doute.

Faute pour le preneur de rapporter une preuve certaine et non équivoque de sa libération, le jugement entrepris est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد إدريس (ب.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 1/7/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 4/5/2021 تحت عدد 2002 في الملف عدد 3993/8207/2019 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بإفراغ المدعى عليه إدريس (ب.) من المحل التجاري الكائن بدوار [العنوان] مشروع بلقصيري سيدي قاسم وتحمله الصائر ورفض باقي الطلب .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 30/6/2021 حسب الثابت من شهادة التسليم واستأنفه بتاريخ 1/7/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة محمد (بن.) تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/11/2019 عرضوا من خلاله أنه سبق لمورثهم أن أكرى للمدعى عليه محلا تجاريا بدوار [العنوان] ناحية مشروع بلقصيري إقليم سيدي قاسم يطل على الطريق الرابطة بين مشروع بلقصيري و سيدي علال التازي مجهز بالكهرباء و مشاهرة قدرها 250 درهم، وأن المدعى علي تقاعس عن أداء الكراء منذ 01112004 فتخلد بذمته مبلغ 51.000.00 درهم، وأنهم له وجهوا إشعارا بحوالة الحق و الاداء إلا انه لم يمثل للإندازار رغم انصرام أجله، ملتسمين الحكم على المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه بإفراغ المحل التجاري الكائن بدوار [العنوان] ناحية مشروع بلقصيري إقليم سيدي قاسم، مع النفاذ المعجل و تحميل الصائر من يجب ، وأرفقوا المقال بمحضر تبليغ إنذار وإرائة وصورة مصادق عليها من عقد كراء و جواب على إنذار.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 05222020 أكد من خلاله أن الطرف المدعي وجه له إنذارا بالأداء، وهو ما لم يحترمه في نازلة الحال والتمس الإفراغ دون الأداء و دون تحديد طلباته الجوهرية بدقة مما يجعل ملتسمه غامضا و يتعين معه عدم قبول مقاله، وفي الموضوع فالسبب الذي اعتمده لا يرتكز على أساس، ذلك أن الطرف المدعي لم يشعره بانتقال حوالة الحق إلا بتاريخ 15-10-2019، وأنه يؤكد بانه كان يؤدي واجبات الكراء لمورث المدعين (المالك الأصلي) باستمرار و انتظام، وفي سنة 2009 ارتفعت السومة الكرائية مع مورثهم إلى مبلغ 300.00 درهم شهريا و كان يؤديها أمام شهود عيان مستعدين للحضور امام المحكمة إن تطلب الأمر ذلك، و بعد وفاة مورثهم بتاريخ 07-12-2014 دأب على أداء واجبات الكراء للمدعية الأولى زهرة (ح.) بواسطة السيدين إدريس (حب.) و علي (ز.) اللذان كانا يتسلمان منه واجبات الكراء و يسلموها لهما، و بعد امتناعها عن تسلم واجبات الكراء و قيامها برفع دعوى من اجل الهدم و إعادة البناء أي في فبراير 2019 تقدم بمقال مختلف من أجل عرض واجبات كراء شهر فبراير 2019 على زهرة (ح.) و امتنعت بوشرة (بن.) وتم إيداع واجبات كراء شهر فبراير بصندوق المحكمة الابتدائية بمشروع بلقصيري، كما قام بسلوك مسطرة العرض بخصوص واجبات كراء شهر 3456 من سنة 2019 و 7891011 من نفس السنة، و أنه من كل هذا يتبين ان ذمته خالية إلى غاية شهر 11 من سنة 2019، ملتسما عدم قبول الدعوى اساسا و رفضها موضوعا و تحميل المدعي الصائر ، مرفقا مذكرته بإشهاد و محضر جواب على إنذار و

محاضر عرض عيني و وصولات إيداع.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعين بجلسة 1922020 التمس من خلالها رد دفعوات المدعى عليه والحكم وفق ملتسمات مقاله.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 217 الصادر بتاريخ 0432020 والقاضي بإجراء بحث بين الطرفين لتحقيق الدعوى.

وبناء على البحث المنجز بتاريخ 0122021 حضرها عن المدعين أحمد (بن.) وسبق أن أدلي بوكالة و حضر عن نائبه الأستاذة الزوهره (بل.) و حضر المدعى عليه و نائبه الأستاذ (ج.)، كما حضر الشاهدان ادريس (حب.) و علي (ز.) هويتهم جميعا بمحضر الجلسة.

وبناء على مستنتجات بعد البحث لنائب المدعين بجلسة 2432021 أكد من خلالها أن شهادة الشاهدين المستمع إليهما غير منتجة لتناقضها و عدم إثبات الأداء بكيفية نظامية سليمة، و هو ما يبقى ذمة المدعى عليه عامرة بدين الكراء رغم إنذاره، ملتسمين الحكم وفق ملتسماتهم.

وبناء على مستنتجات بعد البحث لنائب المدعى عليه بجلسة 2432021 أكد من خلالها ما سبق من أنه يؤدي واجبات الكراء دون تسليمه أي وصولات كرائية، وكان يؤديها لوالدة المدعين، أو أحد الورثة حسب سومة كرائية شهرية قدرها 250 درهم و منذ سنة 2010 ارتفعت إلى 300 درهم و أن الشهود يؤكدون ذلك، ملتسما رفض الطلب و تحميل المدعي الصائر .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه أن المحكمة التجارية اصدرت حكمها بالإفراغ معللة ذلك بكون شهادة الشاهد الأول غامضة و مجملة إذ انه لا يعلم الشهور المطلوبة و عدد المرات التي حضر خلالها و أن الواقعة ترجع لسنة 2004، و هو نفس الأمر بخصوص الثاني الذي تم الإستماع إليه على سبيل الإستئناس مما يجعل المحكمة غير مطمئنة لشهادته المذكورة فضلا عن أنها لا تثبت الأداء ، و بناء على ذلك تعين استبعادها ، وبهذا يكون تعليلها غير سليم و غير مؤسس قانونا، فالشاهد الأول بالرجوع إلى محضر جلسة البحث جاءت شهادته واضحة و أكد أنه كان يستلم من المكري مبالغ الكراء لوالدة المدعين و المسمى سعيد و المسماة بشرى بسومة شهرية قدرها 30 درهم و بعد زيادة 50 درهم في مبلغ الإيجار و أن الشاهد الثاني كذلك أكد أنه كان يسلم السومة الكرائية لوالدة المدعين و أحيانا تكون بحضور أحد أولادها و لم يكن يستلم منهم أي وصل و أن محكمة الدرجة الأولى لم تكن مقنعة في تعليل قرارها الذي أوردت فيه أن شهادة الشهود لا تثبت بها العلاقة الكرائية، في حين أن كراءه لمدة طويلة و ممارسة نشاطه التجاري بشكل اعتيادي دليل على أنه كان يؤدي السومة الكرائية بشكل منتظم و هو ما يجعل حكم محكمة الدرجة الأولى متناقض التعليل بالإضافة أن شهادة الشهود ترتب آثارها ولو لم يشهدوا بحضورهم أداء الكراء ، و أن محكمة الموضوع تملك سلطة تقدير شهادة الشهود و اعطائها الأثر الذي تستحقه بما في ذلك الأخذ بها أو استبعادها و عدم ترتيب أي أثر لها فترتبط تعليل قرارها في هذا الصدد بتعليل سليم، و أن محكمة الدرجة الأولى مصدرة القرار المطعون فيه قيمت شهادة الشاهدين أمامها أثناء البحث الذي أجري في النازلة بأنها غير كافية في إثبات العلاقة الكرائية وأنه في نازلة الحال، أن الشهود حضروا واقعة أداء واجبات كراء المحل التجاري، بل سلموها بأنفسهم لوالدة المستأنف عليهم بحضور أحد أبنائها و قد استقر قضاء محكمة النقض عدد 3899 المؤرخ في 2006/11/22 ملف مدني عدد 1-3-2006-1835 " محكمة الموضوع تملك سلطة تقدير شهادة الشهود و إعطائها الأثر الذي تستحقه، بما في ذلك الأخذ بها و استبعادها و عدم ترتيب أي أثر لها شريطة تعليل قرارها في هذا الصدد بتعليل سائغا لإثبات العلاقة الكرائية بشهادة الشهود و غير جائزة إلا إذا توفر لدى الشاهد المستند الخاص ، و هو الحضور إما لواقعة إبرام العقد أو حضور أداء واجبات الكراء" ، ملتسما قبول الاستئناف شكلا و موضوعا إلغاء الحكم المستأنف و إجراء جلسة بحث يستدعي لها الأطراف و الشهود ، و أرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 13/10/2021 جاء فيها أن أسباب الاستئناف تروم إلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به و أن ما جاء بنعي الطاعن ليس له أساس باعتبار أن حالة المطل ثابتة في حقه من خلال عدم أدائه الكراء المتخلد بذمته رغم إنذاره بكيفية قانونية و أن باقي أوجه الاستئناف مجرد مجادلة في وقائع غير منتجة لأي أثر و ان الحكم المستأنف علل بكيفية سليمة مما يلائم تأييده ، ملتسمين أساسا عدم قبول الاستئناف و احتياطيا تأييد الحكم المستأنف . أرفقت

المذكورة بشهادة تسليم .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 17/11/2021 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر اعلاه .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف بتاريخ 15/10/2019 طالبه من خلال المستأنف عليهم بأداء الكراء عن المدة من 1/11/2004 الى 1/11/2019 داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار تحت طائلة الإفراغ وأن المستأنف تمسك بأنه كان يؤدي واجبات الكراء لمورث المستأنف عليهم بانتظام وامام شهود عيان وبعد وفاة المورث بتاريخ 7/12/2014 دأب على أداء الكراء للمستأنف عليها زهرة (ح.) بواسطة السيدان إدريس (حب.) وعلي (ز.) اللذان كانا يتسلمان منه واجبات الكراء ويسلموها لهذه الأخيرة ، وأنه بعد امتناعها عن تسلم الكراء قام بعرض كراء شهر فبراير 2019 على زهرة (ح.) حيث امتنعت بوشرة (بن.) وتم إيداع كراء الشهر المذكور بصندوق المحكمة حساب 112 كما قام بسلك مسطرة العرض العيني وإيداع كراء شهور 3 و 4 و 5 و 6 من سنة 2019 بصندوق المحكمة حساب 335 وكذا قام بعرض وإيداع كراء الشهور 7 و 8 و 9 و 10 و 11/2019 حساب 760 ، وأن المحكمة مصدرة الحكم وبتاريخ 4/3/2020 أمرت بإجراء بحث بحضور الأطراف ودفاعهم والشاهدان والذي أجري بتاريخ 1/2/2021 وبعد أن تم تأكيد الطرفين سابق تصريحاتهما إذ صرح الطرف المستأنف عليه في شخص وكيله بأن المستأنف لا يؤدي الكراء منذ 1/11/2004 أكد المستأنف أنه منتظم في أداء الكراء إما للألم أو لأحد الورثة ولا يتسلم تواصيل الكراء وأن له شهودا يؤكدون هذه الوقائع و حضر الشاهدان إدريس (حب.) وعلي (ز.) وعند الاستماع الى الشاهد علي (ز.) بعد نفيه لموجبات التجريح و ادائه اليمين القانونية صرح أن أحمد (بن.) هو الذي يتوصل بالكراء وأن المستأنف هو من يكلفه بتسليم واجبات الكراء لوالدة المدعين والمسمى سعيد والمسماة بوشري وأنه لا يتذكر الشهور وان الواقعة ترجع لسنة 2004 بعد وفاة مورثهم ، مؤكدا أنه لا يتذكر الشهور أو عدد المرات وعند الاستماع الى الشاهد إدريس (حب.) على سبيل الاستئناس بعدما أثير بشأته نزاع سابق مع وكيل المستأنف عليهم صرح بأنه كان يسلم الكراء لوالدة أحد المدعين أو أحد إخوته وأنه كان يوصل الكراء منذ سنة 2000 حيث كان يسلمه للمورث وبعد سنة 2014 كان يسلمها للورثة وأنه كان يسلم الكراء للمدعين أو الشاهد الآخر اي أن كلاهما يؤدي الكراء وأنه كان يسلم كل الشهور للمدعين بطلب من المدعى عليه ، ولأن الأحكام تبقى على الجزم واليقين لا على الظن والتخمين والتناقض وأن الشهادة المعمول بها هي التي تكون محددة ومبنية للواقع موضوعها بشكل لا يجعلها موضوع احتمال أو شك والحال أنه بالرجوع الى تصريحات الشاهدين تبين أن تلك التصريحات جاءت أولا غير محددة للمرات التي قاما خلالها بأداء الكراء سيما وانهما معا قد صرحا بأنهما كانا يؤديان الكراء بل ان الشاهد الثاني صرح أنه هو من كان يؤدي كل الشهور للمدعين تم عاد وصرح بأن الشاهد الأول كان بدوره يؤدي الكراء دون تحديدهما للشهور التي كلفا بأدائها وعددها وتواريخها سيما وأن المدة المطلوبة ليست بالمدة اليسيرة بل تمتد من 2004 الى غاية 2019 ، وبالتالي فإن قيمة المبالغ المطلوبة لايمكن اعتماد أدائها استنادا على ما يمكن أن يستنتج من تصريحات شاهدين لم يحددا ما تم أدائه من طرفهما ، وبالتالي فإن شهادتهما تبقى غير عاملة للقول بحصول أداء الكراء المطلوب ، ولا يمكن اعتمادها لنفي المطل عن المستأنف بخصوص الكراء موضوع الإنذار ، وأن الحكم المستأنف صادم الصواب لما استبعد ما جاء في تصريحات الشاهدين للعلة أعلاه لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس وأنه لا مبرر لاجراء بحث للاستعمال الى الشهود بالنظر الى المعطيات أعلاه.

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف.