

**Bail commercial : la preuve par témoignage du paiement des loyers est irrecevable lorsque le montant réclamé excède 10.000 dirhams (CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64871	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5237
<b>Date de décision</b> 20221123	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/3687	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Seuil légal de preuve, Résiliation du bail, Quittance de loyer, Preuve par témoignage, Preuve du paiement, Non-paiement des loyers, Irrecevabilité, Expulsion, Exigence d'un écrit, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve admissibles. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du contrat et l'expulsion du preneur, tout en le condamnant au paiement d'un arriéré locatif. L'appelant contestait la validité de la sommation de payer au motif d'une irrégularité de sa signification et sollicitait, à titre subsidiaire, l'admission de la preuve testimoniale pour établir le règlement des loyers. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la signification après avoir constaté sa régularité formelle au vu du procès-verbal produit. Elle retient surtout que la demande d'enquête est irrecevable au visa de l'article 443 du dahir formant code des obligations et des contrats, lequel prohibe le recours à la preuve par témoins pour les obligations dont la valeur excède le seuil légal. Faute pour le preneur de produire une preuve littérale du paiement, le manquement contractuel est caractérisé. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت شركة (ر. ا.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 12/05/2022 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 719 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 01/03/2022 في الملف عدد 3533/8207/2021 القاضي بأدائها مبلغ 66000,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من فاتح نونبر 2019 إلى متم أكتوبر 2021 مع شمولها بالنفاذ المعجل وبأدائها لمبلغ 2000,00 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 12/08/2021 ، وبفسخ عقد الكراء وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، من المحل التجاري الكائن بعمارة [العنوان] القنيطرة ، وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا مع رد الدفع المقدم من طرف المستأنف عليه بانعدام الصفة حين تمسك بكون الاستئناف صادر عن شركة (ر. ا.) في حين إن الحكم المطعون فيه صدر في مواجهة شركة (ر. ا.) - إذ علاوة على كون المحكمة غير ملزمة بالرد على جميع الدفع التي ترى أنها لا تأثير لها على الدعوى ، فإن الثابت قانونا وفقها وحتى قضاء على ان الاخلالات الشكلية لا يقبلها القاضي الا اذا كانت مصالح الطرف التي يتمسك بها قد تضررت فعلا ، والحال انه لم يثبت الضرر اللاحق به جراء تلك الاغفالات التي لا تكون منتجة الا بحصول الضرر، والمستأنف لم يبين وجه الضرر الذي أصابه طبقا لمقتضيات الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية لا سيما انه لا ينكر علاقته بالمستأنفة واستصداره الحكم المطعون فيه ضده، وان ذلك لا يعدو ان يكون الاخطا مطعيا باغفال حرف الرء وكتابة ركود بدل ركورد.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان حسن (م.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه بتاريخ 01/11/2021 عرض من خلاله أنه يكرى المحل الكائن برقم [العنوان] القنيطرة بسومة شهرية قدرها 2750,00 درهم للمستأنفة ، وأنه امتنع عن أداء واجبات الكراء ابتداء من بداية شهر نونبر 2019 إلى حد تحرير هذا المقال وما بعده ، وأنه بتاريخ 12/08/2021 بلغ بواسطة المفوض القضائي من أجل أداء واجبات الكراء داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل إلا أنه لم يبادر لأداء ما بذمته من مستحققات كرائية ، ملتصا التصريح بالمصادقة على الإنذار والحكم على المستأنفة بأدائه واجبات الكراء من بداية شهر نونبر 2019 إلى غاية متم أكتوبر 2021 حسب 2750,00 درهم عن كل شهر أي ما مجموعه 66000,00 درهم مع النفاذ المعجل والفوائد القانونية من تاريخ التوصل بالإنذار وأداء تعويض قدره 4000,00 درهم عن التماطل ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى ، الحكم بفسخ عقد الكراء وتبعاً لذلك الحكم على المستأنفة بالإفراغ من المحل الكائن بعمارة [العنوان] القنيطرة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ومن سائر أمتعتهم تحت غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم يتأخر فيه عن التنفيذ ، وإشفاق الحكم بالنفاذ المعجل لثبوت التماطل ، وتحميلها الصائر، وارقق مقاله بصورة مصادق عليها لعقد كراء وصورة لإنذار مع محضر تبليغه ووكالة خاصة ووكالة عامة وصورة لحكم قضائي.

وبناء على المذكرة الجوابية للمستأنف عليه بواسطة نائبه بتاريخ 25/02/2022 والذي أجاب من خلالها بأنه يؤدي جميع مبالغ الكراء بانتظام واستمرار دون أن يتسلم منه تواصيل عن ذلك ، وذلك أمام شهود عيان ، ملتصا أساسا الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث بين الطرفين مع حفظ حقها في تقديم مستنتاجاتها بعد البحث وجعل الصائر على عاتق رافعه.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستأنفة للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة ان الحكم المستأنف صدر على غير اساس من الواقع والقانون ذلك أن الإنذار الموجه من طرف المستأنف عليهم يتضح أنه بلغ فقط من طرف كاتب مفوض قضائي ولا يتوفر على شهادة التسليم مؤشر عليها من طرف المفوض القضائي مما يعتبر في حكم العدم ، كما يتضح للمحكمة من وثائق الملف ان المكري في الأصل دأب على التوصل بواجبات الكراء باستمرار وانتظام دون تمكينه من وصولات الكراء وانها تكتري المحل موضوع الدعوى الحالية من المستأنف عليه ويؤدي لمورثهم جميع مبالغ الكراء بانتظام واستمرار دون أن يتسلم منه تواصيل عن ذلك ، وذلك أمام شهود عيان مستعدين للحضور أمام المحكمة لتأكيد واقعة الأداء و كلما تطلب الأمر ذلك .

والتمسست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف في الشق المتعلق بالافراغ واحتياطيا اجراء بحث. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 12/10/2022 جاء فيها أن الإستئناف صادر عن شركة (ر. ا.) في حين إن الحكم المطعون فيه صدر في مواجهة شركة (ر. ا.) - سارل - وانه بذلك يكون الإستئناف قد صدر عن غير ذي صفة ، وأن المقال الاستئنافي أقحم مجموعة من الأشخاص كمستأنف عليهم في حين أنهم لا علاقة لهم بالملف مما يجعل الإستئناف مردود شكلا لمخالفته لمقتضيات الفصل 142 من ق م م ويتعين التصريح بعدم قبوله.

ومن حيث الموضوع: انه يدعي بأنه تم تبليغه بواسطة كاتب المفوض القضائي في حين بالرجوع الي محضر التبليغ يتأكد بأن المفوض القضائي هو من قام بعملية التبليغ فضلا على أن هذا الدفع عديم الإطار القانوني السليم ، وأن محضر التبليغ يؤكد توصل المستأنفة بالإنذار مما يجعل التشكيك فيه سوى مناورة يائسة بغرض التملص ليس الا مع العلم أنه لايمكن الطعن فيه الا بالزور بالنسبة للأداء، وان ما يؤكد أن المستأنفة تتقاضى بسوء نية خلافا لمقتضيات الفصل 5 من ق م م هو إدعائها كونها أدت واجبات الكراء المطالب بها في حين يبقى ذلك مجرد إفتراء ، وتزعم بأنها تؤدي مبالغ الكراء لمورثهم في حين إن المرافعين لا زالوا على قيد الحياة وليس هناك أي وريث أو مورث مما يؤكد عدم جدية دفوعات المستأنفة ، وأنها تزعم بأن الاداء تم أمام شهود عيان في حين يبقى ذلك مجرد بهتان الغرض منه تمطيط المسطرة ليس إلا فضلا على أن شهادة الشهود لا تجوز عندما يتجاوز مبلغ موضوع الشهادة 10000,00 درهم وذلك تماشيا مع مقتضيات الفصل 443 من ق ل ع . وأنه بذلك يكون طلب الإستئناف قد جاء مردود لانعدام ما يعززه ، والتمس لاجل ما ذكر التصريح بعدم قبول الاستئناف وفي الموضوع تاييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 16/11/2022 تخلف خلالها نائبا الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 23/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في أوجه استئنافه بما سطر أعلاه.

وحيث بخصوص الدفع بكون الإنذار باطل لكونه تم تبليغه فقط بواسطة كاتب المفوض القضائي فبالرجوع الي محضر التبليغ يتأكد بأن من قام بعملية التبليغ هو المفوض القضائي السيد عبد الحفيظ (ه.) شخصا والدي وقع واطر عليه ومما يبقى معه الدفع غير جدي ووجب رده .

وحيث بخصوص الدفع بكونها كانت تؤدي الكراء دون ان تتسلم التواصيل يبقى دفع مردود امام غياب الادلاء بحجة قاطعة تثبت وقوع الاداء للمدة المطلوبة، كما ان التماسها اجراء بحث للاستماع للشهود اللذين كانوا على علم واطلاع بواقعة الأداء لا مبرر له بالنظر لمجموع المبالغ الكرائية المطالب بها المحددة في مبلغ 66.000 درهم و التي تفوق الحد المنصوص عليه ضمن مقتضيات الفصل 443 ق ل ع و التي تنص على ان الاتفاقات و غيرها من الافعال القانونية التي من شأنها ان تنشئ او تنقل او تعدل او تنهي الالتزامات او الحقوق و التي يتجاوز مبلغها عشرة الاف درهم لا يجوز اثباتها بشهادة الشهود و يلزم ان تحرر بها حجة رسمية او عرفية، وان الحكم

الابتدائي يكون قد صادف الصواب ووجب تاييده و ما نعته عليه الطاعنة غير مرتكز على أساس.

وحيث يتعين تحميل المستانفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع: تاييد الحكم المستانف مع إبقاء الصائر على المستانفة .