

**Bail commercial : l'allégation de simulation d'un contrat écrit ne peut être prouvée par témoins et requiert une preuve écrite de même force (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 59403	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6035
<b>Date de décision</b> 20241205	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4995	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Simulation, Preuve par témoins, Preuve du contrat de bail, Loyer impayé, Irrecevabilité de la preuve testimoniale, Force probante de l'acte écrit, Fixation du montant du loyer, Expulsion pour non-paiement, Contrat de bail verbal, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Confrontée à la contestation d'une condamnation au paiement de loyers et à l'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante des actes écrits face à une allégation de bail verbal et de simulation. Le tribunal de commerce avait fait droit aux demandes de la bailleresse en ordonnant le paiement et l'expulsion du preneur.

L'appelant soutenait l'existence d'un bail verbal conclu avec l'époux de la propriétaire et entendait prouver par témoins tant la réalité de ce contrat que la simulation du bail écrit produit par l'intimée. La cour écarte ce moyen en rappelant que la preuve de la simulation d'un acte écrit ne peut être rapportée que par un autre écrit.

Elle relève que la bailleresse produit un contrat de bail et un acte de résiliation, tous deux à date certaine, conclus avec une société tierce pour la période prétendument couverte par le bail verbal, rendant ainsi la preuve testimoniale inopérante pour contredire ces instruments. Concernant le montant du loyer, la cour retient cependant que la déclaration du preneur fait foi en l'absence de preuve contraire sur les termes de l'occupation actuelle.

Faisant droit à la demande additionnelle de la bailleresse, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance sur la base de la somme retenue. Le jugement est par conséquent confirmé en ses dispositions principales.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2874 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/07/2024 في الملف عدد 1860/8207/2024 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليه السيد عبد الواحد (د.) بأدائه لفائدة المدعية السيدة ميرة (ل.) الواجبات الكرائية عن المدة من 01/01/2020 الى غاية 16/05/2024 و يجب عنها مبلغ 73500 درهم، مع الحكم بالنفاذ المعجل، و الحكم بالإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا، و الحكم بالمصادقة على الإنذار و بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الكائن بسيدي يحيى الغرب و المستخرج من الرسم العقاري عدد 54868/13 و بتحميلها الصائر و برفض الباقي.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول شكلا عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م .

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي مقدم من ذي صفة ومصالحة فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة ميرة (ل.) تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/05/2024 عرضت من خلاله أن المدعى عليه يستغل المحل التجاري موضوع الدعوى على وجه الكراء، و انه توقف عن أداء الواجبات الكرائية ، و ذلك عن المدة من 01/01/2020 الى غاية 01/01/2024 و يجب عنها مبلغ 96.000 درهم، بحسب مبلغ 2.000 درهم شهريا، وذلك بالرغم من التوصل بإنذار الأول بتاريخ 10/01/2024 و الثاني بتاريخ 19/03/2024 و أنه لم يؤد المدة اللاحقة ابتداء من 01/01/2024، و التمسست الحكم عليه بأداء الواجبات الكرائية عن المدة أعلاه المتراوحة من 01/01/2020 الى غاية 01/01/2024 و يجب عنها مبلغ 96.000 درهم، مع الحكم بأداء المبالغ اللاحقة عن الإنذار المتراوحة من 01/01/2024 الى غاية تاريخ رفع المقال في 16/05/2024 و يجب عنها مبلغ 9.000 درهم، مع الحكم بالنفاذ المعجل، و الحكم بالإكراه البدني في الحد الأقصى المنصوص عليه قانونا، و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى و الصائر ، و أرفقت المقال بإنذار اول و محضر تبليغ و انذار ثاني و محضر تبليغه و شهادة المحافظة العقارية.

و بناءً على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 26/06/2024 و التي جاء فيها انه اكترى المحل من السيد

حسن (س.) زوج المدعية بسومة قدرها 1400 درهم و ليس 2000 درهم، و أنه أدى الواجبات الكرائية الى السيد حسن (س.) باعتباره المكري الأصلي ، وان الأمر ثابت بمقتضى شهادة الشهود المدلى بإشهادهم في الملف، و ان المدعية تتقاضى بسوء نية لافراغه من المحل و التمس أساسا الحكم بعدم قبول الطلب و في الموضوع برفض الطلب واحتياطيا جدا الأمر بإجراء بحث بواسطة القاضي المقرر يستدعى له الأطراف و الشهود.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 10/07/2024 و التي جاء فيها انه سبق لها وان ابرمت عقد كراء مع السيد عبد المالك (د.) و ليس عبد الواحد (د.) بمقتضى عقد مسجل و مصحح الإمضاء ببلدية سيدي يحيى الغرب بتاريخ 02/11/2016 تحت عدد 10067 و قد تم فسخه بتاريخ 13/12/2018 مع السيد عبد المالك (د.) وان المدعى عليه ادلى بإشهاد مؤرخ في 29/01/2024 يتضمن معلومات مخالفة للواقع الأمر الذي يؤكد ان الإشهاد عار من ادنى مصداقية و انه عبارة عن تضمين ما تم تلقيه، و انه لم يدل بما يفيد الأداء عن المدة المطالب بها، و ان السيد حسن (س.) ليس بمالك العقار حتى يقوم بكرائه، كما أنه لم يتم عرض اية واجبات كرائية عليها، و ان الجواب جاء خاليا من أي محضر يفيد العرض و الإيداع، و التمس الحكم وفق الطلب.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب من خلال التعليل المعتمد ذلك أن المحكمة الابتدائية لم تتحقق من واقعة تاريخ دخوله إلى المحل المكترى بالتاريخ المذكور وهو 01/08/2016 والذي لا يفنده أي عقد لكونه مجهول أساس هذا العقد ويؤكد وإن تواجد هذا العقد فهو عقد صوري لكون واقعة الكراء تمت بتاريخ 01/08/2016 أمام اعيان الشهود المذكورين الذين عاينوا بأن المحل كان مغلقا بتاريخ واقعة كرائه، كما أنهم لم يعاينوا أي شركة بالمحل المكترى ، و ان العقد المستدل به كان كتابيا في حين ان واقعة الكراء بينه و زوج المستأنف عليها كانت شفوية بتاريخ 01/08/2016 و امام الشهود المذكورين ، ولا علم له بواقعة كراء اي شركة لكون المحل كان فارغا بتاريخ تسلمه وهي الوقائع لم تتأكد منها المحكمة بواسطة إجراء بحث للوصول إلى الحقيقة التي سيتبين من خلالها أن المستأنف عليها تتقاضى بسوء نية وهي تعلم بواقعة كراء زوجها حسن (س.) للمحل بالسومة كرائية 1400.00 درهم شفويا، من جهة اخرى ان ما ذهب إليه المحكمة الابتدائية من اعتبار ان الالتزامات والاتفاقات التي تفوق 10000.00 يلزم اثباتها بواسطة حجة كتابية والحال انه يؤكد بواسطة الشهود واقعة الكراء بمبلغ 1400 درهم وواقعة الأداء بينه و المكري حسن (س.) الذي يعد زوج المستأنف عليها وهي وقائع يجوز إثباتها بواسطة الشهود طبقا للفصل 444 من ق.ل.ع والتي تستثني من القاعدة الحالة التي يراد فيها إثباتها وقائع من شأنها أن تبين شروط العقد الغامضة أو المبهمة أو تحدد مداها أو تقيم الدليل على تنفيذها وبمقتضى هذه المادة سيتبين مدى الغموض الذي يود توضحه من خلال شهادة الشهود الذين سيأكدون بما عاينوه بأن المحل كان فارغا ولا تتواجد فيه أي شركة بتاريخ كرائه الذي هو 01/08/2016 وهي وقائع مستثناة كما ذكر من الفصل 443 ، وبذلك فإنه يطعن بالصورية طبقا للفصل 419 من قانون الالتزامات والعقود في العقد المدلى به من طرف المستأنف عليها وشركة ح.ف. في شخص ممثلها القانوني ، ويؤكد بواسطة الشهود المدلى بهم في هذا المقال الاستئنافي انه لم يفعل ولم تكن هذه الشركة بتاريخ 01/08/2016 تاريخ دخوله إلى المحل ، ملتصقا بقبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم عدد 2874 الصادر عن الابتدائية التجارية بالرباط بتاريخ 24/7/2024 في ملف عدد 1860/8207/22024 وبعد التصدي الحكم برفض طلبات المستأنف عليها واحتياطيا إجراء بحث بمكتب المستشار المقرر للتحقق من تاريخ الكراء وواقعة أداء واجبات الكراء لزوج المستأنف عليها واحتياطيا جدا الاشهاد على الطعن بالصورية في الوثيقة المدلى بها عبارة عن عقد بين المستأنف عليها وشركة ح.ف. مع اندار المستأنف عليها لإبداء موقفها من الوثيقة وإدلائها بأصلها لدى كتابة الضبط. وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي.

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت في الجواب عن المقال الاستئنافي أنها تدلي بصورة طبق الأصل من عقد كراء المبرم بينها وبين عبد المالك (د.) بصفته الممثل القانوني لشركة ح.ف. ذات الشريك الوحيد وصورة طبق الأصل من فسخ الكراء بتاريخ 13/12/2018 وصورة تفيد أدائها للضريبة بخصوص كرائها للكراج لفائدة شركة ح.ف. ، وأن المستأنف يحاول جاهدا التمسك بشهود الإشهاد المؤرخ في 29/01/2024 الذي يعد عاريا من أدنى مصداقية ، إذ صرحوا في الإشهاد أن المستأنف كان مكتريا منذ سنة 2016 في حين أن عقد الكراء كان لازال قائما بينها و عبد المالك (د.) ، وأنه لا يمكن الاطمئنان لشهود التلقين والمجاملة ، فالحجج المرفقة لا تقبل أي تفسير أو تأويل إذ جاءت واضحة عكس المستأنف وأن تناقض

اشهاد الشهود مع الحجج الكتابية يجعل ادعاءها باطل ، وأن المستأنف يزعم أنه اكترى المحل من زوجها حسن (س.) بأجرة 1400 درهم في حين أن عبد الواحد يعلم أن مالكة المحل هي ميرة (ل.) باعتباره أخ عبد المالك ، وأن الدفع بالصورية مردود و التي لا وجود لها ، وأنه لا يمكن أن تلزم نفسها بأداء الضريبة بخصوص الكراج وأن لا مصلحة لها في إبرام عقد صوري مع عبد المالك (د.) وأن الأداء يجب أن يكون ثابتا باحدى الوسائل المنصوص عليها قانونيا وهو ما لم يثبتته الطرف المستأنف ، وفي الاستئناف الفرعي أوضحت أنها خلال المرحلة الابتدائية أكدت أن السومة هي 2000 درهم ، وأن المحلات المكراة على سبيل المقارنة بنفس الحي تفوق السومة المذكورة ، ملتزمة حول الاستئناف الأصلي إسناد النظر شكلا وموضوعا رد جميع دفوعات الطرف المستأنف لكونها لا تركز على أي أساس قانوني أو واقعي وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى له على المدعى عليه من أداء وإفراغ ونفاذ معجل وإكراه وصائر ، وحول الاستئناف الفرعي قبوله شكلا وموضوعا الحكم بتعديله جزئيا وذلك بجعل السومة هي 2000.00 درهم والحكم على المستأنف فرعيا بأداء الفرق بين السومتين أي 600 درهم طيلة المدة المحددة في الإنذار وفي مقالها الافتتاحي والحكم لها بالواجبات الكرائية اللاحقة للمدة المحكوم بها أي 2000 درهم x 5,5 أشهر = 11000.00 درهم ابتداء من 16/05/2024 إلى غاية 31/10/2024 وتحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر. وأرفقت المذكرة بصورة طبق الأصل لعقد كراء وصورة طبق الأصل لفسخ عقد الكراء وصورة أداء الضريبة .

و بناء على إدراج الملف بجلسات أخرها جلسة 28/11/2024 حضر نائب المستأنف عليها وتوصل نائب المستأنف بكتابة الضبط فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 05/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنف أصليا و المستأنفة فرعيا أوجه استئنافهما تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الصورية تقتضي وجود عقدين أحدهما ظاهر والآخر مستتر وأن عبئ إثباتها يقع على من يدعي وجودها ، وإذا كان الاتفاق الظاهر عقدا مكتوبا فلا يمكن إثباتها إلا بالكتابة ، ولأن الثابت من أوراق الملف أن المستأنف عليها أدلت بصورة طبق الأصل من عقد كراء مبرم بينها وبين شركة ح.ف. الممثلة من طرف السيد عبد المالك (د.) والمصادق على صحة الامضاء به بتاريخ 2/11/2016 بخصوص كرائها للمدعى فيه للشركة المذكورة خلال سنة 2016 ، كما أدلت بصورة طبق الأصل لفسخ العقد المذكور و المصادق على صحة الامضاء به بتاريخ 13/12/2018 ، وصورة أداء الضريبة عن المحل المكترى من طرف الشركة للقول بأداء الضريبة بخصوصه ، ولأن الوثائق المذكورة تؤكد أنه بالتاريخ الذي يتمسك الطاعن أنه اكترى المحل كان معطى على سبيل الكراء لشركة ح.ف. ابتداء من 2016 الى غاية فسخ العقد خلال 2018 وبالتالي لا يمكن الاستدلال بالاشهاد الصادر عن الشهود المطلوب الاستماع اليهم لاثبات الوقائع المذكورة و الثابتة كتابة بعقدين مصادق على صحة الامضاء بهما لدى الجهات المختصة سواء عند بداية العلاقة الكرائية مع الشركة أو تاريخ انائها رضاء ، ولأنه لا يمكن ادعاء الصورية استنادا الى الشهود لاثبات خلاف ما هو مدون كتابة و الذي لا يكون إلا بحجة بنفس الدرجة ، هذا بالإضافة الى أن القول بأن المستأنف اكترى المحل من عند زوج المستأنف عليها استنادا الى ما جاء في الاشهاد الصادر عن الأطراف المطلوب الاستماع اليهم كشهود والذين صرحوا من خلاله بأن العلاقة الكرائية المدعاة من طرف المستأنف كانت خلال 2016 قد ثبتت خلافه سواء من خلال ما أدلت به المستأنف عليها من وثائق و المشار إليها سلفا أو من خلال شهادة الملكية التي يستفاد منها أنها المالكة للمدعى فيه وليس زوجها ، كما أن القول بأن أداء الكراء كان يتم لهذا الأخير لم يتم إقامة الدليل على ثبوته بالنظر الى أن المبلغ المطلوب يتجاوز كذلك القدر المسموح إثباته بشهادة الشهود ، كما أن القول قول المكتري في ادعاء السومة الكرائية في ظل غياب ما يثبت العكس .

وحيث إنه تبعا لذلك يكون ما قضى به الحكم جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئنافين لعدم ارتكازهما على أساس .

وحيث إنه يتعين إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .

في الطلب الإضافي : حيث تقدمت المستأنف عليها بطلب اضافي مؤدى عنه الرسم القضائي التمسست من خلاله الحكم على المستأنف بأدائه واجبات الكراء عن المدة من 16/05/2024 الى غاية 31/10/2024 .

وحيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها امام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م ونظرا لثبوت المديونية فإنه يتعين الاستجابة للطلب لكن بحسب سومة 1400 درهم .

وحيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي والطلب الاضافي.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعيه .

في الطلب الاضافي : بأداء المستأنف أصليا عبد الواحد (د.) لفائدة المستأنف عليها أصليا ميرة (ل.) مبلغ 7700 درهم واجب كراء المدة من 17/5/2024 الى متم أكتوبر 2024 وجعل الصائر بالنسبة .