

Bail commercial : Modification en appel du montant des loyers dus suite à la correction d'une erreur matérielle et à la preuve d'un paiement partiel (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65775	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5627
Date de décision 20251105	N° de dossier 2025/8219/4691	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Preuve de paiement, Offre réelle, Modification du jugement, Loyers, Erreur matérielle, Demande additionnelle, Correction d'erreur matérielle, Contrainte par corps, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante des modes de preuve en matière de paiement et sur les conditions de recevabilité de la délation du serment décisoire. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur après avoir écarté une exception d'incompétence et rejeté les moyens de preuve proposés par le preneur.

L'appelant contestait le rejet de sa demande d'audition de témoins et de délation du serment. La cour écarte ces moyens, rappelant d'une part que la preuve du paiement d'une somme excédant le seuil légal ne peut être rapportée par témoins en l'absence de commencement de preuve par écrit, et d'autre part que la délation du serment décisoire exige un mandat spécial conformément à la loi organisant la profession d'avocat.

La cour retient cependant la force probante d'un procès-verbal d'offres réelles, non contesté par le bailleur, établissant le paiement d'une partie des loyers réclamés. Faisant droit à l'appel incident du bailleur, elle procède à la rectification d'une erreur matérielle affectant la date de départ des impayés et statue sur la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance.

En conséquence, le jugement est réformé quant au montant de la condamnation et à la date de départ de la créance, et complété par une condamnation au titre des loyers échus en cours de procédure.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في المقالين الأصلي والفرعي :

حيث تمسك كل من المستأنف الأصلي والفرعي في أوجه استئنافهما بما سطر أعلاه من أسباب .

وحيث بخصوص الدفع بعدم الاختصاص النوعي لهذه المحكمة للبت في النازلة ،فالثابت من وثائق الملف ومستنداته أن محكمة البداية سبق لها البت في نقطة الاختصاص النوعي بحكم مستقل حددت فيه كون المحكمة التجارية هي المختصة للبت في النزاع، وأيد حكمها بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 10 الصادر بتاريخ 6/1/2025، حيث أُرْجِع الملف للبت فيه وفق القانون، وهو ما قامت به المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه وهو ما يجعل الدفع مردودا لانعدام أساسه القانوني ومخالفته لحجية الشيء المقضي به .

وحيث بخصوص دفع المستأنفة بعدم استجابة المحكمة لطلبها الرامي الى اجراء بحث في النازلة للتأكد من واقعة تسلم المستأنف عليها لمبلغ 21.600,00 درهم , فمحكمة البداية ردت الطلب تطبيقا لمقتضيات الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود، بعله ان الالتزامات التي تتجاوز قيمتها 10,000 درهم لا يمكن إثباتها بشهادة الشهود , وهو تعليل مطابق لصحيح القانون سيما وانها لم تقدم أي وصل رسمي أو سند قانوني يُثبت دفع هذه المبالغ مما يستوجب رد هذا الدفع بدوره.

وحيث ان محكمة البداية اعتبرت ان اليمين الحاسمة تتطلب توكيلا خاصا , وهو ما يجعل تعليلها متوافقا مع صحيح الفصل 30 من قانون المحاماة الذي يشترط وكالة خاصة في الإجراءات التي تخرج عن اعمال الإدارة العادية , كما يتوافق مع الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض في العديد من القرارات كالقرار عدد 193 الصادر بتاريخ 15 مارس 2023 في الملف التجاري رقم 903/3/2/2021 الذي جاء فيه - ان انكار الخط او طلب يمين او قلبها لا يصح الا بمقتضى وكالة مكتوبة عملا بمقتضيات المادة 30 من القانون المنظم لمهنة المحاماة - وهو ما يجعل رد محكمة البداية للطلب صحيحا على خلاف ما تدفع به الطاعنة .

وحيث وعلى صعيد اخر من المناقشة القانونية فالثابت من منطوق الحكم المستأنف انه قد أحال الأداء عن واجبات الكراء على الفترة الممتدة من 1-4-2024 إلى 30-8-2024 وهو ما لا يتوافق مع الواقع الفعلي للأداء , اد ثبت من محضر العرض العيني المنجز من طرف المفوض القضائي المحلف بالمحكمة الابتدائية لسيدى سليمان السيد عبد المجيد (م.) المدلى به خلال هذه المرحلة رفقة المقال الاستئنافي الأصلي المؤرخ بتاريخ 02/01/2025 والذي لم يكن محل منازعة من الطرف الاخر , أن المستأنف عليها (المكرية) السيدة سعاد (ل.) وقعت على المحضر أعلاه و قبلت اصالة عن نفسها ونيابة عن والدتها محجوبة (س.) المبالغ المقررة به عن شهر يوليوز 2024 حتى نهاية دجنبر 2024وعليه، ليتبين أن شهري يوليوز وغشت 2024 هما مؤديان بالفعل، مما يستلزم تعديل الحكم المستأنف في هذه النقطة بحصر المبلغ المحكوم به في بقية الأشهر غير المؤداة بعد إنقاص المبلغ الخاص بهذين الشهرين، وذلك مراعاة لقاعدة العدالة والالتزام بالواقع الفعلي للأداء والوثائق الرسمية المدلى بها، وبما يكفل حماية حقوق الطرفين وتحقيق العدالة وعدم الاعتماد على ادعاءات غير مثبتة بالأدلة الرسمية.

وحيث ان الاستئناف الفرعي ركز أساسا على نقطة وحيدة وهي تصحيح منطوق الحكم المطعون فيه فيما يخص السنة لبداية المدة

المحكوم بها، وقد ثبت فعليا وجود خطأ مادي في منطوق الحكم المطعون فيه والذي لا يعدو ان يكون خطأ مطبعيا يتمثل في كتابة 2022 بدل 2020 مع ان محكمة البداية نفسها حصلت في مجموع حساب المبالغ على مبلغ 27.000 درهم وهو المبلغ الذي لا يمكن الوصول اليه الا باحتساب المدة من فاتح يناير 2020 وليس فاتح يناير 2022 ، وان هذا النوع من الأخطاء يصنفه الاجتهاد القضائي في العديد من القرارات كخطأ مادي لا يؤثر في جوهر الحكم ، ويمكن لهذه المحكمة تصحيحه تلقائيا تطبيقا لمقتضيات الفصل 26 من ق.م.م بما تملكه من سلطة إعادة تقييم الوقائع والحسابات ومما وجب معه تصحيح الخطأ المادي المتسرب لمنطوق الحكم المطعون فيه بجعل تاريخ بداية الأداء هو 01-01-2020 بدلا من 01/01/2022 .

في المقال الاضافي:

وحيث طالبت المستأنفتان الفرعيتان الحكم بأداء المستأنفة الاصلية لفائدتهما واجبات الكراء الخاصة بكراء المدة من شتنبر 2024 الى متم أكتوبر 2025 .

وحيث إنه بمقتضى الفصل 663 من ق.ل.ع فإن انتفاع المكترى بالعين المكتراة يقابله التزامه بأداء الكراء المتفق عليه وفي الوقت المحدد له اتفاقا أو عرفا ، وبما أن ملف النازلة خال مما يفيد براءة ذمة المكترى من الواجبات المطالب بها باستثناء المدة التي ثبت اداءها حسب العرض العيني الموماً اليه أعلاه المقبول من الطرف المستأنف الفرعي عن الفترة من فاتح شتنبر 2024 الى متم دجنبر من نفس السنة والتي وجب رفض الطلب بشأنها ، فوجب الاستجابة لطلب المستأنف عليهما الفرعيان الإضافي فقط فيما يخص المدة من يناير 2025 إلى نهاية أكتوبر 2025.

وحيث وجب تحديد الاكراه البدني في حق المستأنفة الاصلية في الأدنى كوسيلة لضمان تنفيذ الالتزام.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي والمقال الإضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 26.400,00 درهم. وإصلاح الخطأ المادي المتسرب الى منطوقه بجعل تاريخ بداية المدة المحكوم بأدائها هي من 01/01/2020 بدلا من 01/01/2022 وتحميل المستأنفة الاصلية الصائر.

وفي المقال الإضافي: بأداء المستأنفة الاصلية للطرف المستأنف عليه كراء المدة من فاتح يناير 2025 الى متم أكتوبر 2025 بما مجموعه 6000,00 درهم و تحديد الاكراه البدني في حقها في الأدنى وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات .