

Bail commercial verbal : en l'absence de preuve écrite du bailleur, la déclaration du preneur sur le montant du loyer fait foi (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65903	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5671
Date de décision 20251110	N° de dossier 2025/8219/3738	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Preuve par témoignage, Preuve du paiement, Loyer, Irrecevabilité de la preuve testimoniale, Force probante de la déclaration du preneur, Expulsion, Contestation du montant du loyer, Bail verbal, Bail commercial, Absence de quittances		
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, la cour d'appel de commerce a statué sur les modes de preuve de l'exécution des obligations locatives. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés.

L'appelant contestait la créance en soutenant s'être acquitté des loyers par des paiements non quittancés, dont il offrait la preuve par témoins, et en contestant le montant du loyer mensuel. La cour écarte la preuve testimoniale, rappelant au visa de l'article 443 du dahir des obligations et des contrats que pour toute obligation excédant un certain seuil, seule une preuve littérale est admise.

Elle rejette également la demande de prestation de serment décisive, faute pour l'avocat de justifier d'un mandat spécial. En revanche, la cour retient qu'en l'absence de contrat écrit fixant le loyer, il convient de s'en tenir à la déclaration du preneur, débiteur de l'obligation.

Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé quant au montant des arriérés locatifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد نعمان (ر.) بمقال استئنافي بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 10/07/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 5467 بتاريخ 22/04/2025 في الملف عدد 3348/8219/2025 و القاضي في منطوقه: في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه السيد نعمان (ر.) لفائدة المدعين مبلغ (141.570) درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/09/2022 لغاية 31/10/2024، مع المصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 20/01/2025، وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء، مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحميل المدعى عليه الصائر، ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 2506/2025، وتقدم باستئنافه بتاريخ 10/07/2025، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغه القانونية صفة وأجلا وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن السادة: ورثة (ب. ز.) محمد تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 13/03/2025 يعرضون فيها المدعى عليه يكتري من المدعين المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء بمشاهدة قدرها 5.445 درهم شهريا، إلا أنه امتنع عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح شتنبر 2022 إلى متم أكتوبر 2024 وجب فيها مبلغ 141.570 درهم (5445 * 26 شهر). وأن المدعون وجهوا إنذارا للمدعى عليه توصل به بتاريخ 20/01/2025 بواسطة السيد محمد (م.) (مستخدم) دون جدوى مما يكون معهالتماطل ثابت في حقه طبقا للمادة 26 من قانون 16-49 والتي تنص في فقرتها الأولى والثانية والثالثة على أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمنوجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجل 15 يوم للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء.

والتمس قبول الطلب شكلا، وموضوعا الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعون مبلغ 141.570 درهم كواجبات كرائية عن المدة من فاتح شتنبر 2022 إلى متم أكتوبر 2024 والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 20/01/2025 وإفراغه من المحل الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة 1.000 درهما عن كل يوم تأخير في التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر.

وأرفق مقاله بنسخة من شهادة الملكية، نسخة من الإنذار مع محضر التبليغ، صورة من شهادة الوفاة وصورة من إرائته.

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 أنه حول بطلان الإنذار المستمد من كونه لا يستند على سبب جدي و مشروع لأن التماطل غير ثابت في حق العارض لأنه يؤدي الواجبات الكرائية بنظام و انتظام فإن العارض كان يؤدي واجبات الكراء بنظام و انتظام دون تمكينه من وصولات الكراء وذلك بمحضر شهود وأن العارض كان يؤدي الواجبات بمقر المحل المدعى فيه بمحضر شهود وتبعاً لكل ما سلف شرحه أعلاه فإن ذمة العارض بريئة من واجبات الكراء المطالب بها من طرف المستأنف عليهم وحول المنازعة في السومة الكرائية المزعومة المضمنة بالإنذار موضوع الدعوى المستمد من كون المستأنف عليهم لم يثبتوا أن السومة الكرائية هي مبلغ 5445 درهم فإن السومة الكرائية المضمنة بالإنذار موضوع الدعوى غير صحيحة و أن السومة الحقيقية هي 4500 درهم شاملة لواجب النظافة وأن العارض كان يؤدي السومة الحقيقية المحددة في مبلغ 4500 درهم للمستأنف عليهم بمحضر شهود ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف في شقيه الأداء و الإفراغ ، و بعد التصدي الحكم واحتياطيا الحكم على المستأنف عليهم بأدائهم اليمين الحاسمة من أجل إثبات واقعة تسلمهم من طرف العارض لواجبات كراء المحل المدعى فيه منذ فاتح شهر شتنبر 2022 إلى متم اكتوبر 2024 قبل توصله بالإنذار موضوع الدعوى وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وأرفق المقال ب: أصل نسخة تبليغية من الحكم الابتدائي وأصل غلاف التبليغ.

وبناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 20/10/2025 تسلّم نائب المستأنف نسخة منها، والتي جاء فيها أن المدعي امتنع عن أداء واجبات الكراء دون جدوى مما يكون معه التماطل ثابت في حقه طبقا للمادة 26 من قانون 16-49 وأن المستأنف توصل بالإنذار بتاريخ 2025/01/20 من أجل أداء الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة فلم يبادر إلى أداء ما تخلد في ذمته داخل الأجل القانوني، ملتصقون بعدم القبول شكلا وموضوعا رد استئناف المستأنفة و التصريح بتأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 03/11/2025 ولا تعقيب للمستأنف في الملف، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 10/11/2025.

حيث اسس المستأنف استئنافه على ما سطر اعلاه في حين دفع المستأنف عليهم بالدفع المشار إليها صدره.

وحيث ان ادعاء براءة الذمة من الوجيبة الكرائية لا يمكن سماعه الا اذا تم تعزيزه بما يثبته ، ويبقى بذلك ما اثاره المستأنف من بطلان الإنذار لخلو ذمته من الوجيبة الكرائية المطالب بها غير معزز على اعتبار فانه طبقا لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع فان الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها ان تنشئ او تنقل او تعدل او تنهي الالتزامات او الحقوق والتي يتجاوز مبلغها او قيمتها 10.000 درهم لا يجوز اثباتها بشهادة الشهود ويلزم ان تحرر بها حجة رسمية او عرفية ، واذا اقتضى الحال ان تعد بشكل الكتروني او توجه بطريقة الكترونية، ولما كان المبلغ المطالب به من قبل المستأنف عليهم بمقتضى الإنذار الموجه للمستأنف وان اعتمدت المحكمة السومة التي يدعي المستأنف وهي 4500 درهم بدلا من 5445 درهم المضمنة في الانذار ، وثبت للمحكمة ان ذمة المستأنف مازالت عامرة بمبلغ يفوق 10.000 درهم، ولم يستطع اثبات براءة ذمته بما يفرضه الفصل 443 ق ل ع، فانه لا مجال للإجراء بحث في الملف والاستماع للشهود طبقا لمقتضيات نفس الفصل، ويتعين رد ما أثاره بهذا الخصوص وهو ما سارت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 598/2 بتاريخ 01/09/2022 ملف تجاري عدد 212/3/2/2021 غير منشور.

وحيث ان توجيه اليمين الحاسمة من قبل المستأنف جاء مخالفا للشروط القانونية المتطلبه لتوجيهها طبقا لمقتضيات الفصل 30 من القانون المنظم لمهنة المحاماة التي تستلزم الادلاء بوكالة خاصة بتوجيهها وهو الشيء الذي لم يدل به نائب المستأنف، مما يتعين رد ما اثير بهذا الخصوص.

وحيث نازع المستأنف في السومة الكرائية وادعى انها محددة في 4500 درهم بدلا من 5445 درهم التي يدعي المستأنف عليهم، ونظرا لارتباط طرفي الدعوى بعقد كراء شفوي في ظل خلو ملف الدعوى من أي عقد مكتوب او وثيقة تثبت أداء المستأنف للوجيبة الكرائية بالسومة المضمنة في الإنذار وصحيفة الدعوى، فيبقى القول قول المكترري كونه الملزم بالأداء أي المستأنف ومنه يتعين اعتبار السومة هي 4500 درهم شهريا، وعليه يتعين تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في (117.000,00 درهم) امام خلو

ملف الدعوى مما يثبت براءة ذمة المستأنف من الوجيبة الكرائية عن المدة المحكوم بها بمقتضى الحكم الابتدائي ،وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في (117.000,00 درهم) وجعل الصائر بالنسبة.