

**Défaut de paiement des loyers :
La preuve du paiement incombe
au preneur et ne peut être
rapportée par témoins pour une
dette excédant 10.000 dirhams
(CA. com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67976	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5654
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/3607	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Irrecevabilité, Expulsion, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement des loyers, Charge de la preuve, Bail commercial	
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 des loyers, la cour d'appel de commerce examine la charge et le mode de preuve de l'acquiescement des échéances. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement d'un arriéré locatif. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers sans obtenir de quittances en raison d'une relation de confiance avec le bailleur défunt, offrant d'en rapporter la preuve par témoins. La cour écarte ce moyen en rappelant que la preuve testimoniale est irrecevable pour établir un paiement excédant le seuil légal. Elle retient que, faute pour le preneur de produire une preuve littérale de son règlement, la défaillance dans le paiement des loyers est caractérisée et la résiliation justifiée. Faisant en outre droit à la demande additionnelle des bailleurs, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé, avec ajout de la condamnation au titre des loyers postérieurs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 27 يونيو 2021 تقدم نبيل (م.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3937 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/04/2021 في الملف عدد 9785/8219/2020 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 99.000,00 درهم عن واجبات كراء المدة من مارس 2020 الى نونبر من نفس السنة، وبالمصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ له بتاريخ 16/11/2020 وافراغه من المحل التجاري الكائن بزواوية ابو الوقت وزنقة [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي، فهو لذلك مقبول شكلا. بما في ذلك المقال الاضافي.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف أن الشافعي (ب.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن نبيل (م.) يكتري منه محلا تجاريا يوجد بزواوية ابو الوقت، وزنقة [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 12100 درهم، إلا أنه توقف عن الأداء ابتداء من فاتح مارس 2020 الى متم نونبر 2020 بحيث أصبح مدينا بمبلغ إجمالي قدره 108900,00 درهم، فوجه له إنذارا للأداء توصل به بتاريخ 16/11/2020 لكنه لم ينفذ التزامه، والتمس الحكم على المدعى عليه بأداء المبلغ المذكور مع إفراغه من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية. وبعد جواب المدعى عليه، وإدلاء ورثة المدعي بطلب مواصلة الدعوى لكون مورثهم توفي بعد رفعه للدعوى، وبعد تمام الإجراءات، اصدرت المحكمة التجارية حكمها السالف الذكر استأنفه المكتري للأسباب التالية:

ان الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به مستندا على كون العارض تماطل عن أداء الواجبات الكرائية في حين أنه بحكم العلاقة التي كانت تربطه بالهالك فقد كان يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام دون الحصول على تواصيل الأداء وذلك بمحض احد أبنائه. وان ذمته خالية بشأن الواجبات الكرائية و لم يتماطل قط عن أدائها حتى مع اشتداد أزمة كورونا فقد كان حريصا على الالتزام بالأداء وتنفيذ ما بذمته. والتمس لاجل ذلك الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي عدم قبول الطلب. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وحيث اجاب المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة مع طلب اضافي مؤدى عنه الصائر القضائي جاء فيها أن المستأنف يرمي من استئنافه المماثلة ليس إلا ذلك أنه بلغ بالإنذار بالأداء ومع ذلك لم يؤدي ما تخلد بذمته من واجبات كرائية داخل الأجل القانوني وحتى بعد مرور الأجل المذكور كانت هناك محاولات قصد إيجاد تسوية ودية لهذه المستحقات إلا أن المستأنف لغاية يومه لم يؤد أي قسط منها. وما استند عليه من مبررات تبقى غير مؤثرة ويتعين ردها والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإنه فيما يخص الطلب الإضافي: فقد ترتب بذمة المستأنف واجبات كرائية إضافية من فاتح دجنبر 2020 إلى غاية شتنبر 2020 أي واجب كراء 10 أشهر وجب فيها مبلغ 110000.00 درهم. والتمسوا لأجل ذلك بتأييد الحكم المستأنف , وفي الطلب الإضافي بأداء المبلغ المذكور.

وحيث أدرج الملف بجلسة 10/11/2021 حضرها دفاع المستأنف عليهم فيما تخلف دفاع المستأنف رغم التوصل وتقرر حجز القضية

للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث إن ما تمسك به الطاعن من أنه كان يؤدي الكراء لموروث المستأنف عليهم بانتظام، ومن انه لم يكن يتسلم منه أي وصل لم يثبت به بأي دليل، كما أنه لم يبين في مقال طعنه اسم من كان يؤدي الكراء بحضوره من أبناء المكري المتوفى ولا أسماء الشهود الذين تمسك باستدعائهم لإثبات واقعة الأداء علما أنه في إطار القواعد العامة لا يمكن سماع شهادة شاهد لإثبات ما يزيد عن مبلغ 10.000,00 درهم، والثابت من الحكم ووثائقه ان الدين غير المؤدى عن الكراء يصل إلى مبلغ 99000,00 درهم، وبالتالي فإنه في غياب إثبات الطاعن للمبالغ المحكوم بها يكون الحكم المستأنف فيما قضى صائب ويتعين تأييده.

وحيث في الطلب الإضافي فإنه قد ترتب بذمة الطاعن واجبات كرائية لاحقة عن المدة المحكوم بها وذلك ابتداء من فاتح دجنبر 2020 الى متم شتنبر 2021 حسب سومة شهرية قدرها 11000 درهم والتي وجب عنها مبلغا مجموعه 110.000 درهم .

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

وفي الطلب الاضافي باداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 110.000,00 درهم عن واجبات الكراء المتعلقة بالمدة من فاتح دجنبر 2020 إلى متم شتنبر 2021 حسب سومة شهرية قدرها 11.000,00 درهم وتحميله الصائر.