

La preuve du paiement d'un loyer commercial d'un montant inférieur à 10.000 dirhams peut être rapportée par témoignage (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64766	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5077
Date de décision 20221115	N° de dossier 2021/8206/6172	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Seuil de 10.000 dirhams, Résiliation du bail, Preuve par témoignage, Paiement du loyer, Loyer, Infirmation du jugement, Expulsion, Bail commercial, Absence de défaut de paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve du paiement des loyers par témoignage et ses conséquences sur la résiliation du contrat. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, retenant un défaut de paiement pour une période déterminée. Le preneur soutenait en appel avoir réglé les loyers litigieux entre les mains de l'un des co-bailleurs, offrant d'en rapporter la preuve par témoin. Faisant droit à cette demande, la cour ordonne une mesure d'instruction au cours de laquelle un témoin confirme la réalité du paiement pour la période contestée. La cour retient que la preuve testimoniale est recevable pour établir le paiement de sommes inférieures au seuil légal, en application des dispositions de l'article 443 du code des obligations et des contrats. L'état de mise en demeure du preneur n'étant dès lors pas caractérisé, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette l'intégralité des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به ورثة علال (ع.) بواسطة نائبيهم والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/11/2021، يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/10/2021 تحت عدد 3681 في الملف عدد 811/8207/2019 والقاضي بأدائهم لفائدة المدعين مبلغ: 1750,00 درهم عن واجبات كراء المدة المبتدئة من نونبر 2016 الى مارس 2017 وتعويض عن التماطل قدره 1000,00 درهم، وبإفراغهم هم او من يقوم مقامهم أو بإذنتهم من المحل التجاري الكائن بدوار [العنوان] سلا مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقهم في حدها الأدنى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحميلهم مصاريف الدعوى ورفض مازاد عن ذلك من طلبات.

في الشكل :

حيث سبق البت في الاستئناف بالقبول بموجب القرار التمهيدي رقم 167 المؤرخ في 03/03/2022

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان السيد عزيز (م.) ومن معه تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله بأن المدعى عليهم يكترون منهم المحل التجاري الكائن بعنوانهم بسومة شهرية قدرها 1400 درهم تخلفوا عن أدائها وعن أداء واجبات النظافة عن المدة من ابريل 2015 الى متم دجنبر 2018 والتمسوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليهم بأدائهم لهم واجبات الكراء وقدرها 61.000 درهم و واجبات النظافة وقدرها 6100 درهم وذلك عن المدة من ابريل 2015 الى دجنبر 2018 وتعويض عن التماطل قدره 3000 درهم والمصادقة على الإنذار وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وإفراغهم من المحل المكترى هم ومن يقوم مقامهم او بأذنتهم تجت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر، وارفقوا المقال بصورة انذار، محضر تبليغ انذار، اربع صور شمسية لوكالة، صورة عقد قسمة ومخارجة.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعى عليهم بواسطة نائبيهم وجاء فيها بأن مبلغ السومة الحقيقي هو 250 درهم وانهم يواظبون على أداء الوجيبية الكرائية بشكل مستمر وانهم ادوا واجبات شهري نونبر ودجنبر 2016 ويناير وفبراير ومارس 2017 الى أحد المدعين وهو هشام (مو.) الذي لم يمكنهم من وصولات الأداء كما قاموا بأداء المدة السابقة بعد توصلهم بإنذار بالأداء عن طريق ايداعها بصندوق المحكمة بعد رفض المدعين عرضها وكذا عن المدة من ابريل 2017 الى متم دجنبر 2018، ملتمسين الحكم ببطان الإنذار ورفض الطلب أساسا واحتياطيا اجراء جلسة بحث لإثبات الأداء عن المدة من نونبر 2016 الى مارس 2017، وارفقوا المذكرة بصورة عقد تزويد بمادة الكهرباء، 22 توصيل كراء، صورة انذار، محضر تبليغ جواب على انذار، نسخة مقال مختلف رامي الى عرض وايداع، اربع محاضر رفض عرض عيني، خمس وصولات إيداع.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها المدعون وجاء فيها بان المدعى عليهم لم يبادروا الى الأداء داخل الاجل وان ادعائهم أداء بعض المبالغ غير حقيقي، ملتمسين الحكم وفق مقالهم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهم وجاء فيها بان المقال معيب لعدم الإشارة الى أسمائهم وعناوينهم مؤكدين سابق دفعواتهم وملتمسين الحكم بإجراء بحث بحضور الشاهد عبد الله (ك.)، وارفقوا المذكرة بوكالة.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 548 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 20/6/2019 القاضي بإجراء بحث.

وبناء على المقال الإصلاحى المؤدى عنه الذى تقدم به المدعون وعرضوا فيه بانه وقع خطأ بمقالهم الافتتاحى بخصوص الاسم العائلى للمدعى عليهم.

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذى استأنفه ورثة علال (ع).

أسباب الاستئناف

حيث جاء فى بيان أوجه استئنافهم أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب ولم يعلل تعليلا كافيا وشافيا لان المستأنف لم يكن نهائيا فى حالة مطل عن أداء الوجيبية الكرائية بل كان يؤديها بشكل نظامى لمدة تفوق الثلاثين سنة وله عليها وصولات نظامية من مورث المستأنف عليهم و أن واجبات نونبر ودجنبر 2016 و يناير وفبراير ومارس 2017 تم أدائها لفائدة أحد الورثة بعد مطالبته بها وهو المسمى هشام (مو.) والعارضين لهم شاهد المسمى موسى (م.) كان حاضرا على تسليم الوجيبية الكرائية عن هذه المدة لفائدة السيد هشام (مو.) . و أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه استندت فيما قضت به على أنها فسحت المجال للعارضين بجلسة البحث لإثبات ادعائه إلا أنه تخلف عن الحضور وتبقى ذمته عامرة بالواجب الكرائى عن المدة غير المثبتة والحال أن العارض و دفاعه والشاهد حضروا أكثر من مرة لجلسة البحث وفى كل مرة يؤخر الملف لسبب ما. واعتبارا لكون الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و أن أداء الوجيبية الكرائية يمكن إثباته بكل الوسائل الممكنة و أن العارضين لهم شاهد إثبات كان حاضرا وشاهدا على تسليم الوجيبية الكرائية إلى السيد هشام (مو.) عن المدة المحكوم وهو من بين الملاك لهذا المحل التجارى. وحتى لا يحرم العارضين من محلهم التجارى والذى يعتبر مصدر دخلهم الوحيد خاصة وانهم على مدار قيام العلاقة الكرائية الطويلة التزموا بأداء المستحقات الكرائية دون توقف . وان لجوء المدعى عليهم لهذه الحيل هو فقط من أجل دفع العارضين إلى الإفراغ للمضاربة العقارية فقط. وما يؤكد ويعضد ذلك هو الكذب فى السومة الكرائية والذين صرحوا فى الانذار أنها محددة فى مبلغ 1400.00 درهم والتي دحضها العارضين بوصولات كرائية صادرة عنهم . ثم الكذب ثانيا بخصوص المدة والتي حددوها فى الانذار من تاريخ فاتح أبريل 2015 ، إذ ضمنوها مددا يعلمون أنهم توصلوا عنها بواجباتهم الكرائية. وهي كلها مناورات و حيل لدفع العارضين بكل الطرق إلى الإفراغ. والتمسوا لاجل ذلك أساسا إلغاء الحكم الابتدائى وبعد التصدي عدم قبول الدعوى شكلا ورفض الطلب موضوعا واحتياطيا الأمر بإجراء جلسة بحث بين الأطراف والاستماع للشاهد المسمى موسى (م.) . وارفقوا مقالهم بنسخة حكم عادية – صورة وكالة .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عيهم بواسطة نائبيهم بجلسة 24/02/2022 والتي جاء فيها أن الدفع الذى تقدم به المستأنفين والذي مفاده بأنهم قد قاموا بتأدية مبالغ الوجيبية الكرائية عن المدة التي تبتدئ من شهر نونبر 2016 إلى غاية شهر مارس 2017 هو كلام مردود وعار من الصحة . وإن ما ورد بمقالهم الإستئنافى بأن لديهم شاهد إثبات كان حاضرا وشاهدا على تسليم الوجيبية الكرائية للسيد هشام (مو.) هو مجرد زعم يفتقر إلى الدليل والحجة، لأن هشام (مو.) ينفي ذلك بشكل قاطع وهو مستعد لأداء اليمين القانونية على أنه لم يتوصل بهاته المبالغ المالية . و إن واقعة التماطل ثابتة فى حق الجهة المستأنفة . والتمسوا لاجل ذلك تأييد الحكم المستأنف

وحيث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار تمهيدا قضى بإجراء بحث بتاريخ 03/03/2022

وبناء على ما راج بجلسة البحث.

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى به من طرف المستأنفة بواسطة دفاعهم بجلسة 20/09/2022 جاء فيها أن المحكمة استمعت بتاريخ 21/06/2022 لأطراف القضية وللشاهد السيد ادريس (ش.)، وأكد هذا الأخير على أن السيد بوشنة (ع.) كان يواظب على أداء الوجيبية الكرائية للمدعى عليه فى وقتها، وأنه كان حاضرا لما تسلم السيد هشام (مو.) الوجيبية الكرائية لشهر نونبر ودجنبر سنة 2016 ، ثم شهر يناير وفبراير ومارس من سنة 2017. كما قامت المحكمة باستدعاء السيد هشام (مو.) لجلسة 19/07/2022 لمواجهة مع

الشاهد، وتعرف عليه هذا الأخير وأكد بإلحاح أنه هو الشخص الذي كان يتسلم الوجيبة الكرائية من السيد بوشته (ع.). وأن المستأنين ومن قبلهم مورثهم أثناء حياته كانا ملتزمين ومنضبطين في أداء الواجبات الكرائية بشكل منتظم ومستمر ، وأن غاية المستأنف عليهم في استرجاع المحل موضوع الدعوى مغلفة بالرغبة في المضاربة فقط ، وما يعضد هذا هو ما ضمن بالإنداز الممهده لهذه المسطرة من مغالطات والتمسوا في الأخير الحكم وفق مقالهم الاستئنافي. وارفقوا مذكرتهم بنماذج من وصولات الأداء

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 20/09/2022 جاء فيه أن الدفع الذي تقدم به المستأنفين والذي مفاده بأنهم قد قاموا بتأدية مبالغ الوجيبة الكرائية عن المدة التي تبتدئ من شهر نونبر 2016 إلى غاية شهر مارس 2017 هو كلام مردود وعار من الصحة. و ان تصريحات الشاهد السيد ادريس (ش.) تضمنت معطيات و وقائع غير حقيقية لان السيد هشام (مو.) لم يسبق له أن تسلم من السيد بوشته (ع.) اية مبالغ مالية. وان السيد هشام (مو.) أثناء الاستماع اليه صرح على أنه لم يسبق له أن تسلم أية مبالغ مالية من بوشته (ع.) و هو الأمر الذي تؤكد محاضر رفض العرض العيني التي سبق أن أدلت بها الجهة المستأنفة والتي تفيد بأن المستأنف عليهم لم يسبق لهم أن تسلموا أية مبالغ مالية من الجهة المستأنفة. وأنه والحالة هاته و أمام انكار السيد هشام (مو.) أن يكون قد تسلم أية مبالغ مالية عن الأشهر نونبر 2016 و دجنبر 2016 ويناير 2017 و فبراير و مارس 2017. وأمام ثبوت واقعة التماطل في حق الجهة المستأنفة فانهم يلتزمون بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به. وارفقوا مذكرتهم بنسخ محاضر رفض العرض العيني.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 1/10/2022 اسند خلالها دفاع المستأنف عليهم النظر، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 08/11/2022 والتي مددت لجلسة 15/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه أنه جانب الصواب ووروده دون تعليل كافي بالنظر لكونه لم يكن في حالة مطل لأن الواجبات الكرائية عن المدة من نونبر 2016 إلى متم مارس 2017 تم أداؤها لفائدة أحد الورثة وهو هشام (مو.) ملتصا بإلغاء الحكم وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث للاستماع للشاهد موسى (م.).

وحيث إن البين من وثائق الملف خاصة الإنذار المبعوث للمستأنف أن الواجبات الكرائية المطالب بها تمتد من فاتح أبريل 2015 إلى متم دجنبر 2018 وأن المستشف من وصولات الكراء المدلى بها أن المدة من أبريل 2015 إلى متم أكتوبر 2016 مؤداة وفيما يخص المدة من أبريل 2017 إلى متم دجنبر 2018 فهي مؤداة بموجب عروض عينية مؤرخة في 20/09/2018 و 19/02/2018 و 26/11/2018 و 25/01/2019.

وحيث فيما يخص المدة من نونبر 2016 إلى متم مارس 2017 فقد أمرت المحكمة تمهيدا بإجراء بحث حضره الشاهد ادريس (ش.) الذي أكد بعد نفيه أسباب التجريح وأداء اليمين القانونية أنه عاين وكيل ورثة علال (ع.) وهو بوشته (ع.) وهو يؤدي واجبات الكراء عن المدة من نونبر 2016 إلى متم مارس 2017 لأحد المستأنف عليهم وهو المسمى هشام (مو.) الذي كان حاضرا بدوره بجلسة البحث مؤكدا أن هذا الأخير هو الذي ينتقل إلى المحل التجاري لاستخلاص الواجبات الكرائية.

وحيث إن شهادة الشاهد ادريس (ش.) وردت بشكل دقيق وواضح بعد التأكد من هوية الطرفين بوشته (ع.) كأحد الورثة المكترين وهشام (مو.) باعتباره أحد المكترين وبمفهوم المخالفة لمقتضيات المادة 443 من ق.ا.ع فإنه يجوز إثبات أداء الكراء ما دام أنه لا يتجاوز قيمة مجموع المبالغ الكرائية عن المدة من نونبر 2016 إلى مارس 2017 مبلغ 10000 درهم، إذ أن المبلغ الواجب إثبات أدائه محدد في 7000 درهم قيمة الكراء عن المدة من نونبر 2016 إلى مارس 2017 بحسب سومة شهرية قدرها 1400 درهم. مما تكون معه حالة المطل المحددة في الحكم المطعون فيه عن المدة من نونبر 2016 إلى متم مارس 2017 غير ثابتة مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : سبق البت في الاستئناف بالقبول

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليهم الصائر.