

La preuve du paiement d'un loyer commercial d'un montant supérieur à 10.000 dirhams ne peut être rapportée par témoignage (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65830	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5654
Date de décision 20251110	N° de dossier 2025/8219/3978	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Serment décisoire, Résiliation du bail, Quittances de loyer, Preuve par témoignage, Preuve du paiement, Pouvoir spécial de l'avocat, Paiement du loyer, Obligation supérieure à 10.000 dirhams, Irrecevabilité, Faux incident, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la recevabilité des modes de preuve du paiement. Le tribunal de commerce avait écarté les quittances de loyer produites par le preneur après qu'une expertise eut conclu à leur fausseté.

En appel, le preneur entendait prouver sa libération par témoignage et, subsidiairement, par la délation du serment décisoire à l'un des bailleurs. La cour écarte la preuve testimoniale au visa de l'article 443 du dahir formant code des obligations et des contrats, rappelant que pour toute obligation excédant le seuil légal, la preuve par témoins est irrecevable.

Elle rejette également la demande de délation du serment, faute pour le conseil de l'appelant d'avoir produit le mandat spécial exigé par la loi organisant la profession d'avocat pour un tel acte. Faisant par ailleurs 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 en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد حميد (ع.) بمقال استئنافي بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 04/06/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 1557 بتاريخ 28/04/2025 في الملف عدد 1786/8207/2023 و القاضي في منطوقه : في الشكل: يقبول جميع الطلبات وطلب الطعن بالزور الفرعي وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 53.130 درهم كواجبات الكراء عن المدة من يناير إلى أبريل 2023 ومن غشت 2023 إلى دجنبر 2024 وأدائه لهم مبلغ 360 درهم كواجبات استهلاك الكهرباء عن المدة من يناير إلى أبريل 2023 وعن المدة من غشت 2023 إلى مارس 2024 وأدائه لهم مبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل؛ وبفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2023/05/02 وإفراغه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] سلا هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الواجبات الكرائية عن المدة من يناير إلى أبريل 2023 بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى بخصوص الكراء عن نفس المدة وتحميل خاسر الدعوى الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق الصيغة القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

وحيث ان المقال الإضافي جاء على الصفة والمصلحة ووفقا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن ورثة قاسم (ز.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤدى عنه بتاريخ 19/05/2023 يعرضون فيه أنهم يكرون للمدعى عليه المحل التجاري المخصص لبيع مواد التنظيف الكائن بزقة [العنوان] سلا مقابل مشاهدة قدرها 2.530 درهم وأنه توقف عن أدائها طيلة المدة الممتدة من فاتح يناير 2023 الى ماي 2023 بما مجموعه 12.650 درهم ، وامتنع عن اداء واجب استهلاك الكهرباء بما قيمته 150.00 درهم ولم يبادر الى الاداء رغم مرور الاجل الممنوح له بموجب الانذار الموجه اليه مما رتب التماطل في حقه علما ان اداء الوجيبة الكرائية دوري عند بداية كل شهر ، ملتمسين الحكم بادائه لفائدتهم مبلغ 12.650,00 درهم عن واجب كراء المدة المسطرة اعلاه ومبلغ 150,00 درهم واجب استهلاك الكهرباء عن المدة الموما اليها بدورها بحسب مبلغ 30.00 درهم شهريا ومبلغ 2.000,00 درهم كتعويض التماطل وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وافراغه او من يقوم مقامه او باذنه من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100.00 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ والنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحمله الصائر مرفقين مقالهم بصور شمسية من عقد كراء وطلب تبليغ جواب على انذار ولانذارين ورسم ارائة ونسخة محضري تبليغ ونسخة موجزة لرسم وفاة

وبناء على المقال الاضافي المؤدى عنه المدلى به من طرف المدعين بجلسة 10-10-2023 والذين التمسوا من خلاله الحكم بأداء المدعى عليه لفائدتهم مبلغ 12.650,00 درهم عن واجب كراء المدة من يونيو الى اكتوبر 2023؛

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بتاريخ 19-10-2023 والذي دفع من خلالها بكونه يكتري من

المسمى قيد حياته السيد قاسم (ز.) ولم يبلغ بحوالة الحق بعد أن وافته المنية الا بتاريخ 028-05-2023 اما عن المدة المطالب بها فقد اداها بمقتضى وصولات ومباشرة سلك مسطرة العرض العيني والايادع بتاريخ 02-06-2023 عن اشهر 7/6/5 من سنة 2023 ملتصا برفض الطلب مرفقا مذكرته بأصل أربع وصولات كراء ووصلي ايداع ورسم قضائي؛

وبناء على مستنتجات النيابة لعامة الكتابية المؤرخة في 30-10-2023 والرامية الى تطبيق القانون؛

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائبة المدعين المرفقة بمقال رامي الى الطعن بالزور الفرعي مؤدى عنه والذين عقبوا من خلاله يكون عقد الكراء ينتقل حسب القانون الى الورثة عند وفاة احد طرفيه ومن تم يبقى الادعاء غير قائم على اساس سليم ، اما بشأن الوصولات الكرائية المدلى بها عن المدة من يناير الى ابريل 2023 مزورة وغير صادرة عنهم وانهم ينكرون التوقيعات المضمنة بها ، وانهم يطعنون بالزور الفرعي ملتصين بالحكم بإجراء خبرة خطية عليها مع حفظ حقهم في الادلاء بمستنتجاتهم في ضوئها مرفقين مذكرتهم بصور شمسية لوكالة خاصة؛

وبناء على الأمر التمهيدي عدد 709 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 12-12-2013 والقاضي بإجراء بحث قصد سلوك مسطرة الزور الفرعي في وصولات الكراء الاربعة المتعلقة بالمدة الممتدة من 01-01-2023 الى 30-04-2023؛

وبناء على جلسة البحث الوصفي المنعقدة بتاريخ 13-02-2024 والمضمنة مجرياته بمحضر الجلسة طرته؛

وبناء على المقال الاضافي المؤدى عنه المدلى به من طرف المدعين بواسطة دفاعهم بتاريخ 15-03-2024 والذي التمسوا من خلاله الحكم بأداء المدعى عليه لفائدتهم ما تخلذ بزمته من واجبات كراء المدة اللاحقة الممتدة من نونبر 2023 الى مارس 2024 بحسب مبلغ 12.650,00 درهم ومبلغ 300.00 درهم عن واجب استهلاك الكهرباء عن المدة الممتدة من يونيو 2023 الى مارس 2024 بحسب 30 درهم شهريا

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 19/03/2024 القاضي بإجراء خبرة خطية عهد بها لمعهد العلوم والأدلة الجنائية للأمن الوطني؛

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف المعهد المذكور الموعد بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 26/11/2024 والذي خلص فيه إلى أنه بناء على الفحوصات والمقارنات التي تم القيام بها على وصولات الكراء المطعون فيها فإن التوقيعات والكتابة الخطية المضمنة بها تتوفر على خاصيات خطية متطابقة موحدة تعود لنفس الشخص وأن التوقيعات والكتابة الخطية موضوع التحقيق تتوفر على خاصيات خطية مختلفة عن تلك التي تتميز بها نماذج التوقيعات الخاصة بالمدعين سعاد (عب.) ويحيى (ز.) وصالح الدين (ز.) وأيوب (ز.)؛

وبناء على المقال الإضافي المدلى به من طرف المدعين بواسطة دفاعهم المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/12/2024 والذي التمسوا من خلاله الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم مبلغ 22.770 درهم كواجبات الكراء عن المدة اللاحقة من أبريل 2024 إلى دجنبر 2024؛

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة دفاعهم المؤرخة في 31/12/2024 والتي التمسوا من خلالها استبعاد وصولات الكراء المدلى بها لزوريتها وترتيب الآثار القانونية على ذلك؛

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 المستأنف عليهم تقدموا بمقال يرمي إلى الزور الفرعي وان الخبرة

المنجزة في موضوعه صولات المدلى بها من طرف العارض غير مطابقة للخطوط باقي المستأنف عليهم. لعارض استأنف الحكم المشار إليه أعلاه مؤكدا انه كان يتوصل بالوصلات من طرف المستأنف عليه المسمى أيوب (ز.) وهو الذي يتوصل بالمبالغ بحضور بعض الشهود وان العارض والحالة هذه يلتزم إجراء بحث في النازلة مع الاستماع للشهود الذين حضروا تسلم المسمى أيوب (ز.) للمبالغ الكرائية وانه كان يحضر الوصل محرر ولم يقم هو بتحريره وإنما يحضره محررا لأنه لا يعرف القراءة والكتابة إضافة إلى ذلك فان لعارض يلتزم من المحكمة توجيه اليمين القانونية للمسمى أيوب (ز.) حول واقعة توصله بالمبالغ عن المدة المطالب به من 12-1-24 إلى متم 2024/05/31 ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا إجراء بحث في النازلة مع المستأنف عليهم وخصوصا المسمى أيوب (ز.) بحضور الشهود الذين سوف يحضرون جلسة البحث مع توجيه اليمين القانونية له حول واقعة توصله بالمبالغ المطالب بها عن المدة من فاتح يناير 2024 إلى متم ماي 2024 وتبعاً لذلك إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم تبعاً لذلك برفض الطلب وتحميل الصائر لمن يجب . أرفق المقال ب: نسخة حكم .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب مع مقال اضافي بواسطة نائبهم بجلسة 06/10/2025 التي جاء فيها أن الدفع المثار لم يسبق التمسك به ولا اثارته من قبل مما يترتب عن ذلك عدم قبوله ثم ان المستأنف لم يدلي بوكالة خاصة لتوجيه اليمين الأمر الذي يتعين معه عدم قبول الاستئناف طبقا لمقتضيات الفصل 30 من في مهنة المحاماة والذي اشترط الوكالة في انكار خط اليد او طلب اليمين او قلبها ثمان المحكمة الابتدائية سبق وأجرت بحثا تم من خلاله الاستماع الأطراف، وأن التمسك بإجراء بحبك من جديد ما هو الا وسيلة للأضرار بحقوق العارضين، بحيث انه لا يعقل بانه بالمرحلة الابتدائية دفع بأنه سبق وادى مبالغ الكراء ولما ملك العارضون دعوى الزور الفرعي عاد ليفتري من جديد فتقرير الخبرة الخطية جزء باليقين بأن كل الوصلات العدلي بها غير صادرة عن المدعين وأن ما تم اثباته كتابة لا يمكن اثباته بغيرها فضلا على أن المبلغ يتعدى 10000 درهم وبالتالي لا تقبل فيه شهادة الشهود وحول المقال الإضافي فانه تخلدت بذمة المستأنف المبالغ الكرائية عن المدة من شهر يناير من سنة 2025 الى حماية شهر اكتوبر 2025 وجب عنها ما مجموعه 25300 تضاف اليها واجبات استهلاك الكهرباء في مبلغ 300 درهم عن نفس المدة والممتدة من شهر يناير 2025 إلى غاية شهر اكتوبر 2025 ، ملتصقون حول المذكرة الجوابية رد جميع دفع المستأنف لعدم جديتها والقول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع مراعاة ماورد في مقاله الاضافي وحول المقال الاضافي قبوله شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف (المدعى عليه) بأداء مبلغ 25300 درهم عن المدة من شهر يناير من سنة 2025 إلى غاية شهر اكتوبر 2025 ولهذا مبلغ 300 درهم واجبات استهلاك الكهرباء عن نفس المدة والممتدة من شهر يناير 2025 إلى غاية شهر اكتوبر 2025 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف عليه الصائر

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة توضيحية بواسطة نائبه بجلسة 06/10/2025 التي جاء فيها أنه تقدم بمقال استئنافي ضمنه بأنه قد كان يؤدي الوجيبة الكرائية المتنازع عليها لأيوب (ز.) وهو الذي كان يستلم الوصلات أمام الشاهد علاء (ب.) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد [رقم بطاقة التعريف] وتبعاً لذلك نلتزم إجراء بحث والاستماع إلى الشاهد ، ملتصقا بإجراء بحث في النازلة واستدعاء الشاهد علاء (ب.) رقم وطنيته [رقم بطاقة التعريف] الذي كان حاضرا عند تسلم المسمى أيوب (ز.) الوجيبة الكرائية خلال المدة المتنازع عليها وتحميل الصائر لمن يجب.أرفقت ب: نسخة من بطاقة الشاهد.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 03/11/2025 وبلغت نائبة المستأنف بكتابة ضبط بالمذكرة الجوابية لعدم تعينها محلا للمخابرة معها ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المألّف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 10/11/2025.

التعليل

حيث أسس المستأنف استئنافه على ما سطر أعلاه من أسباب، في حين دفع المستأنف عليهم بالدفع المشار إليها صدره.

وحيث ان ما اثاره المستأنف من براءة ذمته من الوجيبة الكرائية المطالب بها في الانذار والتماس اجراء بحث مع الشهود ، فانه طبقا لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع فان الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شانها ان تنشئ او تنقل او تعدل او تنتهي

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 يبلغ 12.650 درهم ، وثبت للمحكمة ان ذمة المستأنف مازالت عامرة بمبلغ المطلوب في الإنذار الى جانب الوجيبة الكرائية المترتبة عن مدد لاحقة موضوع طلبات إضافية بعد ان ثبتت زورية الوصول الكرائية المدلى بها من طرفه بعد اجراء خبرة تقنية في الملف، 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 المتطلبة 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 لعل أعلاه يكون مستند الطعن على غير أساس ويتعين رده، وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

من حيث الطلب الإضافي:

حيث التمس المستأنف عليهم الحكم على المستأنف بأدائه لهم واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2025 الى متم أكتوبر 2025 وواجبات استهلاك مادة الكهرباء عن نفس المدة التي التزم باداؤها المستأنف بمقتضى عقد الكراء الرابط بين المستأنف ومورث المستأنف عليهم الملفى بالملف والمؤرخ في 03/05/2010

وحيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي والتي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م.

وحيث انه وفيما يخص واجبات الكراء فان المكتري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة وانه وبالنظر لكونه ليس بالملف ما يفيد أداء الواجبات المطالب بها فانه يتعين الحكم على المستأنف بالأداء عن المدة من 01/01/2025 الى متم أكتوبر 2025 بحسب مشاهرة قدرها 2530 درهم وجب فيها مبلغ 25.300,00 درهم، ومبلغ (300,00 درهم) عن واجب استهلاك مادة الماء والكهرباء عن نفس المدة.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر مع تحديد الاكراه البدني في حقه في الأدنى.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

– في الطالب الإضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ (25.300,00 درهم) واجب كراء المدة من 01/01/2025 الى متم أكتوبر 2025، وبأداء مبلغ (300,00 درهم) عن واجب استهلاك مادة الماء والكهرباء عن نفس المدة ، وبتحميله الصائر مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى.