

**La recevabilité de la preuve testimoniale du paiement d'un loyer commercial s'apprécie au regard du montant de l'échéance mensuelle et non du total des arriérés dus (CA. com. Casablanca 2020)**

| <b>Identification</b>                                     |  |   |                              |
|---|--|---|------------------------------|
| <b>Ref</b><br>68831                                       | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca   | <b>N° de décision</b><br>131 |
| <b>Date de décision</b><br>20200115                       | <b>N° de dossier</b><br>2019/8206/3640         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt  | <b>Chambre</b>               |
| <b>Abstract</b>   |  |   |                              |
| <b>Thème</b><br>Preuve en matière commerciale, Commercial |  | <b>Mots clés</b><br>Total des arriérés, Seuil de la preuve écrite, Recevabilité de la preuve, Preuve par témoins, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Obligations périodiques, Loyer mensuel, Confirmation du jugement, Bail commercial, Audition de témoins |                              |
| <b>Base légale</b>  |  | <b>Source</b><br>Non publiée  |                              |

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les modalités de preuve du paiement des loyers commerciaux au regard du seuil probatoire de l'article 443 du dahir des obligations et des contrats. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en paiement et en expulsion formée par le bailleur, retenant que le preneur n'était pas en état de demeure.

L'appelant soutenait que la preuve du paiement ne pouvait être rapportée par témoins dès lors que le montant total des arriérés réclamés excédait le seuil légal exigeant un écrit. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen et retient que, pour apprécier la recevabilité de la preuve testimoniale, la valeur à considérer n'est pas le montant total de la créance réclamée mais celui de la prestation périodique, soit la somme du loyer mensuel.

Dès lors que cette dernière était inférieure au seuil légal, la preuve par témoins de l'acquiescement des loyers était admissible. La cour relève en outre que les témoignages concordants établissaient une pratique de paiement quotidien acceptée, non contredite par le bailleur, ce qui excluait toute situation de demeure du preneur.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة عبد الرحمان (م.) بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/05/2019 و الذين يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 1340 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/04/2019 في الملف عدد 2566/8206/2018 والذي قضى في الطلب الأصلي في الشكل بقبول الدعوى عدا الشق المتعلق بالافراغ وفي الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعيه الصائر وفي الطلب المضاد في الشكل بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعيها الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة عبد الرحمان (م.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/07/2018 عرضوا من خلاله أن المدعى عليه يعتمر منهم على وجه الكراء محل بسومة 3000 درهم , وأنه توقف عن أداء الكراء عن المدة من يناير 2013 إلى متم يوليوز 2018 بما مجموعه 201.000,00 درهم , رغم توصله بالإنداز بتاريخ 11/06/2018 ملتصمين الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 201.000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من يناير 2013 إلى متم يوليوز 2018 ومبلغ 3000 درهم تعويضا عن التماطل, والحكم عليه هو أو من يقوم مقامه بإفراغ المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي للمحل رقم [العنوان] سلا, تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ, مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفقوا مقالهم بنسخة طبق الأصل من عقد كراء ومن رسم إرثاء , نسخة من إنذار ومن محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى به لجلسة 29/10/2018 المشفوعة بطلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية جاء فيه أن الإنذار غير موقع من طرف دفاع المدعين, و أن الخاتم لا يعني عن التوقيع, وأن ذات الإنذار اقتصر على تضمين اسم الورثة دون سرد أسمائهم, واحتياطيا فإن المبالغ الكرائية موضوع الطلب قد سقطت بالتقادم طبقا للفصل 391 من ق ل ع , كما أن العلاقة الكرائية كانت تربطه بمورث المدعين, وأنه بعد وفاته لم يعمد هؤلاء إلى إشعاره بانتقال الحق وفقا لما يوجبها الفصل 195 من ق ل ع لحوالة الحق ما يجعل الإشعار عديم الأثر. واحتياطيا جدا, فإن المدعين ولئن كانوا محقين في طلب الأداء فإنه ليس من حقهم طلب الإفراغ طالما أنهم لم يعمدوا إلى تضمين الإنذار أجلين محددين في 15 يوما أحدهما لإثبات التماطل والآخر للإفراغ أو توجيه إنذارين لنفس الغاية, واحتياطيا جدا فإنه دأب على الأداء ويلتمس إجراء بحث بحضور الشهود المشار إلى أسمائهم لإثبات تلك الواقعة. والتمس الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا, وبخصوص الموضوع الحكم ببطان الإنذار المبلغ له بتاريخ 11/06/2018 واحتياطيا الحكم برفض الطلب , واحتياطيا جدا الأمر بإجراء بحث. و أرفق مذكرته بنسخة من إنذار ومن بطائق تعريف وطنية .

وبناء على مذكرة تعقيب نائبي المدعين المدلى بها لجلسة 19/11/2018 المشفوعة بطلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية جاء فيها

أن ذكر أسماء جميع الورثة يكون ضروريا عند تقديم المقال، وأنه لا يمكن الدفع بإشعار المدعي بانتقال حوالة الحق لأنهم يملكون العقار وليس الأصل التجاري الذي لازال في ملكية المدعى عليه، وأنهم ضمنوا إنذارهم أجلين، 15 يوما للأداء و15 يوما للإفراغ، والتمسوا الحكم لهم وفق مقالهم الإفتتاحي والحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 12.000,00 درهم مقابل واجبات الكراء عن المدة من شهر غشت 2018 إلى متم نونبر 2018 مع التعويض. وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعى عليه المدلى بها لجلسة 10/12/2018 أكد من خلالها ما سبق.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 21/01/2019 تحت رقم 137 والقاضي بإجراء بحث بحضور الأطراف والشهود والمدون بمحضر الجلسة.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث لنائبي المدعين المدلى بها لجلسة 11/03/2019 والمشفوعة بطلب إضافي مؤداة عنه الرسوم القضائية، التمسوا من خلالها الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 12.000,00 درهم عن المدة من دجنبر 2018 إلى متم مارس 2019 وبتحميل المدعى عليه كافة المصاريف. وأرفقوا مذكرتهم بنسخة من وكالات.

وبناء على مذكرتي مستنتجات بعد البحث المدلى بهما من طرف نائب المدعى عليه لجلستي 11/03/2019 و25/03/2019 أكد من خلالهما ما سبق وأضاف بخصوص الطلب الإضافي أنه يدلي بما يفيد سلوك إجراءات العرض والإيداع عن المدة الممتدة من يونيو 2018 إلى فبراير 2019، وأرفقهما بنسخة من صولات إيداع ومن محضر إخباري.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السادة ورثة عبد الرحمان (م.) بواسطة نائبهم والذين جاء في أسباب استئنافهم أن الحكم الابتدائي اعتبر أن المدين لم يكن في حالة مطل بعلة تمسك المستأنف عليه ببراءة ذمته من الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته وكذا تصريحات الشهود الذين استمعت لهم المحكمة والذين أكدوا أداء المستأنف عليه لواجبات الكراء بشكل يومي بحسب 100,00 درهما في اليوم ، و أن المحكمة برجعها إلى عقد الكراء الرابط بين المكري والمكترتي يتضح بأنه نص على أداء واجب الكراء عند أول كل شهر بدون تأخير وليس بشكل يومي، ويجب أن يكون الأداء في الموعد المتفق عليه في العقد ، فإن لم يحدد العقد أجلا لدفعه، التزم المكترتي بدفعه في الأجل الذي يحدده العرف المحلي فإن لم يحدد العرف المحلي بدوره أجلا ، التزم المكترتي بدفعه في نهاية الانتفاع و ذلك حسبما هو وارد في الفصل 664 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه ما دام أن العقد قد نص على أداء واجب الكراء عند أول كل شهر فلا يمكن التشبث بأداء الكراء بشكل يومي ، وأنه من شروط اثبات المطل حسب المادة 26 من القانون 49.16 ، توجيه إنذار بالأداء إلى المكترتي لأداء ما تخلذ بذمته من مبالغ الكراء، و بعد التوصل بالإنذار و قبل مرور مدته المحددة في 15 يوما يجب على المكترتي لينفي عنه حالة المطل إما الإداء بما يفيد الوفاء أو بما يفيد عرض المبالغ على المكري داخل الأجل المضروب في الإنذار، وقد يدعي المكترتي بأنه لم يكن متماطلا في أداء الأجرة، وأن الإنذار الموجه إليه غير ذي موضوع لسبق الوفاء بالأجرة ، ويقع عبء إثبات الوفاء على الموفي أي المدين - المكترتي- لأن الدائن لا يكلف إلا بوجود الالتزام ، و على اعتبار أن الوفاء يعتبر تصرفا قانونيا فإن إثباته يخضع للأحكام العامة في إثبات التصرفات القانونية بوجه عام ، و بالتالي فإنه متى تجاوز المبلغ 10.000,00 درهم فلا بد فيه من دليل خطي وفقا للفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود ، وأن محكمة النقض أكدت على وجوب الإثبات بالكتابة، إذ ورد في أحد قراراتها الصادر بتاريخ 03/12/2012 قرار عدد 474 : " إن الثابت أن الطاعن لم يدل بأي دليل مقبول قانونا لإثبات الأداء ، و أن ملتمس الاستماع إلى الشهود لا يستقيم باعتبار أن مبلغ الدين يتجاوز 10.000,00 درهما ، ولا يقبل إثباته بشهادة الشهود عملا بمقتضيات الفصل 433 من قانون الالتزامات والعقود "، وأن الحكم الابتدائي اعتمد في تعليقاته لنفي المطل عن المستأنف عليه على شهادة الشهود رغم أن مبلغ الدين يفوق بكثير 10.000,00 درهما ، وأن الوفاء يعتبر بمثابة تصرف قانوني تطبق عليه قاعدة الإثبات بالكتابة إذا كان محله يتجاوز 10.000,00 درهما لذلك لا يقبل الإثبات بشهادة الشهود، و أن المستأنف عليه كان يتوصل بتواصل الأداء ، وتأتي تواصل الأداء على رأس الوسائل الكتابية لإثبات الوفاء، وأن المستأنف عليه لا يتوفر على تواصل الكراء للمدة المطلوبة في الإنذار مما يعتبر متماطلا ، الأمر الذي كان معه الحكم مغللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه، و ينبغي لذلك أن ينتج الإنذار الموجه للمستأنف عليه حجية آثاره القانونية باعتبار أن المدين في حالة مطل، و ينبغي لذلك الاستجابة لطلي الأداء و الإفراغ، لذلك يلتمسون الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي

الحكم عليه بأداء مبلغ 183.000,00 درهما مقابل الواجبات الكرائية المتخلّذة بذمته منذ شهر يوليوز 2013 إلى متم شهر يوليوز 2018، و الحكم نتيجة لذلك بإفراغه هو أو من يقوم مقامه من المحل التجاري الواقع بالطابق الأرضي للمحل رقم [العنوان] سلا تحت غرامة تهديدية تبلغ 500,00 درهما عن كل يوم تأخير . و بالتنفيذ المعجل و تحميل المستأنف عليه الصائر. مرفقين مقالهم بنسخة من الحكم المطعون فيه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح بخصوص خرق مقتضيات الفصل 664 من ق ل ع أن ما أثاره المستأنفون من خرقه لمقتضيات هذا الفصل لا يستقيم على أساس طالما أن طرفي النازلة اتفقا على أن يتم الأداء بشكل يومي بمعدل 100 درهم بغض النظر عما هو مضمن بعقد الكراء، وهو ما أكده الشهود و لم يكن موضوع أي منازعة من قبلهم طالما أنهم لم ينازعوا في واقعة الأداء بل اكتفوا بعدم وقوعه عند نهاية كل شهر فقط ، مما يشفع له التماس رد هذا السبب لعدم وجاهته، و حول خرق مقتضيات الفصل 443 من ق ل ع أن ما يدعيه المستأنفون من كون الشهود قد أثبتوا الوفاء لفائدته لمبلغ يفوق 10.000,00 درهم ضدا عما يقره الفصل 443 من ق ل ع لا أساس له طالما أن الشهود أثبتوا الوفاء بالواجبات الكرائية في حدود مبلغ 100 درهم يوميا على أن السومة الكرائية الشهرية محددة في مبلغ 3000,00 درهم ومن تم فإنه لا يمكن بأي حال أعمال مقتضيات الفصل 443 من ق ل ع طالما أن الفصل المذكور يتعلق بالدين الذي يتجاوز قيمة 10.000,00 درهم و ليس بالأداءات الدورية على غرار الواجبات الكرائية . لذلك يلتمس الحكم برفض الطعن بالاستئناف و تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 08/01/2020 ألفي بالملف مذكرة جوابية لنائب المستأنف عليه تخلف نائب الطرف المستأنف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/01/2020

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن المعتبر للقول بالإثبات بواسطة الشهود أم لا في مادة الكراء هو بقيمة السومة الكرائية ، ولأن الثابت من وثائق الملف أن السومة المكترى بها المحل موضوع النزاع تقل عن 10000 درهم التي اشترطها الفصل 443 من ق ل ع ، مما يبقى إثباتها بشهادة الشهود جائز وليس العبرة بمجموع المبلغ المطلوب ، خلاف ما تمسك به الطرف المستأنف ولأن المستأنف عليه تمسك بأدائه للكراء موضوع الإنذار بخصوص الجزء الغير المتقادم ، و التمس الاستماع الى الشهود لإثبات تلك الواقعة وأن المحكمة مصدرة الحكم أجرت بحثا استمعت من خلاله لشهود المستأنف عليه الذين بعد نفيهم لموجبات التجريح وأدائهم اليمين القانونية أكدوا واقعة الأداء اليومي للكراء لفائدة المستأنفين ، وبالتالي لم يبق من مبرر للتمسك بأن السومة يجب أن تؤدى بداية كل شهر بحسب 3000 درهم سيما في ظل عدم الإدلاء بما يفند ما جاء في تصريحات الشهود المستمع إليهم ، كما أن الملف خال مما يفيد أن المستأنف عليه كان يتسلم وصولات بمناسبة أداء الكراء عن المدة السابقة عن تلك موضوع الإنذار ، لذا يبقى ما أثاره الطاعنون بهذا الخصوص غير منتج في طعنهم ويتعين رده .

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف قد جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على المستأنفين.