

**Le montant du loyer stipulé dans un contrat de bail écrit ne peut être contesté par le locataire au moyen d'un serment décisoire, la preuve contraire devant être rapportée par un autre écrit (CA. com. Casablanca 2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 67979	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5657
<b>Date de décision</b> 20211124	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4628	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Serment décisoire, Résiliation du bail, Refus de déférer le serment, Preuve du montant du loyer, Parallélisme des preuves, Non-paiement des loyers, Loyer, Expulsion du preneur, Contrat de bail écrit, Bail commercial		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> 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 examine la force probante de l'acte écrit face à une allégation de modification verbale du loyer. Le preneur soutenait que le loyer avait été réduit par accord verbal et que le premier juge aurait dû ordonner le serment décisoire pour en rapporter la preuve.

La cour écarte ce moyen en rappelant le principe de la hiérarchie des preuves selon lequel la preuve littérale, matérialisée par le contrat de bail, ne peut être combattue que par une preuve littérale de même nature. Elle retient que le serment décisoire est inopérant pour contredire les termes clairs et précis d'un acte écrit qui constitue la loi des parties.

Faute pour l'appelant de produire le moindre justificatif de paiement des arriérés ou un avenant modifiant le loyer contractuel, le jugement est confirmé. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 08/09/2021 تقدم أحمد (ج.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 7564 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/07/2021 في الملف عدد 8949/8219/2020 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 60200 درهم عن واجبات الكراء، وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 05/10/2020، وفسخ عقد الكراء، وإفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بتجزئة [العنوان]، الدار البيضاء وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى.

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 محمد (ب.) تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن أحمد (ج.) يكتري منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 5000,00 درهم إلا أنه توقف عن الأداء فوجه له إنذارا توصل به بتاريخ 27 فبراير 2020 لأداء مبلغ 28000,00 درهم الذي يشمل متبقى من واجب كراء شهر غشت 2019 في مبلغ 1500 درهم ومتبقى عن واجب كراء شهر شتنبر 2019 في مبلغ 1500 درهم و 25000 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح اكتوبر 2019 الى متم فبراير 2020، إلا أنه لم يؤد من الواجبات المذكورة إلا مبلغ 12.800,00 درهم وبقي مدينا بمبلغ 15.200,00 درهم، كما وجه له إنذارا آخر توصل به بتاريخ 05/10/2020 طالبه من خلاله بأداء مبلغ 40000,00 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح مارس 2020 الى متم اكتوبر 2020 وهو إنذار لم يستجب له والتمس الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 67.500,00 درهم عن واجبات كراء المدد المذكورة بالاضافة لواجب شهر نونبر 2020 مع التعويض عن التماطل وإفراغ المحل، وبعد جواب المدعى عليه، وإجراء بحث، وتعقيب الطرفين صدر الحكم السالف بيانه استأنفه المكثري المدعى عليه موضحا أوجه طعنه فيما يلي:

أن قاضي الدرجة الأولى اعتمد على شهادة الشهود دون الرجوع إلى وثائق الملف والتي تفيد من جهة أنه كان دائم الأداء بموجب سومة كرائية قدرها 3500,00 درهم كما اتفق على ذلك مع المستأنف عليه الذي استخلص المبالغ المتبقية بموجب شيكات قدرها 60.000,00 درهم بحسب مبلغ 20.000,00 درهم في كل شيك مما يكون المبلغ المحكوم به مؤدى وهو ما يجعل الحكم المستأنف بجانب للصواب خاصة حينما استبعد طلبه في توجيه اليمين الحاسمة . والتمس لاجل ذلك الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد تمهيدا باداء اليمين الحاسمة في حق المستأنف عليه واساسا رفض الطلب مع تحميل هذا الأخير الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وحيث اجاب المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية مع طلب إضافي مؤدى عنه الصائر القضائي والتي جاء فيها ان الحكم المستأنف اعتمد على شهادة الشاهد مصطفى (ع.) بالنظر لاستيفائها الشروط القانونية، ولعدم منازعة المستأنف في مضمونها بالطرق القانونية . وان محكمة الدرجة الأولى لما قضت بإجراء البحث قصد تمكينه من اثبات ادعائه بان السومة الكرائية محددة في مبلغ 3500,00 درهم وليس مبلغ 5000,00 درهم، وانه على الرغم من ذلك فان المستأنف لم يحضر جلسة البحث رغم توصله بشكل قانوني، ورغم ممطالته في التوصل بالاستدعاء ، وكل ذلك فقط من اجل اطالة امد القضية. مما يبقى الثابت من خلال وثائق الملف أن السومة

الكرائية تحدد في مبلغ 5.000,00 درهم، ويكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به بشأنها.

و حول الادعاء المتعلق بالاداء: فإنه لا اساس له من الصحة، لكون الطاعن لم يثبتته بأي دليل بل ويعترف قضائيا من خلال الادعاء بأنه متماطل في أداء الكراء.

و حول طلب توجيه اليمين: فإن المستقر عليه قانونا وقضاء أن المحكمة لا تخلق حجة لأي من طرفي الدعوى، وأن على كل مدع أن يقيم البينة على ادعاءه. وإن محكمة الدرجة الأولى قد قضت بإجراء بحث بناء على ملتمس المستأنف، إلا أنه تخلف بدون عذر مقبول ولم يحضر الجلسة قصد إثبات ادعائه. مما يبقى الطلب غير مبرر خاصة في ظل وجود حجج كتابية وشهادة الشاهد، وهي حجج تفند كل ادعاءات المستأنف. وأن بذمته الواجبات الكرائية منذ شهر غشت 2019 إلى غاية يومه، أي ما يزيد عن سنتين مستغلا إقامة العارض بالديار الفرنسية. وأن ذلك قد ألحق به أضرار مادية ومعنوية كبيرة.

وبخصوص الطلب الإضافي: فقد تخلذ بذمة المستأنف وأجب كراء المدة اللاحقة وذلك من 01/12/2020 إلى غاية 31/10/2021 ، أي لمدة إحدى عشر شهرا بما مجموعه: 55.000,00 درهم بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 5.000,00 درهم. وإن ذلك يجعله محقا في طلب الحكم له بهذه المبالغ . والتمس لاجل ذلك تاييد الحكم المستأنف. وفي الطلب الاضافي باداء مبلغ 55.000,00 درهم عن المدة المذكورة مع الفوائد القانونية وتحميل المستأنف الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى.

وحيث ادرج الملف بجلسة 10/11/2021 تخلف عن حضورها دفاع المستأنف رغم الاعلام وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث بخصوص النعي المثار فيما أورده الحكم في تعليقه من رد لطلب توجيه اليمين الحاسمة فيما ادعاه الطاعن من أن السومة تحدد في مبلغ 3500 درهم وذلك بعلّة أن "هناك عقد كراء يتضمن تحديدا للسومة الكرائية في مبلغ 5000,00 درهم وبأن لا موجب لتوجيه اليمين أمام وجود عقد"، هو تعليق وخلافا لما جاء في النعي صائب وقائم على اساس ذلك أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين والذي هو قانونهما وشريعتهما تضمن السومة الكرائية المتفق على أدائها مقابل الانتفاع في مبلغ 5000,00 درهم، علاوة على ذلك ان الشاهد الذي تم الاستماع اليه في جلسة البحث في مرحلة البداية بعد أدائه لليمين القانونية قد شهد على أن السومة الكرائية تحدد في مبلغ 5000,00 درهم ولم يشهد بوقوع أي تخفيض للقدر المذكور، علما أنه في إطار القواعد العامة لا يمكن دحض ما هو ثابت بالكتابة إلا بالكتابة وذلك إعمالا لقاعدة تطابق الأدلة والحجج، أي أن الحجة الكتابية لا يمكن دحضها إلا بحجة كتابية مماثلة وبالتالي فلا مكان لتوجيه اليمين الحاسمة لإثبات ما ادعاه الطاعن من تخفيض لقدر السومة الكرائية الوارد في الحجة الكتابية هذا من جهة.

وحيث من جهة أخرى، فإن ما ادعاه الطاعن من أنه أدى الكراء بمقتضى شيكات بمبلغ 60.000,00 درهم لم يثبتته لا في مرحلة البداية أمام المحكمة التجارية ولا عند تقديمه لطعنه بالاستئناف، بحيث جاء مقاله مجردا من كل وثيقة، أما بخصوص تمسكه بأن هناك من الوثائق التي تتضمن مبلغ 3500 درهم وبأن ذلك يعتبر حجة على أن السومة الكرائية قد تم تخفيضها لهذا القدر، فإنه دفع أجابته عنه المحكمة في تعليقات حكمها وعن صواب بأن كلا من الوصول الكرائية ولا التحويلات هي حجج مثبتة لأداء الكراء فقط وليس على تخفيض السومة الكرائية ما دام أنه لا يوجد أي عقد يفيد على تعديل بنود عقد الكراء بخصوص السومة الكرائية المتفق عليها المحددة في مبلغ 5000,00 درهم.

وحيث للتعليل الذي تم بسطه تكون الأسباب المثارة من لدن الطاعن غير ذي أساس ، والحكم المستأنف فيما قضى به لم يخرق في ذلك أي مقتضى قانوني، وجاء معللا تعليلا سليما مما يتعين تأييده.

وحيث في الطلب الإضافي يتعين الحكم على الطاعن بأداء مبلغ 55000,00 درهم عن واجب كراء المدة من دجنبر 2020 إلى متم

أكتوبر 2021 حسب سومة شهرية قدرها 5000,00 درهم وهي مدة لاحقة عن المدة المحكوم بها والتي لم يدل الطاعن بما يثبت أداءها. وحيث إن الإكراه البدني يتعين تحديده في الأدنى، أما باقي الطلبات فلا مبرر للحكم بها مما يتعين ردها.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

و في الطلب الاضافي باداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 55.000,00 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح دجنبر 2020 إلى متم اكتوبر 2021 مع تحميله الصائر و تحديد الاكراه البدني في الادنى و برفض الباقي.