

Le paiement d'un arriéré de loyers commerciaux ne peut être prouvé par témoignage lorsque son montant excède le seuil légal (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57283	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4701
Date de décision 20241010	N° de dossier 2024/8219/2898	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Seuil légal de la preuve, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Loyer, Héritiers du preneur, Confirmation du jugement, Bail commercial, Arriéré de loyers, Action en paiement, Action en expulsion	
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 des preneurs pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité des mises en demeure et les modes de preuve de l'obligation locative. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'éviction des héritiers du preneur initial. Les appelants contestaient la régularité des sommations, arguant qu'elles n'avaient pas été adressées à l'ensemble des héritiers, et sollicitaient la preuve testimoniale du paiement des loyers. La cour écarte le moyen tiré du défaut de mise en cause de tous les héritiers, retenant que le bailleur n'est pas tenu de connaître l'identité de l'ensemble des ayants droit et que la procédure dirigée contre les héritiers en leur qualité est régulière. Elle juge ensuite irrecevable la demande de preuve par témoins du paiement des loyers, au visa de l'article 443 du code des obligations et des contrats, dès lors que le montant du litige excède le seuil légal autorisant ce mode de preuve. La cour valide par ailleurs les témoignages recueillis en première instance pour établir la relation locative, les considérant comme réguliers en la forme et suffisants en leur contenu. En conséquence, l'ensemble des moyens étant écartés, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة عبد الرحيم (ب.) بواسطة نائبيهم بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 06/05/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 3354 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/10/2023 في الملف عدد 2022/8207/3565 القاضي بأداء المدعى عليهم ورثة عبد الرحيم (ب.) لفائدة المدعية رقية (ل.) مبلغ (47000,00 درهم) المتبقي من واجبات كراء المدة من يوليوز 2017 إلى غاية متم يونيو 2022 مع النفاذ المعجل، وبأدائهم مبلغ (2000,00 درهم) تعويضا عن التماطل، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لهم بتاريخ 22/07/2022، وإفراغهم هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري (المرآب) المجاور لباب المنزل من الجهة اليسرى، دوار حي النخلة مركز حودران إقليم الخميسات، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، وتحميلهم الصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المدعية رقية (ل.) تقدمت بواسطة نائبيها بتاريخ 04/11/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنهم يكترون منها خلفا عن مورثهم عبد الرحيم (ب.) المحل التجاري موضوع الدعوى بسومة كرائية شهرية قدرها 1000 درهم. وأنهم تقاعسوا عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يناير 2015 إلى متم يونيو 2022 وجب عنها مبلغ 90000 درهم، مما حدا بها إلى إنذارهم من أجل الأداء وذلك بتاريخ 21/06/2022 وتاريخ 22/07/2022 دون جدوى. وأنه من أجل إثبات لعلاقة الكرائية فإن المدعية تدلي بلائحة الشهود وهم: لحسن (م.) وأحمد (ك.) و محمد (ب.) ، ملتزمة لأجل ذلك التصريح بتماطل المدعى عليهم في أداء الواجبات الكرائية مع الحكم عليهم بأدائهم تضامنا لفائدتها المبلغ المذكور مع الإفراغ من المرآب (المجاور لباب المنزل من الجهة اليسرى) دوار حي النخلة مركز حودران إقليم الخميسات هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم، مع التعويض عن التماطل قدره 2000 درهم، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، وتحميل المدعى عليهم الصائر. وأرفقت مقالها ب: محضري تبليغ إنذارين، نسخة طبق الأصل من رسم شراء.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليهم المدلى بها بجلسة 07/02/2023، دفعوا من خلالها بعدم قبول الدعوى لعدم إثبات الصفة. و في الموضوع، بتقادم جميع الأداءات الدورية قبل شهر يوليوز 2017، والتصريح بعدم ثبوت التماطل من جانب المدعى عليهم وفق السومة الكرائية الحقيقية 500 درهم وابتداء من 26/03/2021 تاريخ إعلام المدعى بحوالة الحق، والحكم أساسا برفض الطلب، واحتياطيا بإجراء بحث مع شهود المدعى عليهم. وأدلو رفقة المذكرة بصورة من رسم الوفاة و نسخة طبق الأصل لإشهاد.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعية المدلى بها بجلسة 28/02/2023، التمس من خلالها الحكم وفق ملتمساتها الواردة بمقالها الافتتاحي وذلك بعد أداء المدعى عليهم لليمين القانونية على أدائهم الواجبات الكرائية عن المدة المثار في شأنها التقادم وكذا الاستماع لشهود المدعية بشأن السومة الكرائية. وأرفقت المذكرة ب: صورة لإشهاد، نسخة حكم عدد 696.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 184 الصادر بتاريخ 14/03/2023 القاضي بإجراء بحث في موضوع النزاع بحضور الطرفين ونائبيهما وتكليف نائب المدعية بتقديم شهوده.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 11/07/2023، صرحت خلالها المدعية أنها أكرت المحل موضوع النزاع للمسمى محمد (ب.)

أواخر سنة 1989، وأنه تم الاتفاق في البداية على تخصيص المحل المكترى كمستودع للبضائع مقابل سومة كرائية محددة في مبلغ 500 درهم، إلى أن تم الاتفاق فيما بعد على الزيادة فيها لتصبح محددة في 1000,00 درهم بعدما عمد المكتري إلى تخصيص المحل للبقالة، وخلالها قام المكتري بتكليف أخيه المسمى عبد الرحيم (ح.) من أجل تسيير المحل مكانه، إلى أن توفي سنة 1992. وقام بتكليف السيد علي (ب.) من أجل تسيير المحل خلال سنة 2004 تقريبا، مؤكدة أن هذا الأخير لا يؤدي الواجبات الكرائية منذ سنة 2015 إلى حدود يومنا هذا. وصرح المدعى عليه علي (ب.) أنه ولج إلى المحل خلال شهر فبراير من سنة 2012، وكانت السومة الكرائية محددة في مبلغ 300 درهم، كان يؤديها لفائدة المدعية وأحيانا لفائدة والدتها. وان السومة الكرائية ظلت على خالها إلى حدود 2016 أو 2017 لتصبح محددة في 500,00 درهم. وأكد أن المكتري منذ البداية هو عبد الرحيم (ب.). ونفى مزاعم المدعية بخصوص عدم تسديده لواجبات الكراء، ومؤكدا أنه يؤدي السومة الكرائية بانتظام إلى غاية أكتوبر 2020، حينها توقف عن الأداء بسبب رفض المدعية تسلم الواجبات الكرائية. وصرح الشاهد لحسن (م.) الذي صرح بعد نفيه مبطلات الشهادة وأدائه اليمين القانونية، ان المدعى عليه يكتري من المدعية المحل موضوع النزاع دون أن يحدد مبلغ السومة الكرائية لعدم علمه بها، موضحا أن المحل كان مخصصا كمخزن للسلع، إلى أن تم تحويله إلى محل للبقالة. وصرح الشاهد محمد (ب.) أن محمد (ب.) هو من كان يكتري المحل من المدعية بسومة 500,00 درهم يستغله كمخزن للسلع، إلى أن أصبح يستغل من طرف السيد عبد الرحيم (ب.) كمحل مخصص للبقالة، وتم تحديد السومة الكرائية في مبلغ 1000,00 درهم. كما صرح الشاهد على أنه كان حاضرا وقت الاتفاق على الزيادة في السومة الكرائية من 500 درهم إلى 1000 درهم.

و بجلسة 19/09/2023، أُلقي بالملف بمذكرة مستنتجات بعد البحث لنائب المدعية أورد فيها أن المدعى عليهم أكدوا من خلال واحد منهم والموكل على الباقي العلاقة الكرائية بين أطراف الدعوى. وأن الشاهدين أكدوا العلاقة الكرائية، حيث أكد الشاهد احمد (ب.) السومة الكرائية لحضورها مجلس رفعها إلى مبلغ 1000,00 درهم بمناسبة تحويل المحل موضوع الدعوى من مستودع إلى محل للبقالة. وأن المدلى به لا يفيد الأداء الجزئي لا في جانب السومة ولا في جانب المدة، مما يكون معه المطل ثابت ومحقق. والتمس الحكم وفق ملتزمات المدعية الواردة ضمن مقالها الافتتاحي.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث لنائب المدعى عليهم جاء فيها ان المدعية صرحت أن العلاقة الكرائية تجمعها مع المسمى "محمد (ب.)"، في حين أن الدعوى وجهت ضد "ورثة عبد الرحيم (ب.)". وأن الشاهدين أيضا صرحا أن العلاقة الكرائية تجمع بين المدعية و"محمد (ب.)"، وهو ما يدل على أن لا أحد منهم كان حاضرا أثناء إبرام عقد الكراء. وأن الشاهد "محمد (ب.)" تناقض في أقواله وصرح أنه كان حاضرا أثناء الاتفاق على الزيادة في السومة الكرائية إلى مبلغ 1000 درهم، إلا أنه لم يستطع تحديد تاريخ ذلك بالضبط. وأن المدعى عليهم يودون الاستماع لشهودهم لإثبات أن السومة الكرائية محددة في 500 درهم. وأن المدعية كانت تتسلم هذا المبلغ منهم خلال الفترة من 2015 إلى غاية 2021. والتمسوا أساسا عدم القبول. واحتياطيا، إجراء بحث مع شهود المدعى عليهم لإثبات أن السومة الكرائية هي 500 درهم، مع تأكيد كل الدفوعات الواردة في المذكرة الجوابية بخصوص تاريخ حوالة الحق، وانعدام حالة المطل، مع حفظ حقهم في تقديم مستنتجاتهم إلى ما بعد ذلك.

وبتاريخ 10/10/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعنون على الحكم خلاق القانون و نقصان التعليل الموازي لانعدامه إذ أنهم خلال المرحلة الابتدائية بمجموعة من الدفوع المؤسسة قانونا وواقعا، إذ دفعوا بانعدام الصفة للاعتبارات المذكورة في كتاباتهم في المرحلة الابتدائية وكذلك لعدم توجيه الإنذارين والدعوى ضد جميع ورثة عبد الرحيم (ب.) كما هو ثابت من خلال رسم الارائة، كما تمسكوا بما يتعلق بحوالة الحق وعدم تحقق الالتزام الناتج عنه الا بتاريخ إشعارهم بالحوالة الذي هو في نازلة الحال تاريخ الإنذار الأول وهو 26/03/2021 وتبعاً لذلك، فالإنذارين الموجهين لهم بغض النظر عن أنهم سبق لهم أداء السومة الكرائية عن جميع المدة المطلوبة بها يتضمنه من مدة سابقة عن تاريخ الاشعار بحوالة الحق يكون باطلا ولا يثبت به في جميع الأحوال التماطل . كما سبق لهم أداء جميع السومة الكرائية وفق التفصيل المذكور في كتاباتهم المذكورة، والتمسوا في المرحلة الابتدائية لإثبات ما يتعلق بالاداء الاستماع للشهود الآتي ذكرهم : محمد (ا.) ونادية (ر.) ورشيد (س.)،

الكائنين بحودران المعازيز، غير ان المحكمة المطعون في حكمها لم تلتفت لكل ذلك سواء بالاستجابة لذلك او بالجواب عنه.

وان شهادة الشهود المبني عليها الحكم المطعون فيه غير جديرة بالاعتبار لعدة أسباب أهمها أنها غير متطابقة وغير منسجمة فيما بينها وغير مستوفية للشروط اللازمة لاعتمادها في إثبات الصفة، وعليه يكون الحكم المستأنف قد جاء خارقا للقانون ومشوب بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ملتمسين إلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي الحكم أساسا من حيث الشكل بعدم قبول الدعوى. واحتياطيا في الموضوع رفض الطلب. واحتياطيا جدا إجراء بحث بحضور الأطراف وشهود إثبات السومة الكرائية مع الصائر والإجبار في الأقصى.

وحيث أدرج الملف بجلسة 03/10/2024 تخلف خلالها دفاع المستأنف عليها رغم سبق الإمهال، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعنون من انعدام الصفة لعدم توجيه الإنذارين والدعوى ضد جميع ورثة عبد الرحيم (ب). كما هو ثابت من خلال رسم الإرث المستدل به، فإنه فضلا عن أن المستأنف عليها غير ملزمة بذكر أسماء الورثة ويكفي توجيهها في مواجهة الطاعنين بصفتهم ورثة عبد الرحيم (ب)، فإنهم لم يدلوا بما يثبت أنها كانت عالمة بأسماء جميع الورثة المنصوص عليهم في رسم الإرث المستدل به، مما يبقى معه الدفع المتمسك به من طرفهم مردود.

وحيث إنه بخصوص ما أثاره الطاعنون من منازعة بشأن حوالة الحق وعدم تحقق الالتزام الناتج عنها إلا بتاريخ إشعارهم بالحوالة الذي هو تاريخ الإنذار الأول وهو 26/03/2021، فإن الثابت من خلال ما راج أمام محكمة الدرجة الأولى أن العلاقة الكرائية كانت قائمة بين الطاعنة ومورث المستأنفين الذين يعتبرون خلفا لمورثهم، وأن المكريه سبق لها أن وجهت لهم إنذارات بالأداء ، مما تكون معه واقعة إشعارهم بحوالة الحق قد تحققت

وحيث إنه بخصوص ما يتمسك به الطاعنون بأنهم أدوا السومة الكرائية المطالب بها ملتسمن الاستماع للشهود لإثبات ذلك، فإن الثابت من المقال الافتتاحي للدعوى أن المبلغ المطالب به يفوق المبلغ الذي يجوز إثباته بشهادة الشهود وفق ما تقضي بذلك مقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع.

وحيث إنه بخصوص ما أثاره الطاعنون من منازعة في شهادة الشهود بدعوى أنها غير متطابقة وغير منسجمة فيما بينها وغير مستوفية للشروط اللازمة لاعتمادها في إثبات الصفة، فإنه بالرجوع إلى شهادة الشهود المؤداة أمام محكمة الدرجة الأولى، فإنها مستوفية لكافة الشروط القانونية من أداء اليمين وانعدام موانع الشهادة، فضلا عن أنها جاءت واضحة ومنسجمة بخصوص إثبات العلاقة الكرائية بين أطراف الدعوى، مما يتعين معه استبعاد الدفع المتمسك به.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر، رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا في حق المستأنفين وغيايبا في حق المستأنف عليهم.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.