

**Le paiement partiel des loyers ne suffit pas à libérer le preneur de ses obligations et ne fait pas obstacle à la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 56235	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3931
<b>Date de décision</b> 20240717	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2435	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Preuve du paiement, Paiement partiel, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Mise en demeure, Exclusion de la preuve par témoignage, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, 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 des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve du paiement et la portée d'un règlement partiel. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, ordonné le paiement d'un arriéré locatif et prononcé l'expulsion du preneur.

L'appelant principal soutenait avoir apuré sa dette et contestait le rejet de la preuve testimoniale pour des paiements mensuels inférieurs au seuil légal, tandis que l'appelant incident critiquait l'admission de photocopies et de chèques dont l'encaissement n'était pas prouvé. La cour écarte le moyen tiré de la recevabilité de la preuve par témoins en rappelant que le paiement, visant à prouver l'extinction d'une dette globale supérieure à dix mille dirhams, constitue un acte juridique unique soumis à l'exigence de la preuve littérale en application de l'article 443 du code des obligations et des contrats.

Elle retient ensuite que les versements effectués, ne couvrant pas l'intégralité des loyers réclamés dans la mise en demeure, constituent un paiement partiel qui ne saurait ni libérer le débiteur ni faire disparaître l'état de mise en demeure justifiant la résiliation. Concernant l'appel incident, la cour juge que la contestation de la force probante d'une photocopie au visa de l'article 440 du même code suppose une contestation de son contenu, et qu'il appartient au créancier de prouver par attestation bancaire le non-encaissement des chèques reçus.

Dès lors, les deux appels sont rejetés et le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة رحمة (ق.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 16/04/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/02/2024 تحت عدد 2318 ملف عدد 5679/8219/2023 و القاضي في الطلبين الأصلي والإضافي: و في الشكل: بقبول الدعوى و في الموضوع: بأداء المدعى عليها رحمة (ق.) لفائدة المدعي مصطفى (أ.) المتبقيين واجب كراء المحل الكائن بدوار أولاد سيدي مسعود تيط مليل إقليم مديونة الدار البيضاء بمبلغ 49.027,00 درهم(تسعة وأربعون ألفا وسبعة وعشرون درهما) عن المدة من 01/01/2019 إلى غاية 31/10/2023، وتعويض عن التماطل قدره 3.000 درهم، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 27/03/2023 وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المذكور، مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحديد الإكراه البدني في الأدنى، وتحميل الطرفين الصائر على النسبة، ورفض باقي الطلبات.

و حيث قدم الاستئناف و وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي يدور وجودا و عدما مع الاستئناف الفرعي و باعتباره جاء مستوفيا لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن بدوار أولاد سيدي مسعود تيط مليل إقليم مديونة الدار البيضاء، أكره للمدعى عليها بسومة شهرية قدرها 4250.00 درهم، والتي امتنعت عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح يناير 2019 إلى متم مارس 2023 حيث تخلد بذمتها 216.750,00 درهم، وعلى إثر ذلك قام بتوجيه إنذار من أجل الأداء والإفراغ إلى المدعى عليها توصل به ابنها بتاريخ 27/03/2023 إلا أنها لم تؤد ما بذمتها من واجبات كرائية مما يجعلها في حالة مطل، لأجل ذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ الموجه للمدعى عليها الذي توصلت به بتاريخ 27/03/2023 والحكم عليه تبعا لذلك بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 216.750,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة الممتدة من فاتح يناير 2019 إلى متم مارس 2023 وتعويض قدره 5.000,00 درهم، والحكم عليها بإفراغ المحل الكائن بدوار أولاد سيدي مسعود تيط مليل إقليم مديونة الدار البيضاء بجميع مرافقه هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر. وأرفق مقاله بإنذار بالأداء والإفراغ مع محضر تبليغه، ونسخة طبق الأصل لعقد الشراء.

وبناء على المذكرة الجوابية التي تقدمت بها المدعى عليها بواسطة نائبيها لجلسة 12/07/2023 والتي جاء فيها بأنها كانت تؤدي مبالغ مالية عبر تحويلات بنكية عن طريق ابنها ياسين (ج.) أو مباشرة في اسم المدعي أو أخته التي تتوفر على وكالة من أجل قبض مبالغ الكراء أو بواسطة صهر المدعي المسمى (ق.) إلى غاية رفع الدعوى، ملتزمة رفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث، مدلية بصورة من محضر تبليغ، صورة من وكالة، صور تحويلات بنكية وصور شيكات، وإشهادات.

وبناء على مذكرة تعقيب المدعي بواسطة نائبه المدلى بها لجلسة 13/09/2023 جاء فيها أن الوثائق المدلى بها من طرف المدعى عليها مجرد صور شمسية ولا قيمة لها في الإثبات بصريح الفصل 440 من ق ل ع. وأنه لم يسبق له سواء شخصيا أو بواسطة الغير أن توصل بأية مبالغ كرائية من السيدة حكيمه (م). ويبقى هذا الإشهاد لا قيمة له في الإثبات وهو محاولة لتبرير تماطل المدعى عليه في أداء الواجبات الكرائية، كما أن قيمة المدة الواردة بهذا الإشهاد تصل إلى 25.500.00 درهم فهي تتجاوز عشرة آلاف درهم وبالتالي لا يمكن إثباتها بشهادة الشهود، وكذلك الأمر بالنسبة لإشهاد المسمى محمد (و.)، وأن صور الشيكات لم تدل بما يفيد صرفها لفائدته، وأن تمسكها بشراء "ماطلة وإطار سرير" مقابل خصمها من الوجيبة أو دفع ابنها عنه لأحد دائنيه قيمة سلعة في مواد البناء لا أساس لها، ملتصقا رد دفع المدعى عليها، وأدلى بجواب دفاع المدعى عليها على الإنذار بالأداء.

وبناء على مذكرة تعقيب مرفقة أدلت بها المدعى عليها بواسطة نائبها لجلسة 18/10/2023 مؤكدة ما جاء في مذكرتها السابقة، وأرفقتها بأصول تحويلات بنكية وكشوفات حساب.

وبناء على مذكرة تعقيب مع مقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية تقدم به المدعي بواسطة نائبه لجلسة 01/11/2023 جاء فيها أن التحويلات البنكية تمثل فقط جزء من الدين والذي لا ينفي التماطل، وأن الإشهادات وادعاء وقائع شراء سلع لفائدته ليس لها أي أساس، وفي المقال الإضافي يلتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته مبلغ 29.750,00 درهم عن المدة اللاحقة من 01/04/2023 إلى 31/10/2023، مع الإكراه البدني والنفاز المعجل.

وبناء على مذكرة تعقيب المدعى عليها بواسطة نائبها لجلسة 15/11/2023 مؤكدة ما جاء في سابق مذكراتها، وأدلت بتحويلات بنكية وشهادة صادرة عن مؤسسة و.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 1923 الصادر بتاريخ 22/11/2023 القاضي بإجراء بحث بين الطرفين بحضور شهود المدعى عليها، صرحت السيدة حسناء (أ.) نيابة عن المدعي بمقتضى وكالة خلال جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 08/01/2024 بأنها كانت تتوصل بتحويلات "وفاكاش" في حالة عدم وجود أخيها المدعي وتارة أخرى كان يتوصل زوجها وذلك عن المدة قبل الفترة المطالب بها وكذلك الأمر بالنسبة للشيكات، وأنها لم تكن تتوصل هي أو أخوها بالواجبات من أي شخص باستثناء ابن المدعى عليها ياسين (ج.)، وصرح هذا الأخير نيابة عن المدعى عليها بمقتضى وكالة بأنه أدى واجبات الكراء حوالي خمسة أشهر من سنة 2019 عن طريق المسماة حكيمه (م.) وباقي المدة كانت تؤدي عن طريق تحويلات "وفاكاش" وعن طريق شيكات باسمه تارة لفائدة المدعي مصطفى (أ.) وتارة لأخته حسناء (أ.) وتارة لزوجها مراد (ق.)، وأن المدعي سبق أن اشترى منه بعض البضائع (سريرين وفراش) بقيمة 4500 درهم، كما طلب منه شراء بعض مواد البناء وقام بأدائها عنه بقيمة 5000 درهم المكتري، وبعد المناداة على الشهود صرح المسمى محمد (و.) بعد أدائه اليمين القانونية ونفيه موجبات التجريح بأنه سبق أن سلم لبائع مواد البناء مبلغ 5600 درهم عن المدعي وذلك في أواخر سنة 2021 ونفى حضوره لأداء واجبات الكراء، كما صرح الشاهد زهير (ب.) بأنه قام بتسليم بعض البضائع (سريرين وفراش) للمدعي على أساس أداء واجبات الكراء بمجموع 5750 درهم وذلك سنة 2020، وتم الاستغناء عن الاستماع لشهادة المسماة حكيمه (م.) وختم البحث وإحالة الملف على الجلسة العلنية لتاريخ 31/01/2024.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث تقدم بها المدعي بواسطة نائبه لجلسة 31/01/2024 جاء فيها أن المدعى عليها لم تستطع أن تثبت أداء جميع الواجبات الكرائية المطالب بها، وأن الشاهد محمد (و.) نفى حضوره لأي أداء واجبات الكراء وبالتالي فإن ذمة المدعى عليها لازالت عامرة بأجرة شهر يونيو 2022، وأن المعاملات المتعلقة بشراء بضاعة أو شراء مواد البناء لفائدة المدعي من طرف السيد ياسين (ج.) لا يمكن اعتبارها أداء للواجبات الكرائية التي لازالت بذمة المدعى عليها باعتبار على فرض صحتها فإنها تمت بينه والسيد ياسين (ج.) وليس بين المدعى عليها رحمة (ق.) كما أنها لا تبين المدة الكرائية المتعلقة بها، وأن صور الشيكات البنكية المدلى بها من طرف المدعى عليها غير مرفقة بالحساب البنكي للمدعى عليها يفيد حقا صرف هذه الشيكات فعلا أو ما يفيد توصله أو من ينوب عنه بهذه الشيكات البنكية فعلا وليس الاكتفاء بتحرير شيكات بنكية، كما أن شهادة كل من السيد زهير (ب.) والسيد محمد (و.) بخصوص شراء مواد للبناء لفائدة المدعي وتسليم سرير وغطاء لفائدته لا يمكن الأخذ بها لأن كل من الشاهدين صرحا أن ابن المدعى عليها ياسين (ج.)

هو من أخبرهما بأن تلك السلع تتعلق بالمديولم يشاهداه يتسلم تلك السلع والبضاعة ولم يحضرا لواقعة اتفاهه وابن المدعى عليها على تخصيص تلك البضاعة والسلعة كمقابل لأداء الكراء .

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث تقدمت بها المدعى عليها بواسطة نائبها لجلسة 14/02/2024 جاء فيها أن تجريح الشاهدة حكيمة (م.) تبقى مستبعدة لأن شهادتها تبقى مؤثرة وأن عنصر العداوة للقول بالتجريح يشترط وجود دعوى رائجة أو تصريح في محضر الضابطة القضائية مستندة على قرار لمحكمة النقض وبالتالي رد التجريح الكيدي. مؤكدا تصريحات الشهود. ملتزمة رفض الطلب واحتياطيا إرجاع الملف إلى البحث. مدليا بتصريح.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

## أسباب الأستئناف

حيث تتمسك الطاعنة : ان ما تنعاه العارضة على الحكم الابتدائي أنه نعى منحى دفوعات المستأنف عليه ولم يجب لا بالسلب ولا بالايجاب عن دفوعات العارضة رغم إثارتها بصفة نظامية، خاصة لما استقر الحكم الابتدائي على ملاءة ذمة العارضة رغم إدلائها بمبرر مقبول يفيد فراغ ذمتها من اي واجبات كرائية، وانعدام واقعة المطل لكون المبالغ المطالب بها غير مضمنة بالإندار ولم تكن مستغرقة للمدة المطالب بها حتى يتحقق المطل بل واستبعدت الحكم عن غير قصد لمناداة السيدة حكيمة (م.) رغم أن القسط الشهري لا يتجاوز مبلغ 4500 درهم والذي يمكن استبعاده لشهادة الشهود.

وبخصوص عدم وجاهة الحكم الابتدائي فيما خلص اليه من استبعاد اشهاد السيدة حكيمة (م.) : انه سبق للمحكمة الابتدائية بمقتضى الأمر التمهيدي ان امرت باجراء بحث حضره ابن العارضة بمقتضى توكيل كما حضره شهودها ودفاعها ، وإن الحكم موضوع الطعن الخالي استبعد شهادة السيدة حكيمة (م.) بقوله "كما تم الاستغناء عن الاستماع للشهادة المسماة حكيمة (م.) لكون مجموع واجبات الكراء المتعلقة بإشهادها بمبلغ 25.000 درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود لتجاوز المبلغ عشر الاف درهم استنادا للفصل 443 من ق.ل.ع، وأن حكم محكمة الدرجة الأولى اخطأ عن غير قصد في تأويل الفصل المشار إليه ،اعلاه، خاصة وأن المحكمة ملزمة بتكييف الدعوى طبقا للمقتضيات القانونية الواجبة التطبيق، و بل الأكثر من ذلك : أن الحكم موضوع الخصومة الحالية استبعد شهادة السيدة حكيمة (م.) قبل الاستماع إليها بعلة أن المبلغ الذي من المفترض الإشهاد عليه يتجاوز 10.000 درهم، والحال أن مقتضيات الفصل 71 من ق.م.م اعتبر مكنة التثبت من الوقائع من طرف الشهود مقرر المصلحة طالب الإجراء إذ كان من الأجر بالمحكمة أن لا تتخذ قرار استبعاد الشهادة إلا بعد الإدلاء بها تماشيا ومبدأ أن القاضي لا يحكم إلا بعلمه ولا تكون قناعته إلا على وقائع وتصريحات نوقشت أمامه ، و بل الأكثر من ذلك : أن ما ستشكل في الحكم الابتدائي هو توظيف الفصل 443 في غير محله، لأن إرادة العارضة وفق صحيفتها هو إثبات تسلم مبلغ الوجيبة الكرائية عن قسط كل شهر اعتبارا أن السومة الكرائية واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع وسائل الإثبات بالبينة والشهود إذا كانت قيمة كل قسط من اقساط السومة الكرائية لا يتجاوز 10.000 درهم خاصة وأن المشاهدة الشهرية لا تتجاوز 4500 درهم أمام امتنع المستأنف عليه من تمكين العارضة من وصلات الكراء، و وأنه وبثبوت ان السومة الكرائية محدد في 4500 درهم أن شهادة السيدة حكيمة (م.) في واقعة تسلم المبالغ الشهرية عن كل شهر بمبلغ 4500 درهم وهي الواقعة التي أكد السيد محمد (ص.) المكثري لدى المستأنف عليه باعتبارها المكلفة من طرف هذا الأخير بالتسليم يدا بيد لفائدة السيدة حسناء (أ.) قسطا بقسط لمجموع 6 اقساط يجعل شهادتها جديرة بالاعتبار ويقضي الاحذ بها .

و بخصوص عدم وجاهة الحكم الابتدائي فيما قضى به بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 27/03/2023 : وإنه ويرجع المجلس إلى الإنذار المبلغ للعارضة بواسطة ابنها يتضمن المدة من فاتح يناير 2019 إلى متم مارس 2023 بما مجموعه 51 شهرا ترتب عنه مبلغ 216.750,00 درهم، إنه ويرجع المجلس إلى تعليل المحكمة نجده خلص إلى أنه : "يتبين من التفصيل أعلاه أن المدعى عليها اذا الواجبات الكرائية إلى غاية انتهاء الأجل المحدد في الإنذار بما مجموعه 193.223,00 درهم بمقتضى تحويلات بنكية كان آخرها

بتاريخ "2023/04/07" ، وانه برجوع المجلس الى جميع التحويلات البنكية والأداءات المباشرة سيوضح له جليا ان مجموع المبالغ المضمّنة في حساب المستأنف عليه عن سنوات 2019 و 2020 و 2021 و 2022 و 2023 محددة في 232.393 درهم حسب الثابت من الجدول والمعزز بأشهاد صادر عن الوكالة المالية و. وكذا كشوفات حسابية ووصولات التحويل بل ان فيها من المبالغ الشهرية ما تم ادائه من طرف ابن العارضة مرتين عن شهر واحد ، و وأن المحكمة الابتدائية اخطأت في احتساب المبالغ المؤداة المستأنف عليه فضلا استبعادها للأقساط الشهرية المؤداة من طرف السيدة حكيمة (م.) ، وكان الأجدر بها اللجوء إلى وسائل تحقيق الدعوى المتمثل في إجراء خبرة حسابية لكون المبالغ المؤداة من طرف العارضة مستغرقة للمدة المطالب بها في الإنذار ، و إن الثابت فقها وقضاء وقانونا أن المطل لا يتحقق إلا بعد الإنذار وعدم الاستجابة لفحواه، وهو خلافا لنازلة الحال إذ ان المبالغ المضمّنة بالطلب الإضافي وإن كانت تحول ملاءة ذمة العارضة إلا أنها تفرغ من اثار المطل المتمثل في الإفراغ لعدم الاداء، و إنه غني عن البيان : أن ذمة العارضة فارغة من أي واجبات كرائية اعتبارا للأداء الثابت بمبرر مسوغ متمثل في تحويلات مالية وإشهادات صادرة عن مؤسسة مالية، يجعل ما خلص إليه الحكم الابتدائي من ثبوت ملاءة الذمة لا يستقيم من الناحية الواقعية والقانونية اعتبارا لما تم ذكره ، ملتصقا بقبول الاستئناف وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للعارضة بتاريخ 27/03/2023 والحكم من جديد برفض الطلب و الحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية يعهد أمر تنفيذ مهمتها لخبير حيسوبي تكون مهمته جرد جميع الأداءات المؤداة للمستأنف عليه إما عن طريق التحويلات المالية من الحساب البنكي أو الأداء عن طريق وكالة و. كاش والأداء بالشيك أو يدا بيد عن المدة من فاتح يناير 2019 إلى متم مارس 2023

وبناء على مذكرة جوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/06/2024 جاء فيها ان المستأنفة لم تستأنف الحكم التمهيدي القاضي بإجراء بحث كما لم تستأنف القرار القاضي بعدم الاستماع للشهادة حكيمة (م.) بعدما تقدم دفاع العارض بتجريح في شهادتها لوجود عداوة ظاهرة والتي تتمثل في تقديم شكاية في مواجهة الشاهدة حسب ما ينص على ذلك الفصل 79 من ق م م وبالتالي فإن قرار استبعاد الشاهدة حكيمة (م.) تحصن لعدم استئنائه مع الحكم القطعي

بخصوص استبعاد شهادة السيدة حكيمة (م.) : لقد زعمت المستأنفة أن الحكم الابتدائي قد أستبعد شهادة السيدة حكيمة (م.) قبل الاستماع اليها بعلّة أن المبلغ الذي من المفترض الإشهاد عليه يتجاوز 10.000 درهم وان الحكم اخطأ في تأويل الفصل 443 من ق ل ع وأن القاضي لا يحكم بعلمه ولا تكون قناعته إلا على وقائع وتصريحات نوقشت أمامه والفصل 443 من ق ل ع قد وظف في غير محله لان إرادة المستأنفة هو اثبات تسلم مبلغ الوجيبة الكرائية عن كل شهر وأن المشاهدة الشهرية لا تتجاوز 4500 درهم، ولكن بخلاف هذا الدفع فإنه لا يمكن للمستأنفة مناقشة قرار عدم الاستماع الى الشاهدة حكيمة (م.) لكونها لم تستأنف القرار القاضي بعدم الاستماع للشهادة حكيمة (م.) بعدما تقدم دفاع العارض بتجريح في شهادتها لوجود عداوة ظاهرة والتي تتمثل في تقديم شكاية في مواجهة الشاهدة حسب ما ينص على ذلك الفصل 79 من ق م م وبالتالي فإن قرار استبعاد الشاهدة حكيمة (م.) تحصن لعدم استئنائه مع الحكم القطعي ، و كما أنه من جهة اخرى فإن المستأنفة قد أخفت على المجلس أنه سبق لها أن أدلت بالمرحلة الابتدائية بإشهاد كتابي صادر عن السيدة حكيمة (م.) وقبل صدور الحكم التمهيدي بإجراء بحث ، هذا الإشهاد التي تزعم فيه أنها سلمت الواجبات الكرائية نقدا عن شهور يناير وفبراير ومارس وأبريل وماي ويوليوز 2019 لأخت العارض وذلك لتبرئة ذمة المستأنفة، وبالتالي فإن القاضي لم يحكم بعلمه الخاص كما زعمت المستأنفة بل حكم اعتمادا على ما أدلى له به من وثائق وهو الإشهاد الكتابي المحرر من طرف الشاهدة حكيمة (م.) والتي تشهد فيها بتسليمها نقدا مبلغ 25500.00 درهم وليس بمبلغ 4500 درهم عن كل شهر كما تزعم المستأنفة ، و كما أنه من جهة اخرى فإنه خلال جلسة البحث فقد تقدم العارض بواسطة دفاعه بتجريح في الشاهدة حكيمة (م.) لوجود عداوة بين الطرفين ولكون العارض تقدم بشكاية أمام السيد وكيل الملك من أجل الزور في مواجهتها بسبب شهادتها في ملف آخر لفائدة المكتري ياسين (و.) ضد العارض مما يفيد أن السيدة حكيمة (م.) تحترف شهادة الزور تحت الطلب وقد أدلى العارض بنسخة من هذه الشكاية للمحكمة فأمرت المحكمة بعدم الاستماع اليها دون تحديد السبب ، وبالتالي فإن الشاهدة حكيمة (م.) لا يمكن الاستماع اليها اصلا لوجود عداوة ظاهرة بغض النظر على كون قيمة المبلغ يتجاوز او لا يتجاوز 10.000 درهم ، ومن جهة اخرى فإن مضمون شهادة الشاهدة حكيمة (م.) والمفرغة في الاشهاد الكتابي تتناقض مع تصريح به المستأنفة في مقالها الاستئنائي الحالي والجدول المضمن به والتي تشهد فيه المستأنفة أنها أدت بواسطة شيكات مبالغ كرائية لفائدة العارض عن سنة 2019 وهي نفس المدة التي تزعم الشاهدة حكيمة (م.) أنها

سلمت الواجبات الكرائية نقدا ويدا بيد لفائدة اخت العارض مما يؤكد فعلا كذب الإشهاد الكتابي المحرر من طرف الشاهدة حكيمة (م).  
وانه فقط إشهاد تحت الطلب كما فعات من قبل مع المكتري ياسين (و). عندما شهدت انها سلمت لأخت العارض الواجبات الكرائية  
نقدا يدا بيد مما جعل العارض يتقدم بشكاية من اجل شهادة الزور في مواجهتها وقبلها أمام المحكمة الابتدائية خلال جلسة البحث في  
الملف الحالي .

بخصوص المنازعة في الحكم القاضي بالمصادقة على الإنذار: لقد زعمت المستأنفة ان الحكم الابتدائي لم يكن وجيها عندما قضى  
بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ بعله أن الإنذار يتضمن المدة من فاتح يناير 2019 الى متم مارس 2023 بما مجموعه 51 شهرا ترتب عنه  
مبلغ 216750.00 درهم وأن المطل لا يتحقق إلا بعد الإنذار وعدم الاستجابة لفحواه وان المبالغ المضمنة بالطلب الإضافي وان كانت  
تخول ملاءمة ذمة المستأنفة إلا انها تفرغ من اثار المطل المتمثل في الإفراغ لعدم الأداء وأن ذمتها فارغة من إي واجبات كرائية وأن  
المحكمة الابتدائية قد أخطأت في احتساب المبالغ المؤداة ، و لكن بخلاف ما تزعمه المستأنفة فإن المبالغ التي طالب بها العارض في  
الإنذار المبلغ للمستأنفة هي 216750.00 درهم وهي المبالغ المطالب بها في المقال الافتتاحي في حين أن المبالغ التي خلصت المحكمة  
انها أدتها المستأنفة هي 197473.00 درهم رغم منازعة العارض في هذا المبلغ وبالتالي فإن الفرق بين المبلغين هو 19277.00 درهم ،  
وإن السومة الكرائية هي 4250.00 درهم وبالتالي فإن مبلغ 19277.00 درهم يتجاوز ثلاث أشهر من الكراء كما هو منصوص عليها في  
المادة 8 من قانون 49.16 ، بغض النظر على المبالغ الكرائية المستحقة بمقتضى المقال الإضافي وبالتالي تكون موجبات الإفراغ  
متوفرة لكون المدة الغير مؤداة تتجاوز ثلاثة أشهر، وبالتالي يبقى كل ما اورده المستأنفة في مقالها غير جدير بالاعتبار ، وإن مطالبة  
المستأنفة بإجراء خبرة حسابية ما هو الا دليل على ضعف حجتها وان طلب إجراء خبرة الهدف منه تطويل المسطرة وزيادة في  
الاضرار بمصالح العارض المادية من خلال التماطل وزيادة في التماطل بدليل أن المستأنفة لم تؤدي الواجبات الكرائية المترتبة بذمتها  
الى غاية اليوم وأن المحكمة تحمي مصالح حسن النية وليس سيء النية . مما ينبغي معه رد كل ما جاء في المقال الاستثنائي وعدم  
الالتفات اليه

بخصوص الاستئناف الفرعي : إن الحكم الابتدائي وإن كان قد صادف الصواب فيما قضى به من الأداء والإفراغ في مواجهة المستأنف  
عليها فرعيًا الا أنه قد جانب الصواب في تحديد قيمة المبالغ التي لازالت بذمة المستأنف عليها فرعيًا، وذلك أن الحكم الابتدائي قد رد  
مجموعة من الدفع التي تقدم بها العارض كما قلب عبء الإثبات واحتسب مبالغ دون أي حجة أو دليل معتبر ومقبول قانونًا . وهكذا  
فإن المحكمة الابتدائية ردت الدفع التي تقدم به العارض بالمنازعة في الصور الشمسية للوثائق المقدمة من طرف المستأنف عليها فرعيًا  
والذي يجد أساسه في الفصل 440 من ق ل ع بالقول حرفيًا في تعليقه : وحيث إن ما تمسك به المدعى من كون الوثائق المدلى بها من  
طرف المدعى عليه مجرد صور شمسية خرقًا لمقتضيات الفصل 440 من ق ل ع يبقى غير جدير بالاعتبار لأن القوة اثبات الصورة  
الشمسية لوثيقة صادرة عن جهة رسمية رهين بعدم المنازعة فيها بما ينال من حجيتها من الطعن بالزور وحيث حسب هذا التعليل فإن  
لصور الوثائق المدلى بها أمام قضاء حجية تستمدّها بذاتها مالم يطعن فيها بالزور وهو توجه مخالف للفصل 440 من ق ل ع الذي  
يجعل حجية النسخ المأخوذة عن أصول الوثائق الرسمية والعرفية لها نفس قوة الإثبات التي لأصولها إذا شهد بمطابقتها لها الموظفون  
الرسميون المختصون بذلك ، وإن هذا الفصل لم يقل أن النسخ المأخوذة عن أصول الوثائق الرسمية والعرفية نفس قوة الإثبات التي  
لأصولها ما لم يطعن فيها بالزور ، وأنه لا اجتهاد مع نص ، وإن العمل القضائي مستقر ومتواتر أن نسخ الوثائق التي لم يشهد الموظفون  
الرسميون بمطابقتها للأصل لا حجة لها اذا دفع بذلك احد أطراف الخصومة بما في ذلك محكمة النقض مما ينبغي معه إلغاء الحكم  
الابتدائي واستبعاد كل صور الوثائق المدلى بها والغير مطابقة للأصل والمدلى بها من طرف المستأنف عليها فرعيًا ، وهذا من جهة، ومن  
جهة اخرى فإن الحكم الابتدائي قد قلب عبء الإثبات وحمل العارض عبه إثبات أن صور الشيكات المدلى بها لم يتوصل بها بحيث جاء  
في تعليل الحكم الابتدائي ما يلي : كما أن ما اثاره بخصوص عدم صرف الشيكات يبقى غير جدير بالاعتبار لكون المدعى عليه ملزم  
بإثبات عدم توصله بقيمتها بشهادة صادرة عن المؤسسة البنكية مما يكون ما تمسك به المدعى غير مرتكز على اساس ويتعين رده ،  
فالمحكمة الابتدائية عوض أن تحمل المدعى عليها عبء إثبات صرف الشيكات المدلى بها من طرف المستأنفة عليها فرعيًا أو من ينوب  
عنه حملت العارض اثبات انه لم يصرف تلك الشيكات وهو قرار مخالف للقواعد العامة في الإثبات المنصوص عليه في القانون و  
الفصل 399 من ق ل ع الذي يقول أن إثبات الالتزام على مدعيه ، وإنه ترتب على هذا التوجه احتساب مجموعة من المبالغ المضمنة

بصور شيكات و دفتر شيكات كمبالغ مؤداة للعارض والحال انه لم يتوصل بها اطلاقا ، و انه يرجوع المجلس الى وثائق الملف يتبين أن المستأنف عليها قد أدلت فقط بكشف حسابها البنكي ولم تدلي بكشف حساب بنكي ابنها النائب عنها المسمى ياسين (ج.) باعتبار ان كل صور الشيكات المدلى بها تخصه هو ولا تخص أمه المستأنف عليها ، و عوض أن تكلف المحكمة الابتدائية المستأنف عليها فرعيا للإدلاء بكشف حساب بنكي لابنها كلفت العارض من أجل الإدلاء بما يفيد عدم توصله بقيمتها ، و إن المجلس سوف يعيد الأمور الى نصابها لا محالة وسيستبعد كل الشيكات المدلى بها كحجة من طرف المستأنف عليها، و كما انه من جهة اخرى فإن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب عندما أخذ بشهادة الشهود المستمع اليهم في المرحلة الابتدائية من اجل معاملات تجارية بين ابن المستأنف عليها وبين العارض لأنه لا يمكن اجراء المقاصة الا إذا كان كل من الطرفين دائنا للآخر ومدينا له بصفة شخصية حسب الفصل 357 من ق ل ع ، والحال أن العلاقة الكرائية تجمع بين العارض والسيدة رحمة (ق.) بصفتها مكترية وليس مع ابنها ياسين (ج.) والذي شهد كل الشهود ان معاملة العارض معه وليس مع امه مما ينبغي معه استبعاد شهادة الشهود المستمع اليهم في المرحلة الابتدائية واحتساب المبالغ التي وقع خصمها من المديونية المترتبة بذمة المستأنف عليها فرعيا كدين لازال بذمتها، ملتصقا بعدم قبول المقال الاستثنائي وموضوعا رد كل ما جاء في المقال الاستثنائي وعدم الالتفات اليه و تحميل المستأنفة صائر استثنائها

بخصوص الاستئناف الفرعي قبول الاستئناف الفرعي بتأييد الحكم الابتدائي مبدئيا فيما قضى به من أداء مبلغ 49027.00 درهم و مبلغ 3000.00 درهم عن التعويض والحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراجها هي او من يقوم مقامها من المحل الكائن بدوار سيدي مسعود تيط مليل اقليم مديونة الدار البيضاء مع تعديله جزئيا برفع واجبات الكراء المستحقة للعارض الى مبلغ 85577.00 درهم عوض مبلغ 49027.00 درهم المحكوم بها ابتدائيا مع رفع التعويض عن التماطل الى 5000.00 درهم عوض 3000 درهم المحكوم بها ابتدائيا مع تحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 03/07/2024 جاء فيها أولا بخصوص عدم وجاهة قرار استبعاد شهادة السيدة حكيمة (م.): ان المستأنف عليه يزعم بكون قرار استبعاد شهادة الشاهدة جاء صائبا لوجود عداوة بين الطرفين ولكونه تقدم بشكاية أمام السيد وكيل الملك من أجل الزور في مواجهتها يبين شهادتها في ملف آخر لفائدة المكترية ياسين (و.)، مما يفيد حسب زعم المستأنف عليه أن الشاهدة تحترف شهادة الزور، و إن زعم المستأنف عليه يكون ما تضمنه إظهار الشاهدة يتناقض مع ما تصرح به العارضة على اعتبار أن هذه الأخيرة ادت بواسطة شبكات مبالغ كرائية عن سنة 2019 وأنها نفس المدة التي اكدت الشاهدة أنها سلمت لأخت المستأنف عليه المبالغ يدا بيد ، و إن هذا الزعم غير مؤسس من الناحية الواقعية قبل القانونية، ذلك أن المدة التي اشهدت عليها السيدة حكيمة (م.) تتعلق بشهر 01 و 02 و 03 و 04 و 05 و 07 من سنة 2019 ووهي مدة مختلفة عن المدة التي تصرح العارضة انها ادتها بواسطة شيد للمستأنف عليه طبقا للجدول المدلى به للمحكمة

ثانيا بخصوص عدم وجاهة قرار محكمة الدرجة الأولى والقاضي بالإفراج : إن المستأنف عليه زعم في مذكرته بكون ذمة العارضة عامرة بمبلغ 19.277,00 درهم والذي يتجاوز 3 اشهر من الكراء كما هو منصوص عليها في المادة 8 من القانون رقم 16-19 وحيث إن هذا القول غير مؤسس لا قانونا ولا واقعا ذلك انه يرجوع المجلس الموقر إلى مجموع التحويلات البنكية والادعاءات المباشرة سيتضح لها جليا أن المبالغ المضمنة في حساب المستأنف عليه عن السنوات المطالب بها قد ادبت له طبقا لما هو ثابت من الكشوفات الحسابية ووصولات التحويل الصادرة عن الوكالة المالية و. كاش ، و بل الأكثر من ذلك ، واستنادا لذلك، فإن قول محكمة الدرجة الأولى بإفراج العارضة من المحل موضوع النزاع رغم عدم وجاهة وصدق السبب المعتمد عليه يجعل الحكم غير دؤسس لا قانونا ولا واقعا

ثالثا بخصوص الجواب عن الاستئناف الفرعي : إن المستأنف عليه في استئنافه لا يزال يؤكد على زعمه المتعلق بكون العارضة ولتأكيد صحة ادائها للمبالغ المطالب بها ادلت بمجرد صور شمسية للوثائق، و و ان ما يحاول المستأنف عليه بسطه في مذكرته ليس له اي اساس من الصحة وليس له غرض سوى تمويه المحكمة وحملها على اعتقاد بصحة ما تحاول ادعاءه ، و إن سبب تقديم السيدة حكيمة (م.) شهادتها في الملفين جاء بحكم انها كانت هي من تتكلف بحمل الواجبات الكرائية عن المحل المتنازع حوله ، و إن لا القانون ولا القضاء يقر أنه إذا ارت شاهدة شهادتها في ملف معين امتنع عليها أداء شهادتها في ملف اخر ضد نفس الشخص، وأن الشكاية المحتج بها للتجريح في الشاهدة تبين عن سوء نية المستأنف عليه في هذه الدعوى قصد استبعاد شهادتها لما لها من تأثير في استجلاء الحقيقة

وتبري ذمة العارضة هذا من جهة ، ومن جهة أخرى، فالثبت فقها وقضاء أن عنصر العداوة يعمل به للأخذ بالتجريح كلما تحقق زمنا قبل وفق الشاهدة وليس بعدها، و إن تقديم شكاية في مواجهة الشاهدة لا تنهض حقيقة إلى القول باستبعاد شهادتها لوجود نزاع، مادام أن المستأنف عليه لم يدلي للمحكمة بمآل الشكاية ومادام أن الشكاية لجأ إليها المستأنف عليه وفي سوء نية من طرفه لاستبعاد شهادتها، والأكثر من ذلك فإن الحكم الابتدائي استبعد شهادة الشاهدة ليس بسبب وجود نزاع بينها وبين المستأنف عليه، وإنما لكون مجموع واجبات الكراء المتعلقة بإشهادها بمبلغ 25.000,00 درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ولتجاوز المبلغ 10.000,00 درهم استنادا للفصل 443 من ق.ل.ع وفقا لما جاء في تعليل الحكم الابتدائي ، و إن ذلك إن دل على شيء فهو يدل على سوء تاويل مقتضيات الفصل المعطل به على اعتبار أن إرادة العارضة تتصرف إلى إثبات تسلّم مبلغ الوجيبة الكرائية عن قسط كل شهر، وأنه لما كانت السومة الكرائية واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات لا سيما وان طبيعة كل قسط من اقساط السومة الكرائية لا يتجاوز 10,000,00 درهم والتي يمكن إثباتها بشهادة الشهود، ملتزمة بالإشهاد للعارضة بمذكرتها الحالية وضمها للمقال الإستئنافي والحكم وفق ما جاء فيهما.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 03/07/2024. فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/07/2024.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

و حيث انه بخصوص السبب المؤسس على عدم تفسير الفصل 443 من ق ل ع و انه كان عليه ان يعتمد شهادة السيدة حكيمه (م). فان المستقر عليه اجتهادا و قضاء أن الوفاء يعتبر بمثابة تصرف قانوني تطبق عليه قاعدة الاثبات بالكتابة إذا كان محله يزيد على (10.000 درهم) لذلك لا يقبل الاثبات بشهادة الشهود خصوصا وأن الأداء المتمسك به القصد منه براءة الذمة و إن الحكم الابتدائي لما استبعد شهادة الشهود كوسيلة إثبات لهذه العلة يكون قد صادف الصواب و ما نعاه عليه الطاعن غير مرتكز على أساس.

و حيث انه بخوص تمسك الطاعنة بواقعة أداء المبالغ الكرائية المطالب بها. فانه بالرجوع الى وثائق الملف و سيما كشف الحساب المتعلق به و التحويلات التي قام بها و الشهود المستمع لهم بخصوص المدة المطالب بها بموجب الدعوى يلقى ان ذمته لا زالت مليئة بخصوص المبالغ المطالب بها بموجب الانذار. و مادام ان الاداءات المنجزة هي اداءات جزئية لا تغطي كامل الواجبات المطالب بها و هو ما يعتبر اداء جزئيا و الحال ان المستقر عليه ان الاداء الجزئي لا يبرئ الذمة و لا ينفي حالة المطل و بالتالي يبقى المستأنف في وضعية الاخلال بالتزاماته المسطرة في العقد، مما يبرر فسخ هذا الأخير و هو ما خلص اليه و عن صواب الحكم المستأنف.

في الاستئناف الفرعي

حيث يتمسك الطاعن بأوجه استئنافه المسطرة اعلاه.

و حيث انه بخصوص السبب المؤسس على كون الوثائق المدلى بها تبقى صور شمسية فانه بغض النظر على كون الوثائق المدلى به تبقى كلها مصادق على صحة الامضاء المضمن بها فان المستقر عليه قضاء ان المنازعة في مضمون الوثيقة المدلى بنسختها يعتبر شرطا للاحتجاج بالفصل ( 440 ق ل ع ) مما يكون معه السبب المثار غير مؤسس و يتعين رده.

و حيث ان السبب المتعلق بعدم توصله بالشيكات المدلى بها و انه لم يستخلص المبالغ المضمنة بها. فان عبئ اثبات ذلك يقع عليه عن طريق الادلاء بالشهادة البنكية التي تنفيذ ذلك فضلا على انه يمكنه مباشرة المساطر القانونية الكفيلة بحماية حقوقه في حالة عدم توفرها على المؤونة. و ان الملف خال مما يفيد عدم توصله بقيمتها مما يكون معه السبب غير مؤسس و يتعين رده.

و حيث ان السبب المؤسس على اعتماد المحكمة على شهادة الشهود لاثبات واقعة أداء جزء من المديونية فان الثابت للمحكمة من خلال وثائق الملف و سيما من البحث المنجز من طرف محكمة البداية ان الشهود المستمع لهم قد اكدوا واقعة الأداء من طرف ابن الطاعنة لمبالغ مالياه تعتبر كمقابل الوجيبة الكرائية و هي الاداءات التي لم يطعن فيها بمقبول و لم يدل الطاعن فرعيا بعكس ما جاء فيها مما يتعين معه رد السبب لهذه العلة. و يبقى تبعا لذلك الحكم المطعون فيه صائبا و يتعين تبعا لذلك رد الاستئنافين الأصلي و الفرعي و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.