

# **Paiement du loyer commercial : Irrecevabilité de la preuve par témoignage pour une dette supérieure à 10.000 dirhams (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 63274	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4083
<b>Date de décision</b> 20230620	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/1114	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Seuil légal de la preuve, Restitution des clés, Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Loyers impayés, Irrecevabilité de la preuve, Expulsion du preneur, 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 examine les modes de preuve de la libération des lieux et du paiement. Le preneur soutenait avoir restitué les clés au bailleur et contestait le refus du premier juge d'ordonner une enquête par témoins pour établir le paiement des loyers. La cour écarte le moyen tiré de la libération des lieux, faute pour le preneur de rapporter la preuve de la restitution des clés conformément à l'article 400 du dahir des obligations et des contrats, et retient que la relocation alléguée concernait un local distinct. Elle juge en outre irrecevable la demande d'enquête, rappelant qu'en application de l'article 443 du même code, la preuve testimoniale ne peut être admise pour une obligation dont la valeur excède le seuil légal. La relation locative étant jugée continue, la cour fait droit à la demande additionnelle du bailleur en paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé et le preneur condamné au paiement des loyers supplémentaires.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن محمد (ل.) بواسطة نائبه الأستاذة فاطمة (ب.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 2996 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 11/10/2022 في الملف عدد 2430/8207/2022 القاضي في منطوقه قبول الدعوى وفي الموضوع على المدعى عليه محمد (ل.) بأدائه للمدعي عبد السلام (ر.) مبلغ 87.500,00 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري المستخرج من [العنوان] تمارة خلال المدة من 2020/06/01 الى غاية يونيو 2022 مع النفاذ المعجل، مبلغ 1500 درهم كتعويض عن التماطل، وبالمصادقة على الانذار المبلغ اليه بتاريخ 2022/02/25 وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه او باذنه ، وبتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى وبتحميله الصائر.

في الشكل :

في المقال الاستئنافي:

حيث ان الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 02/01/2023 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفوق بالمقال، وتقدم باستئنافه بتاريخ 17/01/2023 أي داخل الأجل القانوني، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف شكلا لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا وأداء.

في المقال الإضافي:

حيث تقدم المستأنف بطلب إضافي يتعلق بواجبات الكراء عن المدة من 01/07/2022 إلى 30/04/2023.

وحيث إن الطلب جاء مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا ومؤدى عنه، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الطاعن تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/7/2022 يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري المستخرج من [العنوان] تمارة بسومة شهرية قدرها 3500 درهم و انه تقاعس عن أداء الكراء منذ يونيو 2020 الى غاية يونيو 2022 ووجب عنها مبلغ 87.500,00 درهم رغم اشعاره بتاريخ 2022/02/25 ملتصا الحكم عليه يادائه له المبلغ المذكور ومبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر. وارفق مقاله بنسخة من عقد كراء، انذار ومحضر تبليغه.

وبناء على جواب المدعى عليه المقدم بواسطة نائبته بجلسة 2022/09/27 جاء فيه انه يؤدي الوجيبة الكرائية للمدعي في يده عند حلول اجلها وبشكل منتظم وامام الشهود والتمس الحكم اساسا برفض الطلب، واحتياطيا الامر باجراء بحث للتأكد من واقعة الاداء مع السماح له باستدعاء الشهود.

وبعد استيفاء الإجراءات الشكلية والمسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

عرض الطاعن بأن المستأنف عليه يزعم كونه لم يؤدي الوجيبة الكرائية ابتداء من تاريخ 2020/06/01 إلى غاية يونيو 2022 ، والحال أنه غادر المحل المكترى في شهر شتنبر سنة 2020 وسلم مفاتيح المحل للمستأنف عليه حيث قام هذا الأخير ببراء المحل للسيدة شهرزاد (أ.) بعد خروجه كما هو ثابت من [المرجع الإداري] والذي يتضمن بأن المحل موضوع هذه المنازعة الكرائية تعتمره السيدة شهرزاد (أ.) وليس هو، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن المستأنف عليه عجز صراحة عن إثبات استمرارية العلاقة الكرائية مما يكون مناسب الحكم والتصريح بإلغاء الحكم الابتدائي. وحول خرق حقوق الدفاع وانعدام التعليل فإنه وعلى عكس دفوع المستأنف عليه، فإنه كان يؤدي الوجيبة الكرائية بانتظام منذ حلول أجلها ، وسبق له أن التمس من الابتدائية الحكم تمهيدا بإجراء بحث والسماح له باستدعاء شهوده لكي يتأتى له إثبات أدائه للوجيبة الكرائية من تاريخ 2020/06/01 إلى غاية شتنبر سنة 2020 ، وهو التاريخ الذي غادر فيه المحل وسلم المفاتيح للمستأنف عليه، إلا أن المحك الابتدائية ودون أي مبرر قانوني أو واقع أو واقعي رفضت إجراء بحث والاستماع إلى شهوده، سيما أنها لم تكن تتوفر على العناصر الأساسية للبت في الطلب، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي والحكم والتصريح بعدم ارتكاز الحكم المستأنف على أي أساس قانوني والحكم والتصريح بإجراء بحث وتمكينه من استدعاء شهوده. وأرفق المقال بنسخة عادية من الحكم المستأنف وأصل طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 25/04/2023 جاء فيها بخصوص الجواب فإن ما يدعيه المستأنف لا أساس له من الصحة، لأنه لم يتسلم المحل التجاري لحد كتابة هاته السطور، وعن قوله بأنه اكراه للسيدة شهرزاد (أ.) هو دفع يبغى من ورائه التحايل على المحكمة، بحيث ان السيدة شهرزاد (أ.) كانت تكتري منه الشقة السفلية وليس المحل التجاري الذي يعتمره المستأنف، حسب ما يثبته عقد الكراء الموجود رففته والذي ينص في فصله الأول على ان العين المكتراة هي الشقة السفلية الكائنة بـ [العنوان] تمارة، في حين ان عقد الكراء المبرم مع المستأنف نص في فصله الأول على انه محل تجاري وأنه بالإضافة الى ذلك فانه ادعى في مقاله على انه غادر المحل المكترى في شهر شتنبر 2020 ، وقام بكرائه للسيدة شهرزاد (أ.)، وهاته الاقوال يفندها عقد الكراء مع السيدة (أ.) الذي تم بتاريخ 16 يوليوز 2020، أي ثلاثة اشهر قبل التاريخ الذي يدعي فيه انه غادر المحل مما يجب القول معه برد دفعوعات المستأنف، وأنه بالإضافة الى ذلك فانه عندما يتم فسخ أي عقد كراء فانه يقوم بالفسخ بشكل قانوني من اجل وضعيته امام إدارة الضرائب، حيث تجدون رففته نسخة من الغاء عقدة مع المكترية (أ.) شهرزاد، في حين ان المستأنف لم يثبت ما يدعيه من الغاء لعقدة الكراء وأنه بخصوص الدفع بخرق حقوق الدفاع وانعدام التعليل وبانه كان يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام الى غاية شهر شتنبر 2020 وانه سبق ان التمس من المحكمة الابتدائية الحكم تمهيدا بإجراء بحث واستدعاء شهوده وان المحكمة رفضت ذلك دون ن أي مبرر هو مجرد ادعاء فقط ولا أساس له من الصحة و في الطلب الإضافي فإنه قد تخلدت واجبات كرائية إضافية عن المدة من يوليوز 2022 الى متم شهر ابريل 2023 وجب عنها مبلغ 3500,00 درهم × 10 شهور = 35000,00 درهم وأنه يكون محقا في طلبه الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 35000,00 درهم، ملتصقا بخصوص الجواب الحكم أساسا بعدم قبول الاستئناف شكلا لعدم توقيع المقال وموضوعا رد جميع دفعوعات المستأنف لعدم ارتكازها على أساس والحكم بتأييد الحكم المستأنف وبخصوص الطلب الإضافي قبوله شكلا القول بارتكازه على أساس موضوعا والحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 35000,00 درهم عن واجبات كراء المدة من يوليوز 2022 الى متم شهر ابريل 2023 مع النفاذ المعجل وتحديد الاكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق المذكرة بصورة من عقد كراء السيدة شهرزاد (أ.) وصورة من عقد الغاء عقدة كراء.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 16/05/2023 والتي جاء فيها أنه خلافاً لما أورده المستأنف عليه ، فإن العقدة الرابطة مع السيدة شهرزاد (أ.) كانت بعد شهر من تاريخ تسليم المفاتيح من قبل المستأنف وأن فسخ العقدة من قبل السيدة شهرزاد (أ.) كان بتاريخ 2020/11/25 في حين أن المصادقة عليه كانت بتاريخ 3/2/2023 مما يبين أنه هناك تناقض في حجج المستأنف عليه لذا فإن من تناقضت حججه بطلب أقواله وأنه من جهة ثانية وبعباطل المحكمة على العقدة المدلى بها من قبل المستأنف عليه سيتبين أن فسخ العقدة وكذا المصادقة عليها كانت بعد فسخ العقدة مع المستأنف وسيتبين أيضا أن توقيع السيدة شهرزاد (أ.) يختلف بين عقدة الكراء وبين فسخ العقدة ، ملتصقا أساساً رد جميع دفعوعات المستأنف عليه وإلغاء الحكم المستأنف وبعد

التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطياً إجراء بحث بحضور الطرفين وكذا الشاهد السيد طه (ع.) الذي حضر وقت تسليم المفاتيح للمستأنف عليه وحول الطلب الإضافي عدم قبوله شكلاً ورفضه موضوعاً.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 06/06/2023، حضرت نائبة المستأنف عليه وأكدت ما سبق، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسته 13/06/2023 والتي تم تمديدتها لجلسة 20/06/2023.

محكمة الاستئناف

في المقال الاستئنافي:

حيث أسس الطاعن مقاله الاستئنافي على كونه غادر العين المكراة و سلم للمستأنف عليه مفاتيح المحل خلال شهر شتنبر من سنة 2020، و أن هذا الأخير قام بكراء المحل للسيدة شهرزاد (أ.) بعد ذلك التاريخ، و خلال مدة الكراء كان يؤدي واجبات الكراء بانتظام، ملتصاً بإجراء بحث للاستماع للشهود.

وحيث تمسك المستأنف عليه بأنه لم يتسلم المحل من المستأنف إلى غاية تاريخه و أن السيدة شهرزاد (أ.) كانت تكتري الشقة المتواجدة بالطابق السفلي و ليس المحل التجاري الذي يكتريه المستأنف.

وحيث إن ما تمسك به المستأنف من كونه غادر المحل و سلم المفاتيح للمستأنف عليه هو أمر لم يدعمه بأية حجة مثبتة خلافا لمقتضيات الفصل 400 من ق ل ع، و أن ما أورده بشأن كراء المستأنف عليه للمحل المكري لفائدته لسيدة أخرى تدعى شهرزاد (أ.) هو بدوره غير قائم مادام المستأنف عليه أثبت أنه يكري لهذه السيدة شقة حسب الثابت من عقد الكراء المبرم معها بتاريخ 16/07/2020 في حين أن المستأنف يكتري المحل التجاري، و هما أي المحل و الشقة، و إن كانا يتواجدان بالطابق السفلي فهما مختلفان عن بعضهما البعض، و هو ما يجعل العلاقة الكرائية لا زالت مستمرة بين الطرفين، سيما و أن الثابت أن عقد الكراء المبرم مع شهرزاد (أ.) مصحح التوقيع بتاريخ 16/07/2020 و هو تاريخ لازال فيه المكثري منتفعا بالعين المكراة لفائدته.

وحيث إنه من جهة ثانية فإنه فيما يتعلق بطلب إجراء البحث و الاستماع للشهود فيما يخص الوفاء بواجبات الكراء، فإنه مادامت واجبات الكراء المطالب بها من طرف المستأنف عليه يفوق مبلغها 10.000,00 درهم، ذلك أن السومة الكرائية الشهرية المتفق عليها بين الطرفين بموجب العقد محدد في 3.500,00 درهم، وهو ما يجعل طلب الاستماع للشهود طلباً مخالفاً لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع وفقاً لما سارت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 598/2 الصادر بتاريخ 01/09/2022 في الملف التجاري عدد 212/3/2/2021 و الذي جاء فيه: "...ولما كان المبلغ المطالب به من قبل الطالبة بمقتضى الإنذار الموجه للشركة المطلوبة يبلغ 62.400,00 درهم و ثبت للمحكمة أن ذمة هذه الشركة لازالت عامرة بما مجموعه 24.000,00 درهم و لم تستطع إثباته بما يفرضه الفصل 443 من ق ل ع، و اعتمدت إثبات الأداء بشهادة الشهود على أساس كراء شهر واحد مع أن المطلوب كما ذكر يتعدى ذلك تكون قد عللت قرارها تعليلاً فاسداً يوازي انعدامه مما يعرضه للنقض"، مما يكون معه طلب إجراء البحث غير مؤسس قانوناً.

وحيث تبعا للأسانيد أعلاه تبقى جميع الدفوعات المثارة من طرف الطاعن بمناسبة استئنافه غير مرتكزة على أساس قانوني سليم ويتعين ردها وتأييد الحكم المستأنف.

2- في الطلب الإضافي:

و حيث تقدم المستأنف عليه بطلب إضافي يرمي إلى الحكم له بواجبات كراء المدة من يوليوز 2022 إلى أبريل 2023 وفق المفصل أعلاه.

وحيث إنه بثبوت استمرارية العلاقة الكرائية بين طرفي عقد الكراء، فإن المستأنف يكون نتيجة لذلك ملزماً بالوفاء بالتزاماته المترتبة عن

عقد الكراء و لا سيما الوفاء بالواجبات الكرائية وفقا لمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع، و اعتبارا لذلك يبقى الطلب الإضافي مؤسسا و تكون ذمة المستأنف عامرة بالمبالغ الكرائية المطالب بها بموجب المقال الإضافي عن المدة من 01/07/2022 إلى 30/04/2023 بما مجموعه 35.000,00 درهم.

وحيث إن طلب الحكم بالإكراه البدني مؤسس وقررت المحكمة الاستجابة له.

وحيث إنه يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف و الطلب الإضافي.

في الموضوع :

في الاستئناف: برده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي: بأداء محمد (ل.) لفائدة عبد السلام (ر.) مبلغ 35.000,00 درهم مقابل واجبات كراء المدة من يوليوز 2022 إلى تم أبريل 2023 مع تحديد الإكراه البدني في الأدنى و تحميله الصائر.