

**Paiement du loyer commercial :
la preuve par témoignage est
exclue pour toute obligation
excédant 10 000 dirhams (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58669	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5567
Date de décision 20241113	N° de dossier 2024/8219/3599	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Seuil de 10 000 dirhams, Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Obligation de paiement du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Irrecevabilité de la preuve, Expulsion du preneur, Demande additionnelle en appel, Bail commercial	
Base légale		Source 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 l'admissibilité de la preuve testimoniale en la matière. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs. L'appelant contestait le montant de la dette et sollicitait, pour prouver le paiement, une mesure d'enquête par audition de témoins. La cour écarte le moyen tiré de l'incertitude sur le montant du loyer, relevant que le premier juge a retenu la somme la plus faible, admise par le preneur lui-même. Elle rappelle surtout, au visa de l'article 443 du code des obligations et des contrats, que la preuve du paiement d'une obligation dont la valeur excède le seuil légal de dix mille dirhams ne peut être rapportée par témoignage et requiert un écrit. Faute pour le preneur de produire une quittance ou tout autre acte probant, le manquement contractuel est donc établi. La cour confirme en conséquence le jugement entrepris et, statuant sur la demande additionnelle du bailleur, y ajoute la condamnation au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (ع.) بواسطة دفاعه ذ/ عبد الحق سر بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 05/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/03/2024 تحت عدد 880 في الملف رقم 3366/8207/2023 و القاضي في الشكل : بقبول الطلب و في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 9500 درهم بخصوص واجبات الكراء عن المدة المتبقية من شهر يونيو 2021 إلى أكتوبر 2022 بسومة شهرية قدرها 500 درهم وبأدائه له تعويضا عن التماطل قدره 1000 درهم و بالمصادقة على الانذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 27/10/2022 وتحديد الاكراه البدني في الأدنى وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل المتواجد بلاميمونة المركز دائرة سوق أربعاء الغرب وبتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

و حيث تقدم المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمقال إضافي مؤدى عنه الصائر بتاريخ 25-9-2024 يلتمس من خلاله الحكم على المستأنف بأداء مبلغ 12000 درهم عن واجبات الكراء اللاحقة من أكتوبر 2022 الى أكتوبر 2024 و تحميل المستأنف الصائر في الشكل:

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

و حيث ان الطلب الاضافي هو ناتج عن الطلب الاصيلي و يتعين قبوله اعمالا لمقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية. وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيد مصطفى (ع.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2023/10/10 والمؤدى عنه الرسوم القضائية والذي يعرض فيه أنه المدعى عليه يكتري من المدعي المحل المتواجد بلاميمونة المركز دائرة سوق أربعاء الغرب بسومة كرائية قدرها 2300 درهم في الشهر و الذي يقر بوجود علاقة كرائية و أن المدعى عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن أربعة وثلاثون شهرا أولها شهر يناير من سنة 2020 إلى شهر أكتوبر من سنة 2022 أي ما مجموع واجبه الكرائي في مبلغ 78200 درهم . و أن المدعي أنذره من أجل الاداء والافراغ توصل بإنذار من أجل الأداء بتاريخ 27/10/2022 دون جدوى. لذلك يلتمس من المحكمة بقبول الطلب والحكم على المدعى عليه بأدائه واجبات الكراء مبلغ 78200 درهم مع التعويض عن التماطل في مبلغ 1000 درهم والحكم بالمصادقة على الانذار المبلغ إليه بتاريخ 27/10/2022 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بادنه من المحل موضوع الكراء بين الطرفين مع تحميله الصائر والإيجار في الاقصى.

و حيث أجاب المدعى عليه أن الطرف المدعي لم يدلي بما يفيد قيام العلاقة الكرائية حتى تبسط المحكمة رقابتها على شكليات العقد وعلى ثمن السومة الكرائية الحقيقية وأن الطرف المدعي زعم بكون السومة الكرائية هي 2300 درهم للشهر، في حين أن الأمر بخلاف ذلك فالسومة الكرائية الحقيقية للمحل موضوع النزاع هي 500 درهم شهريا وهو ما يثبتته واقع الحال للمحلات التجارية المشابهة بلاميمونة أي ما يسمى بأجرة المثل المعمول بها بهذه القرية الصغيرة وهو الأمر الذي يؤكد المدعى عليه للمحكمة الموقرة من خلال محضر الضابطة القضائية رفقته و إثباتا وحسما لكل جدال فإن المدعى عليه يلتمس تحقيق الدعوى عن طريق إجراء بحث بين الأطراف حول ثمن السومة الكرائية الحقيقية مع استدعاء شهوده وهم : بوسلهم لشهب (ز.)، سعيد سعيد (ب.)، محمد (ح.)، محمد كامل (أ.)، الساكنين جميعا بلالة ميمونة المركز حيث يتواجد المحل التجاري موضوع النزاع و أنه والتزاما بالعقد الشفوي الذي يربطه مع المدعى فإنه قد أدى جميع المبالغ المطالب بها بالإنذار الذي سبق وأن توصل به على أساس سومة كرائية قدرها 500 درهم وهي السومة الكرائية

الحقيقية تفضلوا بالاطلاع على محضر عرض وإيداع و التصريح برفض الطلب لوفاء العارض وأدائه الواجب عنه قانونا.

و حيث عقب المدعي بكون العلاقة الكرائية بين طرفي الدعوى ثابتة إستادا إلى المدلى به من قبل المدعى عليه وكذا عدم منازعته في قيامها وأن المنازعة في السومة الكرائية لا تكون مبرر لنفي التماطل إذا كان على المكتري أن يؤدي الكراء السومة الكرائية التي تمسك بها خلال أجل الإنذار وبالطرق القانونية وإلا اعتبر مماطلا وأن المدعى عليه توصل بالإنذار الموجه إليه ولم يسلك أية مسطرة قانونية لإبراء ذمته مكتفيا بمجرد إشعار وجهه للمدعي لتسليم مبالغه ومنازعا في السومة المطلوبة والعرض الجزئي والحال أن الاختلاف في السومة لا يبرر الاداء الجزئي عن سنة واحدة من شهر يونيو 2021 إلى أكتوبر 2022 ما مجموعه 7500 درهم في حين أن الأصل 15000 درهم حسب السومة التي تشبث بها وأقربها و أن المدلى به في مذكرته يبقى عديم الأساس ولا يرقى إلى مستوى الاعتبار ما دام أن هناك إقرار منه بالسومة الكرائية التي تشبث بها ولم يؤديها كاملة وأنه لا دليل بالملف على أداء المدعى عليه لما تبقى من الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها في الإنذار والتي وجب عنها 78200 درهم وذلك بعد أن خصم المبلغ الثابت إيداعه أعلاه وقدره 7500 درهم . وأنه أمام عدم استجابة المدعى عليه لإنذار وذلك بأدائه الجزئي للمبالغ الكرائية المطالب بها يجعله في حالة مطل من تنفيذ التزامه مما يبرر الحكم عليه بالتعويض عن التماطل وانه عدم الواجبات الكرائية التي أقر بها في مکتوباته يعتبر إخلالا صريحا بأهم عنصر في الكراء مبرر قويا للإفراغ مما يتعين معه الاستجابة له وأن التماطل المكتري في أداء واجبات الكراء المطلوبة وبعد الاعدار الموجه إليه يبقى مبرر للإفراغ وفق مقتضيات المادتين 8 و 26 من قانون 49/16 وان إخلال ببنود العقد يبرر فسخه الشئ الذي يبقى معه.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بكونه ينعي عن الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط عدم مصادفته للصواب فيما قضى به ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن كل قرار يجب أن يكون معللا عملا بالفصل 345 من مسطرة المدنية وينزل نقصان التعليل منزلة انعدامه فبالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة إلى الإنذار الموجه اليه وادعائه أن السومة الكرائية هي 2300 درهم وفي محضر الضابطة القضائية ادعى أنالسومة الكرائية هي المحددة في مبلغ 1400 درهم وهي إقرارات متناقضة صادرة عن المطلوب ضده و ان السومة الكرائية الحقيقية المتفق عليها محددة في مبلغ 500 درهم والتي يؤكدها الشهود الواردة سماؤهم بمحضر الضابطة القضائية وكذا المذكرة الجوابية المدلى بها ابتدائيا، وهو الأمر الذي اعتمده في جوابه عن الإنذار المبلغ إليه الذي أكد فيه بكونه قد أدى السومة الكرائية عن المدة المتبقية عن الأداء السابق الذي توقف عنه بسبب خارج عن إرادته كونه اعتقل بمدينة الدار البيضاء وتوابع من أجل الإتجار الدولي في المخدرات و تم الحكم عليه ابتدائيا بعشر سنوات حبسا نافذة واستئنافيا ثم إلغاء هذا الحكم والتصريح من جديد ببراءته من هذه الجنحة ليتفاجئ بكون المطلوب ضده قد كسر أقفال المحل ودخل إليه بالقوة، ولما أراد التغطية على واقعة الانتزاع هذا فإنه قام بتوجيه إنذار يتضمن مدة طويلة غير حقيقية في حين أن الصحيح هو أنه قد ظل مستمرا في أداء السومة الكرائية بحضور الشهود الذين طالب بإجراء معهم وهو الأمر الذي كان على المحكمة التجارية الابتدائية بالرباط بضرورة الاستجابة إليه لأن جوابه عن الإنذار قد أكد فيه أنه أبرأ ذمته عن جميع المدة المطالب بها، وبالتالي كان يستدعي الأمر لاسيما بعد أن تبين للمحكمة من وثائق الملف تعارض حجج وأقوال الخصمين إجراء بحث بين الأطراف والشهود حول الأمرين المتعلقين بالسومة الكرائية وبمسألة الوفاء عن المدة السابقة إلى حدود تاريخ شهر يونيو من 2021 حتى يكون قضاءها مستقيم على أساس سليم من القانون وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض في قرار صادر عنها بتاريخ: 2017/04/04 تحت عدد: 7/145 في الملف المدني عدد : 15/7/1/3855 المنشور بمجلة قضاء محكمة الاستئناف بالدار البيضاء عدد 2 ص 137 وما يليها وكونه قد تمسك في إطار جوابه وفي إطار تحقيق الدعوى بضرورة إجراء بحث بينه وبين المدعي السببين لعدم إدلاء المدعي بعقد الكراء لمراقبة شكلياته و ثمن السومة الكرائية ولكون الطرف المدعي يتمتع تمكين الطالب من أي توصيل عن وفاء بأداء السومة الكرائية عن المدة السابقة الأمر الذي يكون معه القرار التجاري المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به كما أنه لم يكن معللا تعليلا سليما ومنطقيا ، لذلك يلتمس بإلغاء الحكم الابتدائي رقم 880 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط وبعد التصديا بالتصريح أساسا بعدم قبول الدعوى احتياطيا برفضها احتياطيا جدا بإجراء بحث بين الأطراف والشهود.

و بجلسة 02/10/2024 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيب جاء فيها أن أسباب الاستئناف لا ترقى إلى مستوى الاعتبار تبقى مجرد مجادلة في وقائع غير منتجة في نازلة الحال و أنه بموجب المقتضى القانوني يلتزم المكتري بأداء الوجيبة الكرائية في الأجل الذي يحدده العقد ولا سيما و أن الطاعن لم يدلي بما يفيد أدائه الواجبة الكرائية المطلوبة والذي يعتبر مدينا بها وعليه عبء إثبات الوفاء بها بحجة مقبولة والمحكمة مصدره الحكم المطعون فيه لما اعتمدت إقرار الطرفين بالعلاقة الكرائية وتبين لها أن ادعاء الوفاء بالوجيبة الوارد الذي توصل به ليس بالملف ما يثبتته واعتبرت المطل المبرر للإفراغ قائما وأن المستأنف لما توصل بالإنداز شخصيا محدد التاريخ إلا أنه لم يؤدي ما بذمته سواء داخل الأجل القانوني أو خارجه كاملا يكون بذلك قد أخل بأهم التزام يقع على عاتقه مما يبقى معه طلب الأداء والإفراغ وجيها ويتعين الاستجابة إليه وبذلك جاء الحكم مرتكز على أساس ومعللا تعليلا كافيا وما دفع به المستأنف غير جدير بالاعتبار

حول الطلب الإضافي : أن العلاقة الكرائية ثابتة و أن المدعى عليه لم يؤدي السومة الكرائية من تاريخ أكتوبر 2022 إلى أكتوبر من سنة 2024 أي 24 شهرا سومة كرائية أقر بها وهي 500 درهم أي ما مجموعه 12000 درهم ، لذلك يلتمس حول الطلب الأصلي الحكم والتصريح بعدم قبوله و الحكم و التصريح بتأييد و حول الطلب الإضافي الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 12000 درهم عن السومة الكرائية المقر بها من تاريخ أكتوبر من سنة 2022 إلى أكتوبر من سنة 2024 الحكم بتحصيل المستأنف صائر الدعوى

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 23/10/2024 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 13/11/2023

محكمة الاستئناف

حيث ينعي الطاعن على الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط عدم مصادفته للصواب فيما قضى به ونقصان التعليل الموازي لانعدامه لكون السومة الكرائية المطالب بها مخالفة للواقع و ان السومة الكرائية الحقيقية المتفق عليها محددة في مبلغ 500 درهم ، الا أنه و خلافا لما جاء بالنعي فان السومة الكرائية التي اعتمدها المحكمة هي المتمسك بها من قبل الطاعن أي 500 درهم لكون القول هو قول المكتري في غياب اثبات المكري لما يخالفها و بالتالي فان ما تمسك به الطاعن يكون غير مبرر و يتعين رده.

و حيث تمسك الطاعن بكونه ظل مستمرا في أداء السومة الكرائية بحضور الشهود ، الا أن تمسك الطاعن باجراء بحث للاستماع لشهادة الشهود لإثبات واقعة الأداء يبقى غير مبرر طالما ان المبالغ الكرائية المطلوبة تتجاوز 10.000 درهم وانه عملا بمقتضيات الفصل 443 من قانون الالتزامات و العقود فان الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي تكون من شأنها ان تنشأ أو تنقل أو تعدل أو تنتهي الالتزامات والتي يتجاوز مبلغها 10.000 درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ويلزم ان تحرر بها حجة رسمية.(قرار محكمة النقض عدد 345/2 الصادر بتاريخ 1/7/2021 في الملف عدد 687/3/2/2019).

و حيث ان ذمة الطاعن تبقى مليئة بالواجبات الكرائية غير المؤداة بعد خصم المبالغ المودعة لفائدة المستأنف عليه وفي غياب ما يثبت براءة ذمته من مجموع المبالغ المطلوبة تبقى واقعة التماطل ثابتة في النازلة ويبقى الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به مما يتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على الطاعن اعتبارا لما ال إليه طعنه.

-بخصوص الطلب الاضافي المقدم من طرف المستأنف عليه:

حيث التمس المستأنف عليه السيد مصطفى (ع.) بواسطة دفاعه الحكم لفائدته بمبلغ 12000 درهم واجبات الكرائية عن المدة اللاحقة للمدة المحكوم بها من أكتوبر 2022 الى أكتوبر 2024.

و حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد اداء المستأنف للواجبات الكرائية المطلوبة مما يبقى معه الطلب مؤسس و يتعين الاستجابة اليه و ذلك بما مجموعه 12000 درهم عن المدة من نونبر 2022 الى أكتوبر 2024.

و حيث يتعين تحصيل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الاضافي

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

و في الطلب الإضافي بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 12000 درهم عن واجبات كراء المدة من نونبر 2022 الى أكتوبر 2024 مع تحميل الطاعن الصائر.