

Paiement du loyer : la preuve par témoignage est irrecevable pour un montant supérieur à 10.000 dirhams et requiert un écrit (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59855	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6343
Date de décision 20241223	N° de dossier 2024/8219/4696	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Taxe de services communaux, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Obligations du preneur, Montant supérieur à 10.000 dirhams, Loyer, Irrecevabilité de la preuve, Exigence d'un écrit, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

L'appelant contestait un jugement du tribunal de commerce l'ayant condamné au paiement d'arriérés locatifs et de taxes de services. Il soulevait le défaut de qualité à agir du mandataire du bailleur, l'absence de preuve du paiement desdites taxes par ce dernier, et sollicitait une enquête par audition de témoins pour établir sa propre libération des loyers.

La cour d'appel de commerce écarte les moyens procéduraux, retenant la production d'un mandat régulier et des quittances justifiant le paiement des taxes, auxquelles le preneur était de surcroît contractuellement tenu. Surtout, la cour rappelle que la preuve de l'extinction d'une obligation dont la valeur excède le seuil légal ne peut être rapportée par témoignage.

Au visa de l'article 443 du code des obligations et des contrats, elle retient que la preuve du paiement des loyers doit être établie par un écrit. La demande d'enquête par audition de témoins est en conséquence jugée irrecevable.

Le jugement entrepris est donc confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 19/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/05/2024 تحت عدد 1625 ملف عدد 457/8207/2024 الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع: الحكم على المدعى عليه نوفل (ب.) لفائدة المدعية مبلغ (39270,00 درهم) واجبات الاستغلال عن المدة من فاتح دجنبر 2021 إلى غاية 23 غشت 2023 ، والحكم بأدائه لفائدتها مبلغ (3927,00 درهم) عن واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة الكل مع النفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، وبتحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل:

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أنها كانت تؤجر للمدعى عليه المحل التجاري المستخرج من المنزل رقم 171 حي النهضة سيدي علال البحراوي بوجيبة كرائية شهرية قدرها 1870.00 درهم شهريا. وأنه لها ان استصدرت حكما بتاريخ 10/05/2022 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف رقم 12/8207/2022 قضى بأداء المدعى عليه لمبلغ 26180.00 درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح شهر شتنبر 2020 الى غاية متم شهر نونبر 2021 وبأدائه لمبلغ 2805.00 درهم كواجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة مع شمولها بالنفاذ المعجل وبأدائه لمبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل و بالمصادقة، وان المدعى عليه لم يؤدي الواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة التي تبتدئ من فاتح شهر دجنبر 2021 الى غاية 23 غشت 2023 وهو التاريخ الذي أفرغ المحل التجاري بعد سلوك المدعية لمسطرة الافراغ. والتمست لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعية واجبات الكراء عن المدة المتراوحة ما بين فاتح شهر دجنبر 2021 الى غاية متم 23 غشت 2023 والتي وجب عنها ما مجموعه مبلغ 39270.00 درهم بالإضافة الى واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب عنها مبلغ 3927 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، وتحميل المدعى عليه الصائر والتبفيما عدا ذلك وفق القانون. وأرفقت المقال بنسخة طبق الأصل لعقد كراء، نسخة عادية لحكم ابتدائي وقرار استئنافي، نسخة من محضر تنفيذ حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 2024/03/19 التمس من خلالها أساسا الحكم بعدم قبول دعوى المدعية لعدم ادلاء الوكيله السيدة حليلة (ر.) بنت الميلودي بما يفيد وكالتها عن حفيظة (أ.) والحكم بعدم قبول طلب ضريبة النظافة لعدم ادلاء المدعية بما يفيد ادائها واحتياطيا الحكم برفض طلب المدعية المتعلق بأداء الواجبات الكرائية خلال الفترة ما بين دجنبر 2021 إلى غاية 23 غشت 2023 واحتياطيا جدا الحكم تمهيدا بإجراء بحث قصد التأكداء المدعى عليه لواجبات الكراء للمدعية خلال الفترة ما بين دجنبر 2021 إلى غاية 23 غشت 2023، مع التزام عى عليه بإحضار شهود إلى جلسة البحث يؤكدون واقعة الأداء.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2024/04/16ألقي بالملف مذكرة جوابية لنائب المدعية أوردت فيها ان الملف خال مما يفيد براءة ذمة المدعى عليه من الواجبات الكرائية المضمنة بطلب المدعية، والتمست الحكم تمتيعها بكل ما جاء بمقالها الافتتاحي ومذكرتها الجوابية.

وأرفقت المذكرة بنسخة طبق الأصل لتوكيل، وصورة حكم عدد 1659 بتاريخ 2022/05/10 ملف رقم 2022/8207/12.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أنه حول خرق مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية لعدم الادلاء بوكالة الوكيل الخاصة في الادعاء فإنه من شروط إقامة الدعوى توفر الصفة في الادعاء وسبق ان تقدمت السيدة حليلة (ر.) بنت الميلودي بصفتها وكيلة عن حفيظة (أ.) وأن الوكيله لم تدل بما يفيد وكالتها الخاصة عن المستأنف عليها في الادعاء في الملف التجاري عدد 2024/8207/457 ومن هنا فإن الوكيله لا تتوفر على الصفة القانونية بأنها وكيلة عن المستأنف عليها الشيء الذي يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى علحالته ، وحول خرق مقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية لعدم الادلاء بما يثبت أداء واجبات ضريبية النظافة فإن الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية يوجب ان من يدعي شيء عليه إثباته وطالبت المستأنف عليها بأداء واجبات النظافة بما قدره 3927 درهم دون أن تثبت المستأنف عليها بأنها قامت بأداء واجبات ضريبية النظافة الشيء الذي يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، وبعد التصدي التصريح بعدم قبول طلب ضريبة النظافة ، وحول رفض طلب المستأنف عليها، وعدم استجابة المحكمة إلى طلب إجراء بحث للتأكد من واقعة الأداء زعمت المستأنف عليها بأن العارض لم يقم بأداء واجبات الكراء خلال الفترة ما بين شهر دجنبر 2021 الى غاية 23 غشت 2023 و أن حقيقة الامر انه كان يؤدي جميع الواجبات الكرائية الى المستأنف عليها، غير ان هذه الأخيرة كانت ترفض تسليمه أي توصيل وأوضح بانه خلال المرحلة الابتدائية فواقعة إداء واجبات الكراء خلال الفترة ما بين شهر دجنبر 2021 الى غاية 23 غشت 2023 كانت تتم أمام شهود يؤكدون على واقعة الأداء وأنه تقدم ملتصا اجراء بحث باستدعاء الشهود سيدل باسمائهم فيما بعد في جلسة البحث للتأكد من واقعة اداء واجبات الكراء، غير أن المحكمة الابتدائية التجارية لم تلتفت إلى طلبه، ملتصا أساسا الحكم بعدم قبول دعوى المستأنف عليها لعدم ادلاء الوكيله السيدة حليلة (ر.) بنت الميلودي بما يفيد وكالتها الخاصة عن حفيظة (أ.) في الادعاء في الملف التجاري عدد 2024/8207/457 والحكم بعدم قبول طلب ضريبة النظافة لعدم ادلاء المدعية بما يفيد ادائها ضريبة النظافة واحتياطيا الحكم برفض المستأنف عليها للطلب المتعلق بأداء الواجبات الكرائية خلال الفترة ما بين دجنبر 2021 الى غاية 23 غشت 2023، و ذلك كونها قام بادائها الى المستأنف عليها واحتياطيا جدا الامر باجراء بحث الحكم تمهيدا بأجراء بحث قصد التأكد من واقعة ادائه لواجبات الكراء للمستأنف عليها خلال الفترة ما بين دجنبر 2021 الى غاية 23 غشت 2023 ، مع التزامه بإحضار شهود الى جلسة البحث يؤكدوا واقعة الاداء. وأرفقت المقال بنسخة الحكم الابتدائي التجاري رقم 1625 .

وبناء على المذكرة الجوابية مرفقة المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 09/12/2024 عرض فيها أن المستأنف أثار دفعا يتعلق بخرق مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية زاعما بأنها لم تدل بوكالة الوكيل الخاصة في الادعاء الا أنه بالرجوع الى الوثائق المدلى بها أثناء المرحلة الابتدائية سيتضح للمحكمة و بجلاء بأن هذا الدفع مردود لأنه سبق أن تم الادلاء بنسخة طبق الأصل لتوكيل مما يتعين معه والحالة هاته رد هذا الدفع وبالتالي القول باستبعاده وعدم الاعتداد به لكونه غير مبني على أساس سليم وان ما أثاره المستأنف بخصوص واجبات ضريبة النظافة فانه بالاطلاع على نسخة عقد الكراء و من خلال الشرط الثاني فانه قد التزم بأداء ضريبة النظافة و تدلي بما يفيد أدائها لواجبات ضريبة النظافة وان ما أثاره المستأنف كونه سبق وأن أدى الواجبات الكرائية عن الفترة ما بين دجنبر 2021 الى غاية 23 غشت 2023 فهو كلام مردود و عار من الصحة لأنه لم يؤدي الواجبات الكرائية المتعلقة بالحكم السابق عن الفترة من 2020/09/01 الى 2020/11/30 وهو ما يؤكد الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 2022/05/10 و أنه لما اثير أعلاه و بعد رد كل ما جاء بالمقال الاستئنافي للجهة المستأنفة معاينة خلو الملف مما يفيد براءة ذمته عن الواجبات الكرائية المضمنة بطلبها، ملتصمة التصريح بتأييد الحكم الابتدائي موضوع الطعن بالاستئناف في جميعها قضى به. وأرفقت المذكرة بنسخة توكيل ونسخة عقد كراء ووصلي أداء ضريبة النظافة ونسخة .

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 16/12/2024 توصلنا بـ المستأنف، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 30/12/2024.

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستئنافي بكون المطعون ضدها لم تدل بالوكالة التي تثبت عن نيابتها عن حفيظة (أ.)، كما لم تثبت أداء واجبات النظافة حتى تتقدم بطلب الحكم بها، وانه كان يؤدي واجبات الكراء غير أنها لم تكن تسلمه وصولات ملتصقا بإجراء بحث للاستماع إلى الشهود.

وحيث أجاب المطعون ضدها موضحة أن مزاعم الطاعنة لا أساس لها و غير منبئية على أساس قانوني.

وحيث إنه خلاف لما أثاره الطاعن فإن المطعون ضدها استدلت بوكالة عن منوبتها حفيظة (أ.) تخص العين المكراة سواء فيما يتعلق بإبرام عقد الكراء أو إجراءات التقاضي، مما يبقى معه السبب المثار بهذا الشأن غير منبني على أساس و يتعين التصريح برده.

وحيث إنه من جهة ثانية فإن المطعون ضدها استدلت بوصولات تثبت ادائها لواجبات ضريبة النظافة أو رسم الخدمات الجماعية عن السنوات المطالب بها من 2021 إلى 2023، فضلا عن كون الطاعن قد التزم بموجب عقد الكراء بأداء هذه الوجيبة بمقتضى البند الثاني من العقد، مما يبقى ملزما بالوفاء بها طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع و المادة 5 من القانون رقم 16-49، مما يستوجب رد السبب المثار.

وحيث إنه فيما يتعلق بما تمسك به الطاعن من كونه كان يؤدي واجبات الكراء و التماس إجراء بحث من أجل الاستماع للشهود، فالتابت أن الإنذار تضمن المطالبة بأداء واجبات الكراء المتعلقة بالمدة من 01/12/2021 إلى 23/08/2023 مجموعها 26.180,00 درهم و هو مبلغ يتجاوز 10.000,00 درهم مما لا يجوز إثبات الوفاء به بشهادة الشهود و إنما ينبغي ان تحرر بشأنه حجة كتابية وفقا لما ينص عليه الفصل 443 من قانون الالتزامات و العقود و ما قرره 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 تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما يعرضه للنقض"، مما يبقى معه طلب الاستماع للشهود غير مرتكز على أساس و يتعين التصريح برفضه.

وحيث إنه استنادا للعلل أعلاه تكون الأسباب المؤسس عليها الاستئناف غير مرتكزة على أساس قانوني سليم مما يستوجب الحكم بردها وتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: يقبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.