

Preuve de la vente d'un pas-de-porte : Inadmissibilité de la preuve testimoniale pour un acte excédant 10.000 dirhams

Identification			
Ref 43437	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 373
Date de décision 20/02/2025	N° de dossier 2025/8219/70	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Voies de recours		Mots clés Preuve par témoins, Prescription, Pas-de-porte, Obligation de parfaire la vente, Fonds de commerce, Contrat verbal, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 380 - 387 - 443 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, infirmant un jugement du Tribunal de commerce, a rappelé que la preuve d'un acte juridique dont la valeur excède le seuil légal ne peut être rapportée par témoignage, une preuve littérale étant requise. Elle a ainsi jugé que des dépositions testimoniales contradictoires et jugées peu probantes ne sauraient suffire à établir la perfection d'une vente et que la charge de la preuve du paiement, même fractionné, incombe à celui qui se prévaut de l'exécution de son obligation. À titre surabondant, la Cour a retenu que l'action en exécution forcée d'une obligation de faire est atteinte par la prescription extinctive lorsque son titulaire est demeuré inactif pendant plus de quinze ans à compter de la date alléguée de la naissance de son droit. L'absence de preuve écrite et l'écoulement du délai de prescription justifient par conséquent l'annulation du jugement de première instance et le rejet de la demande.

Texte intégral

محكمة الإستئناف التجارية بمراكش / قرار / 373 / 2025/02/20 / 2025/8219/70

2025/8219/70

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الإستئناف التجارية

بمراكش

قرار رقم 373

بتاريخ 2025/02/20

ملف ابتدائي رقم:

2024/8207/2476

بمحكمة الإستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم: 2025/8219/70

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الإستئناف التجارية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الإستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 20 فبراير 2025

وهي مؤلفة من :

السيد عبد الرحيم الجوهري رئيسا

السيدة فاطمة شرقان مستشارة ومقررة

السيد هشامي أوخيا مستشارا

بمساعدة السيدة نديرة كجان كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد احمد (ط.) عنوانه بالداليا رقم 2 عمارة أ البيع الداوديات مراكش نائبه الأستاذ يوسف غبولة المحامي بهيئة مراكش .

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد عبد الرحمان (د.) عنوانه بالمحل التجاري الكائن بتجزئة بوغريال رقم 27 مكرر الحي المحمدي الداوديات نائبه الأستاذة خديجة رفيق الخير المحامي بهيئة مراكش.

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/02/06

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل : حيث انه بمقتضى مقال مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/12/31 استأنف الطاعن أعلاه الحكمين الصادرين عن المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش في اطار الملف عدد 2024/8207/2476 الأول صادر بتاريخ 2024/10/10 و القاضي باجراء بحث و الثاني فاصل في الموضوع صادر بتاريخ 2024/11/21 تحت رقم 3379 و القاضي و القاضي شكلا بقبول المقال و موضوعا باتمام المدعى عليه مع المدعي لإجراءات بيع مفتاح الدكان الكائن بتجزئة بوغريال رقم 27 مكرر الحي المحمدي الداوديات مراكش تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير و بتحمله الصائر و برفض باقي الطلب

حيث إن الثابت من الطي التبليغي ان المستأنف بلغ الحكم المستأنف بتاريخ 2024/12/16 في اطار الملف التبليغي عدد 2024/8411/2085 و طالما ان المقال الاستئنافي مؤشر عليه بتاريخ 2024/12/31 فان الاستئناف يعتبر مقوما داخل الاجل القانوني هذا فضلا على استيفائه لباقي الشكليات المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله شكلا

في الموضوع حيث يستفاد من وثائق الملف ان المدعي السيد عبد الرحمان (د.) تقدم بمقال افتتاحي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/07/18 يعرض فيه أنه يكتري من المدعى عليه المحل التجاري الكائن بتجزئة بوغريال رقم 27 مكرر الحي المحمدي الداوديات مراكش بسومة كرائية شهرية قدرها 1500 درهم. وأنه اشترى كذلك من المدعى عليه مفتاح المحل التجاري المذكور بمبلغ 60.000,00 درهم وأدى له ثمنه كاملا، إلا أن المدعى عليه رفض أن يبرم مع المدعي عقد بيع مفتاح المحل بالرغم من المحاولات الحبية التي قام بها معه إذ وجه له إنذارا توصل به بتاريخ 2024/05/06، وإثبات الوقائع المذكور يلتمس استدعاء الشهود: لحسن (هـ)، اكرام (ل)، سعيد (أ). والتمس الحكم على المدعى عليه بإتمام اجراءات بيع مفتاح الدكان الكائن بتجزئة بوغريال رقم 27 مكرر الحي المحمدي الداوديات مراكش، والحكم عليه بإبرام عقد بيع مفتاح المحل التجاري المذكور الحكم عليه بغرامة تهديدية لا تقل عن 100 درهم عن كل يوم تأخير ، وتحمله الصائر. وأرفق مقاله بصورة مطابقة للأصل من عقد كراء، وانذار، ومحضر تبليغ إنذار.

وأجاب المدعى عليه بأن تصريحات المدعي غير ذات أساس وأن ملتمس استدعاء الشهود لإثبات المبلغ الذي يزعم أن المدعى عليه تسلمه منه والمحدد في مبلغ 60.000 درهم غير مؤسس أيضا طالما ان اثباته يجب ان يتم بسند كتابي و ان المبلغ يفوق المبلغ الذي يمكن إثباته بشهادة الشهود، ومن جهة ثانية العلاقة بين الطرفين هي علاقة كرائية موجب بعقد كراء مصادق عليه بتاريخ 2009/08/05، ولا يوجد بينهما أي عقد بيع مفتاح و بالنظر الى تاريخ ابرام عقد الكراء فإن الدعوى قد طالها التقادم حسب مقتضيات الفصل 387 من ق ل ع ملتمسا رفض الطلب.

. وعقب المدعي مؤكدا ملتمس الاستماع للشهود، وبخصوص الدفع بالتقادم فإنه غير مقبول شكلا لعدم إثارته قبل كل دفع أو دفاع، فضلا عن أن عقد البيع المراد إثباته تم شفويا وان هذه الدعوى تهدف إلى توثيق العقد كتابة.

و بناء على الحكم التمهيدي القاضي باجراء بحث.

و بناء على ادراج القضية بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2024/11/05 و التي تضمنت وقائعها بمحضر اضيف الى مستندات الملف

وأدلى المدعي بمستنتجات بعد البحث، أشار فيها لبعض تصريحاته بجلسة البحث، وكذا بعض تصريحات الشهود، موضحا بأن المدعى عليه وبالرغم من تسلمه ثمن مفتاح المحل المدعى فيه رفض أن يحرر عقد بيع محل تجاري ملتمسا الحكم وفق الطلب و ارفق مذكرته بصورة لعقد الزواج.

وأدلى المدعى عليه بمستنتجات بعد البحث، أكد من خلالها بأن مزاعم المدعي بأنه اشترى مفتاح المحل بمبلغ 60 ألف درهم، هو ادعاء لا يستند على أي وثيقة تثبته، وأن اثبات هذا المبلغ لا يمكن اثباته بشهادة الشهود، وأن الدعوى قد طالها التقادم حسب الفصل 387 من ق ل ع، إذ صرح المدعي اثناء جلسة البحث بأنه مبلغ مفتاح المحل كان في سنة 1997، والحال أنه تقدم بهذه الدعوى يوم 2024/07/13، مضيفا بأن ثلاث شهود مستمع عليهم اثناء جلسة البحث غير مذكورين في اللائحة المدونة في المقال الذي تقدم به المدعي، وأن شهادة السيد لحسن (هـ) هي شهادة سماع، التي شابها التناقض بين ما صرح به المدعي بقوله أنه في سنة 1997 سلم شيكا بقيمة مبلغ 60 ألف درهم إلى العارض مدعيا بقبوله أنه في سنة 1997 سلم شيكا بقيمة مبلغ 60 ألف درهم إلى العارض مدعيا أنه اشترى مفتاح المحل المدعى فيه من هذا الأخير، في حين أن الشاهد لحسن (هـ) صرح أنه خلال سنة 2000 حضر واقعة تسليم الشيك بالمبلغ المذكور، وأن العلم بذلك كان عن طريق السماع، وأن هذا الشاهد لا يمكن الاعتماد بشهادته لأنه يعتبر زوج أخت المدعي، وتعتبر شهادته غير مقبولة اطلاقا، وأنه هناك تناقض بين ما صرح به المدعي كان خلال سنة 1997 وما صرح به الشاهد لحسن وكان ذلك سنة 2000، وأن الشاهدين احمد (ا) واحمد (س) لا يمكن الاعتماد بشهادتهما لأنهما خارج اللائحة التي حددها المدعي في مقاله، ملتمسا الحكم برفض الطلب وجعل الصائر على المدعي.

و بعد استنفاد كافة الإجراءات القانونية صدر الحكم المطعون فيه .

استأنفه الطاعن أعلاه ناعيا عليه عدم ارتكازه على أساس قانوني لما اعتمد على الشاهد احمد (ا) الذي لم يكن ضمن لائحة الشهود التي حددها المستأنف عليه ، و ان جلسة التي تفررت بتاريخ 2024/11/05 كانت في غياب نائب العارض لتوقف المحامين عن العمل لاعتبارات مهنية و أن مجموعة من التناقضات شابت تصريحات الشهود ، على سبيل المثال فان الشاهد لحسن (هـ) الذي استمع اليه على سبيل الاستئناس صرح أنه في سنة 2000 انه سمع العارض يبيع المحل المكترى - الساروت - للمستأنف عليه ليصرح في نفس الجلسة بانه حضر لذلك . و ان الشاهد احمد (ا) صرح هو الآخر أنه في سنة 1997 حضر لواقعة الاتفاق لما افاد بكونه حضر عملية تسليم المستأنف عليه للعارض شيكا بمبلغ 60000.00 درهم التي تدل على بيع مفتاح المحل كما صرح بكل تلقائية انه في سنة 1997 حضر لواقعة تسليم المستأنف عليه للمستأنف شيكا بمبلغ 60000.00 درهم ، و لو كان المستأنف عليه صادقا فيما يدعيه كان عليه على الأقل الادلاء بإشهاد من المؤسسة البنكية التي يتعامل معها يفيد ان العارض قد تسلم هذا المبلغ عن طريق شيك كما

يدعي الشاهد و ان العارض قد قام باستخراج هذا المبلغ من المؤسسة البنكية ، و من ناحية أخرى فان هذا الشاهد هو في الأصل كان

سنة 1997 ما زال صغيرا لم يتعد سن التمييز ملتصقا اجراء بحث للتحقق من الوقائع المذكورة ، و لا يخفى تناقض الشاهد لحسن (هـ) الذي صرح ان الاتفاق كان سنة 2000 بينما الشاهد احمد (ا) صرح بان الاتفاق كان سنة 1997 ، ناهيك عن تصريحات الشاهد الحسن (ي) التي جاءت متناقضة مع تصريحات الشاهدين الأولين لم صرح انه في سنة 1999 دون أن يعلم التفاصيل و عليه فان الشهادات غير مقررّة و لا يمكن اعتمادها اطلاقا سيما و ان الامر يتعلق بشهادة شاهد واحد فقط الذي كان في تلك السنة ما زال سنه صغيرا مع وجود تناقضات صريحة و بيّنة في تصريحات كل الشهود كما كان على المحكمة ان تكلف المستأنف عليه للدلاء بالاشهاد البنكي باستخلاص قيمة الشيك طالما انه يتمسك بالاداء بواسطة شيك ، و الأكثر من ذلك يدلي العارض بعقد كراء أبرم سنة 1997 بين المكري محمد (ط) و العارض احمد (ط) و بين المستأنف عليه عبد الرحمان (د) لا تتضمن بنوده ما يفيد ان المكري الأول و العارض باعا مفتاح المحل و هي نفس السنة التي اكد فيها الشاهد احمد (ا) انه حضر هذه الواقعة و عقد الكراء قرينة على عدم صحة ما يدعيه المستأنف عليه و من جهة أخرى فان العارض ناقش ابتدائيا و دفع بالتقادم وفقا للفصل 387 من ق ل ع الا ان المحكمة عللت حكمها بكونه لا يسري التقادم بالنسبة للحقوق الا من تاريخ اكتسابها سيرا على ما جاء في الفصل 380 من ق ل ع و هو لا يستقيم و مقتضيات الفصل 380 من ق ل ع لكون ما يدعيه المستأنف عليه كون هذا المبلغ يعتبر دينا من الناحية القانونية و ان التقادم صحيح ملتصقا أساسا الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الدعوى و احتياطيا الامر تمهيدا باجراء بحث بين طرفي النزاع مع جعل الصائر على المستأنف عليه . ارفق مقالها بنسخة حكم و طي تبليغي و صورة لعقد كراء مؤرخ في 1997/08/11 .

و أجاب المستأنف عليه بكون الشهود المستمع اليهم من طرف المحكمة ابتدائيا اكدوا جميعا ان المستأنف باع للعارض مفتاح المحل المدعى فيه بثمن اجمالي قدره 60000.00 درهم و انه تسلم منه شيكا لم يقيم بصرفه و انما احتفظ به و ظل يتردد من حين لآخر على العارض بمحله و يتسلم منه جزءا من الثمن و يسجل بمذكرة يحتفظ بها المستأنف الى ان تسلك كل ثمن المفتاح عندها ارجع للعارض الشيك و ان بعض هؤلاء الشهود كان حاضرا عند الاتفاق و بعضهم كان حاضرا وقت تسلم أجزاء ثمن المفتاح و بعضهم كان حاضرا وقت إعادة المستأنف الشيك للعارض ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف .

و أدرجت القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 2025/01/06 حضر ن امحمدي عن ن رفيق مدليا بمذكرة جواب فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة مع حجزها للمداولة لجلسة 2025/02/20 فاصدرت بشأنها القرار الآتي نصه :

محكمة الاستئناف

حيث ان الثابت من أوراق الملف و مستنداته ان مدخل تواجد المستأنف عليه بالمدعى فيه هو عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 1997/08/11 المدلى بصورة منه و المحكمة باستقرائها لهذا الاخير تبين انه لا يتضمن أي مقتضى يتعلق ببيع مفتاح محل عقد الكراء للمستأنف عليه و فضلا عن كون سند المستأنف عليه ثابت بموجب عقد مكتوب فإن عب إثبات بيع مفتاح المحل له و استخلاص المستأنف ثمنه المحدد في 60000.00 درهم بواسطة شيك استخلص المستأنف قيمته على شكل أقساط ليرجع الشيك للمستأنف عليه وفق مزاعم هذا الأخير يستلزم بالكتابة فإن الجدير

بالذكر ان الاتفاقات التي من شانها ان تنشئ التزاما و التي يتجاوز قيمتها عشرة الاف درهم لا يجوز اثباتها بشهادة الشهود المقتضى الذي أسس عليه الطاعن أوجه دفاعه ، ناهيك أن المحكمة باستقرائها الشهادة الفريدة المعتمدة من محكمة اول درجة الصادرة عن السيد احمد (ا) تبين ان هذا الأخير صرح بحضوره واقعة الاتفاق بين الطرفين سنة 1997 على بيع مفتاح المحل و ان المبلغ الذي اتفق عليه هو 60000.00 درهم سلم بخصوصه المستأنف عليه للمستأنف شيكا بمبلغ 60000.00 درهم و الحال انها تتناقض و افادة الشاهد الحسين (ي) الذي صرح بحكم انه يعمل لدى المستأنف عليه منذ سنة 1999 كان المستأنف يأتي رفقة أخيه للمحل لمقابلة المستأنف عليه و انه يسمعه جميعا يتناقشون بخصوص مفتاح المحل دون ان يعلم بالتفاصيل ، و التي يستنتج منها ان بيع المفتاح المزعوم لم ينعد سنة 1997 ما دامت هناك مناقشات جارية بشأنه بتاريخ لاحق و لكون المحكمة لم تطمئن لشهادة الشاهد احمد (ج) قررت استبعادها سيما و ان سكوت المستأنف عليه طيلة هذه المدة و دون اثباته تردد المستأنف لتسليم أجزاء الثمن الى حين استيفائه قيمة الشيك و ارجاعه اليه وفق مزاعمه على اعتبار ان واقعة تسليم الشيك بصرف النظر عن ثبوتها من عدمه لا تسعف للقول باستخلاص ثمن

مفتاح المحل طالما ان المستأنف عليه يتمسك بالاداء الجزئي لقيمة الشيك و الحال ان عبء اثبات استخلاص الثمن يقع عليه، و على فرض صحة ما يدعيه المستأنف عليه فإن خلو الملف من أي مطالبة قضائية او غير قضائية باتمام إجراءات البيع طيلة المدة من سنة 1997 تاريخ اكتسابه الحق وفق مزاعمه و الى غاية تبليغ المستأنف عليه إنذارا لاجل إتمام إجراءات البيع بتاريخ 2024/05/06 أي لمدة تجاوزت الخمسة عشر سنة يجعل الطلب قد طاله التقادم المسقط ، الأمر الذي يستوجب الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس

المستشارة المقررة

كاتبة الضبط

Version française de la décision

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'il ressort des pièces et documents du dossier que le titre justifiant l'occupation des lieux litigieux par l'intimé est le contrat de bail à signature légalisée en date du 11/08/1997, dont copie est versée aux débats ; qu'à l'examen de ce dernier, la Cour constate qu'il ne contient aucune disposition relative à la vente du droit au bail (clé du local) à l'intimé ; Attendu qu'outre le fait que le titre de l'intimé est établi par un acte écrit, la charge de la preuve de la vente du droit au bail en sa faveur et de l'encaissement par l'appelant de son prix, fixé à 60.000,00 dirhams, au moyen d'un chèque dont l'appelant aurait perçu la valeur en plusieurs versements avant de restituer ledit chèque à l'intimé, conformément aux allégations de ce dernier, requiert une preuve par écrit ; qu'il convient de rappeler que les conventions créant une obligation et dont la valeur excède dix mille dirhams ne peuvent être prouvées par témoins, disposition sur laquelle l'appelant a fondé ses moyens de défense ; Attendu, en outre, qu'à l'examen du témoignage unique retenu par le premier juge, celui de Monsieur Ahmed (A.), il appert que ce dernier a déclaré avoir assisté à l'accord entre les parties en 1997 sur la vente du droit au bail pour un montant convenu de 60.000,00 dirhams, pour lequel l'intimé aurait remis à l'appelant un chèque d'un montant de 60.000,00 dirhams ; or, ce témoignage est en contradiction avec la déposition du témoin Monsieur Lhoussine (Y.) qui a déclaré qu'étant employé par l'intimé depuis 1999, l'appelant

venait, accompagné de son frère, au local pour rencontrer l'intimé, et qu'il les entendait tous discuter au sujet du droit au bail, sans en connaître les détails ; ce dont il se déduit que la vente alléguée du droit au bail n'a pas été conclue en 1997, dès lors que des discussions à ce sujet étaient en cours à une date ultérieure ; et que la Cour, n'étant pas convaincue par le témoignage du témoin Ahmed (A.), a décidé de l'écarter ; d'autant plus que le silence de l'intimé pendant toute cette période, sans qu'il n'ait prouvé les visites répétées de l'appelant pour percevoir des fractions du prix jusqu'à l'encaissement total de la valeur du chèque et sa restitution, conformément à ses allégations ; considérant que le fait de la remise du chèque, indépendamment de sa preuve, ne permet pas de conclure à l'encaissement du prix du droit au bail, dès lors que l'intimé soutient un paiement partiel de la valeur du chèque, alors que la charge de la preuve de l'encaissement du prix lui incombe ; Attendu qu'à supposer même que les allégations de l'intimé soient exactes, l'absence au dossier de toute réclamation judiciaire ou extrajudiciaire visant à parfaire la vente pendant la période allant de l'année 1997, date à laquelle il aurait acquis son droit selon ses dires, jusqu'à la notification à l'appelant d'une sommation de parfaire la vente en date du 06/05/2024, soit une durée excédant quinze ans, a pour effet de rendre la demande atteinte par la prescription extinctive ; ce qui impose l'infirmité du jugement entrepris et, statuant à nouveau, le rejet de la demande, avec condamnation de l'intimé aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort.

EN LA FORME : Reçoit l'appel.

AU FOND : Infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande et condamne l'intimé aux dépens.