

Preuve du paiement des loyers : Irrecevabilité de la preuve par témoignage pour les montants excédant le seuil légal (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64810	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5145
Date de décision 20221117	N° de dossier 2021/8206/6134	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Administration de la preuve, Procédure Civile		Mots clés Seuil légal, Qualité à agir du bailleur, Preuve testimoniale, Paiement du loyer, Irrecevabilité de la preuve, Confirmation du jugement, Bail commercial, administration de la preuve	
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 la qualité à agir du bailleur et le mode de preuve du paiement. Le tribunal de commerce avait ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant contestait la qualité à agir du bailleur, faute pour ce dernier de produire un titre de propriété, et sollicitait une enquête afin de prouver par témoins le règlement des loyers. La cour écarte le premier moyen en retenant que le contrat de cession du droit au bail, signé entre les parties, désignait expressément l'intimé comme bailleur et créancier des loyers, ce qui suffisait à établir sa qualité à agir. Sur le second moyen, la cour rappelle qu'en application de l'article 443 du code des obligations et des contrats, la preuve testimoniale n'est pas admissible pour établir le paiement d'une obligation dont la valeur excède le seuil légal. Dès lors, la demande d'enquête est jugée irrecevable, le mode de preuve proposé étant légalement prohibé pour les montants en litige. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/11/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/07/2019 في الملف عدد 1953/8207/2019 والقاضي في الشكل قبول الدعوى ، في الموضوع الحكم بأداء المدعى عليه حسن (ق.) لفائدة المدعي السيد البشير (ب.) مبلغ 24000.00 درهم من قبل المتبقي عن واجبات الكراء عن المدة من يناير 2007 إلى متم أبريل 2018 مع النفاذ المعجل ، ومبلغ 2000.00 درهم كتعويض عن التماطل وإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بزنقة [العنوان] القنيطرة وتحمله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى ورفض الباقي.

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 400.00 درهم للمدعى عليه ، هذا الأخير إمتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من يناير 2007 إلى أكتوبر 2018 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 15/11/2018 .

ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 56000.00 درهم واجب الكراء عن المدة المذكورة وإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع .

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المستأنف عليه لم يثبت صفته في الإدعاء بعدم إدلائه بما يفيد تملكه للمحل موضوع النزاع ، مضيفا أنه ظل يؤدي واجب الكراء بانتظام بحضور شهود مما يستوجب إجراء بحث .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم أساسا بعدم قبول الدعوى شكلا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث ، مع رفض الطلب

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية إلتمس العارض من خلالها تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 20/10/2022 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/11/2022 تم تمديدها بجلسة 17/11/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بإنعدام صفة المستأنف عليه في الادعاء سنده في ذلك عدم إستدلال هذا الأخير بما يفيد تملكه للمحل موضوع النزاع .

وحيث إن عقد بيع " مفتاح المحل موضوع النزاع " المبرم بين طرفي الدعوى تم التنصيص فيه على كون الطاعن يبقى ملزما بأداء واجب كراء المحل المذكور للمستأنف عليه بصفته مالكا للمحل موضوع النزاع ، مما يبقى معه العقد المذكور مثبتا لصفة هذا الأخير كمكري للمحل المشار إليه .

وحيث دفع الطاعن بكونه قام بأداء واجبات الكراء المطالب بها دون حصوله على تواصيل وأن ذلك كان بحضور شهود مما يستوجب بحث للتأكد من الوقائع المذكور .

وحيث إن المبلغ المطالب إثبات أدائه بواسطة شهادة الشهود يتجاوز النصاب القانوني الذي يجوز إثباته بتلك الشهادة إعمالا لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع ، يراجع في هذا الصدد قرار محكمة النقض عدد 598/2 الصادر بتاريخ 01/09/2022 ملف تجاري عدد 212/3/2/2021 والذي جاء فيه " ... ولما كان المبلغ المطالب به من قبل الطالبة بمقتضى الإنذار الموجه للشركة المطلوبة يبلغ 62400.00 درهم ، وثبتت للمحكمة أن ذمة هذه الشركة لازالت عامرة بما مجموعه 24000.00 درهم ولم تستطع إثباته بما يفرضه الفصل 443 من ق ل ع وإعتمدت إثبات الأداء بشهادة الشهود على أساس كراء شهر واحد مع أن المطلوب كما ذكر يتعدى ذلك تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي إنعدامه مما يعرضه للنقض " ، ومن تم لا موجب لإجراء بحث .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .