

**Preuve du paiement des loyers :
La preuve par témoins est
irrecevable pour un montant
supérieur à 10.000 dirhams, le
serment décisive du bailleur
suffisant à trancher le litige (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59587	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6156
Date de décision 20241212	N° de dossier 2024/8219/4442	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Serment décisoire, Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Prescription quinquennale, Loyers impayés, Irrecevabilité de la preuve, Expulsion du preneur, Bail commercial, Arriérés de loyers	
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 les modes de preuve de l'acquittement de la dette locative. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un arriéré, après application de la prescription quinquennale, et ordonné son expulsion.

L'appelant contestait le solde dû, offrant d'en rapporter la preuve par témoignage ou, subsidiairement, en déférant le serment décisoire au bailleur. La cour écarte la preuve testimoniale au visa de l'article 443 du dahir des obligations et des contrats, au motif que l'obligation litigieuse excède le seuil légal.

En revanche, elle fait droit à la demande subsidiaire et ordonne la prestation du serment. La cour retient que le serment décisoire, une fois prêté par le créancier affirmant ne pas avoir reçu paiement, lie le juge et tranche définitivement le litige sur la question de fait de l'acquittement de la dette.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم عبد الله (ش.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 26/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/5/2024 عدد 6486 في الملف ملف عدد 2703 و القاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعى مبلغ 144.000,00 درهم المتبقي من واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2019 إلى متم يناير 2024 و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 2024/02/05 و بافراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بشارع الزرقطوني رقم 84 الجديدة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص الواجبات الكرائية وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه و تحميلة المصاريف و برفض باقي الطلبات

في الشكل :سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 612 الصادر بتاريخ 03/10/2024 القاضي بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و الذي يعرض فيه أنه سبق له أن تقدم بطلب إلى المحكمة من أجل إفراغ المحل الكائن بشارع الزرقطوني الجديدة والذي هو محل تجاري و الذي أكد خلاله المدعى عليه بموجب القرار الصادر عن محكمة الاستئناف الجديدة عدد 287/1201/2023 الصادر بتاريخ 25/12/2023 أنه يشغله من العارض بالكراء مدة 10 سنوات وأنه بهذا القرار حق له المطالبة بالسومة الكرائية عن المدة التي اشغل فيها المدعى عليه المحل التجاري و بالسومة التي أقربها قدرها 3000 درهم شهريا، ووجه للمدعى عليه إنذاراً من أجل الأداء و الإفراغ تضمن المطالبة بواجبات الكراء عن المدة من 1/1/2013 إلى متم يناير 2024 بسومة قدرها 3000 درهم بما مجموعه 399000 درهم توصل به المدعى عليه شخصيا بتاريخ 5/2/2024 و لم يحرك ساكنا، وأنه بعد فوات الأجل المحدد له بالإنذار تحقق المطل في حقه المبرر للمطالبة بفسخ العلاقة الكرائية، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بأدائه له واجبات الكراء عن المدة التي أقر بها بمقتضى القرار الصادر عن استئنافية الجديدة في الملف المدني عدد 287/1201/2023 بتاريخ 25/12/2023 وذلك بسومة شهرية قدرها 3000 درهم عن المدة من 1/1/2013 إلى متم يناير 2024 بما مجموعه 399000 درهم و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 5/2/2024 و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و افراغه و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بشارع الزرقطوني رقم 84 الجديدة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و تحديد مدة الإكراه في الأقصى.

و أرفق المقال بنسخة من قرار استئنافي و محضر الجلسة و إنذار محضر التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 8/5/2024 جاء فيها ان المدعى انتقل من موضوع طرد محتل دون سند الذي صدر بخصوصه قرار استئنافية الجديدة عدد 787 قضى بتأييد الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 22/11/2022 القاضي بعدم قبول الطلب ، الى المطالبة بواجبات كرائية تعجيزية و غير مستحقة تمتد عبر المدة من 1/1/2013 إلى متم يناير 2024 بسومة كرائية قدرها 3000 درهم شهريا و بمجموع قدره 399.000 درهم وهي مدة و مبلغ غير مستحقين و أنه يتمسك بمقتضيات المادة 391 من ق ل ع التي تنص على أنه الحقوق الدورية و المعاشات و اكرية الأراضي و المباني و الفوائد غيرها من الأداءات المماثلة تتقادم في مواجهة أي شخص كان بخمس سنوات ابتداء من كل حلول لكل قسط، و ان المدة الزائدة على خمس سنوات لا مجال لمناقشتها

لوقوعها تحت مقتضيات التقادم المنصوص عليه في المادة المشار إليها أعلاه، و أن مدة الخمس سنوات المتبقية تنقسم إلى قسمين: الأول من 1/1/2023 الى غاية 31/12/2023 ، فالعارض بمجرد توصله بالإنذار بادر داخل الأجل القانوني الى اجراء عرض على المدعي عن المدة المشار إليها بمجموع قدره 36.000 درهم ولما رفضه المدعي تما لإيداع بصندوق المحكمة الابتدائية بالجديدة و الثاني عن الأربع السنوات السابقة عن 1/1/2023، فالعارض يؤكد أنها غير مستحقة وانه سبق ان اداها للمدعى وله شاهدين في الموضوع هما الجيلالي (ح.) الساكن بالزنقة 6 الرقم 2 دوار الغزوة الجديدة و رضوان (ب.) الساكن بالرقم 19 زنقة إبراهيم الزناتي الحي البرتغالي - الجديدة - و ان واقعة الأداء هي واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع وسائل الاثبات لذلك يلتزم أساسا الحكم برفض الطلب و احتياطيا باجراء بحث بين الطرفين بخصوص المدة السابقة عن 1/1/2023 بحضور الأطراف والشهود و تحميل المدعى الصائر

و بتاريخ 29/5/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به ذلك انه لم يستحضر اثناء مناقشة القضية مقتضيات المادة 5 من ق.م.م التي تنص على انه يجب على كل متقاض ممارسته حقوقه طبقا لقواعد حسن النية ، اذ ان المستأنف عليه خرق هذه القاعدة من خلال رفعه دعوى امام المحكمة الابتدائية بالجديدة انتهت بصدر قرار استئنافي عدد 787 في 287/1201/23 موضوعها الطرد للاحتلال دون سند كان ينكر من خلالها وجود علاقة كرائية تربطه بالطاعن ، وانه بعد ذلك انتقل الى المطالبة بواجبات كرائية تعجيزية وغير مستحقة سطرها بمقاله وقدرها 399.000,00 درهم، و ان سوء نيته مبرر لإجراء بحث في النازلة بينه وبين المستأنف عليه والشاهدين الجيلالي (ح.) و رضوان (ب.) بخصوص المدة السابقة عن 2023/1/1 وان عللت المحكمة رفضها لهذا الدفع بعلته مخالفتها لمقتضيات المادة 443 ق.ل.ع باعتبار المبلغ يتجاوز 10.000 درهم ، و ان هذا الدفع ليس كذلك، وانما هو لإثبات واقعة الأداء الدورية خاصة وان هذه الأخيرة هي واقعة مادية يمكن اثباتها بجميع الوسائل، و ان الطاعن حسن النية عكس المستأنف عليه فبمجرد توصله بالإنذار ومن منطلق أنه مدين فقط بالواجبات الكرائية لسنة 2023 بادر الى عرضها وايداعها، و ان هذا العنصر هو الاخر يضاف الى ما سلف ، ومبرر للقول بإجراء بحث فيالموضوع، وان المستأنف تمسك أيضا بتوجيه اليمين الى المستأنف عليه على عدم التوصل بالواجبات الكرائية عن المدة السابقة ل 01/01/2023 ، ملتصقا بقبول استئناف شكلا وموضوعا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم تصديا اساسا رفض الطلب و احتياطيا اجراء بحث بين الأطراف والشهود بخصوص الأداء عن المدة السابقة عن 1/1/2023 وعند الاقتضاء توجيه اليمين الى المستأنف عليه بخصوص عدم توصله بالواجبات الكرائية السابقة لتاريخ 1/1/2023 و تحميل المستأنف عليه الصائر مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا .

وارفق المقال بنسخة تبليغية و طي التبليغ وتوكيل خاص بتوجه اليمين

وبناء على المذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 26/9/2024 جاء فيها ان الاستئناف لم يأت بأي جديد من شأنه النيل من صوابية الحكم الابتدائي الذي بنى على احكام قضائية أقر فيها المستأنف بالكراء والسومة وبالمدة ، وانه حين مطالبة المدعى عليه بالأداء امتنع وتحقق المطل في حقه ، وان دفع المستأنف بتحقيق الأداء مرة وتمسكه بتوجيه اليمين مرة أخرى كدفع منه الهدف منها المماثلة للاستفادة من المحل مدة أطول وبدون أداء مما يكون معه الحكم الابتدائي معللا ، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 612 الصادر بتاريخ 03/10/2024 والقاضي بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه بخصوص عدم تسلمه للواجبات الكرائية السابقة لتاريخ 1/1/2023 مع تطبيق قاعدة النكول

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 05/12/2024 حضر دفاع المستأنف وحضر دفاع المستأنف عليه وتخلف عبد الله (ش.) رغم التوصل وحضر بوشعيب (ن.) بطاقته عدد m22326 وادى اليمين القانونية بكون عبد الله (ش.) لم يؤدي الواجبات الكرائية السابقة عن تاريخ 2023/01/01 فنقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/12/2024 .

حيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من خرق المستأنف عليه لمبدا التقاضي بحسن النية مؤكدا على ضرورة اجراء بحث للاستماع للطرفين والشهود لاثبات واقعة أداء واجبات الكراء بخصوص المدة السابقة عن 1/1/2023 ، و عند الاقتضاء توجيه اليمين الى المستأنف عليه بخصوص عدم توصله بها ، فان الثابت من وثائق الملف ان المبلغ المطالب به يتجاوز 10000.00 درهم مما لا يجوز اثباته بشهادة الشهود و ذلك تطبيقا لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع مما يتعين معه رد الدفع المتمسك به .

وحيث ان محكمة الدرجة الثانية بعد توجيه اليمين للمستأنف عليه بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 5/12/2024 بعد حضور دفاع الطرفين و حضور المستأنف عليه شخصيا بينما تخلف المستأنف، و قام الحاضر بادائها مؤكدا على ان المستأنف عبد الله (ش.) لم يؤدي الواجبات الكرائية السابقة عن تاريخ 1/1/2023 ، مما تبقى معه واجبات كراء هذه المدة مستحقة الأداء للمستأنف عليه الى غاية فبراير 2019 المدة التي لم يطلها التقادم المنصوص عليه بمقتضى الفصل 391 من ق ل ع و باعتبار اليمين الحاسمة الموجهة للخصم تحسم النزاع نهائيا مما يكون معه الحكم قد صادف الصواب فيما قضى به و جاء معللا بما يكفي و يتعين رد الاستئناف و تاييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر مع رافعه

لهذه الأسباب

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

في الشكل : سبق البت في الاستئناف

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