

**Preuve du paiement des loyers :
Le serment décisoire prêté par le
bailleur suffit à emporter la
condamnation du preneur en
l'absence de quittances (CA.
com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63461	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4469
Date de décision 20230712	N° de dossier 2022/8206/3506	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Serment décisoire, Preuve du paiement, Prestation de serment par le bailleur, Prescription quinquennale, Loyers impayés, Force probante du serment, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de quittances	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les modes de preuve du paiement des loyers commerciaux et sur les conséquences juridiques du serment décisoire déféré au bailleur. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un arriéré locatif. L'appelant soulevait, d'une part, la prescription quinquennale d'une partie de la créance et, d'autre part, l'effectivité des paiements, offrant de s'en rapporter au serment décisoire de son adversaire. La cour écarte d'abord le moyen tiré de la prescription, retenant que l'injonction de payer avait été délivrée avant l'expiration du délai de cinq ans. Elle ordonne ensuite une mesure d'instruction au cours de laquelle le bailleur prête le serment décisoire qui lui a été déféré, affirmant ne pas avoir reçu les sommes réclamées. La cour retient que la prestation de ce serment par le créancier met fin au débat sur la preuve du paiement, la charge de la dette du preneur se trouvant ainsi définitivement établie. Le jugement de première instance est en conséquence intégralement confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد جواد (س.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3677 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/04/2022 في الملف عدد 2776/8219/2022 والقاضي في الشكل: قبول الطلب و في الموضوع بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 290.000 درهم، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات. في الشكل : حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 06/06/2022 تقدم بمقاله الحالي بتاريخ 16/06/2022 داخل الأجل القانوني فيكون المقال مستوفيا للشروط الشكلية فهو مقبول شكلا . في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي يعرض فيه انه سبق للمدعي أن أجر للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء المعد كقاعة للرياضات و ذلك بسومة كرائية 5000 درهم شهريا (خمس آلاف درهم) و أن المدعى عليه امتنع عن أداء واجبات كراء المحل التجاري المذكور بالعنوان اعلاه عن المدة من : فاتح ابريل 2016 الى متم فبراير 2021 أي ما مجموعه 58 شهرا و جب فيها مبلغ 290.000,00 درهم و حيث أن المدعي أذّن المدعى عليه بواسطة المفوض القضائي في محل سكنه بسوق اربعاء الغرب و رفض التسلم بتاريخ 2021/02/08 و تجدون رفقته صورة شمسية من محضر تبليغ اذار مانحا اياه اجل 15 يوما قبول اللجوء الى القضاء المختص و في هذا الاطار فان المدعي قد سبق له ان اذّن المدعى عليه اعلاه ذلك ، بموجب اذار من أجل الاداء مع الفسخ و الافراغ في حالة عدم أداء واجبات الكراء في ملف عقود مختلفة عدد 21/371 امر عدد بتاريخ 2021/03/30 و الذي بلغ له به بتاريخ 2021/04/15 في ملف التبليغ عدد و ان المدة المضروبة للمدعى عليه قد انصرمت مما يتعين معه اللجوء الى المحكمة الموقرة قصد 2021/1095 المنجز من طرف المفوض القضائي مانحا اياه اجل 60 يوما قصد الافراغ . و ان التماطل في أداء واجبات الكراء ثابت في حقه و هو من الأسباب الموجبة للإفراغ المصادقة على الاذار لا فراغه من المحل المدعى بشأنه هم او من يقوم مقامه او بإذنه ملتصقا بالحكم بأداء المدعى عليه الواجبات الكرائية المترتبة بذمته عن المدة الممتدة 2016/04/01 الى متم فبراير 2021 أي ما مجموعه 58 شهرا و جب فيها مبلغ 290.000,00 درهم و الحكم بالمصادقة على الاذار الافراغ لعدم أداء واجبات الكراء المبلغ للمدعى عليه و الحكم عليه تبعا بإفراغه المحل هو و من يقوم مقامه المدعى عليهم بغرامة تهديدية قدرهما 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل. و ارفق مقاله بصورة شمسية لوكالة عدلية و نسخة من عقد الكراء و اذار مع محضر تبليغه. و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف . أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، ان العارض تعذر عليه الحضور خلال المرحلة الابتدائية وبالتالي التقدم باوجه دفاعه خلاله ، و أنه يرتب الدفع لكون المستأنف عليه يطالب بالواجبات الكرائية عن المدة من فبراير 2016 إلى غاية فبراير 2021. و هذا الأخير لم يطالب بالواجبات الكرائية إلا بتاريخ 08/02/2021 حسب تأشيرة التبليغ المضمنة بالإنذار، و لم يتقدم بطلبه الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالأداء إلا بتاريخ 14 مارس 2022 حسب ما هو واضح من خلال تأشيرة الصندوق على المقال الإفتتاحي للدعوى، وانه بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 391 من ق . ل . ع فإن الحقوق الدورية والمعاشات و أكرية الأراضي والمباني والفوائد وغيرها من الأداءات المماثلة تتقادم في مواجهة أي شخص كان بخمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط، و تبقى الواجبات المستحقة عن السنوات 2016 – 2017 قد طالها أمد التقادم المنصوص عليها ضمن مقتضيات الفصل أعلاه يتعين معه القول والحكم برفض الطلب بخصوصها لسقوطها بالتقادم. من حيث أداء الواجبات الكرائية: انه سبق للعارض التعاقد مع المستأنف عليه لإستغلال المحل التجاري موضوع الدعوى على وجه الكراء منذ 01/04/2014 كقاعة للرياضة ، وان العارض وخلال مدة تعاقدته أو إستغلاله للعين المكراة لم يخل بالتزاماته المادية والتعاقدية تجاه المكري و أنه قام بتكليف السيد مصطفى (أ.) بتسيير والإشراف على المحل بما فيها أداء الواجبات الكرائية للمالك حسب الثابت من أصل الإشهاد حيث قام هذا الأخير بأداء المستحقات الكرائية بين يدي السيد عبد الرحيم (م.) بصفته وكيل مالك العقار كما هو ثابت من خلال الوصولات ، و إلا أن هذا الأخير لغاية في نفسه امتنع دون سبب مشروع عن تمكين السيد مصطفى (أ.) من الوصولات الكرائية المثبتة للأداء رغم إلحاح هذا الأخير في طلبها وذلك بحضور شهود الذين عاينوا واقعة

الأداء ، و أنه يدلي بإشهادات كتابية تفيد أداء الواجبات الكرائية إلى غاية إستغلال العين المكتراة هذا من جهة ، ومن جهة ثانية فان العارض بإفراغ المحل المكري سنة 2020 لفائدة المستأنف عليه بحضور مجموعة من الشهود ، مما يبقى غير محق في المطالبة بالواجبات الكرائية عن سنة 2020 إلى غاية فبراير 2021 المضمنة بالإندازر و تفعيلا لمقتضيات الفصل 671 من ق.ل.ع التي تنص على أن الكراء عقد بمقتضاه يمنح أحد الطرفين للأخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجرة محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له ، و إنه بإعتبار أن العارض قام بإفراغ المحل بداية سنة 2020 فإن المستأنف يبقى غير بالمطالبة بالواجبات الكرائية عن هذه المدة، وبالتالي القول والحكم برفض الطلب بخصوصها. ومن حيث توجيه اليمين الحاسمة: ان المستأنف عليه زعم خلال المرحلة الابتدائية عدم أداء العارض للواجبات الكرائية عن المدة من فبراير 2016 إلى غاية فبراير 2021 ، و إنه وأمام عدم تمكين العارض من وصولات الكراء وإنكار المستأنف عليه توصله بالواجبات الكرائية، وتمسكه بكون ذمته بريئة من المبالغ المطالب بها ، وانه لما كان القصد من اليمين الحاسمة الإحتكام إلى الضمير وإلى الوازع الديني فإنه يحق للعارض أن يلتمس من المحكمة إعمال مقتضيات المادة 85 من ق.م.م الذي ينص على أنه " إذا وجه أحد الأطراف اليمين إلى خصمه لإثبات ادعاء أو ردها هذا الأخير لحسم النزاع نهائيا ، فإن الخصم يؤدي اليمين في الجلسة بحضور الطرف الآخر أو بعد استدعائه بصفة قانونية ، ملتصقا شكلا بقبول الإستئناف وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي والحكم برفض طلب الواجبات الكرائية عن سنة 2016 و 2017 لمرور امد التقادم والحكم برفض طلب الواجبات الكرائية عن مدة من سنة 2020 إلى فبراير 2021 لإفراغ العارض للعين المكراة خلال هذه المدة و الحكم بجميع طلبات المستأنف عليه المضمنة بالمقال الإفتتاحي لوقوع الأداء حسب الثابت من الوثائق والأمر تمهيدا بإجراء بحث يحضره الأطراف والشهود مع حفظ حق العارض في التعقيب بعده و توجيه اليمين الحاسمة للسيد عبد الرحيم (م.) بشأن توصله بالواجبات الكرائية عن المدة المدعى بشأنها مع ما يترتب على ذلك قانونا مع تحميل المستأنف عليه الصائر . و ارفق المقال بنسخة حكم و إشهادات مدلى بها و أصل وصولات كرائية و اصل توكيل خاص من أجل توجيه اليمين الحاسمة مصادق عليه واصل اشهاد. وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبيها بجلسة 18/01/2023 جاء فيها ان ان الدفع بالتقادم بخصوص المدة من 2016-2017 هو سبب غير وجيه وغير مبني على اساس قانوني سليم و يتنافى مع مقتضيات المواد من 1 الى 38 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الصادر في 13 من شوال 1437 ، والاستدلال بمقتضيات الفصل 391 من ق ل ع في غير محله لأنه و بتحليل ادة في المادة سيتضح للمحكمة انه هناك استثناءات واردة على تطبيق هذه المادة في نازلة الحال من بينها عدم الوفاء بأداء واجبات الكراء التي لا يمكن ان يتحلل منها ملزم بدفعها متى طالب المكثري بذلك و الموعد المتفق عليه و هذا ما ينص عليه الفصل 664 من ق ل ع، و انه لما قضت المحكمة التجارية الابتدائية بأداء المستأنف مبلغ 290.000 درهم واجبات الكراء عن المدة 01/04/2016 الى متم فبراير 2022 فقد صادفت الصواب و احترمت فيه جميع الشروط الشكلية المنصوص عليها في القانون 16/49 والفصول 1/2/3/32/37/38/39/45/50/124 من قانون المسطرة المدنية بالإضافة الى ان المدعي سبق له ان اشعر من طرف المحكمة ورفض التوصل اكثر من مرة حتى يقدم دفوعاته وبالتالي لا يمكن للمحكمة تقديم ميزة غير مبنية على اساس قانوني صحيح، وان ما ثاره المستأنف من سبب ثاني لتقديم استئنافه لا يمت وصلته بواقع النزاع خصوصا ان النزاع المطروح حول الشهور والسنوات التي امتنع فيها المستأنف عن اداء واجبات الكراء التي تمتد من 1/4/2016 الى غاية فبراير 2022 و ان الادلاء بوصولات فهو من قبيل التمويه ليس الا لكون الوصولات المدلى بها بالمرفقات ليست محل نزاع من طرف العارض و هذا يجد سنده في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الابتدائية على المدعى عليه بأداء للعارض واجبات الكراء حسب المسطرة في الإندازرين بتاريخ 28/2/2021 و 15/4/2021 ، وان المدعى عليه المستأنف لم يدلي للمحكمة بما يفيد الاداء عن المدة المشار اليها و بالتالي فهو ملزم بأداء الوجبات الكرائية للعارض ، وان العلاقة التعاقدية ثابتة بين طرفي النزاع و الواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المكثري ثابتة طبقا للقانون 64/99 و 49/16 و المحكمة بتصفح الوثائق المدلى بها في ملف النازلة لا تحتاج الى شهادة الشهود الذي يجهل العارض مصدرهما و القول بوجود اشهادات كتابية وشهود عيان لا يمكن ان يعطي قيمة قانونية للنزاع لا سيما ان المحكمة ستؤسس حكمها على وقائع ملموسة و قرائن و دلائل و ليس تكهنات ناهيك ان هذه الاشهادات فهي تخص طرف المكثري مع طرف اخر لا علاقة بالمكثري الاصيلي ، و ان التسيير الذي وقعه المدعى عليه ع مصطفى (ا.) يخص الطرف المستأنف ولا يمكن في جميع الأحوال ان يلغى العلاقة الكرائية بين المكثري والمكثري الأصلي حسب الفقرة 1 من المادة 24 من القانون 16-49 ، وان المستأنف عليه لم يفرغ المدعى عليه بشانه بخصوص الوجبات الكرائية خصوصا انه لم يدلي للمحكمة ما يفيد كونه افرغ المحل من

قبيل عرض عيني لمفاتيح او ماشابه ذلك ، وناهيك ان العارض لا زال يعلق على واجهة المحل يافطة تؤكد وجود قاعة رياضية حسب ما هو ثابت من الصورة الفوتوغرافي، وهذا دليل واضح ان المستأنف لا زال يشغل المحل، وان المستأنف اخل بمقتضيات الفصل 671 من ق ل ع خلال عملية الإنتفاع والإمتناع عن اداء واجبات الكراء، وانه ومن خلال تصفح الحكم الابتدائي المطعون فيه بالإستئناف والوثائق المرفقة به سيتضح للمحكمة ان الحكم جاء مصادف للصواب ومعلل تعليلا كافيا، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنف الصائر. وارفق المذكرة بصورة شمسية من شهادة التسليم وصورة شمسية لواجهة المحل. وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون. وبناء على قرار تمهيدي عدد 301 الصادر بتاريخ 15/03/2023 القاضي بإجراء بحث وبناء على ما جاء في جلسة البحث حسب المضمن بمحضر الجلسات وبناء على مستنتجات البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 14/6/2023 جاء فيها أن الحكم التمهيدي رقم 301 القاضي بإجراء بحث في الموضوع ما راج بجلسة البحث المنجزة من طرف السيدة المستشارية المقررة بتاريخ 17/5/2023 والتي حضرها العارض والمستأنف ودفاعه والتي صرح فيها انه ظل يؤدي واجبات الكراء باستمرار الى غاية سنة 2019 دون الادلاء للمحكمة بما يفيد ذلك من سند قانوني ، و ان العارض نفا ذلك نفيا قاطعا كون ان المستأنف لم يسبق له ان ادى واجبات راء منذ تاريخ 01/04/2016 الى متم فبراير 2021 و في هذا الاطار وجهت للعارض اداء اليمين القانونية بخصوص ذلك و أنه قام بأداء اليمين القانونية على اساس ان المستأنف لم يسبق له ان ادى واجبات الكراء بخصوص المدة اعلاه ، و بتصفح محضر جلسة البحث يلاحظ ان المستأنف لم يدل للمحكمة بما يفيد تحلله من واجبات الكراء المتخلدة بذمته ، و بالرجوع الى الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف والوثائق المرفق فإن الحكم جاء مصادف للصواب و معلل تعليلا كافيا ، وان المدة المطالب بها بخصوص واجبات الكراء جاءت بناء على انذارين لم يسبق له ان عارض ذلك امام المحكمة الابتدائية التجارية، وان الحكم الابتدائي قد استوفيت فيه جميع الشروط الشكلية والقانونية ، و ان المستأنف لم يدل للمحكمة بما يفيد كون ذمته غير عامرة بالواجبات الكرائية المطالب بها من طرف العارض ، و ان العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين ، و ان المكثري ملزم بأداء واجبات الكراء و لا يمكن ان يتحلل من ذلك الا اذا اثبت الوفاء بها حسب منطوق الفصل 664 من ق ل ع ، ملتصقا بالحكم برفض الطلب و تأييد الحكم المستأنف لاستيفائه الشروط الشكلية والقانونية مع تحميل رافعه الصائر . وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 14/6/2023 جاء فيها أن المستأنف عليه أدى القسم امام المحكمة على أنه لم يتوصل بالواجبات الكرائية عن المدة من فاتح أبريل 2016 إلى متم فبراير 2021 ، و إن المستأنف عليه بيمينه هذه يكون قد أدلى بتصريحات زائفة ما كان ليسوقها في تحريف الوقائع ومحاولة تغليب المجلس الذي يستوجب التقاضي بحسن نية، و إن تصريحات هذا الأخير تفنذها الإشهاديات المدلى بها بالملف، وانه عاين فيه الشهود أداء السيد مصطفى (أ.) مسير المحل المكري لفائدة المستأنف عليه للواجبات الكرائية إلى غاية إفراغه للمحل، و إن الغريب في الأمر أن المستأنف عليه أدى اليمين القانونية بأن الواجبات الكرائية لم تؤدي إلى غاية فبراير 2021 ، والحال أن العارض قام بإفراغ المحل المكري بداية سنة 2020 بحضور الشهود الذين على إستعداد للإدلاء بتصريحاتهم أمام المحكمة، و إنه أمام يقين العارض ببراءة ذمته من الواجبات الكرائية وأمام إنكار المستأنف عليه بمحضراته الكتابية لواقعة الأداء تمسك بمقتضيات الفصل 85 من ق.م.م الذي أعطى الحق للأطراف في توجيه اليمين إلى بعضهما لإثبات الإدعاءات أوردها، إلا أن العارض فوجئ بشخص قد غيب ضميره ووازعه الديني والأخلاقي ليحلف كذبا أمام المحكمة، و العارض وإيمانا بعدالة المحكمة ، ملتصقا بالأمر تمهيدا بإجراء بحث في الملف يستدعي له الأطراف والشهود مع حفظ حق العارض في التعقيب بعدها. وارفق المذكرة بأصل ثلاث إشهاديات. و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 14/06/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/07/2023. محكمة الاستئناف حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه . حيث أن الدفع بالتقادم يبقى مردود على اعتبار أن الطاعن بلغ بالإندار موضوع الدعوى بتاريخ 08/02/2021 يطالبه فيه المستأنف عليه بواجبات الكراء ابتداء من أبريل 2016 إلى متم فبراير 2021 و هي المدة التي تناهز 5 سنوات السابقة عن تاريخ تبليغ الإنذار ، مما يجعلها مستحقة كاملة و لم يطلها التقادم بعد . و حيث أنه أمام منازعة الطاعن في مدة الكراء المطلوبة و المحكوم بها ابتدائيا و توجيهه اليمين الحاسمة للطرف المستأنف عليه فقد أمرت هذه المحكمة تمهيدا بإجراء بحث حضره كلا الطرفين و الدفاع و صرح المستأنف أنه كان يؤدي الكراء بواسطة مسير المحل المسمى مصطفى (أ.) دون تسلمتواصل عن هذه الأدعاءات و ظل يواظب على الأداء لغاية إغلاق المحل بسبب جائحة كورونا في حين نفى المستأنف عليه ما صرح به الطاعن معلنا استعداده لأداء اليمين القانونية الموجهة إليه و قام بأدائها بالصيغة التالية : "أقسم بالله العظيم أنني لم أتسلم أي مبلغ يتعلق بالمدة المطلوبة من أبريل 2016 إلى فبراير 2022 " فتقرر ختم البحث و أحالة الملف على الجلسة العلنية . و حيث أنه بأداء

اليمين الحاسمة من طرف المستأنف عليه تكون وسائل الإثبات قد استوفت حقها في ملف النازلة و تكون نمة الطاعن عامرة بمبالغ الكراء المحكوم بها ابتدائيا مما يستوجب التصريح برد أسباب الأستئناف لعدم وجاهتها و التصريح بتأييد الحكم المستأنف . حيث أنه يتعين تحميل المستأنف الصائر . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا . في الشكل : قبول الأستئناف في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنف .