

**Preuve du paiement des loyers :
le seuil de recevabilité de la
preuve testimoniale s'apprécie
au regard du montant total de la
dette et non de chaque échéance
mensuelle (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 56147	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3869
Date de décision 20240715	N° de dossier 2024/8219/1363	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Seuil de recevabilité de la preuve, Serment décisoire, Résiliation du bail, Qualité à agir des héritiers, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Non-paiement de loyers, Demande additionnelle, Confirmation du jugement, Bail commercial		
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, le tribunal de commerce avait ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant contestait d'une part la qualité à agir des bailleurs et soutenait d'autre part la recevabilité de la preuve testimoniale pour établir le paiement des loyers.

La cour écarte le premier moyen, retenant que la qualité des bailleurs est suffisamment établie par la production d'un certificat de propriété et d'un procès-verbal de constat dans lequel le preneur reconnaissait la relation locative. Sur la preuve du paiement, la cour rappelle que la prohibition de la preuve par témoins pour les obligations excédant un certain montant, prévue à l'article 443 du dahir formant code des obligations et des contrats, s'apprécie au regard du montant total de la dette réclamée et non de la valeur de chaque échéance mensuelle.

Dès lors, la demande d'audition de témoins est jugée irrecevable, et la bailleuse ayant prêté le serment décisoire ordonné par la cour, la dette du preneur est considérée comme non acquittée. La cour fait en outre droit à la demande additionnelle des bailleurs en condamnant le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Le jugement est par conséquent confirmé et la condamnation est étendue aux nouveaux arriérés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 1/2/2024 يستأنف من خلاله الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء الصادر تحت عدد 1642 بتاريخ 2023/04/18 في الملف الموضوع عدد : 2023/8207/24 عن المحكمة التجارية بالرباط القاضي : في الشكل : بقبول الدعوى وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 46.200 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بحي السلام قطاع 12 بلوك 23 رقم 966 سلا خلال المدة من 1/2021 إلى متم أكتوبر 2022 مع النفاذ المعجل، ومبلغ 1.000.00 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو و من يقوم مقامها أو بإذنه وبتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى وبتحميله الصائر ورقص الباقي.

في الشكل :

حيث سبق البث فيه بقبول الاستئناف و المقال الإضافي بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف ان المستأنف عليهم تقدموا بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء المسجل بكتابة الضبط والمؤداة عنه الرسوم القضائية، يعرضون من خلاله أنهم يملكون المحل التجاري المستخرج من الدار الكائنة بحي السلام قطاع 11 سكتور 12 رقم 900 سلا والذي يكتريه المدعى عليه من مورثهم إبراهيم (م.) بن محمد بسومة شهرية قدرها 2100 درهم، وأنه تقاعس عن أداء الكراء دون مبرر مقبول مما حدا بهم إلى توجيه إنذار إليه بالأداء لكنه لم يستجب له. لذلك فهم يلتمسون الحكم عليه بأدائه لهم مبلغ 46.200 درهم عن واجبات كراء المدة من 2021/01/01 الى متم اكتوبر 2022 ومبلغ 1500,00 درهم كتعويض عن التماطل وبإفراغه ومن يقوم مقامه او باذنه من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر. وأرفق مقاله ب نسخة من انذار مع محضر تبليغه ووصل كراء، ومحضر معاينة وأستجواب.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيه ان المدعين لم يثبتوا صفتهم في الدعوى وفي الموضوع فان ذمته خالية من الواجبات الكرائية المطلوبة وان له شهود يثبتون هذه الواقعة ملتصقا أساسا في الشكل الحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا في الموضوع الحكم برفض الطلب واحتياطيا جدا الامر باجراء بحث بين الطرفين. مرفقا جوابه بنسخة من البطاقتين الوطنيتين للشهود.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندتا على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه فانه بالإطلاع على المقال الافتتاحي ومرفقاته فإن المستأنف عليهم لم يدلوا بما يفيد صفته في الدعوى بالمرحلة الابتدائية ، ومن ثم لم يثبتوا ما إن كانت العلاقة . غير ذلك ، ولم ترد المحكمة الابتدائية على دفع المستأنف ولم تغل حكما، وبالتالي فإن حكما يكون ناقص التعليل الموازي لانعدامه و يكون معه من المناسب إلغائه لهذا الموجب وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب ومن حيث ملتصق استماع لشهود إثبات الأداء فان المستأنف حسب زعم المستأنف عليهم يكتري بأجرة شهرية قدرها 2100 درهم شهريا ، وأن هذا المبلغ هو دوري وكل شهر كان ينتقل العارض لدى المستأنف عليهم رفقة أحد جيرانه و يسلمهم الواجبات الكرائية بحضورهم ، ولم يسبق له أن تراكمت عليه الواجبات الكرائية إلى ما يتجاوز مبلغ 10.000 درهم أو انتقل رفقة أحد الشهود وسلمهم مبلغ يفوق عشرة درهم ، بل كان يسلمهم شهرا بشهر ، وبالتالي فإن إثبات تنفيذ الإلتزام يجوز بشهادة الشهود مادام الواقعة المطلوب استماع إلى الشهود بشأنها لا تتجاوز مبلغ عشرة درهم وليس المجموع، كما ذهب إلى المحكمة الابتدائية وبالتالي فإن المحكمة أساءت تطبيق الفصل 443 من ق.ل.ع وكذلك الفصل 253 الذي يتحدث عن الأداء السابقة ، وبالتالي فهو غير عامل في نازلة الحال وإنه صدر قرار لمحكمة النقض رقم 62 الصادر بتاريخ 01 فبراير 2022 في الملف المدني رقم: 2019/6/1/4452 و تبعا لما أورده المستأنف أعلاه يكون الحكم الابتدائي ناقص التعليل الموازي لانعدامه ، مما يكون معه من المناسب إلغائه لهذا الموجب، وبعد التصدي القول والحكم برفض الطلب.

لذلك يلتصق في الشكل: قبول الاستئناف لوروده على الصفة و لوقوعه داخل الأجل القانوني وفي الموضوع : القول بارتكاز المقال على أساس سليم من القانون. ومن الواقع. إلغاء الحكم الابتدائي للعيوب المفصلة صدره، و بعد التصدي القول والحكم : أساسا : الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا : القول والحكم برفض الطلب واحتياطيا جدا : الأمر بجلسة بحث من أجل سماع شهود المستأنف من أجل إثبات سببية الأداء والأمر باستدعائهم واحتياطيا جدا : إذا رأت المحكمة خلاف ذلك يلتصق الأمر بجلسة بحث من أجل توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليهم بخصوص ما إن كان قد سبق أن توصلوا بالواجبات الكرائية للمدة من : 2021/01/01 إلى متم أكتوبر 2022 من عدمه وجعل المصاريف على من يجب قانونا.

وادل: بنسخة تبليغية من الحكم الابتدائي 2 أصل طي التبليغ وحفظ حق المستأنف من اجل الإدلاء بوكالة خاصة لتوجيه اليمين الحاسمة.

وبجلسة 8/4/2024 ادلى نائب المتأنف عليهم بمذكرة جوابية جاء فيها بخصوص اثابت العلاقة الكرائية فانه بالرجوع للواقع والوثائق المرفقة بمقال العارضين وخصوصا شهادة الملكية والتي تبين تملك العارضين للعقار المستخرج منه المحل موضوع العلاقة الكرائية مما يجعل بذلك صفتهم في الدعوى ثابتة كما أن محضر المعاينة والإستجواب المدلى به رفقة مقال المستأنف فيه : العارضين يثبت العلاقة الكرائية بين العارضين والمستأنف والذي صرح منذ سنة 2000 " أنه يتواجد في المحل بصفته مكتري من المرحوم ابراهيم (م). منذ سنة بسومة كرائية 2100 درهم ويؤدي الواجبات الكرائية حاليا الى زوجة المرحوم السيدة فاطمة (ب). " وأن السيدة فاطمة (ب). هي زوجة للمرحوم ابراهيم (م). مالك المحل التجاري قيد حياته والعارض ايوب (م). و محمد (م). هم أبنائها من المرحوم وهم المالكين للمحل موضوع العلاقة الكرائية هم وامهم حسب ما تبينه شهادة الملكية المرفقة كما أن العلاقة الكرائية يتبنتها كذلك وصل الكراء المدلى به من قبل المستأنف عليهم رفقة مقالهم وأن ما يثبت العلاقة الكرائية كذلك هو جواب المستأنف عن انذار المستأنف عليهم له بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة في ذمته ، وان ما يثبت العلاقة الكرائية وبالإضافة لما سبق هو ملتصق المستأنف الرامي الى اجراء بحث واستدعاء الشهود المضمنة اسمائهم في مذكرتهم الجوابية في المرحلة الابتدائية والذي سيشهدون بأدائه الواجبات الكرائية للعارضين لكونهم ينتقلون رفقة المستأنف عند المستأنف عليهم لأداء الواجبات الكرائية وهذا اعتراف ضمني بوجود علاقة كرائية اطرافها المستأنف عليهم والمستأنف وبخصوص اداء المستأنف الواجبات الكرائية : أنه بالرجوع للواقع وعلى خلاف زعم المستأنف فإدعائه بكونه يؤدي للعارضين الواجبات الكرائية تبقى مزاعم وادعاءات لا أساس لها اعتبارا لكون المستأنف لم يؤدي للعارضين الواجبات الكرائية منذ فاتح يناير 2021 الى حدود الآن وان ادعاءاته من كونه كان ينتقل رفقة أحد جيرانه لأداء الواجبات الكرائية ومرة أخرى يقول رفقة أحد الشهود لا أساس لذلك من الصحة وان أي شهادة شهوده تبقى شهود مجاملة لا غير اعتبارا لكونهم اصدقائه بعد بحث العارضين عنهم وان شهادتهم سيتم الطعن فيها بالزور من قبل المستأنف عليهم لكونهم لا علم لهم بالشهود المضمنة اسمائهم بمذكرة المستأنف في المرحلة

الابتدائية ولم يروهم قط طول مدة العلاقة الكرائية بينهم وبين المستأنف، و أن زعم المستأنف من كونه لم تتراكم عليه واجبات كرائية بلغت 10000 درهم حتى لا يمكن إثباتها بشهادة الشهود وان الفصول 443 والفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود غير عاملة في النازلة تبقى مزاعم لا أساس لها اعتبارا لكون الواجبات المتخلدة بدمه المستأنف والتي تماطل في ادائها تجاوزت مبلغ 10000 الى 46.200,00 علاوة على مبالغ أخرى للمدة اللاحقة عن إنذار الأداء والإفراغ ، وبالتالي فمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع واجبة التطبيق في النازلة حفظا لحقوق ومصالح المستأنف عليهم الذين تضررو من عدم أداء المستأنف للواجبات الكرائية طيلة هذه المدة والى حدود الآن .

لذلك يلتزمون رد جميع مزاعم وادعاءات المستأنف لعدم ارتكازها على أي أساس وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به للمستأنف عليهم وادلوا : بنسخة من شهادة الملكية ومحضر واستجواب ووصل كراء ونسخة من جواب المستأنف على انذار .

وبجلسة 29/4/2024 ادلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية برفقة بوكالة خاصة جاء فيها انه سبق للمستأنف ان التمس احتياطيا جدا الامر بجلسة بحث من اجل توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليهم بخصوص ما ان كان قد سبق ان توصلوا بالواجبات الكرائية للمدة من 1/1/2021 الى متم أكتوبر 2022 من عدمه وان المستأنف يدلي للمحكمة بوكالة اليمين الحاسمة للسيدة فاطمة (ب.) التي كانت تتوصل منه بالواجبات الكرائية .

لذلك يلتمس رد كافة دفعو المستأنف عليه والحكم وفق كتابات المستأنف والاشهاد على ادلاءه بوكالة خاصة من اجل توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها فاطمة (ب.) بخصوص ما ان كان قد سبق ان توصلت بالواجبات الكرائية للمدة من 1/1/2021 الى متم اكتوبر 2022 من عدمه .

وادلى بنسخة من الوكالة .

بنفس الجلسة اعلاه ادلى نائب المستأنف عليهم بمذكرة تعقيبية مع طلب إضافي جاء فيهما بخصوص التعقيب ان المستأنف أودع مذكرة تعقيبية مرفقة بوكالة خاصة يلتمس من خلالها الى اجراء جلسة بحث من أجل توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها فاطمة (ب.) ما ان كانوا قد توصلوا بالواجبات الكرائية للمدة من 2021/01/01 الى متم اكتوبر 2022 من عدمه فإن العارضين يؤكدون للمحكمة أنهم لأن توصلوا بالواجبات الكرائية موضوع دعواهم لما تقدموا بالدعوى في مواجهة المستأنف ولما خسروا مصاريف للتقاضي كانوا في منأى عنها لو التزم المستأنف بأداء الواجبات الكرائية بانتظام وأن الهدف من وراء دفعواته هو إطالة أمد النزاع وحرمان العارضين من واجباتهم الكرائية الملقاة على عاتقه واستغلاله للمحل بدون موجب حق ولا قانون وان ما يدعيه ما هو إلا كذب وبهتان الأمر الذي يتعين معه رد ادعاءات ومزاعم المستأنف والحكم وفق كتابات المستأنف عليهم وبخصوص الطلب الإضافي : فان المستأنف عليهم تقدموا بدعوى الأداء والإفراغ عن المدة من شهر فاتح يناير 2021 الى متم شهر اكتوبر 2022، و إن الطرف المدعى عليه تخلدت في ذمته واجبات كرائية لاحقة عن المدة المذكورة وذلك عن مدة 18 شهر وهي : من فاتح نونبر 2022 الى متم شهر ابريل 2024 وجب عنها مبلغ 37.800,00 درهم مما يكون معه المستأنف عليهم محقين في المطالبة بالحكم على المدعى عليه بأداء المبلغ المذكور علاوة على تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به للمستأنف عليهم .

لذلك يلتزمون التصريح بقبول الطلب الإضافي شكلا ومن حيث الموضوع : التصريح بارتكازه على أساس قانوني سليم والحكم على المدعى عليه بادائه للمستأنف عليهم مبلغ 37.800,00 درهم شاملة للواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة للمدة المحكوم بها ابتدائيا للمستأنف عليهم وذلك عن المدة من فاتح نونبر 2022 الى متم شهر ابريل 2024 بما مجموعه 37.800,00 درهم مع شمول القرار بالنفاز المعجل والصائر والاجبار في الأقصى .

وبجلسة 20/5/2024 ادلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية جاء فيها ان أورده المستأنف من دفعو جدية ومبنية على أساس سليم من الواقع والقانون ولا ترمي بتاتا الى إطالة النزاع بقدر ما يرغب في استرجاع حقوق وانصافه من طرف الدرجة الثانية لهذا فان المستأنف

يتشبه بمقاله الاستئنافي بكافة وسائله بينها الاستماع للشهود واحتياطيا جدا جدا توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليهم

لذلك يلتمس رد كافة دفع المستأنف عليهم الغير المؤسسة من الناحية الواقعية والقانونية على أساس سليم والحكم وفق كتابات المستأنف ومقاله الاستئنافي.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 358 الصادر بتاريخ 27/05/2024 والقاضي بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها فاطمة (ب.).

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 01/07/2024 تخلف عنها المستأنف رغم التوصل وحضر نائبه الذي التمس اعتبار الملف جاهزا وحضر المستأنف عليهم ونائبهم وبعد التأكد من هوية المستأنف عليها قامت باداء اليمين القانونية بالصيغة المنصوص عليها قانونا فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث استدلت المستأنف عليهم بشهادة ملكية عقارية تثبت تملكهم للعقار المتواجد به المحل التجاري موضوع النزاع كما استدلت بتوصيل كراء يتعلق بنفس المحل و بمحضر معاينة و استجواب يثبت تواجد المستأنف بالمحل على سبيل الكراء و ذلكم استنادا على تصريحاته التي ادلى بها للمفوض القضائي و التي اكد من خلالها بانه يكتري المحل من مورت المستأنف عليهم و بالتالي فان صفة المستأنف عليهم في الدعوى تبقى ثابتة و قائمة.

و حيث دفع المستأنف بخلو ذمته من واجبات الكراء المطلوبة لوقوع أدائها و التمس الاستماع الى الشهود الذين يجوز الاثبات بواسطتهم ما دام ان مبلغ الكراء الشهري لا يفوق 10000.00 درهم و يجوز اثباته بشهادة الشهود.

و حيث انه و على خلاف الدفع المثار فان ما يطلب المستأنف اثباته بواسطة شهادة الشهود ليس هو مبلغ الوجيبية الكرائية الشهرية حتى يمكن القول انها لا تخضع لمقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع باعتبار انها لا تتجاوز 10000.00 درهم بل يطلب اثبات براءة ذمته من مبلغ الكراء المتخذ بذمته و الذي يتعلق بالمدة من 1/1/2021 الى متم أكتوبر 2022 و جب فيها مبلغ 46500.00 درهم و هو مبلغ يفوق المبلغ المسموح اثباته بشهادة الشهود حسب الفصل 443 المشار اليه و بالتالي فان الدفع المثار من قبل المستأنف بخصوص هذه النقطة يبقى غير مسموع.

و حيث تمسك المستأنف بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها فاطمة (ب.) بخصوص توصلها بواجبات كراء المدة من 1/1/2021 الى متم أكتوبر 2022 .

و حيث أصدرت المحكمة قرارها التمهيدي القاضي بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها فاطمة (ب.) بخصوص توصلها بواجبات كراء المدة من 1/1/2021 الى متم أكتوبر 2022 من عدمه مع تطبيق قاعدة النكول عند الاقتضاء بحضور المستأنف و باقي المستأنف عليهم و دفاع الطرفين حيث حضرت المستأنف عليها فاطمة (ب.) امام جلسة المحكمة بتاريخ 1/7/2024 الى جانب باقي المستأنف عليهم كما حضر دفاعها و دفاع المستأنف هذا الأخير تخلف عن الحضور رغم التوصل حيث التمس دفاعه اعتبار الملف جاهزا لتقوم المستأنف عليها بعد التحقق من هويتها عبر الادلاء ببطاقتها الوطنية بأداء اليمين القانونية بالصيغة التالية " اقسم بالله العظيم على انني لم اتوصل من المستأنف بواجبات الكراء عن المدة من 1/1/2021 الى نهاية أكتوبر 2022"

و حيث ان ذمة المستأنف تبقى عامرة بواجبات الكراء المطلوبة مما يجع طلب أدائها و قيام حالة المطل مؤسسين و هو ما يستدعي رد الاستئناف و تاييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي

حيث ان الطلب الاضافي ينصب على واجبات كراء المدة المترتبة بعد صدور الحكم الابتدائي و الممتدة من 1/11/2022 الى متم ابريل 2024 وجب عنها مبلغ 37800.00 درهم و الملف خال مما يثبت التحلل منها مما يجعل الطلب المنصب عليها مبررا.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا و انتهائيا و حضوريا.

في الشكل: سبق البث فيه بقبول الاستئناف و المقال الإضافي.

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

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف احمد (ب.) لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 37800,00 درهم واجبات كراء المدة من 1/11/2022 الى متم ابريل 2024 مع تحميله الصائر و الاكراه البدني في الأدنى.