

# Preuve du paiement des loyers : le seuil interdisant la preuve par témoins s'apprécie au regard du montant total des arriérés et non du loyer mensuel (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 57363	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4750
<b>Date de décision</b> 20241010	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4038	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Seuil légal de preuve, Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Montant total de la créance, Interdiction de la preuve par témoins, Expulsion, Confirmation du jugement, Bail commercial, Arriérés de loyers		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve admissibles pour le paiement des loyers dont le montant total excède le seuil légal. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et condamné le preneur au paiement d'un arriéré locatif et à l'éviction des lieux.

L'appelant soulevait, outre des moyens de nullité procédurale, la question de la recevabilité de la preuve testimoniale pour établir le paiement des loyers, en dépit du montant de la créance. Après avoir écarté les moyens tirés de l'absence de signature sur la copie signifiée du jugement et d'une prétendue irrégularité dans le changement du juge rapporteur, la cour examine le moyen de fond.

La cour retient que, pour l'application des dispositions de l'article 443 du code des obligations et des contrats interdisant la preuve par témoins pour les actes juridiques excédant dix mille dirhams, il convient de considérer le montant total de la créance locative réclamée et non la valeur de chaque loyer mensuel pris isolément. Dès lors, la demande du preneur visant à prouver par témoins le paiement d'une dette supérieure à ce seuil est jugée irrecevable.

Le jugement de première instance est en conséquence intégralement confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت فدوى (و.) بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 25/06/2024، تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1643 الصادر بتاريخ 07/05/2024 ملف عدد 505/8207/2024 عن المحكمة التجارية بالرباط القاضي " بأدائها لفائدة المدعية مبلغ 75.600,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/09/2018 إلى متم نونبر 2023 ، و أدائها تعويض عن التماطل قدره 1000,00 درهم، و بفسخ عقد الكراء المبرم بين الطرفين ، و المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 23/01/2024 ، و إفراغها من المحل التجاري الكائن بتجزئة الخير الرقم 263 حي الخير م الرباط هي و من يقوم مقامها أو بإذنها، مع شمول الحكمبالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و تحميل خاسر الدعوى الصائر".

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 11/06/2024 و بادرت إلى استئنافه بتاريخ 25/06/2024 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن الخليفة (ع.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال للمحكمة التجارية بالرباط مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/02/2024 ، والذي عرضت فيه أنها تكري للمدعى عليها محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 1200,00 درهم، وأنها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/09/2018 إلى متم نونبر 2023 ووجب فيها مبلغ 75.600,00 درهم، وأنها قامت بتوجيه إنذار إلى المدعى عليها من أجل الأداء تحت طائلة الإفراغ توصلت به بتاريخ 23/01/2024 وتم منحها أجل 15 يوما إلا أنه بقي دون جدوى ، و التمسست الحكم على المدعى عليها بأدائها لها مبلغ 75.600,000 درهم واجبات كراء المدة المطلوبة، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية، وإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري المكترى هي و من يقوم مقامها أو بإذنها، والحكم لها بتعويض عن التماطل قدره 1000,00 درهم مع النفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى، وتحميل المدعى عليها الصائر، وأرفقت مقالها بإنذار ومحضر تبليغ، وعقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة دفاعها المؤرخة في 19/03/2024 والتي أجابت من خلالها بأنها تؤدي الواجبات الكرائية بانتظام وبدون انقطاع وأن لديها شهودا حضروا واقعة الأداء، و التمسست الحكم بإجراء بحث بحضور الشهود الواردة أسماؤهم بالإشهادات المدلى بها؛

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة دفاعها المؤرخة في 16/04/2024 16/04/2024 والتي أوضحت من خلالها أنها تجهل أسماء الشهود المطلوب الاستماع إليهم و أكدت ما سبق.

و بتاريخ 07/05/2024 أصدرت المحكمة التجارية بالرباط الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الحكم باطل ومخالف لقانون التنظيم القضائي للمملكة، لأن الحكم المبلغ لها غير موقع عليه من قبل السيد الرئيس و القاضي المقرر و كاتب الضبط، و من تم فهو مخالف لمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية لعدم ثبوت صفة من أصدره ومن وقع عليه، و لأن الملف عند تعيينه في أول جلسة تم تعيين القاضية حنان إبراهيم كمقررة في القضية وعند حجز الملف للمداولة وتم تمديده تم تغيير القاضي المقرر دون إخراج الملف من المداولة وإدراجه بجلسة جديدة، لأن التعيين يكون من قبل السيد رئيس المحكمة التجارية وليس بهذا الشكل وأن الحكم موضوع الطعن بالبطلان لم يحترم هذه الشكليات القانونية مما يكون مآله البطلان، و أن الحكم لم يصادف الصواب عندما قضى لفائدة المستأنف عليها بمبلغ 75.600,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح شتنبر 2018 إلى متم نونبر 2023 وأداء الطاعنة لها مبلغ 1000,00 درهم كتعويض عن التماطل، بحيث أن المحكمة الابتدائية ضربت دفعوات العارضة الرامية إلى إثبات واقعة الأداء عرض الحائط ولم تعرها اهتمام وناقشت الواقعة من جانب المكري فقط، ذلك أنها تكتري المحل التجاري المخصص للحلاقة الكائن بتجزئة الخير رقم 263 حي الخير ح ي م الرباط بسومة كرائي قدرها 1200,00 درهم منذ سنة 2016، وأنها ومنذ ذلك التاريخ وهي مواظبة على أداء الواجب الشهري لصاحبة المحل وبدون انقطاع وأنها كانت أكثر جدية في الوفاء بالتزاماتها، وأنها التمسست من المحكمة الابتدائية إذا ما ارتأت غير ذلك الأمر بإجراء بحث وأدلت بإشهادات الأربع شهود حضروا واقعة الأداء، إلا أن المحكمة الابتدائية لم تراعي حقوق المكترية. وعللت حكمها بكون " أن الإتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنهى الإلتزامات أو الحقوق والتي يتجاوز مبلغها أو قيمتها عشرة آلاف درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود"، في حين أن الطاعنة لا ترغب في إثبات إجمالي المبلغ وإنما ترغب في إثبات واقعة الأداء، و حول مخالفة القانون وانعدام التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه بموجب أحكام المادة 50 من ق. م. م فإن الأحكام الصادرة عن المحاكم الابتدائية يجب أن تكون معلة بأسباب، و أن الحكم المطعون فيه منعدم التعليل ولم يقدر الوقائع المعروضة عليه التقدير السليم ولم يرد على دفعوات أثرت بصفة نظامية والتي من شأنها التأثير على منطوق الحكم، و التمسست أساسا بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد ببطلانه، و احتياطيا إجراء بحث لإثبات واقعة الأداء بالإستماع إلى الشهود المدلى بإشهاداتهم في المرحلة الابتدائية، و أرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بجلسة 19/09/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنفة لم تثبت أداءها الوجيبة الكرائية مقابل انتفاعها بالعين المكراة، و الإتفاقات و الأفعال القانونية التي تتجاوز قيمتها 10.000,00 درهم لا تثبت بشهادة الشهود، و التمسست رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 03/10/2024 تخلف عنها دفاع المستأنفة رغم التوصل و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 10/10/2024 .

محكمة الإستئناف

حيث أسست الطاعنة استئنافها على الأسباب أعلاه.

و حيث إنه بخصوص السبب المستمد من أن الحكم المستأنف باطل ومخالف لقانون التنظيم القضائي للمملكة بدعوى أن الحكم المبلغ لها غير موقع عليه من قبل السيد الرئيس و القاضي المقرر و كاتب الضبط، فإنه و إن كان الفصل 50 من ق.م.م ينص على أنه "... تؤرخ الأحكام وتوقع حسب الحالات من طرف رئيس الجلسة، والقاضي المقرر، وكاتب الضبط، أو من القاضي المكلف بالقضية، وكاتب الضبط..."، فإن المقصود بذلك هو أصول الأحكام التي تحفظ بكتابة الضبط و ليس النسخ التي تبليغ للأطراف و التي تستخرج من التطبيق الإلكتروني الخاص بالمحاكم التجارية، و بما أن الثابت من نسخة الحكم المدلى بها من طرف الطاعنة أنها تحمل تأشيرة و توقيع مصلحة تسليم النسخ فإن هذا السبب يكون غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من أن الحكم باطل بدعوى أن الملف عند تعيينه في أول جلسة تم تعيين القاضية حنان إبراهيم كمقررة في القضية وعند حجزه للمداولة و تمديده تم تغيير القاضي المقرر دون إخراج الملف من المداولة وإدراجه بجلسة جديدة، فإن

الثابت من وثائق الملف الابتدائي أنه بتاريخ 09/02/2024 تم تعيين الأستاذة حنان إبراهيم كقاضية مقررة، و بتاريخ 02/04/2024 تم استبدال المقررة و تم تعيين الأستاذة فاطمة الزهراء صدقي كمقررة قبل حجز الملف للمداولة بجلسة 16/04/2024 ، و يكون بالتالي هذا السبب غير ذي أساس و يتعين رده.

و حيث إنه بخصوص السبب المستمد من أن الحكم جاء منعدم التعليل بدعوى أن الطاعنة أدت واجبات الكراء المطالب بها حسب الإشهادات العرفية المدلى بها، فإن واجبات الكراء المطالب بها هي 75.600,00 درهم عن المدة من 01/09/2018 إلى متم نونبر 2023 حسب مشاهرة 1200,00 درهم، و طبقا لمقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع فإن " الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنهي الالتزامات أو الحقوق، والتي يتجاوز مبلغها أو قيمتها عشرة آلاف درهم، لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود. ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية، وإذا اقتضى الحال ذلك أن تعد بشكل إلكتروني أو أن توجه بطريقة إلكترونية"، و بما أن العبرة في تطبيق مقتضيات هذا الفصل هي مجموع المبالغ المطلوبة و ليس وجيبة كراء شهر واحد فقط فإنه يتعين تطبيق مقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع ( قرار عدد 598/2 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 01/09/2022 ملف تجاري عدد 212/3/2/2021 ) ، و يكون بالتالي يكون طلب المستأنفة أثبات واقعة أدائها مبلغ 75.600,00 درهم غير مرتكز على أساس قانوني سليم و يتعين رد هذا السبب.

و حيث إنه و ترتيبا على ما ذكر يتعين رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا و حضوريا:

في الشكل: قبول الإستئناف.

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