

**Preuve du paiement des loyers :
Le témoignage est irrecevable
pour prouver le paiement de
loyers d'un montant supérieur à
10.000 dirhams (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57571	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4891
Date de décision 20241017	N° de dossier 2024/8219/4276	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Quittance de loyer, Preuve par témoignage, Preuve du paiement, Offre réelle, Obligations du preneur, Irrecevabilité de la preuve, Expulsion, Défaut de paiement du loyer, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la résiliation du contrat pour défaut de paiement des loyers et sur les modes de preuve admissibles pour justifier de cet acquittement. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail, l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs et des taxes de service. Le preneur appelant soutenait s'être acquitté des loyers, offrant d'en rapporter la preuve par témoignage, et contestait l'exigibilité des taxes de service faute de justification de leur paiement par le bailleur. La cour relève que le preneur, bien qu'ayant reçu une mise en demeure restée sans effet, n'apporte aucune preuve écrite de son règlement. Elle écarte la demande d'enquête par audition de témoins, au motif que la preuve testimoniale est irrecevable pour justifier le paiement d'une somme excédant le seuil légal. La cour retient par ailleurs que l'obligation contractuelle du preneur de payer les taxes de service est indépendante de leur acquittement préalable par le bailleur auprès de l'administration. Dès lors, le défaut de paiement étant caractérisé, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 5053 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/04/2024 في الملف عدد 14037/8219/2023 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين مع افراغ السيد عبد الإله (أ.) هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بدرب الحجر الزنقة 8 الرقم 88 قرية الجماعة البيضاء ، وبإدائه لفائدة السيد عبد المجيد (ح.) مبلغ ثمانية و ثلاثون ألف درهم (38.000) واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2022 لغاية 31/12/2023 و ضريبة النظافة عن نفس المدة بمبلغ ثلاثة آلاف و ثمانمائة درهم (3800) مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و تحميل المدعى عليه الصائر و برفض الباقي .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 04/07/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 19/07/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد المجيد (ح.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/12/2023 عرض من خلاله أنه أكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي بدرب الحجر الزنقة 8 الرقم 88 قرية الجماعة البيضاء مقابل مشاهدة بمبلغ 2000 درهم غير شاملة لضريبة النظافة وانه توقف عن أداء واجبات الكراء ابتداء من 01/06/2022 لغاية 31/12/2023 ووجب فيها مبلغ 38.000 درهم و مبلغ 3800 درهم عن واجبات النظافة ، و ان المدعى عليه توصل بإنذار قصد الأداء بتاريخ 04/10/2023 دون جدوى مما يجعله متماطلا ، ملتصا بالحكم بأداء المدعى عليه لفائدته مبلغ 38.000 درهم واجبات الكراء و مبلغ 3800 درهم ضريبة النظافة الكل عن المدة من 01/06/2022 لغاية 31/12/2023 ، مع فسخ عقد الكراء و إفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن بدرب الحجر الزنقة 8 الرقم 88 قرية الجماعة البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية 100 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و الإذن باستعمال القوة العمومية عند الاقتضاء و الصائر ، و أدلى بشهادة ملكية ، إنذار و حضر تبليغ ، نسخة عقد كراء .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنافه أنه وخلافا لما هو مضمن بالمقال الإفتتاحي للدعوى فإنه كان يؤدي واجبات الكراء بانتظام لغاية شهر نونبر 2023 الذي امتنع فيه عن تسلم واجبات الكراء عندما طالبه بتسليمه وصل كراء مصادق عليه لغرض إداري الشيء الذي لم يعجبه فاختلف واقعة الأداء لكونه عارف مسبقا بعدم توفره على تواصل الكراء التي لم يكن يدفعها له أصلا منذ تعاقدهما وطالبه قضائيا بما هو غير مستحق باستخلاص واجبات الكراء التي سبق تسديدها علما بأنه يتوفر على شهود مستعدين للحضور للمحكمة للإدلاء بشهادتهم عما حصل وتأكيد واقعة أداء واجبات الكراء، فضلا عن ذلك أن مطالبته بأداء واجبات النفقة رغم الإنفاق عليها بمقتضى عقد الكراء فإنها تكون في غير محلها وسابقة لأوانها مادام المستأنف عليه لم يدل للمحكمة بما يفيد أدائها للمصلحة الإدارية المعنية آنذاك يمكنه المطالبة باسترجاعها وفق الوصولات المدلى بها وإلا سيكون الأمر مجرد إثراء على حساب الغير بدون وجه حق، وبالتالي كان من الواجب استبعاد البت في الطلب المتعلق بها لعدم جدواه

والتصريح بعدم قبوله، وأنه استنادا لما سبق الإدلاء به من عدم جدية طلب المستأنف الذي اعتمد أساسا للأسف كسبب وجيه وجدي في الحكم بفسخ عقد الكراء والإفراغ فإنه لذلك يرى بأن الحكم الابتدائي موضوع هذا الإستئناف المتبني لهذا الطلب وفي غيابه يكون قد جانب الصواب فيما قضى به مما يتعين معه رده والتصريح برفضه وبصفة احتياطية إجراء بحث بالمكتب بحضور الأطراف والشهود لتأكيد واقعة أداء واجبات الكراء من عدمها ، ملتمسا قبول هذا الإستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي موضوع هذا الإستئناف فيما قضى به من أداء واجبات الكراء والنظافة وفسخ عقد الكراء والإفراغ لعدم ارتكازه على أساس سليم والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث بالمكتب بحضور الطرفين والشهود لتأكيد واقعة أداء واجبات الكراء من عدمها مع مطالبة المستأنف عليه بأداء اليمين بعدم تسلمه الواجبات الكرائية التي يزعمها باستثناء واجبات كراء شهري نونبر و دجنبر 2023 اللتان رفض المستأنف عليه تسلمهما منه لغاية في نفسه وتحميل المستأنف عليه الصائر ، وأرفق المقال بنسخة الحكم الابتدائي وغلاف التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المستأنف أشار في مقال استئنافه إلى إن الحكم المستأنف قد صدر في غيبته دون تمكنه من الإدلاء بأوجه دفاعه وأن المستأنف هو الذي اختار عدم الاستجابة لدعوة المحكمة، ذلك أنه توصل بصفة قانونية ولم يحضر الشيء الذي أكد للمحكمة أن كل ما ورد بمقال الدعوى كان صحيحا، فالمستأنف تخلف تقاعسه وامتناعه عن أداء واجبات الكراء عن الحضور لأنه يعلم جيدا أنه لا يؤدي الواجبات الكرائية، وأنه لا يمكن أن يبرر للمحكمة، وأن المستأنف ذهب في وسيلته إلى انه كان يؤدي واجبات الكراء بانتظام لغاية شهر نونبر 2023 ، وأنه هو الذي امتنع عن حيازتها عندما طالبه بتسليمه وصل كراء مصادق عليه وأن هذا الادعاء غير صحيح فالمستأنف دائما يتقاعس ويمتنع عن أداء الكراء وأنه لم يمتنع أبدا من تسليمها بل هو كان يبذل كل مساعيه من اجل حيازتها لأنها كانت موردا مهما من موارد عيشته وأنه يزعم أيضا أنه لم يكن يتوصل بتوصيل الكراء وهذا أيضا غير صحيح وإذا كانت ادعاءات المستأنف صحيحة وبانه كان يتوصل بواجبات الكراء فلماذا لم يبد ملاحظاته بهذا الخصوص سواء أثناء توصله بالإنداز أو أثناء توصله بالاستدعاء للحضور للجلسة لماذا لم يدل بأوجه دفاعه خلال المرحلة الابتدائية وأن المستأنف قد أشار في مقاله إلى أنه ظل يؤدي الكراء إلى غاية نونبر 2023 فبالإضافة إلى أن هذا غير صحيح فانه يحمل إقرارا صحيحا من جانب المستأنف على انه ماسك عن أداء الكراء وأنه يزعم أنه امتنع عن تسليم واجبات الكراء ، وأن هذا ادعاء كاذب إضافة إلى ان المقتضيات القانونية تلزم المستأنف بان يسلك مسطرة العرض العيني الحقيقي لواجبات الكراء وفي حالة رفضها إيداعها بصندوق المحكمة وهذا إجراء لا يعذر أحد بهلله بالقانون فالمقتضيات القانونية تلزم المستأنف بان يعرض واجبات الكراء وفي حالة رفضها إيداعها بصندوق المحكمة وهذه هي الوسيلة الوحيدة التي تبرأ ذمة المستأنف من واجبات الكراء وأنه يزعم بانه لم يكن يسلمه تواصل الكراء فكيف يعقل أن يؤدي مبالغ مالية من قبل واجبات الكراء ولا يتسلم التواصل الكرائية وأنه أشار في وسيلته أيضا إلى أن هناك شهود مستعدين للحضور للإدلاء بشهادتهم ، وأن كل ما أثاره المستأنف لا يعدو أن يكون تسويفا ومماطلة ومضيعة لوقت المحكمة الثمين وأن كل هذه المعطيات يستشف منها أن المستأنف يتقاضى بسوء النية وان غايته من الاستئناف الحالي هو أن يبقى مستغلا محلها بدون أي مقابل حارمه من واجبات الكراء وأنه لا يمكن إثبات أداء الكراء بواسطة شهادة الشهود فالمقتضيات القانونية لا تقبل إثبات الأداء بواسطة الشهود بخصوص المبالغ التي تتجاوز 10000,00 درهم وأن المستأنف يبرر تماطله في أداء الكراء بكونه يرفض حيازتها وأنه طالب بتمكينه من وصل كراء مصحح الإمضاء، وأن هذا الادعاء وان كان كاذبا إلا انه لا يمكن أن يكون مبررا للتوقف عن أداء الكراء ضمن الالتزامات الملقاة على عاتق المستأنف هو أن يؤدي الكراء في اجله وان عدم أدائها يشكل إخلالا بهذه المقتضيات ، وأن المستأنف والى غاية تقديمه لمقاله الاستئنافي لم يبرأ ذمته من الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته ، وأنه سلك إجراءات التنفيذ فيما يخص الشق المتعلق بالأداء إلا أن المستأنف لا زال يمتنع عن الأداء ملف التنفيذ عدد : 2024/8511/3721 وأن رفضه تنفيذ الحكم يؤكد تماطل المستأنف وامتناعه عن الأداء والذي تكون الغاية منه الأضرار به ، وأن المستأنف لم يؤدي واجبات الكراء منذ إبرامه لعقد الكراء وانه زعم في مقاله أنه كان يؤدي الكراء إلى غاية نونبر 2023 وبالرغم من أن هذا الادعاء غير صحيح فانه يحمل إقرارا صريحا من جانب المستأنف على أنه لا يؤدي الكراء وحتى المدة الموالية للتاريخ المشار إليه لم يؤديها وأنه يلتمس إجراء بحث والاستماع إلى الشهود وأن هذا الإدلاء بأوجه دفاعه وأن عدم استجابته لدعوة المحكمة وعدم حضوره للجلسة كان بإرادته وذلك لأنه كان يعلم أنه عاجز عن إيجاد سبب يبرر عدم أدائه للواجبات الكرائية وأن المقتضيات القانونية المتعلقة بمدونة الكراء جاءت واضحة ولا تحتاج إلى أي تفسير لعدم وجيه

إنذار يبقى بدون جواب خلال 15 يوما تجعل المكثري متماطلا ومتقاعسا في الأداء عند الكراء والتواصل الكرائية هي الدليل الوحيد على أداء الكراء وإبراء الذمة وأن عدم توافر المستأنف على التواصل الكرائية يشكل قرينة قاطعة على عدم الأداء ولا مجال للحديث عن الشهود لإثبات الأداء مبلغا ومدة والتساؤل الذي يفرض نفسه كيف تسنى للمستأنف أن يؤدي الكراء دون الحصول على التواصل الكرائية خاصة إن المحل تجاري والتواصل ضرورية في إعداد المحاسبة في استثنائه غير من خلال ما سبق ذكره سيتضح للمحكمة أن الوسائل التي اعتمدها المستأنف في استثنائه غير جدية وغير وجيهة ولا يمكن أن تشفع طلبه من أجل إلغاء الحكم، ملتصقا بعدم القبول شكلا وموضوعا التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر ، وأرفق المذكرة بنسخة من طلب التنفيذ .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أنه يمارس حقه في الدفاع عن مصالحه بكل الوسائل المشروعة وأن استثنائه للحكم الابتدائي موضوع الإستئناف لأكبر دليل على تمسكه بهذا الحق المكفول له بقوة القانون بمعنى أن تغيبه عن الحضور والدفاع عن مصالحه ابتدائيا لم يكن هروبا واعترافا بمدىونيته اتجاه المستأنف عليه كما جاء على لسان هذا الأخير وإنما اقتضته ظروف قاهرة منعه من الحضور للدفاع عن مصالحه آنذاك وبالتالي لا يعقل أن نقذف الناس بسوء نية لمجرد الظن، وأنه عندما صرح عن طواعية بأنه فعلا مدين للمستأنف عليه بشهري نونبر ودجنبر 2023 فهو كان فعلا يعي ما يقوله لكون الشهور السابقة تمت تأديتها له فعلا بحضور شهود لكونه اعتاد منذ تعاقد معه لا يدفع له التواصل مقابل ما يتسلمه من واجبات الكراء وإلا فما معنى سكوته عن المطالبة بواجبات الكراء منذ 1-1-2022 لغاية 21-12-2023 أي عام ونصف وهو الذي يعيش على ريع هذا المحل كما جاء على لسانه في مذكرة جوابه وهذا لأكبر دليل على أنه فعلا كان يتسلم واجبات الكراء لغاية شهر نونبر 2023 وأن المستأنف عليه يعلم جيدا أن الكراء يطلب ولا يحمل، وأن مطالبته بشيء غير مستحق سبق استخلاصه جله لا يستوجب بالضرورة عرض الجزء الضئيل منه مادام جل المبلغ الإجمالي المطالب به غير مستحق وموضوع نزاع قضائي علما بأن المستأنف عليه وأمام شهود أيضا امتنع من تسليم وصل مصادق عليه له عن الشهور المنتفية وهي نونبر و دجنبر 2023 ، وأن المستأنف عليه تعذر عليه استيعاب طلبه للإستماع للشهود على أساس حسب زعمه عدم قبول شهادة الشهود لإثبات أداء واجبات الكراء المتجاوزة ل 10000.00 درهم في حين أن الصحيح أن المقتضى القانوني المعتمد عليه يتعلق بالنزاعات المالية عامة أي بقيمته أي أن المبلغ الذي يفوق 10000.00 درهم هل استخلص فعلا أم لا ؟ وليس بكيفية استخلاصه التي تبقى سائحة للإثبات بجميع وسائل الإثبات بما فيها شهادة الشهود أما الدفع الأخير المتعلق بسلك المستأنف عليه مسطرة التنفيذ للحكم الابتدائي موضوع الإستئناف فيبقى دفع مجاني لا أثر له على صيرورة الدعوى لكون الحكم الابتدائي وإن كان مشمول بالنفاذ المعجل فهو قطعاً ليس حكماً نهائياً يعتد به ، ملتصقا بالحكم وفق مقاله الإستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/10/2024 التي بالملف مذكرة جوابية للأستاذ ايزم وحضر الأستاذ الساخي عن الأستاذ الماخي تسلّم نسخة والتمس أجلا للتعقيب فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استثنائه تبعا لما سطر اعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أن المحكمة مصدرة الحكم قامت باستدعاء المستأنف لجلسة 17/4/2024 حيث تخلف رغم توصله شخصيا وتم تدوين اسمه ورقم بطاقة تعريفه الوطنية وتوقيعه على شهادة التسليم بتاريخ 4/4/2024 وبذلك تكون المحكمة قد احترمت ما أوجبه القانون عند تبليغ دعوى المستأنف عليه للمستأنف مما يبقى ما أثاره هذا الأخير بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار ويتعين رده .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المتوصل به بتاريخ 04/10/2023 طالب من خلاله المستأنف عليه المستأنف بأدائه لفائدته واجبات الكراء عن المدة من 1/6/2022 الى متم شتنبر من سنة 2023 بما مجموعه 32000 درهم مع منحه أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ وهو الإنذار الذي بقي الملف خاليا مما يفيد استجابة الطاعن له ، وأن القول بأنه كان منتظما في الأداء باستثناء شهري نونبر و دجنبر من سنة 2023 اللذين رفض المستأنف عليه تسلمهما منه لم يقد دليلًا على ثبوته ، وأنه لا مجال للقول بإجراء بحث للاستماع الى الشهود حول

واقعة أدائه للكراء بالنظر الى المبلغ المطلوب الذي يفوق ما هو مسموح إثابته بشهادة الشهود ، وهو ما يجعل التماطل ثابتا في حقه الموجب للإفراغ وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده بما في ذلك الشق المتعلق بأداء ضريبة النظافة طالما أن المستأنف هو الملتزم بأدائها حسب عقد الكراء بغض النظر عما إذا كان المستأنف عليه قد أداها للجهات المختصة من عدمه ، كما أن أداء اليمين لم يقدم بشكل نظامي ولم يرفق بتوكيل خاص عملا بالقانون المنظم لمهنة المحاماة مما تقرر معه عدم اعتباره .

وحيث إنه يتعين ابقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.