

**Preuve du paiement du loyer :
Une société commerciale ne peut
prouver le règlement de ses
loyers par témoignage lorsque la
loi exige un écrit (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60674	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2420
Date de décision 20230405	N° de dossier 2022/8206/5612	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Société commerciale, Seuil légal, Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Loyer impayé, Irrecevabilité de la preuve par témoins, Défaut de paiement, Bail commercial, administration de la preuve		
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 examine la recevabilité de la preuve testimoniale en matière d'obligations commerciales. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés, en prononçant la résiliation du contrat et en ordonnant son expulsion. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers par des paiements directs et sollicitait l'organisation d'une enquête pour en rapporter la preuve par témoins, au motif que le bailleur refusait de délivrer des quittances. La cour écarte ce moyen en rappelant que la preuve testimoniale est irrecevable pour les obligations dont la valeur excède le seuil légal. Elle retient en outre qu'une société commerciale, tenue de maintenir une comptabilité régulière, ne peut se prévaloir de paiements non tracés et doit justifier de l'exécution de ses obligations financières par des moyens de preuve appropriés, et non par le recours à des témoins. Faute pour le preneur de produire des justificatifs probants de sa libération, et les relevés bancaires versés aux débats ne démontrant que des paiements partiels, le manquement contractuel est jugé constant. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به شركة أ.ب. بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/10/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2540 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/07/2022 في الملف عدد 1476/8207/2022 و القاضي بأداء المدعى عليه شركة أ.ب. في شخص ممثلا القانوني لفائدة السيد عبد اللطيف (خ.) مبلغ 796100.00 درهم الذي يمثل المتبقي من واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2020 إلى متم دجنبر 2021 و واجبات الفترة من فاتح يناير 2022 إلى متم مارس 2022 مع النفاذ المعجل، ومبلغ 8000.00 درهم تعويضا عن التماطل والمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 25/03/2022 وفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، وتبعاً لذلك إفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] أكدال الرباط، وتحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات .

وحيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 26/09/2022 حسب طي التبليغ و تقدمت بمقالها الاستثنائي بتاريخ 11/10/2022 داخل الأجل القانوني فيكون مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يكون حليفه القبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد اللطيف (خ.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية يعرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الطابق الأرضي أكدال الرباط و انه قام بتاريخ 18/04/2019 بكرائه للمدعى عليها بسومة شهرية قدرها 45000.00 درهم تشمل التحملات المتفق عليها و أنه بعد مراجعته للكشوفات البنكية الخاصة به تبين له ما يلي:

– أنه خلال المدة من فاتح يناير 2020 إلى متم دجنبر 2021، فإن مجموع السومة الكرائية هي على الشكل التالي : 45000,00 درهم x 24 شهرا = 1.080.000,00 درهم، و الحال أن المدعى عليها قامت بتحويلات ناقصة و متقطعة و جزئية خلال هذه المدة، بلغ مجموعها مبلغ 418.900,00 درهم و أن العارض وجه للمدعى عليها إنذارا بواسطة المفوض القضائي قصد مطالبتها بأداء مبلغ 661.100,00 درهم، مجموع ما تبقى بذمة المدعى عليها من مبالغ كرائية خلال المدة من فاتح يناير 2020 إلى متم دجنبر 2021 ، كما أن المدعى عليها امتنعت عن أداء السومة الكرائية المتفق عليها منذ فاتح يناير 2022 إلى منم شهر مارس 2022، تخلد بذمتها المبلغ الآتي: 45.000,00 درهم x 3 أشهر = 135.000,00 درهم، وبالتالي فإن مجموع المبالغ المطالب بها من طرف العارض هي على الشكل التالي : 661100,00 درهم + 135000,00 درهم = 796100,00 درهم وقد حاول مع المدعى عليها بجميع الطرق الحبية من أجل الأداء، و اضطر إلى توجيه إنذار قد أداء ما تخلد بذمتها و إفراغ المحل المكترى في حالة عدم الأداء غير انها تقاعست عن أداء ما بذمتها رغم توصلها بالإنداز، لأجله يلتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها له مبلغ 661.100,00 درهم، والذي يمثل ما تبقى بذمة المدعى عليها من مبالغ كرائية مستحقة خلال المدة من فاتح يناير 2020 إلى متم شهر دجنبر 2021 و الحكم على المدعى عليها بأدائها للعارض مبلغ 13500000 ، درهم الذي يمثل مجموع المبالغ الكرائية المتخلدة بذمة المدعى عليها عن المدة من فاتح يناير 2022 الى متم شهر مارس 2022 ، و الحكم على المدعى عليها بأدائها له مبلغ 8000.00 درهم كتعويض عن التماطل ، و بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ و فسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، و الحكم تبعاً لذلك بإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الطابق الأرضي أكدال الرباط، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الفوائد القانونية

من تاريخ النطق و الصائر على المدعى عليها. و أرفق المقال بمحضر تبليغ إنذار مرفق بنص الإنذار و نسخة مصادق عليها من عقد الكراء.

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 أن المستأنف عليه زعم بكون العارضة مدينة له بمبلغ 661.000 درهم عن المدة من فاتح يناير 2020 إلى متم دجنبر 2021 ، وان ما يدعيه المستأنف عليه لا أساس له من الصحة، وتوضيحا للحقائق فالعارضة تبين بان الطرف المستأنف عليه لم يكن يمنحها وصولات الكراء منذ اكرائها للمحل وذلك خوفا من الضرائب، وهذا هو سبب الخلاف بين المنوب عنها والمستأنف عليه بحيث دائما كانت تطالبه بوصولات الكراء وكان يمتنع عن ذلك وأن مطالبة المستأنف عليه بمبلغ 661000.00 عن المدة المزعومة سبق له أن وجه إنذار بشأنه وبواسطة دفاعه، والمستأنفة أجابته عن هذا الإنذار المؤرخ في 28/01/2022 فالعارضة وأمام اكتشافها بكون المدعي (المستأنف عليه) لا يرغب في تسليمها وصولات الكراء، ومطالبتها بالوصولات الأمر الذي لم يستسغه المستأنف عليه بدأ يتصل مباشرة بالعارضة ويتسلم منها المبالغ الكرائية دون تسليمها أي وصل وهناك شهود للمنوب عنها مستعدة لإحضارهم أمام المحكمة للإدلاء بشهادتهم وهم رشد (ي.) ومحمد (م.) وغيرهم وأن الشهور الأخرى الواردة بالمقال الافتتاحي للمدعي (المستأنف عليه) المتعلقة بالمدة من فاتح يناير 2022 إلى متم مارس 2022 توصل بها المستأنف عليه، وبالتالي تبقى ذمة العارضة خالية اتجاه المستأنف عليه.

وهذا ما يبين للمحكمة بكون المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية بحيث أن هذه الشهور كلها الواردة بمقاله الافتتاحي الممتدة من فاتح يناير 2020 إلى متم دجنبر 2021، وعن المدة من فاتح يناير 2022 إلى متم مارس 2022 ، سبق وأن تسلمها المستأنف عليه مباشرة من المنوب عنها. وبالتالي تبقى الدفع المقدمة من قبل المستأنف عليه لا أساس لها من الصحة، وادعائه فيما يخص الواجبات المذكورة أعلاه مرفوض بالمرة، وأن دعواه مجرد دعوى كيدية ليس إلا الغرض منها الإثراء على حساب العارضة، وأيضا إفراغها من محلها قصد المضاربة العقارية فقط، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع اساسا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي و احتياطيا الامر بإجراء بحث مع تحميل المستأنف عليه الصائر .

وأدلت باصل طي التبليغ ، اصل نسخة الحكم المستأنف و اسماء الشهود .

و بناء على ادلاء المستأنف عليه بمذكرة جوابية بواسطة نائبه بجلسة 04/01/2023 جاء فيها أنه في الشكل المقال الاستئنافي غير مقبول من الناحية الشكلية لمخالفته مقتضيات الفصل 142 من قانون وحيث إنه بالرجوع للمقال الاستئنافي سيبتين أنه لا يتضمن الوقائع بشكل جلي وواضح بأن اكتفت المستأنفة بعرض موجز ضيق من الوقائع بل لجزء منها فقط.

وفي الموضوع ذلك أنه بمراجعة العارض لأوجه الاستئناف والمناقشة الواردة بالمقال الاستئنافي أتضح له بأنها مجرد مزاعم لا أساس لها من الصحة، تعوزها الحجة الكتابية ولا ترتكز على أساس قانوني وأن المستأنفة تزعم بأنها تؤدي للعارض الوجيبية الكرائية مباشرة للعارض دون أن يسلمها الوصولات تهربا من الضرائب غير صحيح ولا يقوم على أساس قانوني لكون أن العارض كان يتوصل بالوجبات الكرائية عن طريق تحويلات بنكية من طرف المستأنفة كما جاء في نص إنذار العارض المدلى به في المرحلة الابتدائية، وهي التحويلات المتقطعة والناقصة التي توصل بها العارض عن المدة من فاتح يناير 2020 إلى متم دجنبر 2021، إلى أن توقفت وامتنعت المستأنفة عن أداء الوجيبية الكرائية بشكل كامل منذ فاتح يناير 2022 إلى متم شهر مارس 2022 الأمر الذي لم تجب عنه المستأنفة في المرحلة الابتدائية كما أنها لم تقم بعرض المبالغ المطالب بها وأن المستأنفة تلتمس من محكمة الاستئناف التجارية احتياطيا عقد جلسة بحث بحضور بعض الشهود لإثبات براءة ذمتها من الواجبات الكرائية، وهو الأمر الذي لا يرتكز على أساس قانوني وأن ملتمس إجراء بحث مخالف لمقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية وان الوجيبية الكرائية تفوق مبلغ عشرة آلاف درهم، الأمر الذي يجعل الإثبات بشهادة الشهود غير ممكنا طبقا الأحكام الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود ثم إن المستأنفة شركة تجارية فكيف لها أن

تلتبس البحث بواسطة الشهود والحال أن القانون ألزمها بالاشتغال وفق قواعد خاصة بالتجار والشركات التجارية.

وأن العارض لم يسبق له أن تسلم من المستأنفة أية مبالغ بشكل مباشر، وإنما كان ذلك عن طريق تحويلات بنكية والمستعد لإدلاء بها نفيا لمزاعم المستأنفة الباطلة، ثم إن العارض يصرح بانتظام لإدارة الضرائب لا سيما وأن العقد كتابي ومصادق على صحة توقيعه و أن العارض يستغرب ما جاء في المقال الاستثنائي من أوجه استثناء، والأول مرة أمام محكمة الاستئناف والتي لم يسبق لها أن ناقشتها أو حتى أجابت عنها بمذكرة جوابية في المرحلة الابتدائية، بعد أن توصلت بشكل قانوني و أمحلت أكثر من مرة للجواب وحيث إن المستأنفة لازالت لحدود الساعة ممتنعة عن الأداء وممتنعة عن تنفيذ الحكم الابتدائي بسوء نية وإضراراً بمصالح العارض المالية و أن المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه صادفت الصواب لما قضت بالأداء والإفراغ لكون أن دعوى العارض جاءت مؤسسة وفق للقانون ومرتكزة على واقع سليم، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم.

و بناء على ادلاء المستأنفة بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبها بجلسته 08/02/2023 جاء فيها أن المستأنف عليه أوجب بكون مقال العارضة غير مقبول من الناحية الشكلية لمخالفته مقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية وأن هذا الدفع مردود عليه لكون العارضة لم تحرق مقتضيات الفصل المذكور بل بالعكس فمقالها جاء مستوفيا لكافة المقتضيات القانونية للفصل أعلاه الأمر الذي تلتبس من خلاله العارضة برد دفع المستأنف عليه لعدم جديته، و فيما يخص التماطل المزعوم من قبل المستأنف عليه يحاول المستأنف عليه تغليب المحكمة بكون العارضة حينما التمسست إجراء بحث ضمن مقالها الاستثنائي أنه طلب جديد مخالف لما هو منصوص عليه قانونا وأن هذا الدفع مردود عليه أولها أن العارضة أشارت في مقالها الاستثنائي بأنها غير مدينة للمستأنف عليه بمبلغ 661000.00 درهم عن المدة المطلوبة في إنذاره، وهو ما ضمنته أيضا في جوابها عن الإنذار المدلى به سابقا وتأكيدا لصحة أقوالها هي التحويلات البنكية التي تفيد توصل المستأنف عليه بواجبات الكراء عن المدة المزعومة الأمر الذي دفع بالعارضة حاليا ان تلتبس من المحكمة إجراء بحث في النازلة بين المستأنفة والمستأنف عليه للاستماع الى الطرفين و الشهود المشار إلى أسمائهم وبياناتهم ضمن مقالها الاستثنائي، لكونهم حضروا وشاهدوا واقعة تسلم المستأنف عليه بالواجبات ، الكرائية عن المدة المطلوبة وعلى ضوء هاته الجلسة ستأكد المحكمة بان المنوب عنها ومن خلال الوثائق المشار إليها أعلاه، واستماعها إلى الشهود بأن المكري المستأنف عليه توصل بواجبات الكراء شهريا وبشكل منتظم كلما حل اجلها، دون تسليمه للعارضة أي وصل عن الأداء.

وأن المستأنفة أمام إصرارها بمطالبة المستأنف عليه بوصول الكراء قام برفع هاته الدعوى، فالعارضة ودحضا لمزاعمه تؤكد بان الشهود الآتية أسماؤهم رشد (ي.)، ومحمد (م.)، وامال (ف.) مستعدون المثل أمام المحكمة اذا أمرت بذلك ليدلوا بشهادتهم بأن المستأنف عليه كان يتوصل بالواجبات الكرائية ولم يكن يمنح المستأنفة مقابلها وصول الكراء فالمستأنف عليه يحاول بأي وجه كان إفراغ العارضة من محلها المكترى زاعما بكون المستأنفة تماطلت في الأداء.

ودحضا لهذا الزعم فالمستأنفة تبين للمحكمة أنه بعد وأمرها بإجراء جلسة البحث ، والتحويلات البنكية ستأكد بأن حالة التماطل التي بني عليها المقال الافتتاحي للدعوى غير مؤسس وغير ثابت لما سبق توضيحه أعلاه، فالمستأنفة أوفت بالواجبات الكرائية التي بذمتها قبل توصلها بالإنذار الأمر الذي يؤكد للمحكمة فيما بعد بأن حالة المظل منتفية لدى المستأنفة ، ملتصقا أساسا رد جميع الدفعات المثارة من طرف المستأنف عليه لعدم جديتها والحكم بتمتع المستأنفة بجميع ما ورد في مقالها الاستثنائي ومذكراتها جملة وتفصيلا وبإجراء جلسة بحث بين الطرفين بمكتب المستشارية المقررة حتى تتأكد المحكمة من مدى أقوال المستأنفة ومدى ادعاءات المستأنف عليه عن طريق استدعاء الأطراف والشهود الآتية أسماؤهم: رشد (ي.) ، ومحمد (م.) وامال (ف.) ليؤكدوا بأن ذمة العارضة خالية من أية مبالغ اتجاه المستأنف عليه على اعتبار أنه توصل بواجبات الكراء عن جميع الشهور الواردة بمقاله الافتتاحي مع تحميل الصائر على الطرف المستأنف عليه.

وأدلت بصورة من تحويلات بنكية ، جواب عن الإنذار و أسماء الشهود .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 01/03/2023 حضر نائب المستأنف و حضر ذ/ بلعطية عن ذ/ الحميدي و أسند النظر

فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 22/03/2023 تقرر التمديد لجلسة 05/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه

حيث تمسكت الطاعنة بكونها كانت تؤدي الكراء للمستأنف عليه دون أن يمنحها وصولات الكراء خوفا من الضرائب و أنها قامت بالتحويل البنكي في حسابه البنكي و لديها شهود لإثبات واقعة الأداء دون تواصل إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن الثابت بالاطلاع على عقد الكراء المبرم بين الطرفين الدعوى بتاريخ 23 ابريل 2019 أنهما اتفقا على مشاهرة قدرها 45.000 درهم و أن الطرف المكري انذر المستأنفة للمطالبة بأداء الكراء المتخذ بدمتها عن المدة في يناير 2020 إلى متم دجنبر 2021 بما قدره 661100 درهم بعد خصم التحويلات المتوصل بها المقدرة في 418900 درهم مانحا إياها أجل 15 يوما من تاريخ التوصل لتسوية هذه الأكرية تحت طائلة المطالبة بالإفراغ بسبب المطل القائم في حقها و أنه في غياب ما يفيد استجابة الطاعنة لفحوى الإنذار المبلغ لها بصفة قانونية بتاريخ 25/3/2022 يبقى المطل ثابت في حقها و أن ما تمسكت به من كونها كانت تؤدي الكراء بحضور شهود عاينوا الواقعة لا يجديها نفعاً بالنظر لقيمة المبالغ الكرائية المطالب بها و التي تفوق الحد المسموح به قانونا للإثبات مما يجعل ملتمس إجراء بحث و الاستماع للشهود غير ذي تأثير في النازلة في غياب الإدلاء بما يثبت براءة ذمتها من الأكرية المطلوبة سيما و أن الأمر يتعلق بشركة تجارية يفترض فيها مسك محاسبة منتظمة تعكس تنفيذ التزاماتها المالية بكل دقة بدل الركون إلى الشهود ؛ كما أن الكشوفات المدلى بها تفيد فقط تحويل ما مجموعه 288900 درهم بتاريخ متزامنة و المدة المطلوبة بالإنذار و التي وجب عنها مبلغ 1080000 درهم و الحال أن المستأنف عليه أقر بتوصله بما مجموعه 418900 درهم لتبقى بذمة الطاعنة مبلغ 661100 درهم المحكوم به ابتدائيا الامر الذي تبقى معه الأسباب المرتكز عليها في الطعن غير جديرة بالاعتبار و يتعين ردها و بالمقابل التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

و حيث أنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنفة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

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