

**Preuve par témoins : Le
paiement de loyers dont le
montant cumulé excède le seuil
légal ne peut être prouvé par
témoignage (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57293	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4706
Date de décision 20241010	N° de dossier 2024/8219/3496	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Seuil légal de la preuve, Résiliation du bail, Qualité pour agir du bailleur, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Expulsion, Droit personnel, Contrat de bail, Confirmation du jugement, Bail commercial, Arriérés de loyers		
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 qualité à agir du bailleur et l'admissibilité de la preuve testimoniale du paiement. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande, ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant contestait la qualité à agir du bailleur au motif que ce dernier ne justifiait pas de son droit de propriété, et soutenait que la preuve du paiement des loyers pouvait être rapportée par témoins. La cour écarte le premier moyen en rappelant que la qualité de bailleur, qui confère un droit personnel et non réel, se prouve par le contrat de bail lui-même, sans qu'il soit nécessaire de produire un titre de propriété. Sur le second moyen, elle retient que la demande d'audition de témoins visant à prouver l'extinction d'une obligation par paiement se heurte à la prohibition de l'article 443 du code des obligations et des contrats dès lors que la valeur du litige excède le seuil légal. La cour juge que la tentative du preneur de qualifier l'objet de la preuve comme étant la "régularité" des paiements ne saurait faire échec à cette règle de preuve. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم أحمد (ج.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 05/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/02/2024 عدد 665 في الملف عدد 3822/8207/2023 و القاضي بأداء المدعى عليه للمدعى مبلغ 69.600,00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من شهر يناير 2019 إلى أكتوبر 2023 وتعويض عن التماطل بمبلغ 1000 درهم و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و إفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بقطاع الفتح بزقة عين قادوس رقم 653 سلا هو و من يقوم مقامه أو بإذنه و شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و تحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل : حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 22/05/2024 و تقدم باستئنافه بتاريخ 05/06/2024 أي داخل الاجل القانوني

وحيث ان الاستئناف قدم مستوفيا لباقي شروطه الشكلية من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه بواسطة نائبه أنه أكرى للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بقطاع الفتح زقة عين قادوس رقم 653 لعيايدة سلا ، بسومة 1200,00 درهم ، و الذي يستغله في كراء الخشب المستعمل في البناء، و أن المدعى عليه لم يؤدي واجبات كراء المدة من يناير 2019 إلى متم أكتوبر 2023 و جب فيها مبلغ 69.600,00 درهم ، ما دفع به إلى بعث إنذار للمدعى عليه توصل به شخصيا بتاريخ 2023/10/17 يشعره فيه بأداء واجبات الكراء المتخذة بذمته، ملتصا بالحكم بأداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 69.600 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من يناير 2019 إلى متم شهر أكتوبر 2023 و تعويض 1000 درهم الحكم بفسخ العلاقة الكرائية و إفراغ المدعى عليه من الدكان المستخرج من البناية الكائنة بالعنوان أعلاه هو و من يقوم مقامه و يأذنه تحت طائلة غرامة تهديدية 500 درهم عن كل يوم تأخير و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع النفاذ المعجل و الصائر. وأرفق المقال بمحضر تبليغ إنذار وصورة لعقد كراء.

بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 2024/01/18 دفع من خلالها أن الوثائق المرفقة بالمقال الافتتاحي مجرد صور شمسية الأمر الذي يجعلها مخالفة للفصل 440 من قانون الالتزامات و العقود ، و أنه بالرجوع إلى وثائق الملف و مستنداته فإن الملف خال برمته من حجة تفيد أن العقار تعود ملكيته للمدعي و أن عقد الكراء لا يقوم مقام سند التملك و لا يثبت الصفة في الدعوى و أن الواجبات الكرائية في إطار العرف التجاري المعمول به كانت تسلم يدا بيد إلى المدعي في محل مخابراته و الذي كان بحضور الشهود من تجار المنطقة، ملتصا أساسا عدم قبول الطلب و احتياطيا رفضه و احتياطيا جدا إجراء بحث يستدعي له الأطراف و الشهود المضمنة أسماؤهم في المذكرة.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المدعي المدلى بها بجلسة 2024/02/01 دفع من خلالها بأنه أدلى بنسخة مصادق عليها من عقد الكراء و محضر تبليغ إنذار، و أن الوثائق المدلى بها كفيلا لإثبات الصفة، و أن الدفع بعدم تملك العقار غير مؤسس لكون موضوع الدعوى هو أداء واجبات الكراء و هو - و ليس حقا عينيا و أن المدعي لم يسبق له أن حاز أي مبالغ كرائية بحضور الشهود ، و أن الواقعة المطلوب إثباتها عن طريق الاستماع إلى الشهود تتعلق بمبلغ 69.600,00 درهم تفوق المبلغ المسموح إثباته بواسطة شهادة الشهود إعمالا للفصل 443 من قانون الالتزامات و العقود، ملتصا رد الدفع و الحكم وفق الطلب

و بتاريخ 22/2/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الأستئناف

حيث يتمسك الطاعن بان الحكم المستأنف خرق القانون والواقع فيما قضى به ، لكون الوثائق المرفقة بالمقال الافتتاحي مجرد صور شمسية الأمر الذي يجعلها طبقا للفصل 440 من ق ل ع خارج إطار الحجج المقبولة قانونا مما يتعين معه استبعادها ، و إنه بالرجوع إلى وثائق الملف ومستنداته فإن الملف خال برمته من أي حجة أو دليل تفيد أن العقار موضوع الدعوى تعود ملكيته للمدعي، و أن عقد الكراء لا يقوم مقام سند التملك و لا يثبت الصفة في الدعوى خصوصا أن عقد الكراء المدلى بها لا يشير بتاتا الى سند تملك المدعي للعقار ، و إن تعليل محكمة الدرجة الأولى من كون المدعي يستمد سنده في تملك العقار من عقد الكراء جاء غير مرتكز على أساس لكون المكتري هو من يستمد صفته في التقاضي من عقد الكراء أمام المدعي فإن ادعاءه لواقعة تملكه لعقار معين لا يمكن ان تستمد إلا من عقد تملك أو حيازة ، كما ان الحكم رد دفعه بكونه متواتر على أداء واجبات الكراء موضوع الحكم بعلته أن مقتضيات الفصل 443 من ق ل ع المغربي تمنع ذلك لكون المبلغ يتجاوز الحد المنصوص عليه في الفصل المذكور، وإن المبالغ التي يقوم الشهود بإثباتها هي أداء الواجبات الكرائية بانتظام، و أن الأمر لا يتعلق فقط بالقيمة الإجمالية للواجبات الكرائية بل بالتواتر في الأداء و الانتظام فيه عن طريق الحضور الشخصي للمستأنف عليه لديه للتوصل بالواجبات الشهرية، و بالتالي فإن الفصل المذكور لا علاقة له بموضوع الشهادة ، و إن ما ذهب اليه الحكم غير مرتكز على أي أساس قانوني او منطقي سليم ، ملتصقا شكلا بقبول المقال الاستئنافي وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى و احتياطيا برفض الطلب و احتياطيا جدا بإجراء بحث بحضور الطرفين و شهوده الواردة أسمائهم كما يلي مولاي الحسن (أ.) عنوانه : 47 زنقة تازة قطاع الالفة العيادية سلا و الحسن (ص.) بعنوانه : 2 زنقة تازة قطاع الالفة العيادية سلا وحسن (ر.) بعنوانه : 775 شارع حمرية سيدي اسماعيل قطاع الفتح العيادية سلا والمهدي (ح.) عنوانه : 37 زنقة كرسيف قطاع الألفة العيادية سلا

وارفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي المطعون فيه ونسخة من طي التبليغ.

وبناء على المذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 12/09/2024 جاء فيها أن المستأنف يزعم بان المقال الافتتاحي جاء معيبا من الناحية الشكلية لكون الوثائق المرفقة به مجرد صور شمسية ، وان ذلك غير صحيح مما ينم عن سوء نيته في التقاضي ، ذلك انه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى يتضح انه مرفق بصورة مصادق عليها لعقد الكراء و اصل محضر تبليغ انذار مع نص الانذار ، وان الحكم المستأنف اجاب على هذا الدفع و قام برده لعدم ثبوت أي خرق لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات و العقود كما يزعم كذلك بان صفته غير ثابتة لعدم ادلائه بما يثبت تملكه للعقار موضوع الدعوى ، و ان محكمة الدرجة الاولى اجابت كذلك على هذا الدفع معتبرة انه يستمد صفته في دعوى المطالبة بواجبات الكراء من عقد الكراء الذي يثبت العلاقة التعاقدية بين الطرفين و التي تلزم المكتري بالوفاء بواجباته اتجاه المكري في اوانها، وانه في دعوى المطالبة بواجبات الكراء التي حل ادائها يطالب بحق شخصي و ليس عيني حتى يكون ملزما بالادلاء بما يثبت ملكيته للعقار موضوع طلب الافراغ ، كما يزعم كذلك بأنه كان مواظب على أداء واجبات الكراء و أن المبالغ المتخلدة بذمته اداها بحضور الشهود الواردة اسماؤهم بالمقال ملتصقا اجراء بحث بحضور الطرفين و الشهود ، و انه بالرجوع إلى الحكم المستأنف ، يتضح بانه اجاب على دفع المستأنف الرامي الى استدعاء الشهود و الاستماع اليهم بغرض اثبات انه كان يؤدي واجبات الكراء، ورغم ذلك فانه يجيب من جديد على طلب المستأنف بكون مجموع المبالغ الكرائية المتخلدة بذمته وقت رفع الدعوى كانت في حدود مبلغ 69600.00 درهم و بالتالي فانها فوق القدر المسموح اثباته بواسطة شهادة الشهود اعمالا بالفصل 443 من ق ل ع و انه يحاول اعطاء تفسير للفصل 443 من ق ل ع على الشكل الذي يعزز موقفه و يخدم مصالحه، رغم ان مضمون الفصل المذكور واضح و جلي و لا يتحمل اكثر من تفسير ، و ان الغرض من هذا الطلب هو تمطيط المسطرة لا غير، وان الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا قانونيا و مستقيما و أجاب على كافة النقط المثارة ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 03/10/2024 تخلف دفاع المستأنف رغم التوصل فتقرر اعتبار القضية جاهزة و

حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من خرق الحكم المستأنف للفصل 440 من ق ل ع ، لكون الوثائق المرفقة بالمقال الافتتاحي للمستأنف عليه مجرد صور شمسية مما يتعين معه استبعادها ، الا انه على خلاف الدفع فان الثابت ان المقال جاء مرفقا بصورة مطابقة لاصل عقد الكراء، و ان النسخ الماخوذة عن أصول الوثائق لها نفس قوة الاثبات التي لاصولها ، كما ارفق باصل الإنذار مع محضر تبليغه ، وان الحكم صادف الصواب برده الدفع لعدم ثبوت أي خرق لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات و العقود

وحيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من كون صفة المستأنف عليه غير ثابتة لعدم ادلائه بما يثبت تملكه للعقار موضوع الدعوى و أن عقد الكراء لا يقوم مقام سند التملك و لا يثبت الصفة في الدعوى، فالدفع بدوره مردود لان المستأنف عليه يستمد صفته من عقد الكراء الذي يثبت العلاقة التعاقدية بين الطرفين، وان عقد الكراء حق شخصي يتضمن التزامات متبادلة و ليس حقا عينيا مرتبطا بالملك وان الإجتهد القضائي استقر على أنه لا يشترط في المكري الذي وجه الإنذار بالإفراغ ان يكون مالكا للعقار الذي توجد به العين المكراة بل يكفي ان يثبت صفته كمكري والمستمدة من عقد الكراء.

وحيث انه بخصوص النعي على الحكم عدم ارتكازه على أي أساس لما اعتمد في تعليقه على كون مقتضيات الفصل 443 من ق ل ع تمنع الاستماع للشهود لما يتجاوز المبلغ المحد المنصوص عليه في الفصل المذكور، بدعوى أن المبالغ التي يقوم الشهود بإثباتها هي أداء الواجبات الكرائية بانتظام و أن الأمر لا يتعلق فقط بالقيمة الإجمالية للواجبات الكرائية بل بالتواتر في الأداء و الانتظام فيه عن طريق الحضور الشخصي للمستأنف عليه عنده للتوصل بالواجبات الشهرية، و بالتالي فإن الفصل المذكور لا علاقة له بموضوع الشهادة ، إلا أن الامر خلاف ذلك اذ انه بالرجوع الى الفصل 443 من ق ل ع فان الاتفاقات و غيرها من الأفعال القانونية التي من شأنها ان ...تنتهي الالتزامات او الحقوق و التي يتجاوز مبلغها او قيمتها عشرة الاف درهم لا يجوز اثباتها بشهادة الشهود ومادام الطاعن يرمي من خلال ملتسمه الى اثبات أداء و انتهاء التزاماته بمبلغ 69600.00 درهم عن مدة الكراء المطلوبة بواسطة الشهود، فان الفصل المذكور لا يسعفه في ذلك و يكون الحكم القاضي بعدم الاستجابة للاستماع للشهود لاثبات أداء مبلغ يفوق ما حدده الفصل 443 من ق ل ع مصادفا للصواب فيما قضى به من عدم الاستجابة لطلبه.

وحيث انه ترتيبا لما ذكر يكون الحكم معللا تعليلا كافيا وسليما و غير خارق للمقتضيات المحتج بها و يتعين رد الاستئناف و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

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