

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4949
Date de décision 20221108	N° de dossier 2022/8206/1531	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Administration de la preuve, Procédure Civile		Mots clés Seuil de 10.000 dirhams, Résiliation de bail, Preuve par témoignage, Preuve littérale, Loyer impayé, Force probante de l'aveu, Expulsion, Confirmation du jugement, Bail commercial, Aveu judiciaire, 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, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve du montant du loyer et de son règlement. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés et ordonné son expulsion. L'appelant contestait le montant du loyer et prétendait s'être acquitté des sommes dues, offrant d'en rapporter la preuve par témoins, et reprochait au premier juge d'avoir écarté cette mesure d'instruction. La cour écarte ce moyen en relevant que l'aveu judiciaire du preneur sur le montant du loyer, consigné dans un procès-verbal d'huissier puis réitéré en audience, rendait sans objet toute preuve testimoniale sur ce point. Elle rappelle en outre que le paiement d'une somme excédant le seuil de dix mille dirhams constitue un acte juridique qui ne peut être prouvé par témoins, l'écrit étant requis en application du code des obligations et des contrats. Le jugement est par conséquent confirmé, la cour faisant de surcroît droit à la demande additionnelle du bailleur en paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به عزيز (ا. س.) بواسطة دفاعه والمؤدى عنه بتاريخ 22/02/2022، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/01/2021 تحت عدد 155 في الملف عدد 423/8207/2021 والقاضي بأدائه مبلغ 47.250,00 درهم عن واجبات كراء المدة من شهر يناير 2020 الى شهر شتنبر 2021 وتعويض عن التماطل قدره 2000,00 درهم، وبإفراغه هو او من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] الرباط مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في حدها الأدنى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحميلة مصاريف الدعوى ورفض مازاد عن ذلك من طلبات. وفي الطلب المضاد برفضه وتحميل رافعه مصاريفه.

وبناء على الطلب الاضافي الذي تقدم به السيد محند (ب.) بواسطة دفاعه والمؤدى عنه بتاريخ 30/03/2022 يلتمس من خلاله الحكم لفائدته بمبلغ 15.750,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة الممتدة من اكتوبر 2021 الى ابريل 2022.

وبناء على المقال الاصلاحى الذي تقدم به عزيز (ا. س.) بواسطة دفاعه والمؤدى عنه بتاريخ 11/05/2022 والذي يلتمس من خلاله الاشهاد على اصلاح مقاله الاستئنافي وذلك بجعل الجهة الموجهة اليها المقال هو السيد الرئيس الأول لدى محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن مما يكون معه الطعن بالاستئناف قد تم داخل الأجل القانوني ويتعين التصريح بقبوله.

وحيث إن المقال الإصلاحي والطلب الإضافي وردا وفق الشكل المتطلب قانونا الشيء الذي يتعين معه قبولهما من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان السيد محند (ب.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله بأن المدعى عليه يكتري منه الدكان الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 2250 درهم تخلف عن أدائها هن المدة من يناير 2020 الى دجنبر 2020 رغم توصله بإنذار بالأداء، والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه له واجبات الكراء وقدرها 29.250 درهم عن المدة من يناير 2020 الى يناير 2021 وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم وافراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلة الصائر، وارق المقال بمحضر استجوابي، صورة انذار، محضر تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الذي تقدم به المدعى عليه بواسطة نائبه وجاء فيها في الجواب بان المدعي لم يثبت صفته في الادعاء، وانه يشغل المحل موضوع الدعوى لزيد من 20 سنة ويواظب على أداء الواجبات الكرائية وله شهود على ذلك وفي الطلب المضاد فان الأصل التجاري الذي اسسه بالمحل المكترى هو مورد رزقه وان من حقه المطالبة بتعويض، ملتصا في الجواب أساسا عدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه وفي المقال المضاد الحكم بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري والتعويض المناسب في حال الحكم بالافراغ، وارق المقال بثلاث صور شمسية لبطاقات تعريف وطنية.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها المدعي وجاء فيها بان المدعى عليه اقر بالعلاقة الكرائية في المحضر الاستجوابي الذي ادلى به

وان طلبه الاستماع الى الشهود لا أساس له اعتبارا لعدم جواز اثبات واقعة الأداء بشهادة الشهود لتجاوز المبلغ المطالب به ل 10.000 درهم كما ان طلبه المضاد بإجراء خبرة غير مقبول شكلا لعدم جواز طلب الخبرة طلب أصلي ولعدم إمكانية المطالبة بتعويض عن الافراغ بسبب التماطل في الاداء، ملتصا بالحكم وفق مقاله الافتتاحي وعدم قبول الطلب المضاد أساسا ورفضه احتياطيا، وارفق المذكرة بحكمين قضائيين.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها المدعى عليه وارفقها بثلاث اشهادات.

وبناء على الطلب الإضافي المؤدى عنه المدلى به من طرف المدعي واكد من خلاله سابق مكتوباته مضيئا ان المدعى عليه ترتب بزمته واجبات كرائية عن المدة اللاحقة لرفع الدعوى، ملتصا بالحكم عليه بأدائه له مبلغ 18.000 درهم عن المدة من فبراير الى شتنبر 2021.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها المدعى عليه واكد من خلالها سابق دفعواته وملتصاته.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 861 الصادر بتاريخ 27/10/2021 القاضي بإجراء بحث.

وبعد مناقشة القضية، وتام الاجراءات أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه عزيز (ا.س).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف انه من حيث عدم الإستماع للشهود: ان الوسيلة الوحيدة لإثبات المستأنف أدائه وعدم تماطله في الأداء خاصة في غياب عقد يوثق ذلك هي شهادة الشهود التي لم تستمع إليهم المحكمة . و أن المحكمة قررت إجراء بحث يستدعي له الأطراف والدفاع والشهود لجلسة . 2021/11/17 و أن المحكمة صرفت النظر عن ذلك في جلسة 2021/12/15 بعد أن كلفت الدفاع لاحضار الشهود . و أنه طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ففي قرار المحكمة النقض عدد 287 بتاريخ 15 مارس 2006 في الملف التجاري عدد 626/3/4/2002 "أنه لا يوجد أي قانون يلزم الدفاع بتسليم الاستدعاءات وتبليغها وبالتالي لا يمكن للمحكمة أن تكلف الدفاع بإحضار الشهود أو السهر على تبليغهم وأي محكمة غضت النظر عن الاستماع للشهود بحجة أن الدفاع لم يقم بما كلفته به المحكمة فإن قرارها سيكون معرضا للنقض "

من حيث الأداء من عدمه : ان المستأنف يشتغل بالمحل التجاري المذكور اعلاه منذ عشرين سنة ومواظب على الأداء وباستمرار وأن الأداء كان يوجه مباشرة إلى ابن المستأنف عليه بعد مرض المستأنف عليه أصبح ابنه هو من يتسلم هذه المبالغ نيابة عنه دون تسليم العارض أية وصولات عن ذلك كما جرت العادة طيلة مدة عشرين سنة وذلك بموجب الثقة التي كانت بينهم . و أن المستأنف تفاجأ بإنذار المستأنف عليه بأداء مبالغ كرائية زائدة عن اللزوم كان سبق وأن أداها له على أن السومة الكرائية الموجبة للمستأنف في الإنذار غير حقيقية ذلك أن السومة الحقيقية هي 1650 درهم بدل 2250 درهم الواردة بالإنذار . ولتأكيد أداء العارض الواجبات الكرائية، فإنه ادلى بقائمة الشهود . والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. واحتياطيا: الحكم بإجراء بحث يستدعي لها الأطراف والدفاع والشهود . و احتياطيا جدا : تعويض المستأنف عن الأصل التجاري حالة فقده . وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، اشهاد ونسخة من طلب ارجاع الملف الى جلسة البحث .

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب اضافي مؤدى عنه والمدلى بها من طر المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 21/04/2022 جاء فيها أن المستأنف أثار دفعا وحيدا متخذنا من كون المحكمة لم تستجب لملتص استدعاء الشهود من أجل إثبات كون السومة الكرائية غير حقيقية مقدرة في مبلغ 1650 درهم وليس 2250 درهم، ومن جهة أخرى إثبات واقعة الأداء عن المدة المطلوبة في مقال الدعوى . وأن محكمة الدرجة الأولى وعلى الرغم من كون وثائق الملف وإقرار المكتري نفسه بان السومة الكرائية هي 2250 درهم في مخالفة لمضمون الإشهادات المدلى بها ، أمرت بإجراء البحث في جلسة الأولى تم تأخيرها بناء على ملتص دفاع المكتري من أجل إحضار الشهود والتنازل عن إستدعاءهم ، فتقرر له ذلك إلا أنه في الجلسة الموالية لم يحضر المكتري ولا شهوده . فقررت المحكمة صرف النظر

عن البحث والذي في أساسه لم يكن له مبرر ما دام أن ما صرح به الشهود في الإشهادات هو مخالف لإقرار المشهود له . وان إدعاء واقعة أداء مبلغ 47.250,00 درهم و إثباتها بشهادة الشهود فيه مخالفة صريحة لمقتضيات الفصل 443 من ظهير الإلتزامات والعقود، وما دام ان المبلغ المطلوب أدائه يفوق مبلغ 10.000,00 درهم فإن الإبراء منه لا يمكن إلا أن يكون بحجة رسمية أو عرفية ولا يمكن التحلل منه بواسطة شهادة الشهود. ثم انه فضلا عن ذلك فإن الشهود المطلوب الإستماع إليهم أدلوا بأشهادات مضمونها أن السومة الكرائية هي 1650 درهم شهريا، والحال أن المكترى المشهود له يقر في محضر الإنذار الاستجوابي المثبت للصفة في الدعوى بأن السومة هي 2250 درهم شهريا . مما تبقى معه شهادة الشهود محط تساؤل وتفتقد للمصداقية سواء بخصوص قيمة السومة الكرائية او بخصوص واقعة الأداء التي لا يمكن اعتمادها في هذه الحالة طبقا لمقتضيات المادة 443 من ظهير الإلتزامات والعقود . وانه أدلى إبتدائيا بأحكام وقرارات تفيد حسن تطبيق المادة 443 المذكورة عضدتها محكمة الدرجة الأولى باعتمادها على قرار محكمة النقض عدد 345 الصادر بتاريخ 1-7-2021 في الملف عدد 2019/2/3/687 . وبذلك تبقى دفوعات المستأنف غير جديرة بالإعتبار ويتعين ردها جملة وتفصيلا.

في الطلب الإضافي : فقد تخلد في ذمة المستأنف مبالغ كرائية إضافية وهي تلك الممتدة من أكتوبر 2021 إلى أبريل 2022 وجب فيها مبلغ 15.750,00 درهم . والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف. وفي الطلب الاضافي الحكم لفائدته بمبلغ 15,750,00 درهم عن المدة اللاحقة وتحديد مدة الإكراه البدني في الاقصى وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيب مع مقال الاصلاحى مؤدى عنه والمدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 12/05/2022 جاء في المقال الإصلاحي : فقد تسرب خطأ مادي إلى الجهة الموجهة إلى المقال الإستئنافي حيث ورد فيه إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء في حين ينبغي أن يوجه إلى السيد الرئيس الأول لدى محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

و في التعقيب على المذكرة : فإن حسن سير العدالة يقتضي احترام حق الدفاع بالوسائل المتاحة قانونا، بما في ذلك درجات التقاضي والإستماع إلى جميع الأطراف التي من شأنها تنوير العدالة ، لكون طبيعة عقد الكراء الرابط بين الأطراف هو عقد شفوي وليس عقدا كتابيا طيلة مدة عشرين سنة أي منذ سنة 1999 خلت وكان الأداء يتم دون حصول المستأنف على أية وصولات طيلة هذه المدة وأن المستأنف تفاجأ بالسومة الكرائية الجديدة له التي هي 2250 درهم بدل 1650 درهم. وانه سبق للمستأنف أن أجاب على الإنذار الموجه إليه من أن السومة الكرائية 1650 درهم وليس 2250 درهم وأنه أدى مجموع المبالغ الكرائية الى غاية دجنبر 2020 وأن مبلغ 600 درهم الزائد عن السومة الكرائية التي كان يؤديها منذ شهر ماي 2017 الى غاية شهر يوليوز 2020 بما مجموعه 38 شهرا 600 درهم x 2250 درهم وأن هذا لامبلغ خصص على أن يؤدي عبر دفعات وهو الاتفاق الذي كان بين الأطراف من اجل إصلاح المحل التجاري ، لكن المستأنف عليه بالرغم من توصله بهذه المبالغ ، فإنه لم يقم بالتزامه واستغل هذا الأداء في السومة الكرائية لأجل ذلك طلب من المحكمة احضار الشهود لإثبات هذه الوقائع وأنهم مستعدون لأداء اليمين القانونية على ذلك وعلى مواظبة المستأنف عن الأداء طيلة هذه المدة ، وأنه كان آخر مرة عرضت مبالغ كرائية من أجل تسلمها إلا أنه رفض ذلك . والتمس في المقال الإصلاحي : الإشهاد على اصلاح مقاله . وفي المقال الأصلي : تأكيد ما ورد في المقال الإستئنافي وذلك باجراء جلسة بحث يستدعي لها الأطراف والدفاع والشهود الموضوعة اسمائهم في المقال الافتتاحي . وارفق مذكرته بأشهادات ومحضر اخباري .

وبناء على المذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 07/06/2022 جاء فيها أن المستأنف لا زال يتمسك بشهادة الشهود لإثبات حقيقة السومة الكرائية وهؤلاء الشهود الذين في إشهادهم صرحوا بأن السومة الكرائية هي 1650 درهم . والحال الى المستأنف المكترى صرح وبصفة شخصية للمفوض القضائي بان السومة الكرائية هي 2250 درهم حسب ما هو ثابت من محضر المعاينة والاستجواب ضمن وثائق الملف . وأن المستأنف لم يدل بما يفيد براءة ذمته من الواجبات الكرائية سواء بالسومة الكرائية التي يدعيها بشهوده ولا بالسومة الكرائية التي أقر بها . مما يبقى معه التماطل ثابت في ملف النازلة ، خاصة وان المستأنف إدعى وجود وصولات أداء في مذكرته التعقيب تفيده الأداء دون أن يدلي بها مما يؤكد واقعة التماطل الموجبة للافراغ . والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف جملة وتفصيلا.

وبناء على باقي المذكرات المدرجة بالملف من كلا الطرفين والتي جاء ترديدا وتأكيدا لما سبق.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 04/10/2022 التي بالملف مذكرة تعقيبية للاستاذ عادل (ن.) وحضرت الاستاذة (د.) عن الاستاذ عبد الخالق (ع.) وحازت نسخة من المذكرة، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 08/11/2022

محكمة الاستئناف

في المقال الاستئنافي :

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه سوء التعليل الموازي لانعدامه لأن المحكمة الابتدائية سبق أن قررت إجراء بحث ثم صرفت النظر عنه بعدما كلفت الدفاع لإحضار الشهود فضلا عن كون السومة الحقيقية هي 1650 درهم بدل تلك الواردة في الإنذار مدليا بلائحة شهود وملتمسا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث واحتياطيا جدا الحكم بتعويض عن الأصل التجاري.

لكن حيث من ناحية أولى، فإن الثابت من وثائق الملف خلال المرحلة الابتدائية خاصة محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ 17/11/2021 أن المحكمة استمعت للطرفين وأفيد عن الشهود أن محمد (ع.) لم يعثر عليه بالعنوان وأن عنوان عبد الرزاق (أ.) غير مضبوط ورجعت شهادة تسليم الشاهد خالد (ح.) كون المحل مغلق مما تكون معه المحكمة قد استوفت إجراءات تحقيق الدعوى الشيء الذي يجعل الدفع بعدم استدعاء الشهود والاستماع إليهم خلال المرحلة الابتدائية غير مبني على أساس سليم ويتعين رده.

وحيث فضلا عن ذلك فقد أكد المستأنف من خلال المحضر الاستجوابي المنجز من طرف المفوض القضائي المختار (ب.) أنه يكتري المحل الكائن برقم [العنوان] بالرباط وهو نفس المحل موضوع الدعوى بسومة كرائية قدرها 2250 درهم وهو نفس ما اكده بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 17/11/2021 بعدما عرضت عليه تصريحات ابن المستأنف عليه بكون السومة محددة في 2250 درهم فلم ينازع فيها مما يكون معه عدول المحكمة عن إجراء البحث قد ورد سليما بالنظر لكون إقرار المستأنف بالسومة الكرائية المحددة في 2250 درهم يعني القضاء عن الاستماع للشهود مما يكون معه الدفع المثار غير ذي أساس قانوني ويتعين رده.

وحيث من ناحية أخرى، فإن الدفع المثار بخصوص إثبات الأداء عن طريق الشهود يبقى مردودا بالنظر لكون الوفاء الذي يدعيه المستأنف يعتبر بمثابة تصرف قانوني تطبق عليه قاعدة الإثبات بالكتابة إذا كان المبلغ يزيد على (10.000 درهم) لذلك لا يقبل الإثبات بشهادة الشهود خصوصا وأن الأداء المتمسك به القصد به براءة الذمة مما يكون معه الدفع المتمسك به غير ذي اعتبار ويتعين رده.

وحيث تكون تبعا لذلك الأسباب المثارة من طرف المستأنف غير مبنية على أساس قانوني مما يتعين معه ردها وتأييد الحكم المستأنف مع تحميله الصائر.

في المقال الإضافي :

حيث إن عقد الكراء يعد من العقود التبادلية وأن أهم التزام يقع على عاتق المكري هو أداء واجبات الكراء نظير انتفاعه بالعين المكتراة وما دام الملف خال مما يفيد أداء المدة من أكتوبر 2021 إلى تمم أبريل 2022 فإن الطلب المقدم بخصوصها يكون جديرا بالاعتبار ويتعين الاستجابة له كالتالي :

2250 x7 أشهر (من أكتوبر 2021 إلى أبريل 2022) = 15.750 درهم

وحيث إن الإكراه البدني وسيلة شرعه المشرع لإجبار الشخص المدين الذاتي على الوفاء بالتزاماته المالية لذلك ارتأت المحكمة تحديده في حق المستأنف في الحد الأدنى.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل الطرف المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف والمقال الإصلاحي والطلب الإضافي

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

في المقال الإضافي : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه بملغ 15.750 درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من أكتوبر 2021 إلى
تم أبريل 2022 بحساب (2250 درهم) شهريا وبتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى وتحميله الصائر.