

Bail commercial : la production en appel de la preuve des paiements entraîne la réduction du montant de la condamnation (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71521	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1182
Date de décision 20190319	N° de dossier 2018/8232/3694	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Réformation partielle du jugement, Production de pièces en appel, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Offre réelle, Loyer, Dépôt et consignation, Condamnation au paiement, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine l'effet libératoire de paiements partiels effectués avant l'instance. Le tribunal de commerce avait fait droit à l'intégralité de la demande du bailleur. L'appelant soulevait l'extinction partielle de la dette, produisant à l'appui de son moyen des pièces attestant de versements et de consignations auprès du greffe. La cour relève que la production de ces justificatifs, notamment des attestations de dépôt à la caisse du tribunal, établit la réalité des paiements. Elle note également que le bailleur intimé a reconnu ces versements en cours d'instance et a consenti à leur imputation sur sa créance. Dès lors, la cour retient que la dette locative doit être apurée à due concurrence des sommes dont le paiement est prouvé par le débiteur. Le jugement est donc réformé, la condamnation étant maintenue dans son principe mais réduite dans son quantum.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد خالد (ع.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 30/05/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 1941 بتاريخ 21/6/2016 في الملف عدد 844/8201/2016 و القاضي في منطوقه :

في الشكل: بقبول الدعوى

في الموضوع: بأداء المدعى عليه خالد (ع.) لفائدة المدعي الحبيب (و.) مبلغ 49555 درهم الممثل لواجبات كراء وواجب ضريبة النظافة عن المدة من اكتوبر 2011 إلى متم فبراير 2016 وشمولها بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حالة عدم الأداء وتحميل المدعى عليه الصائر وفض طلب التعويض

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغة القانونية صفة وأجلا وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد الحبيب (و.) تقدم بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 16/03/2015 الذي جاء فيه أنه يكرى للمدعى عليها المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] سلا بسومة كرائية قدرها 935 درهم قبل افراغه بتاريخ بتاريخ 04/02/2016، وانه تقاعس عن اداء واجبات كراء من اكتوبر 2011 الى فبراير 2016 فترتب بذمته مبلغ 49555 درهم ومبلغ 4955,5 درهم ضريبة النظافة عن نفس المدة لأجل ذلك يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 49555,5 درهم واجبات الكراء عن المدة من اكتوبر 2011 الى فبراير 2016 ومبلغ 4955,5 درهم واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة ومبلغ 1500 درهم تعويض عن التماطل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميله الصائر .

وأرفق المقال بنسخة من حكم، ونسخ من محضر تنفيذ افراغ.

وبناء على جواب المدعى عليه المدلى به بجلسة 03/05/2016 جاء فيه ان المدعي يطالب بواجبات كرائية عن مدة غير مستحقة الاداء وبالرجوع الى محضر التنفيذ الذي ادلى به المدعي نفسه العارض أفرغ العين المكتراة في بداية فبراير 2015 ومع ذلك يطالب بمدة لاحقة عن تاريخ الافراغ الشيء الذي يثبت انه يتقاضى بسوء نية وغير صادق فيما يزعمه ناهيك على ان بقية المدة سبق للعارض ان اداها له مما يتعين الحكم برفض الطلب.

وبناء على تعقيب المدعي المدلى به بجلسة 24/05/2016 جاء فيه ان الافراغ تم بتاريخ 05/02/2016 وان المحضر الذي يحتج به المدعى عليه قد تسرب اليه خطأ بأن الافراغ تم في 05/02/2016 عوض 05/02/2015 وان المدعى عليه يعلم انه أفرغ المحل بالتاريخ أعلاه وكل ما في الامر ان خطأ وقع فيه عون التنفيذ مؤكدا ما جاء بمقاله الافتتاحي.

و بناء على تعقيب المدعى عليه المدلى به بجلسة 07/06/2016 يؤكد فيه سابق جوابه.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية والمستأنف عليه طالب العارض بموجب مقاله الافتتاحي بأداء واجبات الكراء ابتداء من أكتوبر 2011 إلى متم فبراير 2016 أي ما مجموعه 49.555,5 درهم عن واجبات الكراء و مبلغ 4955,5 درهم واجب ضريبة النظافة و أن المستأنف كان يؤدي واجبات الكراء بصفة نظامية و مستمرة و أن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية ذلك أنه طالب بواجبات كرائية سبق له و أن تسلمها و أنه يدلي للمحكمة بمحضر قبول عرض عيني أصلي منجز من طرف المفوض القضائي عبد الرحمان (ر.) بتاريخ 11/4/2014 يثبت أنه انتقل إلى عنوان المستأنف عليه تنفيذا لمقتضيات الأمر الصادر عن المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 25/3/2014 في الملف المختلف عدد 1281/2014 و أن المستأنف عليه حضر إلى مكتبه بتاريخ 11/4/2014 و حاز مبلغ 3740 درهم الممثل الواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 1/11/2013 إلى متم 28/2/2014 مما يثبت على الأقل أنه توصل بمستحقات الكراء إلى حدود متم فبراير 2014 و حيث إن المستأنف يتساءل و يستغرب مطالبة المستأنف عليه له بأداء واجبات كراء منذ أكتوبر 2011 و إنه لئن كان لذلك من تفسير فإنه يتمثل في تقاضي المستأنف عليه بسوء نية من خلال المطالبة بواجبات كراء سبق له و أن تسلمها شخصيا و تبعا لذلك يكون طلبه مخالفا لمقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية الذي يوجب على كل متقاضي ممارسة حقوقه طبقا لقواعد حسن النية. و أن الأصل في التقاضي أن يتم بحسن نية، و حيث إن المستأنف عليه تقاضي بسوء نية مما يجعل الحكم المستأنف مجانيا للصواب في ما قضى به و يرجى تبعا لذلك إلغاءه و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الدعوى. وبخصوص خرق مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وأنه بموجب الفقرة السادسة من قانون المسطرة المدنية فإنه يتعين التنصيص في الحكم على المقتضيات القانونية المطبقة وأنه و لئن كان لهذا المقتضى القانوني من أهمية فإنها تتجلى في تأكيد المحكمة المرفوع إليها الطعن من التطبيق السليم للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في الحكم المطعون فيه بسط رقابتها عليه من حيث التطبيق السليم للقانون و حيث إن إغفال المحكمة الابتدائية في حكمها على المقتضيات القانونية المطبقة على النازلة يشكل خرقا لقاعدة مسطرية جوهرية و من شأنه هدر إمكانية بسط محكمة الطعن رقابتها على التطبيق السليم لهذه المقتضيات. و أن القاعدة القانونية لم تشرع إلا لتحترم، و حيث إنه لما كانت الأحكام القضائية عنوان الحقيقة، فإن منطلق هذه الأحكام يجب أن تكون مؤسس على التطبيق السليم للقانون و أن الحكم الابتدائي جاء مخالفا للقانون مما يتعين معه إلغاؤه، و حول انعدام التعليل فإن المستأنف تمسك خلال المرحلة الابتدائية بأن المستأنف عليه يطالبه بأداء واجبات كراء غير مستحقة. وأنه بالرغم من تمسكه بدفوعه فإن محكمة الدرجة الأولى قضت عليه بأدائه كافة المبلغ المطالب به من طرف المستأنف عليه دون أن تتأكد من أحقية هذا الأخير لها و دون أن تجري تحقيقا في الدعوى من شأنه أن يكون قناعتها و تطمئن لحكمها خصوصا و أنه يمكن للمحكمة أن تأمر تلقائيا قبل البت في جوهر الدعوى بإجراء خبرة أو وقوف على عين المكان أو بحث أو أي إجراء آخر من إجراءات التحقيق انسجاما مع مقتضيات الفصل 55 من قانون المسطرة المدنية و أنه لئن سن المشرع هذه المقتضيات الخاصة بإجراءات التحقيق فإن الغاية من ذلك هي تحقيق العدالة و توفير الأمن القضائي بين المتقاضين. و أن محكمة الدرجة الأولى أغفلت مقتضيات قانونية مسطرية جوهرية و قضت على العارض بأداء كافة واجبات الكراء المطالب بها من طرف المستأنف عليه دون إجراء بحث و دون أن تأمر بإجراء تحقيق في الدعوى حتى يتسنى لها التأكد من أحقيته لها فإن حكمها بذلك جاء منعدم التعليل و معرضا بالتالي للإلغاء. ملتصقا بقبول الطعن شكلا و موضوعا إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي أساسا التصريح بعدم قبول الدعوى و احتياطا الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر. و أرفق مقاله بطي التبليغ مؤرخ في 15/5/2018 و نسخة حكم مؤرخ في 21/6/2016 و أصل محضر قبول العرض العيني عن الفترة الممتدة من 1/11/2013 إلى متم 28/2/2014 و محضر رفض عرض عيني لمبلغ 6800 درهم و و وصل إيداع مبالغ عن الفترة من 1/7/2012 إلى 28/2/2013 بحسب مبلغ 6800 درهم و صورة وصل إيداع مبلغ 5600 درهم عن واجبات الكراء و صورة وصل إيداع مبلغ 1400 درهم عن واجبات الكراء و صورة وصل إيداع مبلغ 5950 درهم عن واجبات الكراء و صورة وصل إيداع مبلغ 7650 درهم عن واجبات الكراء.

و حيث بجلسة 26/02/2019 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية عرض فيها أن المستأنف تقدم بمقال استئنافي يطعن من خلاله في الحكم الصادر ضده والقاضي بأدائه واجبات الكراء وضريبة النظافة وادعي المستأنف بأنه أدى ما بذمته ملتصقا برفض الطلب وأرفق مقاله بعدة وصولات إحداها تخص السنوات 2007 و 2008 و 2009 و أخرى سنة 2012 و 2013 و محضر قبول عرض عيني وأن

المستأنف عليه يتقاضى بحسن نية وليس بسوء نية وأنه عانى الأمرين مع المستأنف ولم يحصل على الواجبات الكرائية إلا بعد تقديم دعوى ثم مباشرة مسطرة الإكراه البدني وأنه فعلا توصل بمبلغ 3740 درهم ملتصقا خصمها من المبلغ المحكوم به ولما تقدم المستأنف بوصل وضع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة وخاصة الوصل المتضمن المبلغ 6800 درهم والوصل المتضمن المبلغ 7650.00 درهم أما الوصولات الأخرى فهي تخص سنوات 2007 و 2008 و 2009 وفيها حكم قضائي توجه إلى مصلحة كتابة الضبط وفعلا وجد تلك الوصولات لم تسحب بعد مما يجعل أن المستأنف وضع مبلغ 6800 درهم و 7650 درهم ملتصقا خصمها من المبلغ علما أنه لم يكن له علم بوضعها بصندوق المحكمة ولم يدلي بها بالمرحلة الابتدائية حتى يسحبها المستأنف عليه بالمرحلة الابتدائية ويستفيد منها وهذا يظهر سوء نية المستأنف . والتمس تأييد الحكم الابتدائي بعد خصم مبلغ 3740 درهم (الذي قبل العرض فيه العارض) ومبلغ 6800 درهم و 7650 درهم الموضوعين بصندوق المحكمة والغير المسحوبين لحد الآن أي ما مجموعه 18.190.00 درهم . و أرفق بشواهد عدم السحب .

و حيث أدرجت القضية بجلسة 05/03/2019 تخلف عنها دفاع المستأنف عليه رغم الإعلام كما توصل نائب المستأنف بكتابة الضبط و اعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرر جعلها في المداولة لجلسة 19/03/2019

التعليل

حيث أسس الطاعن استئنافه على الأسباب المبسوطه أعلاه .

وحيث أدلى المستأنف بما يثبت أداء مبلغ 3740 درهم عن المدة الكرائية المطلوبة من 1/11/2013 الى متم 28/2/2014 ومبلغ 6800 درهم عن المدة من 1/7/2012 الى 26/2/2013 ومبلغ 7650 درهم بتاريخ 15/8/12 حسب الاشهاد الصادر عن رئيس مصلحة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بسلا و المؤرخ في 19/2/2019 . كما التمس دفاع المستأنف عليه خصم مجموع تلك المبالغ من الواجبات الكرائية الأخرى المؤداة مؤكدا على أنه لا علم له بوضعها بصندوق المحكمة.

وحيث استنادا الى ما ذكر يتعين خصم تلك المبالغ المودعة وقدرها 18190 درهم من المبلغ المحكوم به مع اعتبار الحكم المطعون فيه جزئيا وتأييده مع خفض المبلغ المحكوم به الى 31365 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : باعتباره جزئيا وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به الى 31365 درهم وجعل الصائر بالنسبة.