Bail commercial : Le bailleur est tenu de délivrer une quittance de loyer au nom de la société preneuse, et non de son représentant légal (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68900	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 138
Date de décision 20200115	**N° de dossier** 2019/8206/5164	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Obligations du Bailleur, Baux	**Mots clés** Société preneuse, Représentant légal, Refus de délivrance de quittance, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Personnalité morale, Obligations du bailleur, Dépôt du loyer, Confirmation du jugement, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'obligation pour un bailleur de délivrer des quittances de loyer au nom de la société preneuse, et non de son représentant légal, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nature de cette obligation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande reconventionnelle du preneur en condamnant le bailleur à lui remettre des quittances établies au nom de la personne morale.

L'appelant soutenait que les retards de paiement du preneur et l'existence de récépissés de dépôt bancaire ou de consignation auprès du greffe le dispensaient de cette obligation. La cour écarte ce moyen en rappelant que le contrat de bail lie le bailleur à la société en tant que personne morale, dotée d'une personnalité juridique et d'un patrimoine distincts de ceux de son représentant légal.

Elle retient que l'obligation de délivrer une quittance est la contrepartie du paiement et ne saurait être affectée par d'éventuels retards dans son exécution par le preneur. La cour précise en outre que les avis de virement ou les récépissés de consignation ne peuvent se substituer à la quittance que le bailleur est tenu de délivrer.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به محمد (ح.) بواسطة دفاعه بتاريخ 17/10/2019تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/02/2019 تحت عدد 1489 ملف عدد 11693/8206/2018 و القاضي في طلب الأصلي في الشكل: بقبول الطلب .

و في الموضوع: برفضه وبتحميل رافعيها الصائر و في الطلب المضاد في الشكل: بقبول الطلب و في الموضوع: الحكم على المدعى عليهم بتسليم المدعية تواصيل الكراء محررة باسم الشركة المكترية و بتحميلهم الصائر .

حيث بلغ الطاعنون بالحكم المستأنف بتاريخ 3/10/2019 كما يتبين من شهادة التسليم المدلى بنسخة منها رفقة المذكرة الجوابية لنائب المستانف عليها و قدم المقال الاستئنافي بتاريخ 17/10/2019 أي داخل الأجل القانوني ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن محمد (ح.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه الشقة رقم 5 الكائنة بعمارة [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية شهرية قدرها 3.300,00 درهم شهريا إلا أنه تقاعس عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح يوليوز إلى متم شهر شتنبر 2018 مما حدى بالعارض إلى توجيه إنذار بالأداء إليه تحت طائلة ثبوت التماطل توصل بالإنذار بتاريخ 09/10/2018 إلا أنه لم يقم بإيداع واجبات الكراء المتخلذة بذمته و رغم مرور الأجل الممنوح له و المحدد في 15 يوما لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه إلى المدعى عليه و الحكم عليه بإفراغ الشقة رقم 5 الكائنة بعمارة [العنوان] الدار البيضاء هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن عشرة ألاف درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر .

وعزز المقال بنسخة طبق الأصل من إنذار ومحضر تبليغ، نسخة طبق الأصل من عقد كراء ونسخ من وكالات.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المؤدى عنه الرسم القضائي والمدلى بهما من طرف المدعى عليها شركة (ف.) بواسطة نائبتها بجلسة 29/01/2019 جاء فيها أن يتضح من خلال المحاضر وإيصالات الإيداع لدى صندوق المحكمة أن العارضة تؤدي الواجبات الكرائية بانتظام وأنها في الكثير من الأحيان تقوم بعرض الكراء على المالكين دون طلبه وتقوم بإيداعه بصندوق المحكمة بعد رفض المالكين تسلم الواجبات الكرائية وقد بلغت بتاريخ 09/10/2018 بإنذار من المالكون من أجل أداء مبلغ 49.500 درهم الذي دي يمثل حسب زعمهم المدة الممتدة مابين يوليوز 2017 ومتم شتنبر 2018 الا ا نهاته المبالغ سبق عرضها وإيداعها بصندوق المحكمة بعدما رفضوا تسلمها من طرف السيدة بشرى (م.) التي اعتادت على تسلم الواجبات الكرائية بمقتضى وكالة من باقي المالكين وأن ما يؤكد سوء نية المالكين أنهم يطالبون بأداء الكراء ابتداء من شهر يوليوز 2017 مع أن شهري يوليوز وغشت 2017 تم أداؤهما عن طريق التحويل البنكي وعن المدة مابين شتنبر 2017 وفبراير 2018 فقد تم عرضها على المالكين وبعد الرفض تم إيداعها بصندوق المحكمة

أما عن المدة اللاحقة عن شهر فبراير 2018 والممتدة ما بين مارس 2018 وشتنبر 2018 فقد تم ايداعها بصندوق المحكمة بعدما تم رفض تسلمها من طرف المالكين وهذا ثابت بمقتضى وصولات الايداع المرفقة بهذه المذكرة وعددها عشرة وصولات بحسب عدد الأشهر المعروضة ومما يؤكد أن المالكين يتقاضون بسوء نية أنهم يطالبون بالمدة الممتدة ما بين يوليوز 2017 وفبراير 2018 رغم أنهم سبق لهم أن طالبوا بها بالإنذار الذي بلغ للعارض بتاريخ 14/02/2018 ويتعلق الامر بمحضر العرض والايداع لمبلغ 19.800 درهم الذي رفضت السيدة بشرى (م.) تسلمه مما يثبت أن العارضة تحترم التزاماتها التعاقدية وتؤدي الواجبات الكرائية بانتظام ودون تقاعس و أن من لا يحترم التزاماته هم المالكون الذين يرفضون وبسوء نية تسلم الكراء مما يرهق كاهلها بالمصاريف التي تؤديها من أجل العرض والإيداع وأن واقعة التماطل التي بنى عليها المدعون دعوى الإفراغ غير قائمة مادامت العارضة تؤدى الكراء بانتظام مما يجعل الطلب الحالي غير مؤسس ملتمسة الحكم برفضه وتحميل المدعين الصائر.

و من حيث المقال المضاد أن العارضة تكتري من المالكين الشقة رقم 5 بالطابق السفلي بعمارة [العنوان] التي تستعملها مكتبا ومقرا أساسيا وهذا ثابت بعقد الكراء الذي تم إبرامه بين السيد موفق (حب.) أصالة عن نفسه ونيابة عن زوجته وأبنائه بمقتضى الوكالة المسلمة له وأن المالكين يرفضون تسليم وصولات الكراء في اسم الشركة ويصرون على تسليمها في اسم عبد الكريم (ز.) بصفته الممثل القانوني وفي الآونة الأخيرة ومنذ 2016 يرفضون تسليمه تواصيل الكراء رغم مطالبته بها باستمرار ورغم توصلهم بالمبالغ الكرائية وأنه بتاريخ 14/03/2017 وبعد توصلها بإنذار من أجل الأداء ومبادرتها إلى أداء الكراء فقد طالب دفاعها من دفاع المالكين إيفائها بتواصيل أداء الكراء عن المدة المؤداة إلا أنه ولغاية اليوم لم يبادر المالك إلى القيام بما طلب منه رغم أنه تسلم الشيك وصرفه وان العارضة التي تفي بالتزاماتها الكرائية بانتظام تلتمس الحكم على المالكين تسليمها تواصيل الكراء التي هي في حاجة لها لإثبات وضعيتها المالية أمام الضرائب وان تكون محررة في اسم شركة (ف.) وليس عبد الكريم (ز.) ممثل شركة (ف.) وبتحميل المدعى عليهم الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 12/02/2019 جاء فيها أن المدعى عليه منذ بداية العلاقة الكرائية و هو يتماطل في أداء الكراء و لا يحترم ما التزم به في عقد الكراء و خاصة أداء واجبات الكراء في بداية كل شهر سواء من خلال إيداعها بالحساب البنكي المتواجد بالقرب من المحل موضوع الكراء أو أداء الكراء بين يدي العارض كما انه ومنذ أن أدى واجبات الكراء السابقة عن المدة من فاتح أكتوبر 2016 إلى متم فبراير 2017 بعد توصله بالإنذار بالأداء وحضوره بواسطة مفوض قضائي وسلم للعارض شيكا عن المدة أعلاه حسب الثابت من المرفقات المدلى بها من طرف المدعى عليه نفسه فإنه وخلال المدة الموالية وخاصة منذ يوليوز 2017 إلى متم شتنبر 2018 فان العارض وجه للمدعى عليه عن هذه الفترة التي مجموعها 15 شهرا من الكراء إنذارين من اجل الأداء وتبين من خلالهما انه لا يحترم اداء الكراء في اجله حسب ما يلي: الإنذار الأول توصل به المدعى عليه بتاريخ 14-02-2018 عن المدة من يوليوز 2017 إلى فبراير 2018 و الإنذار الثاني توصل به المدعى عليه يوم 09-10-2018 عن المدة من يوليوز 2017 إلى متم شتنبر 2018وذلك من اجل تذكيره ومنحه فرصة إضافية لجواب العارض أو قيامه بإيداع الكراء بالحساب البنكي لذلك يلتمس العارض الحكم برفض طلب المدعى عليه في مقاله المضاد والحكم وفق مطالب العارض بمقاله من اجل المصادقة على الإنذار بالإفراغ.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه محمد (ح.) و جاء في أسباب استئنافه أن محكمة الدرجة الأولى قضت في الطلب المضاد بالحكم على المستأنفين بتسليم المستأنف عليها تواصيل الكراء محررة باسم الشركة المكترية وبتحميلهم الصائر، و عللت ما انتهت إليه على أساس أن أداء واجبات الكراء من قبل الشركة المكترية يقابله التزام الطرف المكتري بأداء تواصيل الكراء المقابلة لكونها ملزمة بمسك محاسبة منتظمة و أن هذا التعليل مجانب للصواب وغير مؤسس قانونا، لكون المستأنف عليها هي من ترفض أداء واجبات الكراء في حينها ولا تؤديها إلا بعد توجيه إنذار من طرفهم بالأداء الأكثر من ذلك أنها هي من تعمد إلى إيداعها بالحساب البنكي أو بصندوق المحكمة حسب الثابت من خلال الوصولات المدلى بها من طرفها و أنهم لم يسبق لهم أن امتنعوا عن تسليم المستأنف عليها وصولات الأداء المطابقة للقانون ولإثبات ذلك يدلون بوصل مؤرخ في 03-06-2019 يثبت تسليم العارضين لتوصيل أداء واجبات الكراء عن المبالغ المودعة بصندوق المحكمة والبنك عن المدة من يونيو 2016 إلى غاية دجنبر

2018بما قدره 102.300,00 درهم استجابة لطلب المستأنف عليها التي لا تؤدي واجبات الكراء في وقتها طبقا لمقتضيات عقد الكراء و أنها تعمدت إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة أو بالحساب البنكي بدون إعلامهم أو إشعارهم بذلكو انهم لم يسبق لهم أن امتنعوا عن تسليم المستأنف عليها وصولات الكراءو أنهم لا علم لهم بالمبالغ المودعة بالمحكمة اولا بالحساب البنكي إلا بعد تقديم الدعوى أمام المحكمة وإدلاء المستأنف عليه بعدة وصولات، كما انهم سلموا المستأنف عليها توصيل بأداء واجبات الكراء بمجرد طلبه منهم يتضمن حتى المبالغ المودعة بصندوق المحكمة وبالحساب البنكي عن المدة منذ يونيو 2016 إلى غاية دجنبر 2018 " أي المدة موضوع الدعوى"و ان المستأنف عليها لا تحترم الإيداع البنكي بحسابهم كل شهر بل تنتظر شهورا عدة تزيد عن 6 أشهر إلى 15 شهرا حتى تتوصل بالانذار بالأداء تم تقوم بعرض جزئي لواجبات الكراء في عنوان غير عنوان العارض بالرغم من انها تتوفر على حساب بنكي ولا تحتاج إلى عرض واجبات الكراءو الأكثر من ذلك أن وصل الإيداع بالحساب البنكي أو بصندوق المحكمة أقوى حجة لإثبات الأداء من وصل الأداء المسلم من طرف العارضين وخاصة إذا كانت الغاية منه هو مسك محاسبة منتظمة وسجل موازنة عن الأرباح والمصاريف وبالتصريحات الضريبية خاصة إذا كان الأداء في وقته ، وبالرجوع إلى وصولات الإيداع بالحساب البنكي المدلى به من طرف المستأنف عليها سيتضح للمحكمة بأنها تتوفر على جميع البيانات الإلزامية والتي تثبت أداء واجبات الكراء هذا من جهة ، ومن جهة ثانية، فإن المستأنف عليها تسلمت فعليا وصولات الكراء التي تطالب بها حسب نسخة من وصل كراء عن كامل المدة المطالب بها بالمقال المضاد والذي تسلمته المستأنف عليها بالصيغة القانونية المطلوبة ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص المقال المضاد والحكم من جديد برفض الطلب مع ترتيب الآثار القانونية اللازمة.

أرفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المطعون فيه و نسخة من الوصل المسلم للمستأنف عليها.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 18/12/2019 جاء فيها أن العارضة عملت على تبليغ الحكم الى المستانفين الذين توصلوا به بتاريخ 30/10/2019 كما يشهد على ذلك شهادة التسليم المرفقة صورة منها بهذه المذكرة وحيث أن العارضة تسند النظر للمحكمة لمراقبة ما اذا كان الاستئناف مقدما داخل الأجل القانوني ام لا بالإضافة إلى باقي الشكليات القانونية التي يتعين أن تتوفر في المقال الاستئنافي و أن المستأنفون أسسوا استئنافهم على كونها هي التي ترفض أداء واجبات الكراء في حينها ولا تؤديها الا بعد توجيه انذار، وأنها تلجأ الى الاداء عن طريق الحساب البنكي او الايداع بصندوق المحكمة وانهم لا علم لهم بايداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة الا بعد اقامة الدعوى امام المحكمة و أن الوسائل التي بني عليها الاستئناف لا اساس له من الصحة و أنها لا يناسبها مراكمة الواجبات الكرائية وأنها قامت عدة مرات بعرض الكراء على السيدة بشرى (م.) باعتبارها مالكة وموكلة من طرف باقي الأطراف بقبض الكراء في مدينة الدار البيضاء الا ان هذه الأخيرة أصبحت ترفض تسلم الواجبات الكرائية منذ أن نبهها الممثل القانوني للشركة الى عدم وضع الخاتم الخاص بها والذي يحمل صفتها كطبيبة على تواصيل الكراء لأن ذلك قد يرتب صعوبات من الناحية المحاسبية للشركة خاصة وانها تعتبر واحدة من المالكين وليست المالكة الوحيدة و إنه وبالرجوع الى الوصل الحامل لمبلغ 102.300 درهم الذي تم إرفاقه بالمقال الاستئنافي فان المحكمة ستتأكد من صحة أقوالها كما أن المستأنفين سلموا للعارضة وصلا بأداء الكراء عن المدة ما بين يونيو 2016 ودجنبر 2018 اي المدة موضوع الدعوى فان هذا الوصل سلم للعارضة بتاريخ 26/06/2019 كما يشهد على ذلك الاشعار المرفق بهذه المذكرة وذلك بعد صدور الحكم ، و أن هذا الكتاب يؤكد أن كل الوسائل التي بني عليها الاستئناف لا اساس لها من الصحة وبالتالي يتعين عدم اعتبار الاستئناف الحالي وذلك برده وتأييد الحكم الابتدائي ، ملتمسة رد الاستئناف الحالي وتأييد الحكم الابتدائي.

و أرفقت مذكرتها : بصورة لشهادة التسليم في ملف التبليغ عدد و صورة للإشعار بالأداء المرفق بوصل الكراء عن المدة ما بين يونيو 2016 و دجنبر 2018 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 18/12/2019 جاء فيها ان المستأنف عليها أدلت بمذكرة جوابية مرفقة بنسخة من توصيل للكراء محرر بتاريخ 06/03/2019 تثبت وتقر من خلالها المستأنف عليها بأنها توصلت بتوصيل الكراء عن المدة من شهر يونيو 2016 إلى متم دجنبر 2018 هذا الوصل المحرر باسم الشركة المستأنف عليها، و إن الحكم الابتدائي قضى بتسليم وصولات الكراء بالرغم من عدم إثبات المستأنف عليها امتناعهم عن تسليمها وصولات الكراء وبالرغم من أن المكترية لا

تؤد للعارضين واجبات الكراء بصفة مباشرة بل إنها قامت بإيداعها بصندوق المحكمة كما يتضح من خلال الوثائق المدلى بها في الملف و إن المقال المضاد أصبح غير ذي موضوع مادام أن المستأنف عليها توصلت بوصل الكراء كما أدلت بذلك بنفسها لذلك فإنهم يلتمسون إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تسليم وصولات الكراء وتصديا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

و أنه بخصوص صفة المكتري فإنهم وجهوا إنذارا بأداء واجبات الكراء إلى السيد عبد الكريم (ز.) بصفته الممثل القانوني لشركة (ف.) ذات المسؤولة المحدودة تماشيا مع مقتضيات المادة 516 من قانون المسطرة المدنية كما أنه بالرجوع إلى الوصل المحدد بتاريخ 10/12/2018 الذي تم بموجبه إيداع مبلغ 3.300,00 درهم بصندوق المحكمة في الحساب رقم 701 يتضح أن من قام بإيداع المبلغ المذكور هو السيد عبد الكريم (ز.)، ومن ثم فإن صفة هذا الأخير كممثل قانوني للشركة وردت أيضا في الوثائق المستظهر بها من طرف المستأنف عليها لما يجعل ما تتمسك به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس ، ملتمسين الحكم تبعا لذلك وفق المقال الإستئنافي للمستأنف .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 8/1/2020 حضرها نائب المستانف و ادلى بمذكرة تعقيب فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/01/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطرف الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث دفع الطاعنون بكون المستانف عليها ترفض أداء واجبات الكراء بانتظام و لا تؤديها الا بعد إنذارها و أنها تعمد إلى إيداع الأكرية بالحساب البنكي أو صندوق المحكمة دون إعلامهم .

حيث ان الثابت من وثائق الملف ان العلاقة الكرائية قائمة بين طرفي الدعوى بموجب عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 5/5/2011 و الذي تم تجديده في 31/5/2011 باسم شركة (ف.) société (f. o. r. f. d.) في شخص ممثلها القانوني عبد الكريم (ز.) و الذي بموجبه اكرى المستانفون للشركة المذكورة الشقة الكائنة بعمارة [العنوان] شارع [العنوان] البيضاء مقابل مشاهرة قدرها 3000 درهم ، انه بخلاف ما تمسك به الطرف الطاعن فان مطالبة المكترية بتسليم التواصيل محررة باسمها و ليس باسم عبد الكريم (ز.) باعتباره ممثلها القانوني يجد سنده في اطار عقد الكراء الذي يربطها بالطرف المكري بوصفها شخص معنوي له ذمة مالية مستقلة عن ذمة من يمثله قانونا و ان القول بعدم انتظامها في اداء الاكرية لا ينهض مبررا لعدم تسليمها تواصيل كرائية محررة في اسمها بوصفها الطرف المكتري طالما ان الكراء مطلوب و ليس محمول الى جانب ان وصولات الايداع بصندوق المحكمة او وصولات التحويلات البنكية لا تقوم مقام الوصولات الكرائية التي يتعين على كل مكري ان يسلمها للطرف المكتري مقابل ادائه للواجبات المستحقة .

و حيث تبعا لما ذكر تكون الأسباب المعتمد عليها في الطعن غير جديرة بالاعتبار و يتعين ردها و يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب و يتعين تأييده .

حيث انه يتعين تحميل المستأنفين الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف و جعل الصائر على المستانفين .