

La perception occasionnelle du loyer par le conjoint du bailleur ne suffit pas à établir un mandat tacite le rendant apte à délivrer une quittance libératoire (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64860	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5226
Date de décision 20221123	N° de dossier 2022/8206/4419	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Quittance libératoire, Preuve du paiement, Paiement au conjoint du bailleur, Obligations du preneur, Mandat de perception, Expulsion, Défaut de paiement du loyer, Bail commercial, Absence de mandat	
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 validité du paiement fait au conjoint de la bailleuse. Le tribunal de commerce avait ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur.

L'appelant soutenait s'être valablement acquitté des loyers entre les mains de l'époux de la créancière et contestait le refus du premier juge d'ordonner sa comparution. La cour écarte ce moyen en se fondant sur les déclarations consignées dans les procès-verbaux d'audience et de police judiciaire.

Elle relève que si la bailleuse a admis que son conjoint pouvait percevoir les loyers à titre occasionnel, il ressort de ces mêmes documents que le paiement pour la période litigieuse n'a pas été effectué. La cour retient dès lors que les déclarations du conjoint, déjà actées dans un document officiel non contesté, rendaient superfétatoire une nouvelle mesure d'instruction visant à l'entendre.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدم بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي يعرض فيه ان المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري المتكون من باب رقم [العنوان] مشروع بلقصورى بسومة كرائية شهرية قدرها 800.00 درهم ، وأنه توقف عن أداء الكراء منذ 01-08-2020 إلى متم غشت 2021 فتخلد بذمته ما مجموعه 10.400,00 درهم ، وأنها وجهت إليه إنذار قصد حثه على الأداء تخلف عن الاستجابة إليه ، لأجله فإنها تلتمس الحكم بأدائه لفائدتها المبلغ المذكور عن المدة المسطرة أعلاه، وفسخ عقد الكراء المؤرخ في 26-06-2013 والمصحح الإمضاء ببلدية مشروع بلقصورى بتاريخ 27-06-2013 والحكم تبعا لذلك بإفراغه هو أو م من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المدعى فيه ، وبأدائه لفائدتها تعويضا عن التماطل قدره 4.000,00 درهم، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 30-11-2021 والذي دفع من خلاله أنه يؤدي السومة الكرائية بانتظام و لم يتخلف عن الأداء إلى هذا اليوم، إذ كان يؤديها عن 01-08-2020 إلى متم شهر أبريل 2021 لزوج المدعى عليها السيد عبد الله (ك.) يدا بيد كما تعود منذ أن أكتري المحل التجاري، غير أن هذا الأخير رفض تسلمها عن الأشهر: ماي ويونيو ويوليوز 2021 مما اضطره إلى اللجوء إلى أصدقاء مشتركين قصد التدخل وهو ما حصل فعلا وتدخل السيدان عبد الرحيم (ه.) وإسماعيل (ع.) وسلم المبالغ الكرائية لزوجها عن الأشهر المذكورة وهما مستعدان لقول الحقيقة أمام المحكمة ، أما عن واجب الأشهر الموالية: غشت شتنبر وأكتوبر ونونبر 2021 فقد قام بعرضه على المدعية وبعد رفضها قام بإيداع المبالغ بصندوق المحكمة الابتدائية بمشروع بلقصورى، مما يكون معه غير متماطل في الأداء و ادعاءات المدعية واهية وغير مرتكزة على أي أساس واقعي وقانوني سليم والهدف منها الإثراء على حسابها ، وفيما يخص الإفراغ فإن الاجتهاد القضائي استقر على انه في حالة المطالبة بإفراغ المحلات التجارية فعلى المدعي أن يمنح للمدعى عليه أجلين احدهما للأداء والثاني للإفراغ إلا انه بالرجوع إلى الإنذار فالواضح أنه لم يمنح ذلك ، ملتصا الأمر بإجراء بحث بين المدعى عليه وزوج المدعية السيد عبد الله (ك.) وكذا الشاهدين السيد عبد الرحيم (ه.) والسيد إسماعيل (ع.) والحكم برفض الطلب وتحميل رافعتها الصائر. مرفقا مذكرته بصورة شمسية لمحضر عرض و إيداع.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 21-12-2021 والتي أكد من خلالها يكون دفع المدعى عليه بأنه كان يؤدي السومة الكرائية بانتظام عن الأشهر من 01-08-2020 إلى متم شهر أبريل 2021 لزوجها يبقى مردودا عليه على اعتبار أنها لم تتوصل بالسومة الكرائية للأشهر المذكورة، وان المدعى عليه ملزم بأداء واجبات الكراء حتى يثبت الدفع ، وان الدفع يكون زوجها رفض تسلم السومة الكرائية عن شهر ماي و يونيو و يوليوز 2021 لا يمكن الالتفات إليه لكونه لا تربطه به أية علاقة كرائية حتى يتسنى له القول بأنه رفض تسلمها ويبقى المدعى عليه ملزما بأدائها لفائدتها ، وأنه بخلاف ما ذهب إليه فإنه وان عرض واجبات الكراء عن أشهر غشت وشتنبر وأكتوبر ونونبر 2021 فإنه ملزم بأداء واجبات الكراء منذ 01/08/2020 إلى متم غشت 2021 وخلاف ذلك يعتبر أداء جزئي لا ينفي عنه التماطل وهو ما يعطيهما الحق في طلب الإفراغ ، و ان ما تم التمسك به بشأن ضرورة تمكين المدعى عليه من أجلين يبقى مردودا بدوره على اعتبار ان المادة 26 من القانون رقم 49.16 نصت على أجل واحد وحددته في 15 يوما إذا كان الطلب مبنيا على حالة الإفراغ لعدم أداء الكراء، و أن المحكمة سبق وان قضت في نوازل مماثلة بالأداء والإفراغ بناء على أجل واحد وهو أجل 15 يوما حسيما هو ثابت من حكيم رفته، ملتصا رد دفعات المدعى عليه لعدم جديتها و الحكم وفق ملتصاتها السابقة. مرفقة مذكرتها بنسخة عادية لحكم

وبناء على الأمر التمهيدي عدد 04 الصادر بتاريخ 04-01-2021 والأمر بإجراء بحث بحضور الشاهدين السيدين عبد الرحيم (هـ) وإسماعيل (ع).

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 08-03-2022 والتي حضرها كل من الطرفين ونائبيهما مع تخلف الشاهدين والمضمنة تصريحاتهما بمحضر الجلسة المنجز بهذا الصدد.

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 12-04-2022 والتي عقبته من خلالها بكون تصريح المدعى عليه بأدائه واجبات الكراء لفائدة زوجها منذ إبرام العقد عار من الصحة، بحيث لم يثبت أداء واجب كراء المدة 01-08-2020 إلى متم غشت 2021 وعرضه لواجب الكراء عن أشهر غشت وشتبر وأكتوبر ونونبر 2021 يعتبر أداء جزئي وهذا الأخير لا ينفي حالة تماطل مما يظل الطلب مؤسس ويناسب الاستجابة إليه ، ملتزمة الحكم وفقه.

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بنفس الجلسة والذي عقبه من خلالها ببيكون الشاهدين تعذر حضورهما لظروف عملهما وأنه يلتزم حضور زوج المدعية السيد عبد الله (ك). للوقوف على حقيقة الأداء لفائدته مع رفض الدعوى وتحميل المدعية الصائر.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنائه كما يلي:

أن الحكم المستأنف جانب الصواب لما قضى بالأداء والإفراغ وذلك لان المستأنف كان يؤدي السومة الكرائية بانتظام لزوج المستأنف عليها ، وأنه ونظرا لحسن نيته لم يكن يعلم أن المحل هو في ملكية المستأنف عليها إلا بعد مرور عامين من الكراء بواسطة عقد شفوي مع زوج المدعى عليها على أساس أنه هو المالك ولذلك استمر في أداء السومة الكرائية لزوج المستأنف عليها ولديه شهود على ذلك وهما الشاهدين عبد الرحيم (هـ) وإسماعيل (ع). واللذان تعذرا عليهما الحضور نظرا لظروف عملهما. كما انه تقدم بملتمس استدعاء زوج المستأنف عليها والذي قوبل بالرفض من طرف المحكمة مع العلم أن هذا الأخير طرف رئيسي في الدعوى وذلك بإقرار المستأنف عليها حيث أكدت في جلسة البحث التي حددتها المحكمة أن الأداء لفائدة زوجها يكون في حالة تعذر استخلاصها بنفسها للوجيبة الكرائية وهو ما يعني أن الزوج كان يعمل على استخلاص الوجيبة الكرائية من العارض مما يجعل رفض المحكمة لملتمس استدعاء الزوج فيه مساس بحقوق الدفاع للعارض الذي تعرض للنصب من طرف زوج المستأنف عليها. والتمس لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الأمر تمهيديا بإجراء بحث مع استدعاء الشاهدين عبد الرحيم (هـ) وإسماعيل (ع). والحكم برفض الطلب؛ وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 12/10/2022 إن المستأنف يعني على الحكم الابتدائي عدم استدعاؤه لزوج المستأنف عليها لإثبات أداء الواجبات الكرائية المطلوبة في الإنذار. و أن سبب الاستئناف الوحيد المقدم من طرف المستأنف لا يمكن الركون إليه، لان المستأنف لم يستطع إثبات أدائه المدة المطلوبة رغم استجابة المحكمة للاستماع لشهوده الذين تخلوا عن حضور جلسة البحث. وان الثابت قانونا وقضاء أن الوجيبة الكرائية يجب أن تؤدي إلى المكري شخصيا أو لمن يمثله قانونيا ، و ان العارضة هي من تتسلم الواجبات الكرائية من المكثري ولم تعين من ينوب عنها بصفة قانونية مما يكون ادعاؤه بتسليم الواجبات إلى زوجه عار من أي إثبات. وأن المحكمة أجابت عن دفع المستأنف المتعلق بادعائه الوجيبة الكرائية لزوجها بشكل مستفيض وسليم معززة تعليلها بنصوص قانونية وإجتهادات قضائية مما يجعل الاستئناف غير مبني على أساس قانوني سليم . والتمست لأجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .

وبناء على ادراج القضية بجلسة 16/11/2022 حضر دفاع الطرفين وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 23/11/2022.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إن الثابت من خلال الاطلاع على وثائق الملف خاصة محضر جلسة ابحت المنعقدة ابتداءً بتاريخ 15/03/2020 فان المستأنف عليها صرحت ان الطاعن امتنع عن أداء الواجبات الكرائية منذ غشت 2020 مؤكدة انه في حالة تعذرها عن استخلاصها ينوب عنها زوجها هذا الأخير الذي أكد بمحضر الضابطة القضائية أن المستأنف لم يؤد واجب الكراء عن المدة من ماي - يونيو ويوليوز 2020 وبعد وقت سلمه المسمى عبد الرحيم (هـ) مبلغ مالي قدره 2.200 درهم كسومة كرائية للشهور السالفة الأمر الذي يثبت معه أن المستأنفة بتصريحها المشار إليه أعلاه أكدت عدم أداء الطاعن للمدة موضوع المطالبة الحالية موضحة بأنه زوجها يقوم باستخلاص الواجبات الكرائية في حالة تعذرها عن استخلاصها وهو ما يستفاد منه أن زوجها لم يتسلم الواجبات الكرائية المطلوبة سيما وأنها صرحت أنه لم يؤديها، وبالتالي فإن أداء الطاعن للواجبات الكرائية سابقاً لزوجها كان بصفة عرضية ولم يتم بخصوص الواجبات موضوع الدعوى الحالية وهو ما أكده زوجها إذ أوضح بأن المستأنف لم يؤد واجب الكراء عن المدة من ماي، يونيو ويوليوز 2020 وهي مدة سابقة للمدة المطلوبة إلا أنه بعد وقت سلمه المسمى عبد الرحيم (هـ) مبلغ مالي قدره 2.200 درهم كواجب كرائي عن الشهور المشار إليها أعلاه، ماي، يونيو ويوليوز 2020، وبالتالي فانه اعتباراً لما ذكر أعلاه فان واقعة أداء المدة المطلوبة لم تتحقق استناداً لما ضمن بمحضر جلسة البحث وكذا محضر الضابطة القضائية وهي وثائق رسمية يستلزم اعتمادها ما لم يطعن فيها بمقبول وتتوفر المحكمة على كافة الوثائق اللازمة للبت في الطلب فلا مبرر لإجراء بحث للاستماع لزوج المستأنف عليها الذي سبق أن أقر بما ذكر أعلاه بوثيقة رسمية موقع عليها من طرفه.

وحيث تأسيساً على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائياً علنياً وحضورياً :

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف.