

**La production de quittances de loyer fait la preuve du paiement et justifie le rejet de l'action en résiliation du bail lorsque la procédure d'inscription de faux n'a pas été respectée (CA. com. Casablanca 2019)**

| Identification   |   |   |                               |
|--|---|---|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>71991  | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce  | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca | <b>N° de décision</b><br>1687 |
| <b>Date de décision</b><br>20190417  | <b>N° de dossier</b><br>2019/8206/947   | <b>Type de décision</b><br>Arrêt        | <b>Chambre</b>                |
| Abstract   |   |   |                               |
| <b>Thème</b><br>Loyers, Baux   | <b>Mots clés</b><br>Résiliation du bail, Quittance de loyer, Procédure d'inscription de faux, Preuve du paiement, Mauvaise foi du bailleur, Loyer, Force probante, Faux incident, Confirmation du jugement, Bail commercial |   |                               |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 5 - 92 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) | <b>Source</b><br>Non publiée  |   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la force probante des quittances de loyer face à une allégation de faux. Le tribunal de commerce avait débouté le bailleur de l'intégralité de ses demandes. En appel, ce dernier, tout en reconnaissant une erreur matérielle dans le montant initialement réclamé, soutenait qu'un arriéré locatif subsistait et contestait l'authenticité des quittances produites par le preneur en annonçant son intention d'engager une procédure en faux. La cour écarte l'argument tiré de la prétendue fausseté des quittances, relevant que l'appelant n'a pas respecté la procédure de l'inscription de faux prévue par le code de procédure civile et s'est borné à une simple déclaration d'intention. Dès lors, la cour retient que les quittances, dont la force probante n'est pas valablement contestée, établissent la libération du preneur de toute dette locative jusqu'à une date postérieure à la période réclamée. La demande du bailleur étant jugée sans fondement, le jugement entrepris est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عثمان (م) بواسطة دفاعه بتاريخ 08/02/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/12/2018 تحت عدد 12162 ملف عدد 8715/8206/2018 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع برفض الطلب مع تحميل رافعته الصائر.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 23/01/2019 كما يتبين من طي التبليغ وبادر الى استئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية الدار البيضاء يعرض فيه أنه تربطه علاقة كرائية مع المدعى عليهما اللذان يكتريان منه المحل التجاري والذي هو عبارة عن مقهى الكائن بشارع [العنوان] سطات بسومة كرائية قدرها 3500 درهم شهريا بدون دخول ضريبة النظافة مع أداء واجب فاتورتي الماء والكهرباء حسب الفاتورة الشهرية وواجبات الضرائب عن المحل التجاري المذكور حسب العقد المدلى به.

وأن المدعى عليهما امتنعا عن أداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 22/2/2016 إلى متم أبريل 2018 ووجب فيها مبلغ 91.000 درهم.

وقد سبق للمدعي أن بعث لهما بإنذار قصد أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتهم توصلا به بتاريخ 15/05/2018 .

ملتصا بالحكم على المدعى عليهما بأدائهما للمدعي مبلغ 91.000,00 درهم المتخلد بذمتهم والمتعلق بالمدة الممتدة 22/2/2016 إلى متم أبريل 2018 والمتعلق بواجبات كراء المحل التجاري المذكور عنوانه أعلاه وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليهما من المحل التجاري موضوع النزاع هما أو ما يقوم مقامهما أو بإذنهما تحت طائلة غرامة قدرها 1000 درهم مع الإكراه والصائر.

وأرفق مقاله بصور كل من عقد كراء ونسخة من إنذار ونسخة من محضر وجواب عن إنذار.

وبناء على مذكرة جواب نائب المدعى عليهما بجلسة 5/11/2018 جاء فيها أن المدعي يطالب بأداء مستحقات كراء عن الفترة الممتدة من 22/2/2016 إلى غاية 30/4/2018 واستدل بعقد كراء محرر بتاريخ 20/09/2016 ومصحح الإمضاء بتاريخ 21 من نفس الشهر والسنة وبالتالي يكون سريان عقد الكراء من هذا التاريخ الأمر الذي يدل على سوء نية المدعي بمطالبتة بمستحقات كراء عن فترة لا يشملها عقد الكراء.

وأنه بالإطلاع على عقد الكراء يتضح أن المدعي يشهد على نفسه بتوصله بمبلغ 17.500,00 درهم كتسبيق عن مدة 5 أشهر فيما وبسوء نيته يطالب بكراء غير مستحق عن مدة 8 أشهر سابقة عن قيام العلاقة الكرائية ومدة 5 أشهر مؤداة حسب عقد الكراء.

والمدعي رغم توصله بتسبيق كراء ل 5 أشهر توصل كذلك بمستحقات كراء لما تبقى من سنة 2016 حسب إيصالات الكراء المرفقة بالملف ولم يتوقف المدعي عن ذلك بل طالب المدعى عليهما بأداء مستحقات كراء 2017 كاملة وكان له ذلك ونفس الأمر بالنسبة لمستحقات كراء 2018 و 2019. وأنهما دائنان للمدعي إلى غاية 31/12/2019.

وأرفقا مذكرتهما بعقد كراء ووصلات كراء.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه عثمان (م.) و جاء في أسباب استئنائه فيما يخص الانذار المبلغ بتاريخ 15/05/2018 وقع تسرب خطأ مادي الى المدة الكرائية المتعلقة بعدم الاداء، وأن ذكر تاريخ 22/02/2016 كتاريخ للمطالبة بواجبات الكراء في حين ان العقد لم يتم ابرامه إلا بيوم 20/09/2016 حيث يبقى من المسلمات الاخذ بتاريخ انشاء العقد ولن يتأتى لأي عاقل بغير ذلك ، وبالاطلاع على بنوده يتبين أن المالك يشهد أنه توصل يومه بمبلغ 17.500 درهم الذي يمثل مشاهرة خمسة أشهر ابتداء من شهر شتنبر 2016 الى متم فبراير 2017 ، الشيء الذي يفيد ان المطالبة بواجبات الكراء التي يجب أن تكون مضمنة ومطالبها بها من خلال العقد هي ابتداء من 22/3/2017 عوضا عن 22/06/2016 وحسب السومة الكرائية المحددة في 3500 درهم وجب فيها الى متم 30/05/2018 مبلغ 49.000 درهم وهو المبلغ الواجب المطالبة به عوضا عن 91.000 درهم الذي ضمن خطأ بالانذار، وفيما يخص التواصيل المدلى بها من طرف المكتري أنه بالاطلاع على الوثائق المدلى بها من طرف المكترين خصوصا تواصيل الكراء السنة الأولى سيتبين من خلال مقارنتها بتاريخ انشاء وتحرير العقد أنه حسب ادعاءات المستأنف عليهما أنه تم التوصل من المالك بستة تواصيل كراء الاول من 01/10/2016 الى 31/10/2016، وأن الوارد في بنود العقد أن المستأنف توصل بما قيمته 17.500 درهم كتسبيق عن خمسة أشهر الأولى للكراء أي إلى متم فبراير 2016 وهنا التناقض الأول في مضمون ومدة التوصل رقم 1 الذي يتضمن كراء شهر واحد فقط دون الاشارة الى اربعة اشهر الأخرى في نفس التوصل كتسبيق ليتم تحرير تواصيل كراء أخرى عن المدة المتبقية والمعتبرة كتسبيق، وأنه فيما يخص التواصيل جميعها وأنه سوف يباشر بشأنها مسطرة الزور الفرعي لأن التوقيع المباشر على عقد الكراء بعيد عن التوقيع المضمن بتواصيل الكراء لذلك يلتمس الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بادائهما له مبلغ 49.000 درهم المتخلدة بذمتها على المدة الكرائية من 22/03/2017 الى متم ماي 2018 عن كراء المقهى الكائن بشارع [العنوان] سطات حسب مشاهرة قدرها 3500 درهم، والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبافراغهما من المحل التجاري المشار الى عنوانه اعلاه هما أو من يقوم مقامهما أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميل المدعى عليهما الصائر. وأرفق نسخة حكم تبليغية مع طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 03/04/2019 جاء فيها انه بمراجعة عريضة الاستئناف يتضح أنها لم تأت بمقبول من شأنه دحض وسائلهم من جهة ومن جهة اخرى تغيير وجهة نظر الحكم المستأنف وأن كل ما جاء بالاستئناف لا يرقى لدرجة اسباب وعلل وسائل ، وأن المستأنف أكد أنه ما زال متمسكا بالخصومة خارج إطار قاعدة التقاضي بحسن النية كما هو مقرر بقانون المسطرة المدنية الفصل 5 منه ، ودليل سوء نيته ما يلي اقراره بالخطأ الوارد بنص انذاره والذي دافع عنه ابتدائيا وتمسك به فضلا على مجادلته بالباطل ليدحض حقا ثابتا، وأنه لم يخطأ بل تعمد الخطأ ، وسعى الى المطالبة بغير المستحق، وان الوثائق المدرجة بالملف تعتبر حجة على المكري والمكتري وعليها تنبسط الاحكام، فبالرجوع اليها يثبت :

1 أن المستأنف يطالب بأداء مستحقات كراء الفترة الممتدة من 22/02/2016 الى غاية 30/04/2018 ، واستدل بعقد كراء محرر بتاريخ 20/02/2016 ومصحح الامضاء بتاريخ 21 من نفس الشهر والسنة، وبالتالي يكون سريان عقد الكراء من هذا التاريخ الامر الذي يدل على سوء نية المستأنف بمطالبته بمستحقات كراء عن فترة لا يشملها عقد الكراء، ولا يعفيه ادعاؤها الخطأ، لأن ما تلاه من مطالبة يؤكد سوء نيته.

2 من خلال الاطلاع على مضمون عقد الكراء يتضح ان المستأنف يشهد على نفسه بتوصله بمبلغ 17.500,00 درهم كتسبيق عن مدة 5 أشهر ، وأنه بسوء نية يطلب بكراء غير مستحق مدة 8 اشهر سابقة عن قيام العلاقة الكرائية فيما مدة 5 اشهر فهي مؤداة حسب الثابت من عقد الكراء.

3 أن المستأنف ورغم توصله بتسبيق كراء ل5 اشهر، توصل كذلك بمستحقات كراء لما تبقى من سنة 2016 حسب إيصالات لكراء المدلى بها ابتدائيا.

4 لم يتوقف سلوك المستأنف فيما ذكر، بل طالب العارضين بأداء مستحقات كراء سنة 2017 كاملة لحل مشاكل مالية تخصه، وهو ما كان له حسب الايصال حسبما يعلم من الايصال المدلى به ابتدائيا

5 مشاكل المستأنف المالية لم تنته وطالب العارضين مرة أخرى بمساعدته في حلها بأداء مستحقات كراء سنة 2018 ، وهو ما كان له حسب الايصال المدلى به كذلك ابتدائيا.

6 ومرة أخرى وتحت دريعة المشاكل المالية طالب المستأنف العارضين بأداء مستحقات كراء سنة 2019، وقد كان ذلك حسب ما يعلم به من الايصال المستدل به ابتدائيا.

7 لم يكتف المستأنف ما أخذ من مستحقات كراء حالة وغير حالة الاداء بل ذهب به سوء نيته الى توجيه انذار بالاداء عن الفترة الممتدة من 22/02/2016 الى غاية 30/04/2018 وهو عمل لم يفهمه العارضين .

وأن نمتهم فارغة من أية مديونية، بل هما دائتان للمستأنف، إلى غاية 31/12/2019 وهو متقاض سيء النية ووجب معاملته بنقيض قصده، ونقيض قصده رده استئنافه. لذلك يلتمسان التصريح بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 3/4/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/4/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اوجه استئنافه المعروضة أعلاه.

حيث تمسك المستأنف بالسبب المعتمد بالإنذار الموجه للمستأنف عليهم وهو التماطل في اداء الوجيبة الكرائية وبزورية التواصل المدلى بها باعتبارها غير صادرة عنه.

حيث ان المشرع المغربي حدد بمقتضى الفصل 92 وما يليه من ق م ق م حدد إجراءات معينة لسلوك مسطرة الطعن بالزور الفرعي وذلك بتقديم مقال مستوف للشروط الشكلية المؤدى عنه، يتعلق بزورية الوثائق المعتمدة من طرف الخصم ولكن في النازلة اكتفى نائب الطاعن بالإدلاء بتوكيل يفيد انه عازم على الطعن بالزور بالتواصل الكراء المحتج بها من طرف المستأنف عليهما وهو ما يجعل المستأنف لم يفصح عن دفوعاته بصفة صريحة مما يستوجب استبعاد هذا الطعن وهو المنطق السليم الذي ساغته محكمة البداية .

حيث تشبث الطاعن في صحيفة استئنافه أنه ضمن الانذار الموجه للمستأنف عليهما مبالغ مالية اضافية بسبب خطأ في احتساب الواجبات الكرائية إلا أنه لا زال بذمة المكترين مبلغ 49000 درهم عن المدة من 29/03/2017 الى تم ماي 2018.

لكن حيث إنه الثابت من مستندات النازلة خاصة الوصولات الكرائية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم التي لم ينازع فيها المستأنف ايجابا أو سلبا فهي تفيد براءة ذمة المكترين لغاية نهاية 2019 وبذلك يكون كل ما ورد بالاستئناف لا يرتكز بدون أساس وبدون جدوى ويستوجب رده وتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر