La production de reçus de loyer dont la fausseté est établie par expertise judiciaire suffit à caractériser le défaut de paiement et à justifier la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68152	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5950
Date de décision 20211208	**N° de dossier** 2021/8206/2994	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Résiliation du bail, Rejet de la preuve testimoniale, Reçus de loyer, Preuve du paiement, Obligations du preneur, Force probante de l'expertise, Faux incident, Expertise graphologique, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement des loyers, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante de quittances de loyer dont l'authenticité est contestée par le bailleur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, retenant sa défaillance dans le paiement des loyers après avoir écarté, sur la base d'une expertise graphologique, les quittances produites.

L'appelant soutenait que la preuve du paiement pouvait être rapportée par témoignage, nonobstant les conclusions de l'expertise ayant conclu à la falsification desdites quittances. La cour écarte ce moyen en retenant que les quittances, dont l'expertise a démontré qu'elles n'émanaient ni de la bailleresse ni de son conjoint, sont dépourvues de toute force probante.

Elle refuse d'ordonner une enquête testimoniale, relevant que le preneur avait lui-même admis recevoir les quittances du conjoint de la bailleresse, sans pour autant établir l'existence d'un mandat l'autorisant à percevoir les loyers. La cour rappelle que la partie qui produit un document en justice doit en assumer les conséquences en cas de falsification.

Faisant droit à la demande additionnelle de la bailleresse, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé et la condamnation du preneur étendue aux nouveaux arriérés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (أ. س. أ.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/04/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4156 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/11/2018 في الملف عدد 2661/8201/2017 والذي قضى في الشكل بقبول الطلبين الأصلي و المقابل و طلب الطعن بالزور الفرعي وفي الموضوع أولا في الطلب الأصلي و طلب الطعن بالزور الفرعي بأداء المدعى عليها شركة (أ. س. أ.) في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية فاطمة (ن.) مبلغ 41800 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] القنيطرة خلال المدة من 1/8/2012 إلى 31/8/2015 وعن واجب فبراير 2017، مع النفاذ المعجل و الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما وبإفراغ المدعى عليها من المحل المكترى هي ومن يقوم مقامها ولو بإذنها وبتحميلها المصاريف بحسب المحكوم به وبرفض باقي الطلب وثانيا في الطلب المقابل برفضه و بتحميل رافعته مصاريفه.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 29/03/2021 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 13/04/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم من ذي صفة و مصلحة و مؤداة عنه الرسوم القضائية فهو مقبول شكلا عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيدة فاطمة (ن.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/7/2017 عرضت من خلاله أنها أكرت للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] القنيطرة بسومة شهرية قدرها 1100 درهم، وأنها تخلفت عن أداء واجبات الكراء منذ غشت 2012 إلى متم فبراير 2017 رغم إنذارها بذلك، ملتمسة الحكم عليها بأدائها لها مبلغ 60500 درهم عن واجبات كراء المدة من 1/8/2012 إلى متم فبراير 2017، و الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما و الحكم تبعا لذلك بإفراغها من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] القنيطرة من شخصها و من أمتعتها و كل من يقوم مقامها و لو بإذنها تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحميلها المصاريف، مرفقة مقالها بمحضر تبليغ إنذار، نسخة لعقد بيع توثيقي، صورة لعقد كراء، نسخة من النموذج 7 من السجل التجاري للمدعى عليها و نسخة لحكم.

و بناءا على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها و المؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ

24/10/2017، جاء فيها أن الإنذار بلغ لها في منزل الممثلة القانونية و ليس في مقرها الاجتماعي و بذلك لا يمكن ترتيب أي أثر على الإنذار لعدم صحة التبليغ، كما أن الإنذار مخالف للفصل 26 من القانون رقم 49-16 لعدم تضمينه أجل الإفراغ، و أنها أدت كراء الفترة المطلوبة و ذمتها عامرة بقيمة شهر واحد فقط و هو فبراير 2017، و أن الفصل 8 من القانون المذكور بمفهوم المخالفة يلزم المدعية بأداء تعويض عن الإفراغ لأنها لم يبق بذمتها سوى شهر واحد، ملتمسة في الطلب الأصلي أساسا رفضه و احتياطيا إجراء بحث بشأن الشخص المبلغ له الإنذار، و في الطلب المضاد الحكم على المدعى عليها فرعيا بأدائها لها تعويضا مسبقا قدره 2500 درهم و الحكم بإجراء خبرة لتحديد أضرار الإفراغ مع النفاذ المعجل و الفوائد القانونية و تحميلها الصائر، مرفقة مذكرتها بصور طبق الأصل لوصولات كراء و صورة طبق الأصل لوصل إيداع.

و بناءا على المذكرة التعقيبية مع طلب الطعن بالزور الفرعي المقدمة من طرف المدعية بواسطة نائبها و المؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 24/11/2017، جاء فيها أن تبليغ الإنذار صحيح خاصة و أن المحل التجاري موضوع النزاع مغلق باستمرار وقد تقدمت بطلب فتح محل، و أن الإنذار يتضمن أجل 15 يوما، و أن طلب التعويض لا مبرر له، و أنه لم يسبق لها أن توصلت بواجبات الكراء عن المدة المطالب بها أو سلمت وصولات مقابلها، و أن الوصولات المدلى بها من صنع المدعى عليها و أنها تطعن بالزور في كل وصولات الكراء المرفقة بالمذكرة الجوابية المؤرخة في 24/10/2017، ملتمسة في طلب الطعن بالزور الفرعي الحكم بتطبيق المسطرة المنصوص عليها في الفصل 92 من قانون المسطرة المدنية، مرفقة مذكرتها بوكالة خاصة و صورة لأمر استعجالي.

و بناءا على الحكم التمهيدي الصادر بجلسة 12/12/2017 الآمر بإجراء بحث مع أطراف الدعوى بحضور السيدة وكيلة الملك لإجراء مسطرة الزور الفرعي.

و بناءا على إدراج الملف بجلسات البحث.

و بناءا على المحضر الوصفي للوصولات موضوع الطعن بالزور المنجز بجلسة 6/4/2018.

و بناءا على ملتمس النيابة العامة بنفس الجلسة و الرامي إلى تطبيق القانون.

و بناءا على مذكرة مستنتجات بعد البحث المقدمة من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 22/5/2018، جاء فيها أنها لم تتقاعس عن المطالبة بواجبات كراء محلها بل عجزت عن تبليغ المدعى عليها التي أغلقت المحل دون أن تترك عنوانا ما اضطرها لسلوك مسطرة فتح محل التي تدخلت فيها المدعى عليها، مؤكدة سابق مكتوباتها، مرفقة مذكرتها بصورتين لأمرين استعجاليين، صورة لمحضر معاينة و استجواب و صورة لحكم قاضي القرب.

و بناءا على الحكم التمهيدي الصادر بجلسة 5/6/2018 الآمر بإجراء خبرة خطية عهد بها للخبير ادريس بنيوسف.

و بناءا على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المنتدب و المودع بكتابة الضبط بتاريخ 17/9/2018 خلص فيه إلى أن الوصولات السبعة موضوع الخبرة غير صادرة عن يد السيدة فاطمة (ن.) و لا عن يد زوجها عمر (م.) لا مضمونا و لا توقيعا.

و بناءا على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 30/10/2018 التمست فيها المصادقة على تقرير الخبرة و الحكم وفق مقالها الافتتاحي.

و بناءا على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 30/10/2018، جاء فيها أن زوج المدعية كان يسلمها الوصولات مملوءة و موقعة ولم يسبق له أن حضر ملأها ولا توقيعها، مؤكدة سابق مكتوباتها.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن المقال المقدم من طرف المستأنف عليها طالب المستأنفة بأداء الوجيبة الكرائية من 2012/08/01 إلى متم فبراير 2017 وبما أن المحكمة وبعد بحثها في الملف

اعتبرت أن الوجيبة المستحقة فعلا هي المدة ما بين 2012/08/01 إلى 31/8/2015 وعن شهر فبراير 2017 لثبوت إيداع المبالغ الأخرى وإنها قامت باستبعاد وصولات الأداء السبعة بعلة أنها ليست صادرة عن الجهة المكرية للمحل والحال أن هذه الوصولات هي صحيحة بالرغم من أن الخبرة الخطية قالت بأنها لم تصدر عن مالكة المحل أو زوجها، والحكم الذي قضى بوجود مطل في الأداء بالرغم من وجود وصولات أداء يكون مجانبا للصواب وفي صحة وصولات الأداء ، وأنه بالرجوع إلى الحكم والتعليل المعمول به، فإنالطرف المستأنف أكد أنه لم يشهد قط ملئ هذه الوصولات من طرف المكرية أو زوجها وأنه كان يتسلم الوصولات ويلاحظ أنه سبق ملؤها وإمضاؤها الشيء الذي يمكن أن يؤكده الشهود المذكورين باللائحة المرفقة بالمقال الاستئنافي وأنه يتعين استدعاؤهم والاستماع لهم ، وانه بذلك تنتفي واقعة المطل مما يتعين معه الحكم بإلغاء الحكم المستأنف و القول تصديا برفض الطلب ، ملتمسة قبول الاستئناف شكلا و الأمر بإجراء بحث لإثبات صحة الوصولات والحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم المستأنف و القول تصديا برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر ، وأرفق المقال ب: نسخة الحكم وطي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 17/11/2021 جاء فيها حول الرد على المقال الاستئنافي فإنه غير مرتكز على أساس قانوني سليم، ذلك أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف صادف الصواب و جاء معللا من الناحيتين الواقعية و القانونية لذا فانها تلتمس رد موجبات الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به ، وفي المقال الإضافي فإن المستأنفة ترتب في ذمتها مبلغ 61600.00 درهم عن المدة من 1/3/2017 الى متم 30/11/2021 وأنها تجد نفسها محقة في طلب الحكم على المستأنفة بأداء ما مجموعه مبلغ 61600.00 درهم مع اشفاع الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها كافة المصاريف ، ملتمسة رد الاستئناف وفي المقال الإضافي بقبوله شكلا وموضوعا بارتكازه على أساس قانوني سليم والحكم على المستأنفة بأداء ما مجموعه مبلغ 61600.00 درهم عن المدة من 1/3/2017 الى 30/11/2021 واشفاع الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنفة كافة المصاريف.

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 01/12/2021 فتقرر حجز الملف للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 08/12/2021 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة يهم مطالبة المستانفة من طرف المستأنف عليها بأداء الكراء عن المدة من 1/8/2012 الى غاية فبراير 2017 داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ وأن المستأنف عليها وأمام إدلاء المستانفة بوصولات كرائية للقول بأدائها للكراء عن المدة من 1/8/2012 الى غاية 31/8/2015 فقد طعنت بالزور الفرعي في تلك الوصولات نافية ان يكون التوقيع أو الكتابة صادرين عنها أو عن زوجها والمحكمة مصدرة الحكم أمرت بإجراء تحقيق عن طريق خبرة خطية أنجزت من طرف الخبير إدريس بنيوسف الذي خلص في تقريره الى ان الوصولات السبعة موضوع الخبرة غير صادرة عن يد السيدة فاطمة (ن.) ولا عن يد زوجها عمر (م.) لا مضمونا ولا توقيعا ولأن من أدلى بحجة فهو قائل بما فيها وطالما أن المستأنفة هي من أدلت بالوصولات موضوع الطعن للقول بالحصول الأداء عن الكراء موضوعها والتي ثبت أنها غير صادرة عن المستأنف عليها ، باعتبارها هي من توجد في علاقة كرائية معها، كما أنها غير صادرة لاكتابة ولا توقيعها حتى عن زوجها حتى في حالة القول بأنه هو من كان يسلم للمستأنفة التواصيل الكرائية عن المدة المطلوبة وطالما أن التواصيل الكرائية المحتج بها قد ثبت عدم صدورها عن المستانف عليها باعتبارها هي المكرية دون غيرها ولأن بالتوقيع تنسب الوقائع لصاحبها و في غياب ذلك فلا يمكن نسب التواصيل للمستأنف عليها التي ثبت عدم صدورها عنها ، كما انه لا مجال للتمسك بإجراء بحث للاستماع لشاهدين للقول بأن الطرف المستأنف كان يتسلم الوصولات وهي محررة وموقعة سلفا ، طالما أن المستأنفة نفسها أقرت ابتدائيا بأن من كان يسلمها الوصولات هو زوج المستأنف عليها و ليس هذه الأخيرة حتى يمكن القول بامكانية الاستماع الى الشاهدين والتاكد فيما إذا كانت عند تسليم المستأنف عليها شخصيا الوصولات للمستأنفة كانت تسلمها إليها موقعة ومحررة مسبقا واعتبار ذلك قرينة لفائدة صاحبها على حصول الأداء موضوعها ، والحال أن الأمر خلاف ذلك في النازلة ، كما أنه ليس بالملف ما يفيد أن زوج المستأنف عليها كان موكلا من طرف هذه الأخيرة لقبض الكراء وتسليم التواصيل عنها عن الفترة موضوع الإنذار حتى يمكن كذلك

الاستماع الى الشهود وبذلك يبقى ما تمسكت به المستأنفة من أسباب في استئنافها غير مرتكزة على اساس مما يتعين ردها وتأييد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنفة . .

في الطلب الإضافي : حيث تقدمت المستأنف عليها بطلب إضافي التمست من خلاله الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدتها واجبات الكراء عن المدة من 1/3/2017 الى 30/11/2021 بما مجموعه 61600 درهم .

وحيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م ونظرا لثبوت المديونية فإنه يتعين الاستجابة للطلب في حدود المبلغ المطلوب الذي هو 61600 درهم .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفة.

و في الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ 61600 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2017 الى متم نونبر 2021 مع تحميلها الصائر .