

La production par le preneur de reçus de dépôt à la caisse du tribunal et la preuve de la remise d'un chèque à l'avocat du bailleur suffisent à prouver le paiement des loyers et à le libérer de son obligation (CA. com. Casablanca 2023)

| Identification | | | |
|-------------------------------------|---|---|-------------------------------|
| Ref 60692 | Jurisdiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 2450 |
| Date de décision 20230406 | N° de dossier 2023/8206/874 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Loyers, Baux | | Mots clés Remise à l'avocat du bailleur, Preuve du paiement, Paiement par chèque, Offre réelle, Obligation de paiement, Loyer, Libération du preneur, Dépôt à la caisse du tribunal, Charge de la preuve, Bail commercial, Annulation du jugement | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une condamnation au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine la valeur probante des justificatifs de paiement produits par le preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement tout en rejetant celle tendant à l'expulsion. L'appelant contestait sa condamnation en produisant la preuve d'une consignation auprès du tribunal pour une partie de la dette et d'un paiement par chèque remis à l'avocat des bailleurs pour le solde. La cour retient que la remise du chèque à l'avocat des créanciers, attestée par un écrit signé de ce dernier et non contesté, constitue un paiement libératoire. Elle relève que l'absence de toute contestation par les bailleurs des justificatifs produits, tant en première instance qu'en appel, vaut reconnaissance de l'apurement de la dette. Le jugement est donc infirmé sur le chef de la condamnation au paiement, la cour statuant à nouveau pour rejeter la demande et confirmant pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (خ.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 8569 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/09/2022 في الملف عدد 6045/8219/2022 والذي قضى في الشكل بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ وبقبول باقي الطلب وفي الموضوع الحكم بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ قدره 6300 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح يونيو 2015 إلى متم شهر ماي 2016 وكذلك عن المدة من فاتح أبريل 2017 إلى متم دجنبر 2017 وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحمله الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة زيزين (ج.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/06/2022 عرضوا من خلاله أنهم يكرون المحل الكائن عنوانه أعلاه للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 300 درهم، الا انه امتنع عن أداء واجبات الكراء من 01/09/2013 إلى غاية 30/11/2021 بالإضافة إلى المدة إلى غاية الشهر السادس من سنة 2021، وأنهم وجهوا له انذارا توصل به بتاريخ 29/01/2021 بواسطة مفوض قضائي ومنحه اجل 15 يوما من تاريخ التوصل دون جدوى ، لذلك يلتزمون بالحكم بأداء المدعى عليه مبلغ قدره 23010 درهم كواجب كراء، وبإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم من تاريخ توصله بالإنذار مع النفاذ المعجل والصائر، وارفقوا المقال بشهادة الملكية.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه والذي جاء فيه ان المدعين يعمدون عدم المطالبة بالواجبات الكرائية في إبانها، مما اضطر معه إلى اتباع مسطرة العرض العيني مع إيداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة بعد رفضهم العرض العيني، وانه سبق أن توصل من المدعين بإنذار بتاريخ 11/10/2017 يطالبونه بمقتضاه بالواجبات الكرائية عن المدة من غشت 2013 إلى 30 ابريل 2017 وانه وقتها وجه إليهم عن طريق دفاعهم موجه الإنذار، جوابا يشعر فيه بأن الواجبات الكرائية المطلوبة في الإنذار مودعة بصندوق المحكمة بعد ان تم رفضها من قبلهم كما ارفق جوابه بشيك يحمل مبلغ 2700 درهم عن المدة من ابريل إلى متم دجنبر 2017، وأنه بخصوص المدة من فاتح ماي 2013 إلى متم دجنبر 2022، يدلي بوصولات الايداع وبمحضر قبول العرض العيني للمدة من يناير إلى متم دجنبر 2018، مما يتبين معه أن مزاعم الطرف المدعي غير مبينة على أساس قانوني، مما يتعين رفض طلبه وتحميلهم الصائر، وارفق جوابه بوصولات إيداع ومحضر العرض العيني ونسخة من إنذار مع جواب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد محمد (خ.) وجاء في أسباب استئنافه أن الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف ذهب في تعليقه الى اعتباره لم يثبت للمحكمة كونه قد برء ذمته من واجبات الكراء المطلوبة عن المدة من فاتح يونيو 2015 الى متم شهر ماي 2016 التي وجب فيها مبلغ 3600.00 درهم وكذلك عن المدة من فاتح ابريل 2017 الى متم دجنبر 2017 التي وجب فيها مبلغ 2700.00 درهم مما يتعين الحكم عليه بادائها، وأن ما ذهب اليه الحكم الابتدائي في تعليقه لم يلتفت الى ما اثاره في

مذكرته الجوابية من كونه أدى جميع المبالغ الكرائية بما في ذلك تلك التي اعتبرها الحكم الابتدائي غير مؤداة ذلك انه وكما اكد في مذكرته الجوابية وكما هو مشار اليه اعلاه وقد ابرء ذمته من الواجبات الكرائية عن المدة من يونيو 2015 ال تم شهر ماي 2016 وذلك حسب الوصل رقم 4349 حساب [رقم الحساب] وملف 2016/2709 كما انه أدى المبالغ الكرائية المترتبة عن المدة من فاتح أبريل 2017 الى تم دجنبر 2017 بين يدي دفاع المالكين والذي وجه الانذار له، وأنه ارفق مذكرته الجوابية امام قضاة الدرجة الأولى، بالكتاب الموجه لدفاع المستأنف عليهم وهو باعث الانذار والذي ارفقه بشيك بمبلغ قدره 2700.00 درهم والذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من ابريل الى تم دجنبر 2017 وأنه ونتيجة لذلك يتبين ان الحكم الابتدائي حينما قضى باداءه للواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يونيو 2015 الى تم ماي 2016، وكذلك المدة من فاتح أبريل الى تم دجنبر 2017 لم ياخذ بعين الاعتبار ما أثير من قبله بان ذمته فارغة من جميع الواجبات الكرائية وبكونه قد اثبت اداء الواجبات الكرائية المحكوم بها وان المستأنف عليهم لم ينازعوا في ذلك بعد ان اثبتته براءة ذمته من جميع الواجبات الكرائية ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من اداء للواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يونيو 2015 الى تم شهر ماي 2016 والتي وجب فيها مبلغ 3600.00 درهم والمدة من فاتح أبريل 2017 الى تم دجنبر 2017 والتي وجب فيها مبلغ 2700.00 درهم وبعد التصدي الحكم مند جديد برفض الطلب بشأنها مع تحميل المستأنف عليهم كافة الصائر. وأرفق المقال بنسخة حكم وص ش من وصل الايداع .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/3/2023 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 6/4/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه إعمالا للأثر الناشر للاستئناف فقد أدلى الطاعن بما يفيد ايداعه للكراء عن المدة من 1/6/2015 الى غاية ماي 2016 الواجب عنها مبلغ 3600 درهم حسب الوصل عدد 4349 المؤرخ في 26/5/2016 ، كما أنه بخصوص المدة من فاتح أبريل 2017 الى تم دجنبر من نفس السنة فقد تمسك الطاعن بأنه أدى الكراء بشأنها بين يدي دفاع المكربين والذي وجه إليه الإنذار، وأنه ارفق مذكرته الجوابية في المرحلة الابتدائية بالكتاب الموجه لدفاع المستأنف عليهم باعث الإنذار الذي ارفقه بشيك بمبلغ 2700 درهم و الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة المذكورة ، وأنه وبالإطلاع على الملف الابتدائي تبين أنه فعلا فقد تمسك الطاعن أمام المحكمة مصدرة الحكم بأدائه للمدة المذكورة بين يدي دفاع المستأنف عليهم والذي سبق له أن وجه إليه إنذارا بالمدة من غشت 2013 الى 30 أبريل 2017 مرفقا بجوابه للدفاع بشيك يحمل المبلغ أعلاه عن المدة موضوعه وهو الجواب الذي ارفقه بجوابه خلال المرحلة الابتدائية والذي تضمن توضيح المستأنف لدفاع المستأنف عليهم بشأن المدة السابقة عن مارس 2017 قد تم ايداعها بصندوق المحكمة وبخصوص المدة من أبريل الى تم دجنبر 2017 وقدرها 2700 درهم فانه يوجه اليه هذه الواجبات مرفقا بجوابه بشيك مسحوب على البنك م.ت.خ. بالمبلغ المذكور، وأن الجواب المذكور تضمن التأشير وتوقيع دفاع المستأنف عليهم الذي ضمنه عبارة أنه بتاريخ 8/11/2017 توصل بنسخة من الجواب المرفق بأصل الشيك ووصولات الأداء عن طريق صندوق المحكمة وهو الأمر الذي لم ينازع فيه الطرف المستأنف عليه سواء أمام المحكمة مصدرة الحكم او أمام هذه المحكمة وبالتالي يكون الطاعن قد أبرئ ذمته من الواجبات الكرائية المحكوم بها عن المدة أعلاه ، وهو ما يستوجب الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء للكراء و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأييده في الباقي.

وحيث يتعين تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا في حق الطرف المستأنف عليه:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأبيده في الباقي وتحميل المستأنف عليهم الصائر.