La quittance de loyer délivrée sans réserve constitue une présomption de paiement des échéances antérieures (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58283	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5317
Date de décision 20241031	**N° de dossier** 2024/8219/4437	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Loyers, Baux	**Mots clés** Rejet de la demande d'expulsion, Quittance sans réserve, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Présomption légale de paiement, Paiement du loyer, Loyer, Demande additionnelle en appel, Bail commercial, Annulation du jugement
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur. Le preneur soulevait, d'une part, la violation de ses droits de la défense faute de mention de sa convocation dans le jugement et, d'autre part, l'extinction de la dette par paiement en invoquant la présomption de l'article 253 du dahir sur les obligations et les contrats.

La cour écarte le moyen procédural, retenant que la convocation était régulière et que son omission dans le jugement constitue un simple oubli sans incidence sur sa validité. Sur le fond, la cour retient que la production par le preneur de quittances de loyer non contestées, dont la dernière est délivrée sans réserve, établit une présomption irréfragable de paiement des termes antérieurs.

Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, elle condamne cependant le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, faute pour ce dernier d'en justifier le règlement. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris, rejette la demande initiale en paiement et en expulsion, mais accueille la demande additionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (م.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 02/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2024 عدد 3343في الملف عدد 1348/8219/2024 و القاضيبأداء المدعى عليه لفائدة المدعية واجبات كراء المحل الكائن بالرقم 12 فندق و.ا.ا. طريق الدار البيضاء شارع عبد الكريم الخطابي مراكش، بمبلغ 143.000,00 عن المدة من يناير 2023 إلى متم يناير 2024 بوجيبة شهرية قدرها 11.000,00 درهم، وبالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 2024/01/16 وبإفراغه من المحل أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية المحكوم بها ، وبتحميلها الصائر وبتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى في حقه، وبرفض باقي الطلبات

في الشكل : حيث ان الطاعنة بلغت بالحكم بتاريخ 18/7/2024 و تقدمت باستنافها بتاريخ 02/8/2024 أي داخل الاجل القانوني ، و باعتبار الاستناف قدم مستوفيا لباقي الشروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفو وأداء مما يتعين معه الحكم بقبوله .

في المقال الإضافي

حيث التمست المستانف عليها الحكم لها بالواجبات الكرائية عن الفترة من فاتح فبراير 2024 الى متم أكتوبر 2024 و مجموعها 99000.00 درهم ، و كذا مبلغ 16500.00 درهم عن الفترة السابقة ليكون المجموع 115500.00 درهم

حيث ان المقال الإضافي الرامي الى الحكم على المستانف بأداء مبلغ 16500.00 درهم عن الفترة السابقة دون تحديد بدايتها و لا نهايتها يبقى طلبا غامضا و غير محدد مما يتعين التصريح بعدم قبوله في هذا الشق .

و حيث ان باقي الطلب قدم مستوفيا لشروطه الشكلية من اجل و صفة و أداء مما وجب معه الحكم بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله انها صاحبة فندق و. الكائن بشارع عبد الكريم الخطابي طريق الدار البيضاء والذي يشمل المحل رقم الكائن 12 طريق الدار البيضاء وان المدعى عليه محمد (م.) يشغله على وجه الكراء بوجيبة شهرية قدرها 11.000,00 درهم، وأنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية الشهرية عن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2023 إلى متم شهر يناير 2024 وتخلد بذمته مبلغ 143.000,000 درهم، ، و انه امام امتناع المدعى عليه عن أداء الواجبات المتخلدة بذمته عن الفترة أعلاه وجهت لهإنذارا من أجل أداء تلك الواجبات تحت طائلة افراغه من المحل الذي يشغله ، توصل به بتاريخ 16/01/2024 ولم يستجب لفحواه مما يكون معه التماطل قائما، و التمست الحكم على المدعى عليه محمد (م.) بأدائه لها الواجبات الكرائيةعن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2023 إلى متم شهر يناير 2024 وجب فيها مبلغ 143.000,00 درهم، مع الحكم لها بتعويض عن التماطل لا يقل عن 10.000.00 درهم، و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 16/01/2024، و بإفراغه من المحل المكترى له والكائن رقم 12 فندق و.ا.ا. طريق الدار البيضاء شارع عبد الكريم الخطابي مراكش هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من جميع مرافقه وملحقاته تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000.00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع شموله بالنفاذ المعجل وبتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و بتحميله الصائر، وأرفقها

بنسخة من عقد كراء وإنذار ومحضرتبليغه.

و بتاريخ 09/03/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستناف:

أسباب الأستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم فساد التعليل وعدم الارتكاز على أساسقانوني سليمبدعوى خرق الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وحقوق الدفاع ذلك أن الحكم المطعون فيه لم يشر من قريب أو من بعيد إلى استدعائه مما يكون الحكم المطعون فيه قد خرق مقتضيات اجرائية من النظام العام وحرمه من حقوق الدفاع أمام محكمة الدرجة الأولى، ويتعين التصريح ببطلانه كما ان المستانفعليها تتقاضى بسوء نية ذلك انه سبق للطرفان أن اتفقا في بند خاص في عقد الكراء على أن الأداء يكون عن طريق أداء الوجيبةالكرائية من خلال تحويل بنكي إلى حساب المستانف عليها لدى البنك ش. مقابل وصل تسلمه له، وانه ، أرفق جوابه على الانذار باثني عشر وصلا تغطي جميع المدة المطالب بها و التمسقبول الطعن شكلا وموضوعا ببطلان وإلغاء الحكم المطعون فيه والتصريح من جديد بعد التصدي برفض الطلب وتغريم المستأنف عليهاالتقاضيه بسوء نية.

وارفقت المقال بنسخة الحكم و طي التبليغ وجواب على انذار و تحويلات بنكية مرفقة بأصول الوصولات الصادرة من المستأنف عليها.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 10/10/2024 جاء فيها ان استئناف المستأنف غير مرتكز على أي أساس سليم ، و دفع المستأنف بخرق الحكم الابتدائي لمقتضيات الفصل 50 من ق م م بعدم الإشارة الى حضور الأطراف او تخلفهم مما يشكل خرقا لحقوق الدفاع ، وان الدفع المثار عديم الأساس اذ بين وثائق الملف شهادة تسليم تتعلق بجلسة 2024/02/27 وعلى إثرها تم تأخير الملف لجلسة 2024/03/12 لاستيفاء اجل الرفض ، وهي على كل حال وثيقة من وثائق الملف التي لا حاجة للإشارة اليها بصلب الحكم ، واغفال الإشارة اليها لا يجعل الحكم الصادر في القضية باطلا مما يتعين معه رد الدفع المثار بهذا الخصوص ، واندفع المستأنف كذلك بسوء نيتها في التقاضي و الدفع بالوفاء بالوجبات الكرائية دفعين غير وجيهين لكون الوصولات المدلى بها لا يحمل أي منها اسم الشهر الذي يخصه، و ان الدفتر الكبير المتعلق بالمستأنف يشير الى كون الأداءات التي ادلى بوصولات للتنصل منها تهم فترة سابقة عن الإنذار، اذ تنحصر مديونيته في مبلغ 115.500.00 درهم الى غاية نهاية سنة 2023 ، وان الدفاتر التجارية الممسكة بانتظام حجة في إثبات المعاملات بين التجار فيما بينهم وبين الاغيار سيما وان محاسبتها ممسوكة الكترونيا باعتبارها شركة مساهمة مما تكون معه الدفاتر التجارية المدلى بها حجة في إثبات المبالغ التي يحتج المستأنف بأدائها وكذا في اثبات تاريخ الأداء ، كما ان الأداء المزعوم من طرف المستأنف جزئي وخارج الاجل القانوني وهو ما يجعل التماطل قائما ومبررا لإنهاء العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بدون اية تعويضات ، وان الأداء الجزئي لا ينفي واقعة التماطل مما يكون ما انتهى اليه الحكم الابتدائي لما قضى بالمصادقة على الإنذار بالأداء والافراغ قد صادف الصواب ومعللا تعليلا كافيا ينسجم مع المقتضيات القانونية ذات الصلة والتوجهات القضائية المتواترة، مما يناسب معه رد استئناف المستأنف لعدم ارتكازه على أي أساس سليم.

و إنها تتقدم بطلب إضافي يتعلق بالمدة الممتدة من فاتح فبراير 2024 الى متم شهر أكتوبر 2024 وجب عنها مبلغ 99.000.00 درهم يضاف لها مبلغ 16.500.00 درهم عن الفترة السابقة حسب الثابت من الدفتر الكبير المتعلق به ليكون المجموع هو 115.500.00 درهم والتي لا دليل بالملف يفيد أداءها ، ملتمسة الإشهاد لها بمذكرتها الجوابية ومقالها الإضافي وحول المذكرة الجوابيةبتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما انتهى اليه و الحكم بتحميل المستأنف الصائر وحول الطلب الإضافيبقبوله شكلا و موضوعاالحكم على المستأنف محمد (م.) بأدائه لها الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من فاتح فبراير 2024 الى متم شهر أكتوبر 2024 ما مجموعه 99.000.00 درهم يضاف لها مبلغ 16.500.00 درهم عن الفترة السابقة ليكون المجموع هو 115.500.00 درهم والحكم بتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى والحكم بتحميل المستأنف الصائر

وارفقت المذكرةبنسخة من شهادة التسليم والدفتر الكبير لسنتي 2023 و 2024 المتعلق بالمستأنف.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 24/10/2024 جاء فيها انه من جهة أولى، يلاحظ أن مذكرة المستأنف عليها جاءت متناقضة مع مقتضيات الفصل 231 من ق ل ع والفصل الخامس من ق م م، بعد الادعاء أن الوصولات لا تحمل أي منها اسم الشهر الذي يخصه، بينما كل الوصولات مؤرخة باليوم والشهر والسنة ، وانه جاء بالوصولات الصادرة عن المستأنف عليها، مؤرخة حاملة طابعها الخاص ، والتي تفيد براءة ذمته من أي وجيبة كرائية لجميع المدة المطالب بهاابتدائيا ، كما جاء أيضا بالتحويلات البنكية الخاصة بكل شهر على حدة،مؤرخا من طرف المؤسسة البنكية باليوم والشهر والسنة، و إن المستأنف عليها لم تطعن بمقبول في حجية الأوراق المدلى بها من طرفه، و من جهة ثانية، فان المشرع بمقتضى الفصل 253 من ق ل ع وضع قرينة قانونية لصالح المكتري حماية له من تسلط المكري فجعل من توصيل واحد قرينة على الوفاءبالاقساط السابقةومن جهة ثالثة، فبخصوص ما تشيع المستأنف عليه حول الدفتر التجاري، فالطاعنيتمسك بمقتضيات الفصل 439 من ق ل ع في معرض تعرض المشرع للمحررات الأخرى التي يكون لها نفس قوة الدليل الكتابي ملتمسا الحكم بمجال بمقاله الاستنافي

و بناء على إدراج بجلسة 24/10/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم فساد التعليل و عدم الارتكاز على أساس سليم بدعوى خرق الفصل 50 من ق م م و حقوق الدفاع بعدم الإشارة فيه الى استدعائه و التقاضي بسوء النية لانه أدى كل الواجبات الكرائية المطلوبة حسب الثابت من الوصولات الصادرة عن المستانف عليها .

وحيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من خرق الفصل 50 و حقوق الدفاع بعدم الإشارة الى استدعائه بالحكم فان الامر خلاف ذلك فالطاعن تم استدعاؤه واقعا حسب الثابت من خلال شهادة التسليم الملفاة بالملف التي رجعت بملاحظة ان زوجته رفضت التسلم بتاريخ 15/2/2024 مما يكون معه التوصل بالاستدعاء يبقى ثابتا طبقا لمقتضيات الفصل 39 من ق م م ولا مجال للنعي على الحكم خرقه لحقوق الدفاع بعدم الإشارة الى ذلك في الحكم الذي يعد مجرد اغفال لا تاثير له على صحته .

وحيث انه بخصوص ما يدفع به الطاعن من أداء كل الواجبات المطلوبة بمقتضى الإنذار و ما يتمسك به من كون التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على الاداءات السابقة طبقا للفصل 253 من ق ل ع، فان الثابت من خلال التحويلات البنكية المستدل بها و الوصولات الصادرة من المستانف عليها التي لم تكن محل اية منازعة او طعن ، ان الطاعنة أدت كل الواجبات موضوع الإنذار و المطالبة القضائية، وان التوصيل الأخير الذي استدلت به و المؤرخ في 23/1/2024 و الصادر عن المستانف عليها و الحامل لطابعها و توقيعها و الذي لم يتضمن أي تحفظ يعد قرينة على حصول الوفاء بالاقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله طبقا للفصل المذكور مما يتعين معه الغاء الحكم المستانف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستانف عليها الصائر

في الطلب الإضافي المقدم من طرف المستانف عليها

حيث ان الطلب يرمي الى الحكم بالواجبات الكرائية من فبراير 2024 الى متم أكتوبر 2024

وحيث ان واجبات الكراء محددة في مبلغ 11000.00 درهم شهريا كما هو ثابت بمقتضى عقد الكراء

و حيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها اثناء النظر في الاستناف عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث ان المستانفة لم تنازع في الأداء و لم تدل بما يثبت براءة ذمتها من المبالغ المطلوبة عن الفترة من 1/02/2024 الى متم اكتوبر 2024 وجب فيها مبلغ 99000.00 درهم وهو ما يجعل الطلب مؤسسا و يتعين الاستجابة له

وحيث ان الاكراه البدني وسيلة للاجبار على التنفيذ مما ارتات معه المحكمة تحديده في الأدنى

وحيث وجب تحميل المستانفة الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياعلنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف و المقال الإضافي ما عدا في الشق المتعلق بأداء مبلغ 16500.00 درهم

و في الموضوع :باعتبار الاستناف و الغاء الحكم المستانف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر.

و فيالطلب الإضافي:بأداء المستانف لفائدة المستانف عليها مبلغ 99000.00 درهم واجبات االكراء عنالمدة من 1/02/2024 الى متم اكتوبر 2024 و تحديد الاكراه البدني في حقه في الأدنى و تحميله الصائر.