

La quittance sans réserve pour le dernier loyer emporte présomption irréfragable de paiement des termes antérieurs (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56927	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4479
Date de décision 20240926	N° de dossier 2024/8219/2905	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Signature légalisée, Rejet de la demande d'expulsion, Quittance sans réserve, Présomption de paiement, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Faux incident, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de Témautol	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'un recours en inscription de faux visant un reçu de loyer à signature légalisée. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en résiliation et en expulsion, faute de manquement du preneur. L'appelant contestait la validité dudit reçu, soutenant que le paiement partiel ne pouvait éteindre la défaillance du locataire. La cour écarte l'incident de faux en retenant que lorsque la signature d'un acte est légalisée par une autorité compétente, la contestation ne peut porter sur la signature elle-même mais doit viser l'acte de légalisation. Le reçu étant dès lors probant, la cour fait application de l'article 253 du dahir formant code des obligations et des contrats pour en déduire une présomption irréfragable de paiement des loyers antérieurs. Le preneur justifiant par ailleurs du paiement des termes ultérieurs par offres réelles suivies de consignation, le manquement n'est pas caractérisé. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم ورثة محمد (ب.) بواسطة دفاعهم بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 14/05/2024 يستأنفون من خلاله الحكم عدد 119 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/01/2024 في الملف عدد 2907/8207/2023 القاضي في الشكل: بقبول الدعوى عدا الشق المرفوع من يمينه (ب.) ويمنة (ب.)، وفي الموضوع: برفض الطلب وتحميل المدعين الصائر.

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفين، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن ورثة محمد (ب.) تقدموا بتاريخ 16/08/2023 بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط، جاء فيه أن المدعى عليه اكرى من مورثهم محمد (ب.) مقهى بمبلغ 1100.00 درهم شهريا ،و تخلد بزمته واجبات الكراء عن المدة من يناير 2018 إلى دجنبر 2022 ما قدره 66000.00 درهم، و انه بعد خصم واجب والدة المدعى عليه و الذي هو 4583.00 درهم بقي بزمته مبلغ 61777.00 درهما، و و بعد الانذار الذي توصل به بتاريخ 1622023 لم يعرض سوى مبلغ 47300.00 درهم، زاعما ان المدة تبتدئ من يناير 2019 إلى غاية يناير 2023، و انه قد بقي بزمته مبلغ 14477.00 درهما من أصل 61777.00 درهما مما يعتبر معه متماطلا، ملتصين الحكم بأدائه لهم ما بقي بزمته هو مبلغ 14477.00 درهما و إفراغه من العين المكترة هو او من يقوم مقامه في المحل التجاري الكائن بحي السلام بلوك 19 رقم 11 سيدي سليمان و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر، و أرفق المقال بصورة مصادق عليها من عقد كراء و إنذار و محضر تبليغه و ارائة.

و بناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 08112023 أكد من خلالها أن الطلب قدم من طرف أشخاص غير ذي صفة و يتعلق الأمر بيمينه (ب.) ويمنة (ب.)، و ذلك بخلاف رسم الارائة المدلى به في الملف، مما يجعل الدعوى مختلة شكلا و يتعين التصريح بعدم قبولها وفق مقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق.م.م، و في الموضوع ، فإن الحقيقة أن الهالك محمد (ب.) كان يكرى له دكانين تجاريين حسب الثابت من عقدي الكراء المرفقين، و قد اعتمد المدعون في الإنذار على مقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955، و الحال انه تم نسخه بمقتضيات القانون 49.16 ، مما يجعل الإنذار باطلا، ثم انه توصل بالإنذار بتاريخ 1622023 و الذي ينتهي أجله في 0332023 بينما لم يتم رفع الدعوى إلا بتاريخ 0592023، مما يجعل طلب المدعين قد سقط ، و بخصوص الأداء فقد أدى جميع الواجبات المطلوبة وفق ما يلي: عن المدة من 0172018 لغاية متم 0172019 أي 12 شهرا بمبلغ 12000 درهم بمقتضى الوصل المصادق عليه بتاريخ 0862019 ، وعن المدة من 0172019 إلى غاية 3012023 أي 43 شهرا بمبلغ 47300.00 درهم تم أدائها بمقتضى محضر عرض و إيداع سابق للإنداز مؤرخ في 0322023 ، وعن المدة من 0122023 لغاية متم 30102023 أي 9 أشهر بمبلغ 9900.00 درهم أدائها بمقتضى محضر عرض عيني بتاريخ 26102023 ، وعن المدة من 0112018 إلى غاية 3062018 تم أدائها للهالك محمد (ب.) و إبرام عقد جديد بتاريخ 0352019 عدل السومة الشهرية من 1000 درهم على 1100 درهم، مما تبقى معه ذمته بريئة من هذه المدة، و أن عقد الكراء الجديد أبرم بتاريخ 0352019 لاحقا عن المدة المطلوبة من طرف المدعين و التي تبدأ في 0112018 و تنتهي بحلول 3052018، و أن إنذار المدعين شابه غموض و تناقض بخصوص المبالغ المطلوبة و كذا بخصوص المقال، كما أن المدعين وجهوا له إنذار آخر للاستعمال الشخصي، مما يدل على أن هدفهم إفراغه من المحل ملتصا أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا رفض الطلب

موضوعا و تحميل المدعيين الصائر و أرفق المقال بالوثائق المشار إليها سابقا.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بأن المذكرة المرفقة بالوصل المتعلق بالمدة من 1/7/2018 الى 01/07/2019 ويحمل مبلغ 12.000.00 درهم، لم يتوصلوا به بواسطة دفاعهم لمناقشته واتخاذ ما يلزم بشأنه قانونا من مسطرة الطعن بالزور الفرعي، وإن تبليغ دفاعهم بكتابة الضبط فيه خرق للقواعد الإجرائية المسطرية ، لأنه كان يتعين على المحكمة تبليغ دفاعهم بمكتبه المتواجد بمدينة سيدي سليمان التي تتواجد بدائرة نفوذ المحكمة التجارية للرباط وليس خارجها حتى يتم تبليغ الدفاع بكتابة الضبط عملا بالفصلين 33 و 36 من قانون المسطرة المدنية، التي تعتبر كتابة الضبط محل المخابرة مع الدفاع الذي لم يعين محل مخابرة معه إذا كان مكتبه يوجد خارج دائرة نفوذ المحكمة المعروضة عليها القضية، وأن دفاعهم لما علم بكون القضية تم حجزها للمداولة بادر وسارع إلى تقديم طلب اخراج الملف من المداولة لمناقشة ما أدلى به المستأنف عليه من دفعات ووثائق لم تستجب المحكمة لطلبه دون تبرير أسباب الرفض ، و باعتبار أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية ، فانهم يطعنون بالزور الفرعي في الوصل المذكور لكون مورثهم لم يسبق له أن سلمه الوصل المطعون فيه، وأن المستأنف عليه لم يقم بالوفاء بواجبات الكراء المضمنة بالإنداز كاملة وأن الأداء الجزئي عن طريق الإيداع بصندوق المحكمة لا يبرأ ذمته من بقية الواجبات ولا يعتبر وفاء مما يجعل التماطل ثابت في حقه، ملتجئين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي التصريح الاستجابة لطلب الطعن بالزور الفرعي والحكم بإجراء خبرة خطية على وصل المدلى به المتضمن لمبلغ 12.000.00 درهم المتعلق بالمدة من 01/07/2018 إلى غاية 01/07/2019 مع حفظ حقهم في الادلاء بمستنتاجاتهم على ضوء الخبرة، والحكم بثبوت التماطل والمصادقة على الإنذار والإفراغ، وأرفقت مقالها بنسخة حكم ووكالة خاصة.

وحيث أدلت المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية بجلسة 11/07/2024 جاء فيها أن المستأنفين سحبوا مبالغ الكراء والتي سبق للمستأنف عليه إيداعها بصندوق المحكمة الابتدائية بتاريخ 03/12/2023 والتي تخص المدة من 01/07/2019 لغاية متم 30/01/2023 بمبلغ 47300.00 درهم ، وعن المدة أيضا من 01/02/2023 لغاية متم 30/10/2023 بمبلغ 9900.00 درهم والمودعة بصندوق ابتدائية سيدي سليمان بتاريخ 26/10/2023 وذلك حسبما هو ثابت من مقالهم الرامي إلى سحب مبالغ مؤرخ في 08/02/2024 والذي فتح له ملف مختلف عدد 124/1109/2024 وقضى فيه رئيس المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان بالاستجابة للطلب، وأن الطلب الجديد المقدم من طرف المستأنفين والرامي إلى الطعن بالزور الفرعي والحكم بإجراء خبرة خطية على الوصل المدلى به من طرف المستأنف عليه، غير ذي جدوى طالما أن المستأنفين تقدموا بدعوى ترمي إلى سحب مبالغ الكراء اللاحقة عن المدة المشمولة بالوصل المدلى به من طرفه والمصادق عليه من لدن السلطات المختصة حسب المبين أعلاه، وذلك تماشيا أيضا مع مقتضيات الفصل 253 من ق ل ع ، وأنه بناء على ذلك يبقى الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد صادف الصواب فيما قضى به وجاء معللا تعليلا سليما، ملتجسا تأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته، وتحميل المستأنفين صائر المرحلتين، وأدلى بصورة من مقال.

وحيث أدرج الملف بجلسة 12/09/2024 تخلف عن حضورها دفاع المستأنفين رغم التوصل ، وتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 26/09/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يعيب الطاعنون الحكم المستأنف مجانيته الصواب، بدعوى أنهم لم يتوصلوا في شخص دفاعهم بالمذكرة المرفقة بالوصل المتعلق بالمدة من 1/7/2018 إلى 01/07/2019، والذي يطعنون فيه بالزور الفرعي ، باعتبار أن موكلهم لم يسبق له أن وقع، و أن الأداء جزئي و التماطل قائم.

و حيث انه فيما يخص سبب الطعن المتعلق بعدم التوصل بالمذكرة الجوابية، فان المقرر أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويحق

للمستأنف الإدلاء بكل الحجج المؤيدة لاستئنافه، حتى ولو لم يسبق له الإدلاء بها أمام محكمة الدرجة الأولى حسبما استقرت عليه محكمة النقض في قرارها رقم 23/2022 الصادر بتاريخ 13/1/2022 في الملف رقم 2018/2/3/1308، المنشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض، و بالتالي فللمستأنفين الحق في الإدلاء بكافة أوجه دفاعهم بمقتضى الطعن المقدم.

و حيث انه فيما يخص الطعن بالزور الفرعي، فإنه يتعين بداية تحديد نطاق الطعن بالزور الفرعي المنصوص عليه في الفصل 92 وما يليه من ق. م. م، و الذي يكون إما ماديا أو معنويا، إذ يمكن أن ينصب على الكتابة أو التوقيع كما يمكن أن يرد على مضمون الوثيقة، و لا يقتصر على إنكار الخط أو التوقيع و إنما يتجاوزه ليشمل ما هو مضمن بالوثيقة المطعون فيها، و هو ما أكدته محكمة النقض في العديد من قراراتها -قرار رقم 1859 المؤرخ في 21/4/1999 ملف مدني رقم 2852/97 المنشور بموقع mahkamaty.com، في حين انه بالاطلاع على الطعن المقدم من طرف المستأنفين يتضح أنه لم يتم تحديد نطاق الطعن، ما إذا كان يتعلق بالتوقيع أو الكتابة، كما أنه من جهة أخرى فانه و ما دام التوقيع مصادق على صحته لدى المصالح المختصة من طرف مورث الطاعنين، فلا يقبل ممن يواجه به إنكاره له وإنما يتعين عليه الطعن بالزور في واقعة المصادقة، وليس في التوقيع الذي شهد الموظف المختص في إطار الصلاحيات المخولة له بنسبته إليه وفق ما استقر عليه قضاء محكمة النقض بمقتضى القرار عدد 1109 الصادر بتاريخ 09-03-2010 في الملف المدني رقم 499-1-2-2008، - غير منشور -، و كذا القرار رقم 60/2022 ملف رقم 2019/2/1/9727 الصادر بتاريخ 25/1/2022 الذي جاء فيه " إن الطاعن، طعن بالزور في التوقيع، وليس في واقعة المصادقة على الإمضاء، والمحكمة، وخلافا للنعي ردت على طعنه بتعليقها الذي جاء فيه: «إن الالتزام المراد الطعن بزورية توقيعه مصحح الإمضاء، وبالتالي فإن الطعن بزوريته لا يمكن أن يسمع إلا إذا انصب على واقعة المصادقة، وليس في التوقيع الذي شهد الموظف المختص في إطار الصلاحيات المخولة له بنسبته إليه»، والوسيلة خلاف الواقع" قرار منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض، و ترتيبا عليه يكون الطعن بالزور الفرعي غير نظامي و يتعين رد طلب الطاعنين بهذا الشق.

و حيث إن الثابت من الوصل أداء واجبات الكراء عن المدة من 1/7/2018 إلى 1/7/2019 الموقع و المصحح الإمضاء من طرف مورث الطاعنين بتاريخ 8/6/2019، أنه توصل بما مجموعه 12.000,00 درهم عن واجبات الكراء للمدة المذكورة، و كذا المدد السابقة استنادا للفصل 253 من ق ل ع، باعتبار أن الوصل الذي يعطيه الدائن بدون تحفظ عن أداء القسط الأخير من الالتزامات الدورية، يقوم قرينة قانونية لفائدة المدين تعفيه من إثبات انقضاء الالتزام بالنسبة للأقساط السابقة، و هي قرينة قطعية لا تقبل إثبات العكس، لتكون واجبات الكراء عن المدة من يناير 2018 إلى غاية فاتح يوليوز 2019 قد تم أدائها، إما بخصوص المدة اللاحقة من 1/7/2019 إلى متم يناير 2023، فقد استظهر المستأنف عليه بوصل رقم 23012123000458 المتعلق بإيداع مبلغ 47.300,00 درهم واجبات كراء المدة المذكورة بعد رفض العرض من طرف الطاعنين حسب الثابت من نسخة محضر العروض العينية ملف تنفيذ رقم 304/2023، كما تم إيداع واجبات الكراء عن المدة من 1/2/2023 إلى متم أكتوبر 2023 بصندوق المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان حسب الثابت من نسخة الوصل رقم 23012123002565، ليكون المستأنف عليه قد أثبت براءة ذمته من واجبات الكراء عن المدة المطلوبة و كذا اللاحقة و التي لم تكن موضوع مطالبة، و يكون التماطل غير ثابت، و تبقى دعواه الرامية للإفراغ على غير أساس، و يتعين تبعا لذلك رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنين الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.