

**La reconnaissance de dette
signée par le seul preneur ne lie
pas le bailleur et ne prouve
aucun accord sur le report du
paiement des loyers (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58807	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5651
Date de décision 20241119	N° de dossier 2024/8219/4315	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Reconnaissance de dette, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Inopposabilité, Force probante, Expulsion, Bail commercial, Acte unilatéral, Absence de signature du bailleur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée probatoire d'une reconnaissance de dette unilatérale. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, ordonné le paiement des arriérés locatifs et l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait qu'une reconnaissance de dette qu'il avait souscrite valait preuve d'un accord avec le bailleur pour reporter l'échéance des loyers impayés. La cour écarte ce moyen en relevant que l'acte invoqué n'était signé que par le preneur lui-même. Elle retient, au visa de l'article 426 du code des obligations et des contrats, qu'un tel document ne lie que son signataire et ne saurait être opposé au bailleur pour prouver son consentement à un aménagement des modalités de paiement. Faute de rapporter la preuve d'un accord bilatéral, le manquement du preneur à son obligation essentielle de paiement demeurerait caractérisé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد الحسين (ف.) بواسطة دفاعه ذ/ محمد لومير بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 26/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/04/2024 تحت عدد 4009 في الملف رقم 12239/8219/2023 القاضي :

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الموضوع : باداء المستأنف الحسين (ف.) لفائدة المستأنف عليه محمد (ف.) مبلغ (130.672,67) واجبات الكراء عن المدة من 11/04/2018 لغاية 28/02/2023 و جزء من شهر مارس 2023 , مع المصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف وإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بشارع سبتة اقامة (ف.) رقم العمارة 15 رقم الشقة 4 الطابق السفلي مون جولي بالمحمدية , مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء , و تحميل المستأنف الصائر ورفض الباقي .

في الشكل:

حيث أنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الإستئنافي فإن المستأنف بلغ الحكم المستأنف بتاريخ 11/07/2024 و تقدم بالإستئناف بتاريخ 26/07/2024 ، مما يكون معه الإستئناف قدم داخل الأجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه السيد محمد (ف.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 15/05/2023 والذي عرض فيه انه يملك الشقة المتواجدة بشارع سبتة اقامة (ف.) رقم العمارة 15 رقم الشقة 4 الطابق السفلي مون جولي بالمحمدية , و ان المستأنف يكتريها منه مقابل مشاهرة 2200 درهم , غير انه امتنع عن أداء واجبات الكراء رغم إنذاره و تخلد بدمته مبلغ 270.000 درهم من 01/01/2013 لغاية توجيه الإنذار , ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليه و من يقوم مقامه و الحكم بأدائه مبلغ 270.000 درهم و بإفراغه الشقة المتواجدة بشارع سبتة اقامة (ف.) رقم العمارة 15 رقم الشقة 4 الطابق السفلي مون جولي بالمحمدية تحت طائلة غرامة تهديدية 500 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و الصائر . و أدلى بإنذار و محضر تبليغ , شهادة ملكية .

و بناء على مذكرة توضيحية للمستأنف عليه بتاريخ 29/05/2023 عرض فيها بواسطة نائبه أنه قام بتبليغ المستأنف بالإنذار موضوع الدعوى بتاريخ 11/04/2023 غير ان المستأنف راسله بمقتضى جواب صرح فيه أنه مدين للعارض بواجبات الكراء بمبلغ 216.80 درهم دون منازعة بخصوص طبيعة العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين مما يجعلها ثابتة بينهما , ملتصا بالحكم وفق مقاله . و أدلى بجواب على إنذار .

و بناء على جواب المستأنف بتاريخ 03/07/2023 عرض فيه بواسطة نائبه من حيث الاختصاص أن المحل موضوع الدعوى يخضع للمقتضيات القانوني الخاصة بالأصول التجارية مما يجعله من اختصاص المحكمة التجارية بالبيضاء , و من حيث التقادم المطلب بها من قبل المستأنف عليه قد طالها التقادم , واحتياطيا في الموضوع فالعارض أبرم عقد اعتراف بدين قبله المستأنف عليه و قام بإجراء حجز على ضوئه مضمنا فيه أن أداء واجبات الكراء الخاصة بالمحل التجاري تمتد لغاية 31/12/2023 و أن أجل أداء واجبات الكراء لم يحن بعد , ملتصا أساسا عدم اختصاص المحكمة الابتدائية نوعيا و رفض الطلب , و احتياطيا في الموضوع رفض الطلب. و أدلى بصورة اعتراف بدين . و أدلى بتاريخ 10/07/2023 بصورة سجل تجاري .

و بناء على تعقيب المستأنف عليه بتاريخ 10/07/2023 عرض فيه بواسطة نائبيه أن المحكمة الابتدائية هي المختصة نوعيا للبت في الطلب لكون المحل يخضع لمقتضيات القانون رقم 12/67 و في التقادم فالعارض يبقى محقا في المطالبة بواجبات الكراء غير المتقدمة , و من حيث الاعتراف بدين فيبقى صادرا عن المستأنف و يلزمه هو و لا يلزم العارض مما يبقى دفع المستأنف على غير أساس , ملتصا من حيث الاختصاص باختصاص المحكمة الابتدائية بالمحمدية , و الحكم وفق مقاله .

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون .

و بناء على إحالة الملف على هذه المحكمة فتح لها الملف المشار إلى مراجعه أعلاه .

و بعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بكون المحكمة التجارية جانبت الصواب فيما قضت من أدائه لفائدة السيد محمد (ف.) 130.672.67 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2018/04/11 الى غاية 2023/02/28 وجزء من شهر مارس 2023 مع المصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليه وافرأغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بشارع سبته اقامة (ف.) رقم العمارة 15 رقم الشقة 4 الطابق السفلي مون جولي بالمحمدية مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و ان المستأنف سبق وان أبرم عقد اعتراف بدين قبله المستأنف عليه وقام باجراء حجز على ضوئه، وهذا الاعتراف بدين يتضمن اداء واجبات الكراء الخاصة بالمحل التجاري تمتد الى غاية 2023/12/31 وان اجل اداء واجبات الكراء لم يحن بعد، وان هذا تم بالاتفاق مع المستأنف عليه على اساس تأجيل اداء واجبات الكراء التي يطالب بها من خلال هاته الدعوى وتحديد اجل سدادها في نهاية سنة 2023. و أنه يعمل في مجال المحاسبة وكان يمسك جميع اعمال المستأنف عليه متفق معه على اساس ان العمل الذي يقوم به لفائدة المستأنف عليه يكون مقابل واجبات الكراء و أنه وجه انذار بدوره للمستأنف عليه يطالبه من خلاله بادائه له اتعابه مقابل خدماته التي كان يسديها للمستأنف عليه في اطار عمله كمحاسب والتي تصل قيمتها الى 312.000,00 درهم و ان المحكمة التجارية جانبت الصواب فيما قضت به بعدم اعتبارها للمدة المضمنة باعتراف بالدين الصادر عنه والخاصة باداء الواجبات الكرائية والمحددة في نهاية سنة 2022 ، لذلك يلتزم التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به و بعد التصدي جديد برفض طلب المستأنف عليه.

أدلى: نسخة حكم تبليغية و غلاف التبليغ.

و بجلسة 05/11/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها أن تعليل الحكم الابتدائي ما يلي : " حيث يبقى ما استدل به المستأنف من اعتراف بدين غير مؤثر في نازلة الحال في غياب اي حجة او دليل على قبول المستأنف عليه بالاعتراف بالدين المدلى به واتفاقه مع المستأنف تأجيل أداء واجبات الكراء المطالب بها و ان امتناع المستأنف عن اداء واجبات الكراء في ابانها الحق ضررا بالمستأنف عليه بحرمانه واجبات الكراء ، الشيء الذي يجعل التماطل قائما في حقه، والذي يشكل اخلالا باهم التزام يقع على عاتق الطرف المكثري ومن الاسباب الخطيرة والموجبة للافراغ ، مما يكون معه السبب المستند عليه في الانذار صحيحا ويتعين بالتالي اعمالا لمقتضيات المادة 27 من القانون رقم 16-49 التصريح بافراغ المدعى عليها من المحل ". مما يكون الطعن بالاستئناف غير مبني على أي أساس و يتعين التصريح برفضه و تأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به.

و حيث عند إدراج القضية بجلسة 05/11/2024 ألقى بالملف بمذكرة جوابية للأستاذ مجدي رامية للتأييد فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 19/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث دفع المستأنف بمجانبة المحكمة للصواب فيما قضت به و بعدم اعتبارها للمدة المضمنة بالإعتراف بالدين المدلى به من قبله

ابتدائيا .

و حيث و خلافا لما ورد بالدفع فإن المحكمة أجابت و عن الصواب عن الدفع بما فيه الكفاية و أنه بالإطلاع عليه يتبين أنه أولا موقع و مصادق عليه من طرف المستأنف وحده دون المستأنف عليه و بالتالي فهو يلزمه وحده فقط ، عملا بالفصل 426 ق.ل.ع التي تنص على أنه : " يسوغ أن تكون الورقة العرفية مكتوبة بيد غير الشخص الملزم بها بشرط أن تكون موقعة منه " ، مما تكون معه الوسيلة المتمسك بها غير مرتكزة على أي أساس و يتعين ردها و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئناف

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