

**La renonciation à l'exécution
d'un jugement pour une dette
locative antérieure ne vaut pas
preuve du paiement des loyers
échus postérieurement (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60853	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2812
Date de décision 20230426	N° de dossier 2022/8206/3638	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Renonciation à l'exécution, Preuve du paiement, Obligation du preneur, Loyer, Insuffisance de la preuve, Dette locative antérieure, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant solidairement des preneurs au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine la portée probatoire d'un acte de désistement antérieur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des loyers échus pour la période courant d'avril 2017 à juin 2018. L'appelant soutenait que sa dette était éteinte, produisant à l'appui de son moyen un acte de désistement du bailleur dans une instance antérieure, consécutif à un accord transactionnel. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen dès lors que l'acte de désistement invoqué, datant de 2010, concernait un litige antérieur et distinct. Elle retient que ce document ne constitue nullement la preuve du paiement des loyers réclamés pour la période litigieuse. Faute pour le preneur de rapporter la preuve de sa libération pour la période concernée, sa dette demeure établie. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (خ.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 19/05/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 1050 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/02/2021 في الملف عدد 2879/8207/2020 القاضي في الشكل: بقبول الدعوى دون الإفراغ.

في الموضوع: بأداء السيدين سيدي عبد السلام (أ.) ومحمد (خ.) تضامنا بينهما لفائدة المستأنف عليها مبلغ 225000,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة الممتدة من ابريل 2017 الى متم يونيو 2018 مع النفاذ المعجل، وتعويض عن التماطل قدره 5000,00 درهم، وتحميلهما الصائر.

في الشكل: حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 12/05/2022 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم باستئنافه بتاريخ 19/05/2023 أي داخل الأجل القانوني مما يبقى معه الاستئناف مقدا وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان محمد (و.) المستأنف عليه تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله انه بناء على حكم الإحالة الصادر عن المحكمة الابتدائية بسلا عدد 756 بتاريخ 26/12/2019 في الملف رقم 205/19/1303 والقاضي بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط بدون صائر والمرفق بتنازل عن الاستئناف.

وبناء على المقال الافتتاحي المقدم من المستأنف عليه بواسطة نائبه المسجل بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بسلا والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/03/2019 والذي يعرض فيه انه يكتري للمستأنف ولعبد السلام (أ.) المحل الكائن بـ [العنوان] بسلا الجديدة بسومة كرائية قدرها 15.000,00 درهم، وأنهما قد امتنعا عن أداء ما بذمتهما من مبالغ وذلك منذ فاتح ابريل 2017 الى متم يونيو 2018 اي ما مجموعه 15 شهرا حيث تخلد بذمته مبلغ 225000,00 درهم وانه قد امهلها مدة 15 يوما من تاريخ تبليغ الإنذار الذي وجه اليه بتاريخ 26/07/2018 لكن دون جدوى، ملتصقا في ذلك، الحكم عليهما على وجه التضامن للمستأنف عليه جميع المبالغ الكرائية المتخلدة في ذمته التي يصل مجموعها الى 225000,00 درهم وذلك منذ ابريل 2017 الى متم يونيو 2018، والقول بإفراغهما هما او من يقوم مقامهما او بإذنتهما من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسلا الجديدة، والحكم له بتعويض عن التماطل قدره 10000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهما الصائر.

وارفقت المقال بأصل محضري تبليغ انذار مؤرخ في 26/07/2018 ونصي انذار ونسخة طبق الأصل من شهادة الملكية.

وبناء على مذكرة جواب المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 04/07/2019، جاء فيها ان مقال المستأنف عليه خال مما يثبت صفته في الادعاء ولم يدل بما يثبت قيام علاقة كرائية بينهما سيما وانه وجه دعواه في مواجهته وعبد السلام (أ.) كمكتران للمحل، ملتصقا بالحكم بعدم قبول الدعوى شكلا.

وبناء على ادلاء المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة وثائق بجلسة 19/09/2019، ترمي الى الإدلاء بأصل شهادة الملكية ونسخة مصادق عليها من عقد كراء مؤرخ في 09/04/2010.

وبناء على مذكرة تعقيب المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 10/10/2019، جاء فيها ان المكري سبق له ان توصل منه بجميع المستحقات

التي تم الاتفاق عليها وان المستأنف عليه اقر واعترف وصرح على انه توصل منه بجميع المستحققات التي كانت بذمته، ملتصقا بالحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق بالملف بنسخة تصريح بالتسجيل بالسجل التجاري وصورة اعلام بالضريبة وصورة التزام وصورة تصريح وصورة شيك ونسخة طبق الأصل من بيع حق تجاري.

وبناء على تعقيب المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 07/11/2019، جاء فيه انه بالرجوع الى الاتفاق والالتزام المبرم بين الأطراف والمؤرخ في 09 ابريل 2010 سيتضح ان صياغته لا تترك اي مجال للتأويل، إذ تم الاتفاق بموجب الفصل الأول منه على التزام المكتري بأداء سومة كرائية شهرية قدرها 15000,00 درهم لفائدة المكري، بينما نص الفصل الثاني على انه سيتم أداء مبلغ 1.400.00.00 درهم على شكل اقساط محدد في مبلغ 15.000.00 درهم شهريا الى غاية إبراء ذمته من هذا المبلغ، وعليه يكون الدفع المقدم من قبل المستأنف غير مرتكز على اساس قانوني سليم سيما وان كل الوثائق المدلى بها لا ترتبط بموضوع النزاع، وأن الشيك يبقى وثيقة مصطنعة وغير ذي قيمة مما يقتضي استبعاده، ملتصقا بالحكم وفق كتاباته السابقة. وارفقت المذكرة بصورة التزام مؤرخ في 09/04/2010.

وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن ان الحكم موضوع الطعن بالاستئناف جاء ناقص التعليل الذي يوازي انعدامه، وأن المحكمة أسست حكمها على نسخة من التزام ونسخة من بيع حق تجاري في حين أنه ولتنوير المحكمة بخصوص النزاع القائم بين الطرفين فان المستأنف عليه سبق له أن تقدم في وقت سابق بنفس الدعوى في مواجهته بالملف عدد 10/07/593، وبعد مباشرة إجراءات تنفيذه من طرف المستأنف عليه ولكونه أدى مبلغ الدين كاملا وذلك بإقرار صريح وواضح من طرف دفاع المستأنف عليه الذي أدلى بمذكرة بالإشهاد على التنازل عن تنفيذ مقتضيات حكم لوقوع صلح، وأنه استنادا لهذا التنازل فانه يكون قد أوفى بالتزامه عكس ما جاء في تعليل الحكم موضوع الطعن بالاستئناف ، وأنه تطبيقا لأحكام الفصل 319 وما يليه من ق ل ع فان الالتزامات تنقضي بالوفاء... وأنه وكما سبقت الإشارة الى ذلك فانه سبق له أن أدى مبلغ الدين حسب الثابت من الإشهاد بالتنازل، وبالتالي فان ذمته تبقى فارغة اتجاه المستأنف عليه الذي يروم من وراء تقديمه للدعوى الحالية الإثراء بلا سبب على حسابه وتقاضيه بسوء نية بغرض الإضرار بمصالحه المالية ، وأنه استنادا لهذه المعطيات فان الحكم الابتدائي لما قضى عليه بالأداء يكون قد جانب الصواب فيما قضى به .

والمتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، طي التبليغ، الاشهاد بالتنازل وصورة لشيك.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/04/2023 تخلف عن حضورها المستأنف عليه رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 26/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في أوجه استئنافه وفق المسطر أعلاه.

وحيث دفع الطاعن كونه سبق له أن أدى مبلغ الدين حسب الثابت من الاشهاد بالتنازل وذمته فارغة ووفى بالتزامه عكس ما جاء في تعليل الحكم المطعون فيه.

وحيث يرجوع المحكمة لوثائق الملف ومستنداته فالمستأنف عليهما طالبا سواء بالانذار أو المقال الافتتاحي بأداء واجبات كراء المدة من ابريل 2017 الى متم يونيو 2018، في حين ان مذكرة الاشهاد بالتنازل عن تنفيذ مقتضيات حكم لوقوع صلح المدلى بصورتها بالملف والمحتج بها من الطاعن المؤرخة في 10/03/2010 فإنها تخص مستحقات كانت بذمة الطاعن موضوع نزاع قضائي سابق ولا دليل على إبراء ذمته من الواجبات الكرائية أعلاه مقابل انتفاعه بالعين المكراة، مما يبقى معه سبب الطعن غير جدي ووجب رده، ورد الاستئناف وتأييد الاستئناف مع تحميل الطاعن صائره تبعا لما آل إليه طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على رافعه.