

L'acte de résiliation amiable d'un bail commercial ne s'analyse pas en une quittance et ne libère pas le preneur du paiement des loyers antérieurs, même en l'absence de réserve du bailleur (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68632	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 10
Date de décision 20200106	N° de dossier 2019/8232/5302	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation amiable du bail, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Présomption de paiement, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Distinction entre acte de résiliation et quittance, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de réserve du bailleur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la portée libératoire d'un acte de résiliation amiable d'un bail commercial ne contenant aucune réserve quant aux loyers impayés. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs.

L'appelant soutenait que l'acte de résiliation, en l'absence de toute réserve expresse du bailleur, valait quittance pour les loyers antérieurs et emportait extinction de la dette, en application de la présomption édictée par l'article 253 du dahir des obligations et des contrats. La cour écarte ce moyen en opérant une distinction fondamentale entre l'acte de résiliation et la quittance de paiement.

Elle retient que la résiliation amiable est un contrat bilatéral dont l'objet est de mettre fin à la relation locative pour l'avenir, sans pour autant éteindre les obligations nées antérieurement de son exécution. Dès lors, un tel acte ne saurait être assimilé à une quittance de paiement, acte unilatéral visé par l'article 253, et ne peut donc faire naître une présomption de règlement des loyers échus.

La cour rappelle qu'il incombe au preneur de rapporter la preuve du paiement des loyers, preuve qui n'était pas constituée par le seul acte de résiliation. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 22 أكتوبر 2019 تقدمت غزلان (ف.) بواسطة محاميها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي، تستأنف من خلاله الحكم عدد 2744 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2019 في الملف 2834/8207/2019 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ 56.000 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح يونيو 2018 الى متم دجنبر 2018 مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الاجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي ، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ، ومن الحكم المستأنف ، أن المصطفى (و.) تقدم بتاريخ 26-02-2019 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن غزلان (ف.) تكتري منه محلا تجاريا معدا للحلاقة يوجد بشارع [العنوان] الدار البيضاء، بسومة شهرية قدرها 8000 درهم إلا أنها امتنعت عن الاداء ابتداء من فاتح يونيو 2018 فترتب بزمته لغاية دجنبر من نفس السنة مبلغ 56.000 ، والتمست الحكم لها بالمبلغ المذكور مع تعويض عن التماطل في مبلغ 5000,00 درهم و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى، وبعد استدعاء المدعى عليها ، وتمام الاجراءات، اصدرت المحكمة التجارية حكما المشار اليه أعلاه وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن غزلان (ف.) للاسباب التالية:

أن الحكم المستأنف لم يكن صائبا فيما قضى به من اداء لأنها وبمقتضى عقد محرر بتاريخ 24-12-2018 فسخت عقد الكراء الذي كان يربطها بالمستأنف عليه هذا الاخير الذي لم يتحفظ بخصوص واجبات الكراء في ذات العقد والذي لم يشر فيه ايضا بأنها مدينة له بمبلغ من المال ، وأنه طبقا لمقتضيات الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن التوصيل الذي يعطي من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالاقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله، وأنه تبعا لهذا المقتضى يكون الطلب الذي تقدم به المستأنف عليه لا اساس له لكونها غير مدينة له بأي مبلغ ، والتمست لأجل ما ذكر الغاء الحكم فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب . مدلية بنسخة من الحكم المستأنف وصورتين لعقد كراء وعقد الفسخ وفي مذكرة ادلت بصورة طبق الاصل لعقد فسخ عقد الكراء ووكالة عامة .

وحيث أجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه ان الطاعنة لم تدل بما يثبت أنها أدت له الكراء المحكوم به وأن فسخ عقد الكراء دون تحفظ بخصوص واجبات الكراء لا يعني بأن الكراء السابق على تحريره مؤدى ، أو أن المكترية قد أدت الكراء المتخذ بزمته ، ملتصا رد الاستئناف، وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به.

وحيث ادرج الملف بجلسة 30-01-2020 حضرها دفاع المستأنف فيما تخلف دفاع المستأنف عليه والفي بالملف مذكرته الجوابية

وتقرر اعتبار القضية جاهزة فحجرت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 06-01-2020 .

محكمة الاستئناف

حيث إن الحكم المستأنف قضى على غزلان (ف.) بآداء مبلغ 56000 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح يونيو 2018 الى متم دجنبر من نفس السنة، وهو حكم طعن فيه بالاستئناف لعدم مصادفته الصواب فيما قضى به لكون عقد الكراء الذي كان يربطها بالمستأنف عليه فسخ بتاريخ 24/12/2018 بمقتضى عقد توثيقي لم يتضمن أي تحفظ من لدن هذا الاخير بخصوص واجبات الكراء و متمسكة بمقتضيات الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث إن عقد فسخ الكراء المحرر بتاريخ 24-12-2018 لئن لم يتضمن إشارة لمديونية المكترية الطاعنة لواجبات الكراء السابقة عن تاريخ تحريره، فذلك لا يعني أن هذه الأخيرة قد أدت الكراء المتخذ بذمتها بخصوص الأشهر موضوع الدعوى ابتداء من فاتح يونيو 2018 الى متم شهر دجنبر من نفس السنة ، لأن إرادة الطرفين اتجهت عند تاريخ فسخ عقد الكراء الى إنهاء العلاقة الكرائية فقط وذلك بافراغ المكترية للمحل وتسليم مفاتيحه من غير أن يتعد ذلك لباقي الالتزامات المترتبة عن العلاقة الكرائية التي تم انهاءها والمتمثلة في واجبات الكراء التي تبقى ذمة المكترية مليئة بها طالما أنها لم تدل بمقبول بما يثبت أنها قد أخلت ذمتها منها ، وبالتالي فان احتجاج الطاعنة بعدم تحفظ المستأنف عليه في عقد الفسخ على واجبات الكراء لا يعني ذلك أن هذه الأخيرة قد اديت من طرفها أو بأن المكري قد تنازل عنها ،لأنه وكما ذلك أن عقد الفسخ تعلق فقط بإنهاء العلاقة الكرائية بخصوص المحل دون باقي الالتزامات المترتبة عنها من ذلك واجبات الكراء، كما ان عقد الفسخ ليس بوصول اداء قسط من الدين مما لا موجب للطاعنة التمسك بمقتضيات الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود الناصة بأن "... التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالاقساط المستحقة عن مدد السابقة لتاريخ حصوله " لأن العقد يصدر من إرادتين وليس من ارادة منفرد ، كما في وصل اداء القسط المشار إليه في المقتضيات المحتج بها .

وحيث وللتعليل الذي تم بسطه يتبين أن ما أثارته الطاعنة من اسباب غير قائمة على أساس سليم مما يتعين التصريح برد استئنافها و تأييد الحكم المتخذ لمصادفته الصواب فيما قضى به.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر