

Le preneur qui se prévaut de quittances de loyer signées par un tiers doit prouver le mandat de ce dernier à recevoir le paiement pour le compte du bailleur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63917	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 640
Date de décision 20230124	N° de dossier 2019/8206/3662	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Réformation du jugement, Quittance de loyer, Paiement à un tiers, Mandat, Loyers impayés, Faux incident, Expulsion du preneur, Expertise graphologique, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve du paiement des loyers en cas de contestation de l'authenticité des quittances produites par le preneur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion tout en condamnant le preneur au paiement d'une partie des arriérés locatifs. Le débat en appel portait sur la validité de quittances dont le bailleur contestait l'authenticité par la voie d'une inscription de faux. Faisant droit à cette contestation sur la base d'une expertise graphologique ayant conclu à la non-imputabilité des signatures au bailleur, la cour écarte lesdites quittances comme moyen de preuve. Elle retient qu'il incombe au preneur, qui prétend s'être libéré entre les mains d'un tiers en l'occurrence l'épouse du bailleur, de prouver que ce dernier avait mandat pour recevoir le paiement. En l'absence d'une telle preuve, la dette locative est réputée non éteinte, ce qui caractérise un manquement aux obligations contractuelles justifiant la résolution du bail. La cour fait également droit aux demandes additionnelles en paiement des loyers échus en cours d'instance. En conséquence, le jugement est réformé, l'expulsion du preneur est ordonnée et sa condamnation au paiement de l'intégralité des arriérés locatifs est prononcée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث قدم الإستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا

وحيث ان الطلبين الإضافيين ينصبان على واجبات كراء المدة المترتبة بعد صدور الحكم الابتدائي ، كما انهما مستوفيين للشروط الشكلية القانونية فهما مقبولان شكلا .

وحيث ان الطعن بالزور الفرعي في وصولات الكراء المقدم من طرف المستأنف جاء وفق الشكل القانوني فهو مقبول شكلا.

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه .

وحيث عاب المستأنف على الحكم المستأنف اعتماده على وصولات الكراء المستدل بها من جانب المستأنف عليها رغم كونها مزورة ، وان الحكم المذكور رد طعنه بالزور الفرعي بعللة عدم أداء الرسوم القضائية عنه رغم ان محكمة النقض تسير في منحى عدم وجوب اداء الرسوم القضائية عن الطعن بالزور الفرعي وجدد المستأنف تمسكه بالطعن بالزور الفرعي في وصولات الكراء.

وحيث ان المحكمة وبعد ان امرت باجراء بحث بين الطرفين لسلوك مسطرة الزور الفرعي حيث اكدت المستأنف عليها تمسكها بالوصولات المدلى بها من قبلها وتمسك المستأنف في المقابل بطعنه فيها بالزور الفرعي فقد امرت تمهيدا باجراء خبرة خطية بواسطة الخبير [إبراهيم (٥)] قصد الإطلاع على الوصولات الكرائية موضوع الطعن بالزور الفرعي والتحقق مما اذا كانت الكتابة والتوقيع الواردين بها صادرين عن المستأنف ام لا مع بيان بشكل مفصل النتيجة المتوصل اليها .

وحيث خلص الخبير في تقريره المؤرخ في 18/7/2022 الى كون وصولات الكراء الخمسة موضوع الخبرة غير صادرة عن المستأنف .

وحيث ان تقرير الخبرة احترم مقتضيات الفصل 63 من ق م م وتفيد بالنقط المحددة له في القرار التمهيدي كما أنه أجاز على المهمة التقنية المسندة اليه كما ان التقرير ظل بعيدا عن اية منازعة من قبل الطرفين ولا سيما المستأنف عليها .

وحيث يتعين لأجله المصادقة على تقرير الخبرة.

وحيث دفعت المستأنف عليها بان تواصل الكراء تبقى صحيحة لكونها غير صادرة عن المستأنف وانما عن زوجته التي كانت تسلمها واجبات الكراء في مقابل تسليمها الوصولات الكرائية.

وحيث ان الأصل ان المكري هو من يتسلم واجبات الكراء من عند المكثري في مقابل تسليمه وصولات تحمل توقيعه بما يفيد ذلك، وان خلاف ذلك يقتضي من المكثري الذي يتمسك به أن يدلي بما يثبت ، كاعتياده أداء واجبات الكراء لغير المكري في مقابل سكوت الأخير على ذلك واقارره إياه، او في مقابل منحه للشخص الذي يتوصل بواجبات الكراء نيابة عنه وتوقيعه لتواصل الكراء وكالة بذلك ، وفي نازلة الحال فان المستأنف عليها تمسكت بكون تواصل الكراء صادرة عن زوجة المستأنف دون ان تثبت ذلك بحجة مقبولة قانونا كالإدلاء على الأقل بوصولات كراء سابقة صادرة عن الزوجة او على الأقل إقامة الدليل المادي على ان الزوجة سبق لها ان توصلت بواجبات الكراء نيابة عن زوجها المستأنف وانها كانت توقع تواصل الكراء نيابة عنه ، وفي غياب ذلك فان قاعدة الإستصحاب التي تجعل الأصل باقيا على حاله الى حين ثبوت عكسه تقتضي ان التوقيع الوارد بوصولات الكراء الخمسة والمنسوب الى المستأنف توقيع

مزور وغير صادر عنه.

وحيث وأنه بثبوت زورية وصولات الكراء المتعلقة بالمدة من 21/09/2017 الى 21/02/2018 فان ذمة المستأنف عليها تبقى مشغولة بواجبات كراء المدة المذكورة إضافة الى قيام حالة المطل في حقها بفعل كون تلك المدة منصوص عليها في الإنذار ولم تتم الإستجابة لأدائها داخل الأجل المحدد فيه.

وحيث يتعين التصريح بتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء الى مبلغ 49500,00 درهم والغائه فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم من جديد بافراغ المستأنف عليها من المحل الكائن بـ [العنوان] تمارة هي ومن يقوم مقامها وتأييده في الباقي وتحميلها الصائر.

وفي الطلبين الإضافيين :

حيث ان مدة الكراء المطلوبة بمقتضى الطلبين الإضافيين تمتد من 1/6/2018 الى متم شتنبر 2022 وجب عنها مبلغ 286000,00 درهم حسب مشاهرة 5500,00 درهم ، كما ان واجبات النظافة عن نفس المدة تبلغ 30030,00 درهم.

وحيث ان الملف خال مما يثبت اداء مستحقات الكراء والنظافة المشار اليهما وهو ما يستدعي الحكم على المستأنف عليهما باداء مبلغيهما لفائدة المستأنف.

وحيث تتحمل المستأنف عليها صائر الطلبين الإضافيين.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل: يقبول الاستئناف و الطلبين الاضافيين و الطعن بالزور الفرعي.

في الموضوع : باعتباره و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 49500,00 درهم عن واجبات الكراء و بالغائه فيما قضى به من رفض طلب الافراغ و الحكم من جديد بافراغ المستانف عليها هي و من يقوم مقامها من المحل الكائن بـ [العنوان] تمارة هي و من يقوم مقامها و تاييده في الباقي و تحميلها الصائر.

و في الطلبين الاضافيين باداء المستانف عليها للمستانف مبلغ 286000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2018 الى متم شتنبر 2022 بحسب 5500,00 درهم شهريا و مبلغ 30030,00 درهم عن واجبات النظافة عن نفس المدة و تحميلها الصائر .