Présomption de paiement des loyers : la quittance délivrée sans réserve pour une échéance postérieure fait présumer le règlement des termes antérieurs (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57509	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4854
Date de décision 20241016	**N° de dossier** 2024/8219/4207	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Preuve de l'Obligation, Civil	**Mots clés** Quittance de loyer, Preuve du paiement, Présomption de paiement, Paiement des loyers antérieurs, Loyer, Infirmation du jugement, Défaut de paiement, Bail commercial, Absence de réserve
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée de la présomption de paiement des loyers établie par l'article 253 du code des obligations et des contrats. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, retenant un défaut de paiement pour des loyers de l'année 2020. L'appelant soutenait que la production d'une quittance de loyer sans réserve pour une période postérieure, en l'occurrence l'année 2021, faisait présumer le règlement des termes antérieurs. La cour retient que la quittance délivrée sans réserve pour une échéance périodique constitue une présomption légale de paiement des échéances précédentes, qui n'a pas été renversée par le bailleur. Le défaut de paiement n'étant dès lors pas caractérisé, les conditions de la résiliation et de l'expulsion ne sont pas réunies. La cour écarte en revanche la demande reconventionnelle du preneur en dommages et intérêts pour procédure abusive, considérant que l'action en recouvrement de loyers relève de l'exercice normal du droit d'agir en justice du bailleur. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion et condamné le preneur au paiement, et confirmé en ce qu'il a rejeté la demande pour procédure abusive.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد علاء الدين (ب.)واسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ25/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1051الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/03/2024 في الملف عدد 3901/8207/2023 والقاضي في الشكل: قبول المقالين الأصلي و المضاد في الموضوع: و في الطلب الأصلي: الحكم على المدعى عليه بأدائه 18750,00 درهم عن شهر أبريل، ماي ويونيو 2020 كواجب كراء عن الواجبات الشهرية المتبقية وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء ، وبأدائه لهم تعويضا عن التماطل قدره 500,00 درهم وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل برمانة كاردن 1 رقم 02 سلا الجديدة، وبتحميلها المدعى عليها الصائر وفي الطلب المضاد برفضه وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث ان الثابت من طي التبليغ ان المستانف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 10/06/2024 و بادر الى استئنافه بتاريخ 25/06/2024 مما يكون معه الطعن بالاستئناف مقدما داخل الاجل القانوني و باعتبار المقال الاستئنافي جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجاريةبالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أنها أن المدعى عليه يكتري من المدعي المحل التجاري برمانة كاردن 1 رقم 02 سلا الجديدة المخصص لتجارة الألمنيوم) وذلك بسومة شهرية قدرها 6250.00 درهم. وأن المدعى عليه امتنع من أداء واجبات الكراء المتخلذة بذمته رغم جميع المحاولات الودية المبذولة من طرف المدعي وذلك عن طريق توجيه إنذار قضائي الذي ظل بدون نتيجة والذي توصل به بتاريخ

25/09/2023 . وأن والحالة هذه فإن المدعي يلتمس من المحكمة الحكم على المدعى عليه . بأدائها واجب الشهور المتخلذة بذمته عن المدة المتبقية من سنة 2020 بخصوص شهر أبريل ماي ويونيو 2020 وكذا المدة من شهر فبراير إلى غاية شهر شتنبر من سنة 2023 وجب فيها مبلغ 68.750,00 درهم مما يكون معه المدعى عليه متماطل ويتعين المطالبة بتعويض عن ذلك يحدده العارض في مبلغ 500,000 درهم ملتمسا الحكم على المدعى عليه بأدائه واجب كراء الشهور المتخلذة بذمته عن المدة المتبقية من سنة 2020 بخصوص شهر أبريل ماي ويونيو من سنة 2020 وكذا المدة من شهر فبراير إلى غاية شهر شتنبر من سنة 2023 وجب فيها مبلغ 68.750,000 درهم و بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن برمانة كاردن 1 رقم 02 سلا الجديدة المخصص لتجارة الألمنيوم هو ومن يقوم مقامه ولو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والحكم على المدعى عليه بأدائه تعويض عن التماطل محدد في مبلغ 500,00 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق مقاله بأصل محضر تبليغ إنذارو صورة عقد كراء .

وبناء على مذكرة مرفقة بأصل شهادة التسليم مقدمة من طرف نائب المدعي بجلسة 2023/12/14 يدلي من خلالها بأصل شهادة التسليم لإضافتها للملف مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك.

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق مقدمة من طرف نائب المدعى عليه أثناء المداولة بتاريخ 2024/01/25 أرفقها بصورة من مقال مختلف يرميالى عرض واجبات الكراء و صورة

من وصل الايداع ملتمسا ضم الوثائق المرفقة صحبته الى الملف.

و بناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيبية بجلسة 2024/02/08 جاء فيها أنه ما أثاره الطرف المدعى عليه في مذكرته لا يستند على أساس قانوني او واقعي سليم. فالمدعى عليه لم يؤدي المبالغ المطالب بها كاملة حسب الإنذار المتوصل به، كما أن إيداع المبالغ الكرائية كان خارج الأجل الممنوح للمدعى عليه في الإنذار . وأن المبالغ المودعة غير شاملة للمدة المطالب بها كاملة مما يتعين معه والحالة هذه رد جميع الدفوعات المثارة لعدم جديتها والقول والحكم بما جاء بمقال العارض وكتاباته جملة وتفصيلا مع تحميل الطرف المدعى عليه الصائر.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيبية 2024/02/22 جاء فيها أنه أولا بشأن المدة من يونيو إلى غشت 2020 أن المطالبة بهاته ع طلب مضاد بجلسة المدة يعكس سوء النية التي يتقاضى بها المدعي ، ما يتعارض جملة وتفصيلا مقتضيات المادة 5 من قانون المسطرة المدنية ، ذلك أنه سبق وحكمت المحكمة نسخة منه بهذه المذكرة ، قضت فيه انه تبعا لمقتضيات المادة 253 المدنية، فإن آخر وصل للأداء يجب ما قبله وأن المدعى عليه سبق وأن أدلى في الدعوى المذكورة بوصل عن شهر يونيو 2021 عن شركة ص.و.ع. والتي كانت تمثل المدعي، والذي لم يكن موضوع منازعة ثانيا بشأن المدة من فبراير إلى شتنبر 2023 انه يعيش حربا نفسية ، تجعل مقامه في العين المكتراة مقاما غير مستقر ، وذلك بسبب التحرشات التي يعيشها ، سببها المدعي الذي يرفض تسلم السومة الكرائية في إبانها كما وأمر الوكالة ع.ص. التي اعتادت تسلم المبالغ الكرائية نيابة عن المدعي برفض تسلم مبلغ الكراء من المدعى عليه ، وكل ذلك بهدف إسقاطه في التماطل بهدف مفاجئته بإنذار مباغت يحمل مبلغا مهما في اعتقاده أن المدعى عليه سيعجز عن أدائه ، ما يكون سببا في إفراغه من محله التجاري الذي يعد مصدر رزقه وأن هذا يشكل ترهيبا معنويا ذلك أن المدعى عليهتوصل بالإنذار للأداء بتاريخ : 25/09/2023 ، وحاول مرة أخرى التواصل مع المدعي الذي أخذ يسوف ويماطل ، فما كان من العارض إلا أن بادر من جديد ، ومرة أخرى ، التوجه إلى المحكمة التجارية فوضع مقال مختلفا قصد العرض العيني بتاريخ 13/10/2023 ، أي داخل الأجل المنصوص عليه في الإنذار الموجه للمدعى عليه من قبل المدعي بواسطة دفاعه وان المدعى عليه وإثباتا لحسن نيته ، فإنه وبمجرد استنفاذ الإجراءات الإدارية أمام المحكمة الموقرة ، التي سهر عليها عن كتب ، فقد بادر إلى وضع المبالغ بصندوق المحكمة بتاريخ 27/10/2023 كما تثبت الوصولات المرفقة صحبته و أن العبرة كما جاء اجتهادات متواترة لمحاكم الموضوع ومحكمة النقض. ثالثا : بشان الضرر اللاحق بالمدعى عليه أن المدعي باشر مجموعة من المساطر الواهية التي أرهقت المدعى عليه واستنزفته ماديا ومعنويا ، ما يجعل حقه في المطالبة بالتعويض عن مجمل التعسفات التي تعرض لها من قبل المدعي ثابتة وأمرا مشروعا ، ولعل هذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي لدى محاكم المملكة ، نذكر منها على سبيل المثال لا الح التجارية بفاس بتاريخ : 26/04/2018 ، ملف عدد : 2017/8207/2028 . ملتمسا في الطلب الأصلي رد جميع الدفوعات لعدم جديتها كما تم بسطه أعلاه . في الطلب المضاد : الحكم بتعويض عن مجمل التعسفات التي عاناها العارض بسبب المدعي ، منذ ابرام عقد الكراء ، ومختلف المساطر والدعاوى التي باشرها في مواجهته ، والمصاريف القضائية وأتعاب المحامين ، والذي يقدره بكل اعتدال في مبلغ 40.000,00 درهم (أربعون ألف درهم (تحميل المدعي الصائر والنفاذ المعجل و الإجبار في الأدنى وأرفق مقاله بصورتين من قرارمحكمة النقض

وبناء على مذكرة جوابية مقدمة من طرف نائب المدعي بجلسة 2024/03/07، والتي دفع من خلالها أن ما أثاره المدعى عليه في مذكرته لا يستند على أساسا قانوني او واقعي سليم. فالمدعى عليه لم يؤد مبالغ الكراء المطالب بها كاملة بالإضافة إلى أن الإيداع كان خارج الأجل القانوني حسب ما هو مؤكد من محضر تبليغ الإنذار وكذا محضر العرض العيني . مما تكون معه جميع الدفوعات المثارة مردود عليها ويتعين القول والحكم تبعا لذلك بتمتيعالمدعي بما ورد بمقاله وكتاباته جملة وتفصيلا. وحول الطلب المضاد أن ما أثاره الطرف المدعى عليه في طلبه لا يستند على أساسا قانوني أو واقعي سليم. فالمدعى عليه لم يؤدي واجبات الكراء إلا بعد توجيه المدعي للإنذار وأدائه خارج الأجل القانوني مما تكون معه مطالب الجهة المدعية مردود عليها ملتمسا رد جميع الدفوعات المثارة لعدم جديتها و بتمتيع المدعي بما ورد بمقاله وكتاباته جملة وتفصيلا. حول الطلب المضاد بعدم ارتكازه على أساس أو واقعي و رد جميع الدفوعات المثارة لعدم جديتها و القول والحكم تبعا لذلك برفض الطلب

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، من حيث خرق مقتضيات المادة 50 من قانون المسطرة المدنية فالأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية يجب أنتكون معللة بأسباب ، وأن الاجتهاد القضائي استقر على أن الأحكام والقرارات لتلافي بطلانها يجب أن تكون معللة من الناحية القانونية و الواقعية و إلا كانت باطلة، و أن النقصان في التعليل يوازي انعدامه، و أن محكمة الدرجة الأولى لما بنت حكمها القاضي بالإفراغ بناء على كون العارض تماطل في أداء الواجبات الكرائية عن شهور ابريل، ماي و يونيو من سنة 2020، دون أن تراعي ما تم الدفع به من قبل العارض أمامها، أثناء مناقشة الملف من كونه سبق و حصل على وصل من قبل شركة ص.م.خ.ع. عن شهر يونيو من سنة 2021، و أن المستأنف عليه لوصل دون تحفظ، يجب ما قبله من واجبات كرائية حسب ما جاء في المادة 253 من قانون الالتزامات و العقود، وأن هذا الدفع المثار من قبل العارض و الذي يؤكده أمام هاته المحكمة ، استنادا للأثر الناشر للدعوى، يعززه الحكم المرفق ،صحبته و الذي استندت المحكمة في تعليلها لمنطوقه " صفحة 4" برفض الطلب الرامي للأداء و الإفراغ، بكون العارض قد أدى ما بذمته بموجب وصل كراء صادر عن الوسيط العقاري المذكور ـ شركة ص. ـ، عن شهر يونيو 2021، و أن هذا الوصل المعترف به من قبل المحكمة الموقرة وغير المطعون فيه يعد دليلا و عنوانا للحقيقة المؤكدة لبراءة العارض من أية واجبات كرائية عن المدة السابقة لشهر يونيو 2021، الصادر عنه وصل يعد قرينة على الأداءات السابقة .

من حيث خرق مقتضيات المرسوم 2.20.293: ان السلطات العمومية لمواجهة جائحة كورنا فرضت منذ تاريخ 24/03/2020 اغلاق جميع المحلات، بما فيها المحلات التجارية المادة 3 من هذا المرسوم ، وتواثرت اجتهادات محاكم المملكة على أن التماطل غير قائم في الفترة هاته، و أن محكمة الدرجة الاولى حينما اعتبرت أن العارض في حكم المتماطل عن شهور أبريل ماي يونيو 2020، تكون مجانبة للصواب فيما قضت به ما يعد خرقا للقانون و ما استقر عليه الاجتهاد القضائي.

حول التعويض عن الضرر: ان المستأنف عليه باشر مجموعة من المساطر القضائية الواهية ، التي كان دوما الهدف منها إفراغ العارض من المحل المكترى ، وأن المستأنف عليه كان دوما يرفض تسلم السومةالكرائية بهدف اسقاط العارض في التماطل ما يجعله يباغت في توجيه انذار له في اعتقاده ان العارض سيعجز عن ادائه، و أن العارض كان دوما ابا (ح.) يبادر الى وضع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة، بعد عرضها على المستأنف عليه، الذي رفض قبضها ، وسيتبين للمحكمة لا محالة أن العارض تعرض المجموعة من التعسفات التي مارسها المستانف عليه منذ ابرام عقد الكراء ، ولمختلف المساطر التي باشرها ، الشيء الذي يكون معه الحق في المطالبة بالتعويض الى القدر المطالب به ابتدائيا الدي قدره بكل اعتدال في 40,000,00 درهم ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والتصريح من جديد برفض الطلب و حول الطلب المضاد : الحكم بقبوله شكلا وفي الموضوع الحكم بعد التصدي التعويض المطالب به ابتدائيا والمحدد في مبلغ 40.000.00 درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 02/10/2024 جاء فيها إن ما اثاره الطرف المستأنف في مقاله لا يستند على أساس قانوني وواقعي سليم ، و ذلك أن التماطل ثابت في حق المستأنف باعتباره لم يؤدي واجبات الكراء عن الشهور أبريل وماي ويونيو 2020 وان ما أثاره من كونه أدى جميع المبالغ المطالب بها فهذا الإدعاء غير صحيح لكونه لك يؤدي واجبات الكراء كاملة المطالب بها في الإنذار الذي توصل به ولم يثبت براءة ذمته من المبالغ كاملة، مما تكون معه جميع الدفوعات المثارة من طرف المستأنف ليس الهدف منها سوى التسويف والمماطلة ليس إلا وان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا كافيا ومصادفا للصواب فيما قضى به، ملتمسا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضي و تحميل الطرف المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 02/10/2024فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/10/2024.

و بناء على مذكرة مرفقة بنسخة حكم ابتدائي المدلى بها من طرف نائب المستانف خلال المداولة اكد فيها الدفع السابق مدليا بنسخة حكم

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي انعدامه على اعتبار أن محكمة الدرجة الأولى بنت حكمها القاضي بالإفراغ على ثبوت التماطل في أدائه الواجبات الكرائية عن شهور ابريل، ماي و يونيو من سنة 2020 دون أن تراعي ما تم الدفع به أثناء مناقشة الملف ابتدائيا من كونه سبق و حصل على وصل من قبل الوسيط العقاري _ شركة ص.م.خ.ع. _عن شهر يونيو من سنة 2021 سلم له من المستأنف عليه دون تحفظ مما يجب ما قبله من واجبات كرائية حسب ما جاء في المادة 253 من قانون الالتزامات و العقود و استدل بحكم سابق قضى برفض الطلب اعتمادا على الوصل المذكور

وحيث ان الفصل 253 ق ل ع ينص على انه اذا كان الملتزم به ايرادا او وجيبة كراء او غيرها من الاداءات الدورية فان التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالاقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله .

و حيث صح ما عابه الطاعن على الحكم المستانف على اعتبار ان مقتضيات الفصل المذكور تتعلق بالوصل الذي يعطيه الدائن المكري بدون تحفظ عن اداء القسط الاخير من الالتزامات الدورية والذي يعد قرينة قانونية لفائدة المدين المكتري تعفيه من اثبات انقضاء الالتزام بالنسبة للاقساط السابقة وهو الامر الثابت من خلال الحكم عدد 2259 الصادر بتاريخ 28/06/2022 ملف عدد 4126/8207/2021 الذي قضى برفض طلب اداء الكراء عن المدة المطلوبة من 1/4/2021 الى متم يونيو 2021 بعلة ان وصل الكراء المدلى به بالملف عن شهر يونيو 2021 يجب ما قبله عملا بالمقتضى القانوني المشار اليه اعلاه و الحال ان الحكم المطعون فيه حاليا قد جانب الصواب فيما قضى به من اداء واجب الكراء عن ابريل و ماي و يونيو من سنة 2020 مع ترتيب المطل الموجب للافراغ و التعويض على ذلك مما يتعين التصريح بالغائه و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك .

حيث انه فيما يتعلق بطلب التعويض عن الضرر الناجم عن مباشرة الطرف المستانف عليه المساطر القضائية بشكل تعسفي فان الامر خلاف ما اثاره الطاعن حق مكفول لكل متقاض للمطالبة بحقوقه وانه يحق للمكري المطالبة قضائيا بواجبات الكراء مما يبقى الادعاء بوجود تعسف غير قائم وهو ما انتهى اليه الحكم الابتدائي عن صواب مما يتعين تاييده في ذلك

وحيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياعلنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء و افراغ و تعويض و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك و تاييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .