

Preuve du paiement des loyers : Inopposabilité de la quittance de loyer revêtue du seul cachet commercial sans signature (CA. com. Casablanca 2017)

| Identification | | | |
|--|---|---|-------------------------------|
| Ref 40055 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 3485 |
| Date de décision 08/06/2017 | N° de dossier 2017/8206/116 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Bail, Commercial | Mots clés ورقة عرفية, Bail commercial, Cachet commercial, Charge de la preuve, Force probante, Occupation des lieux, Preuve de l'éviction, Quittance de loyer, Recouvrement de loyers, Restitution des clés, Signature manuscrite, Autorité de la chose jugée, Unicité du titre exécutoire, إفراغ المحل, استمرار الاستغلال, تسليم المفاتيح, تنفيذ الأحكام, توقيع, حجية الإثبات, سبقية البت, طابع, عبء الإثبات, كراء تجاري, أداء الوجيبة الكرائية, Acte sous-seing privé | | |
| Base légale Article(s) : 426 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats | Source Non publiée | | |

Résumé en français

Statuant sur la force probante d'une quittance de loyer contestée, la Cour a rappelé, au visa de l'article 426 du Dahir des obligations et contrats, que l'acte sous seing privé n'acquiert valeur probatoire que s'il est signé de la main de la partie qui s'oblige. Le simple apposition d'un cachet commercial, dépourvu de signature manuscrite et dénié par le bailleur, ne saurait constituer une preuve libératoire valable, le sceau ne pouvant suppléer la signature.

S'agissant de l'étendue de la dette locative, la juridiction a réformé le jugement entrepris en excluant les échéances ayant déjà fait l'objet d'une précédente décision judiciaire devenue définitive. En vertu du principe de l'autorité de la chose jugée, un créancier ne saurait disposer de deux titres exécutoires distincts pour une même créance, le bailleur étant renvoyé à l'exécution du titre initial pour la période concernée.

Enfin, la Cour a écarté l'exception de libération des lieux soulevée par le preneur, considérant que la restitution des clés est un fait matériel dont la preuve incombe au locataire. En présence de témoignages contradictoires et de la persistance de l'abonnement aux services d'eau et d'électricité au nom du preneur, l'occupation est réputée se poursuivre, justifiant la condamnation au paiement des loyers et

charges, y compris ceux échus en cours d'instance, jusqu'à la restitution effective et prouvée du local.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/05/18.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 14/12/2016 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 26/9/2016 حكم عدد 8435/16 ملف تجاري عدد 5927/8206/2016 والقاضي برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليه (المستأنف) لفائدة المدعية مبلغ 68580,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية وواجبات النظافة عن الفترة من شتنبر 2014 إلى متم يوليوز 2016 مع النفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأدنى ومبلغ 4000,00 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن حي (...) زنقة (...) رقم (...) البيضاء وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث سبق البت في الشكل بقبول الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 06/04/2017.

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 13/06/2016 والذي يعرض فيه أنه يكتري من المدعى عليها المحل الكائن بحي (...) الزنقة (...) الرقم (...) الدار البيضاء وأنه توصل منها بإنذار بتاريخ 21/01/2016 يرمي إلى الإفراغ لعدم أداء الواجبات الكرائية من فاتح شتنبر 2014 لغاية متم يناير 2016، وأنه تقدم بطلب الصلح وصدر الأمر عدد 605 بتاريخ 10/03/2016 بعدم نجاح الصلح والذي توصل به بتاريخ 20/05/2016، وأن الإنذار المتوصل به لم يصدر بشأنه أمر قضائي بل وجه مباشرة إلى كاتب المفوض القضائي، وأن المشرع نص على ضرورة احترام مقتضيات المواد 37 و38 و39 من ق م م، وأن الإنذار كان مباشرا ومسطرة التبليغ من النظام العام، وأنه سلم مفاتيح المحل للمالكة ولم تبق بذمته أية مبالغ كرائية ملتصقا بالحكم بإبطال الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 21/01/2016 وتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفق المقال بالوثائق التالية: نسخة من محضر تبليغ عدم نجاح الصلح، نسخة من الأمر بعدم نجاح الصلح، نسخة من طي التبليغ، نسخة من الإنذار.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد للمدعى عليها والتي جاء فيها بأن الإنذار موضوع الدعوى بلغ بشكل صحيح وعن طريق المفوضة القضائية كوثر (ب) التي أنجزت محضرا بذلك مما يتعين معه رد زعم المدعى الأصلي واستبعاده، وأن الادعاء بكونه غير مدين بالواجبات الكرائية وأنه سلم مفاتيح المحل هو ادعاء عار من الصحة ولا سند واقعي له ذلك أنه لا يزال يستغل المحل لغايته تبعا لما هو مثبت من فاتورة الكهرباء الصادرة عن شركة (ل) وأن التماطل ثابت من خلال عدم أداء الواجبات الكرائية، مما يكون السبب المستند إليه في الإنذار جدي، ملتمسا التصريح بالمصادقة على الإنذار موضوع الدعوى والحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 45000 درهم الذي يمثل واجبات الكراء المطالب بها في الإنذار وكذا واجبات النظافة عن الفترة من 01/09/2014 إلى 31/01/2016 وقدرها 4500 درهم وتعويض عن التماطل قدره 5.000,00 درهم، والحكم بالمصادقة على الإنذار وبإفراغ المدعى عليه فرعيا ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بحي (...) زنقة (...) رقم (...) الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 4.000 درهم عن كل يوم تأخير مع جعل الإكراه في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والفوائد القانونية من تاريخ استحقاق أول وجيبة كرائية مطالب بها والصائر والنفاذ المعجل، والحكم على المدعى عليه بأدائه لها مبلغ 19.080,00 درهم عن واجبات الكراء والنظافة المترتبة عن المدة من 01/02/2016 إلى 31/07/2016 مع ما يترتب عنه من فوائد قانونية والصائر والنفاذ المعجل وحفظ حقها في المطالبة بالواجبات الكرائية عن الفترة الكرائية إلى غاية انتهاء مدة الكراء المتفق عليها في العقد وهو 31/12/2018. وأرفقت المقال بالوثائق التالية: صورة من شهادة ملكية عقارية، صورة من عقد الكراء، صورة من فاتورة الكهرباء، صورة من طلب تبليغ إنذار شبه قضائي، صورة من إنذار، صورة من محضر تبليغ إنذار، وصورة من استدعاء صادر عن شركة (ل).

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن مستندا على الأسباب التالية :

من حيث سبقية البت وأداء كراء أشهر شتنبر أكتوبر نونبر دجنبر 2014، إن ما جاء في الإنذار وفي المقال المضاد من عدم أداء الواجبات الكرائية لا أساس له من الصحة بحيث أن الطاعن أدى كراء أشهر شتنبر نونبر دجنبر 2014 بين يدي المكريية وأنه يضع بين يدي المحكمة توصيل كراء شهر شتنبر 2016 وهو ما يفيد براءة ذمة الطاعن من أشهر الكراء السابقة. كما تدلي للمحكمة بنسخة الحكم الابتدائي عدد 1971 الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بتاريخ 13/05/2015 في الملف عدد 1257/15 والذي قضى بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من دجنبر 2014 إلى فبراير 2015، مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من كراء واجبات الكراء عن أشهر شتنبر، أكتوبر، نونبر، دجنبر 2014 ويناير وفبراير 2015 وبعد التصدي التصريح برفض الطلب بشأنها.

ومن حيث باقي الواجبات الكرائية وعدم إجراء محاولة الصلح، عللت محكمة الدرجة الأولى قضائها بعدم سلوك الطاعن مسطرة الصلح وأن هذا التعليل لا يستقيم ذلك أنه يرجوع المحكمة إلى مقال الادعاء سيتبين لها بأن الطاعن أدلى بنسخة تبليغية من الحكم عدد 605 الصادر بتاريخ 10/03/2016 في الملف عدد 272/8108/2016 والذي قضى بعدم نجاح الصلح كما أدلى بمحضر عدم نجاح الصلح، وعليه يكون الطاعن قد سلك مسطرة الصلح المنصوص عليها قانونا وبالتالي من حقه المنازعة في الإنذار أمام المحكمة خلافا لما جاء في تعليل قاضي الدرجة الأولى.

وأنه من جهة ثانية فإن الطاعن دفع ابتدائيا بأنه سلم المكريية مفاتيح المحل إلا أن المحكمة لم تعر دفعه هذا أي اعتبار وأنه كان عليها أن تأمر بإجراء بحث للتأكد من صحة ادعاءاته إلا أنها لم تأمر بإجراء بحث دون مسوغ مقبول وأنه يدلي للمحكمة بأصل ثلاثة إشارات يشهد فيها منجزها أن السيدة زهراء (ب) تسلمت مفاتيح المحل بتاريخ 01 فبراير 2015 بعد أن طلبت منه إخلائه وهو ما وضع حدا للعلاقة الكرائية بين الطرفين وأن الطاعن لم يستغل المحل موضوع النزاع منذ هذا التاريخ بعد أن سلم صاحبه المفاتيح وأن هذه الأخيرة هي من تستغله وهو ما يفسر استهلاك الكهرباء، مما يكون معه الطاعن محقا في المطالبة بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي التصريح برفض ما جاء في المقال المضاد في شقه المتعلق بالأداء والطلب الإضافي واحتياطيا إجراء بحث، لأجله يلتمس أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ وبعد التصدي التصريح برفض الطلب في شقه المتعلق بالأداء وإبطال الإنذار المبلغ للطاعن بتاريخ 21/01/2016 ورفض الطلب الإضافي واحتياطيا إجراء بحث يستدعي له شهود الطاعن وتحميل المستأنف عليه الصائر. مرفقا مقاله بنسخة حكم تبليغية، طي التبليغ، أصل توصيل كراء شهر دجنبر 2014، أصل ثلاثة إشارات ونسخة حكم ابتدائي.

وأجابت المستأنف عليها بمقتضى مذكرة جوابية مرفقة بمقال إضافي مؤداة عنه الرسوم القضائية جاء فيه أن الاستئناف غير مرتكز على أي أسس سليمة وأن المستأنف دفع بسببية أدائه للوجيبة الكرائية عن المدة من شتبر إلى غاية دجنبر 2014 بدون الإدلاء بما يفيد صراحة الأداء الفعلي للوجيبة الكرائية وأن الوصل المدلى به من طرفه غير صادر عنها ولا علاقة له بالتواصل السابقة المسلمة ولا يحمل توقيعها وأن الطابع أو الختم لا يقوم مقام التوقيع لصراحة مقتضيات المادة 427 من قانون الالتزامات والعقود وأنها وهي امرأة مسنة وأميه من مواليد 1950 تجهل صراحة ما ورد بالوصل المدلى به من طرف المستأنف ولا تعلم مضمونه مما يكون معه الاستدلال بالوصل الذي لا يحمل توقيعها وفي غياب الإدلاء بما يفيد الأداء الفعلي لمبلغ الواجبات الكرائية لا أساس له وفقا لما تقتضيه المادة 230-444-427-254-255 من قانون الالتزامات والعقود وأن الذمة العامرة لا تبرأ إلا بإثبات ما يفيد الإبراء بالأداء الكلي للواجبات الكرائية وفقا للشكل المحدد قانونا وذلك ما لا وجود له في الواقعة الحالية وأن الإشهادات المدلى بها غير مجدية باعتبار أنه بالاطلاع على العناوين الواردة لأصحابها فلا أحد يعتبر من جوارها ولا أحد منهم سبق له وأن حضر لأي مفاوضة بينها والمستأنف الذي تنصل لالتزاماته الثابتة في عقد الكراء المحدد المدة الرابط بين الطرفين والذي لا ينتهي إلا بتاريخ 31/12/2018 ولا وجود لأي اتفاق كتابي آخر ما بين الطرفين على فسخه رضائيا مما يكون معه ملزما لهما معا إلى حدود التاريخ المتفق عليه بينهما وأنها أدلت خلال المرحلة الابتدائية بفاتورات الماء والكهرباء لشركة (ل) التي ما تزال تصدر باسم المستأنف مما يكون معه ادعاؤه هو والعدم سواء ويخالف قواعد التقاضي بحسن نية وأن عبء إثبات أداء الواجبات الكرائية يقع على المكثري كما يقع عليه إثبات تسليمه المفاتيح وإفراغ المحل المزعومين من طرفه قبل الأجل المحدد في عقد الكراء مع أداء الواجبات عن المدة كاملة وأن تماطل المستأنف في أداء الواجبات الكرائية ثابت في النازلة من خلال عدم أدائه الواجبات الكرائية المطالب بها في الإنذار رغم منحه الأجل القانوني للقيام بذلك، مما يكون معه السبب المستند إليه في الإنذار جدي ويتعين تبعا لذلك التصريح برد مزاعم المستأنف والحكم بتأييد الحكم الابتدائي مع البت وفق الطلب الإضافي.

وعن الطلب الإضافي، أن المستأنف ما يزال يستغل العين المكراة ولا يؤدي الواجبات الكرائية إلى غايته وأنه باعتبار أن الطلب الإضافي يدخل ضمن حقوقها والمرتبطة بالدعوى الأصلية الرامية إلى الأداء والإفراغ عن نفس المحل التجاري وفقا لما تقتضيه المادة 143 من قانون المسطرة المدنية لأنها تطالب من المحكمة الحكم على المستأنف أصليا بأدائه لفائدتها المبالغ اللاحقة لتاريخ المدة المحددة في الحكم الابتدائي المستأنف وهي من فاتح غشت 2016 إلى غاية متم فبراير 2017 مع ما يترتب عنها من واجبات الضريبة على النظافة بنسبة 10 % والتي وجب فيها مبلغ 3000 درهم × 7 أشهر مما يساوي 21000 درهم، يضاف لها مبلغ 300 درهم × 7 أشهر = 2100 درهم عن واجبات النظافة خلال نفس المدة ليصبح المجموع 21.000 درهم + 2100 درهم = 23100 درهم تضاف إلى المبالغ المحكوم بها ابتدائيا مع الصائر، لأجله تلتزم التصريح برد مزاعم المستأنف والحكم بتأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنف الصائر.

وفي الطلب الإضافي الحكم على المستأنف أصليا بأدائه لها مبلغ 23100 درهم مع ما يترتب عنه من فوائد قانونية عن المدة من فاتح غشت 2016 إلى غاية متم فبراير 2017 عن واجبات الكراء والنظافة للمحل الكائن بحي (...) الزنقة (...) الرقم (...) الدار البيضاء والإكراه في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر. وأدلت بنسخة حكم وفاتورة (ل).

وعقب الطاعن بواسطة نائبه بجلسة 23/2/2017 أنه أدلى رفقة مقاله الاستئنافي بأصل توصيل كراء شهر دجنبر 2014 بما يفيد براءة ذمة العارض من الواجبات الكرائية من الأشهر السابقة وان التوصيل المدلى به يتضمن خاتم المستأنف عليها، ولا يمكن الطعن فيه إلا بالزور أما بخصوص الإشهادات المدلى بها من طرفه فإن المعطيات المضمنة بها صحيحة وأن الإثبات حر في المادة التجارية وأنه أمام غياب طعن جدي في هذه الإشهادات والمعطيات المضمنة بها فإنها تبقى صحيحة ومنجزة لآثارها في مواجهة المستأنف عليها وأن منجزها مستعدين للحضور أمام المحكمة وأداء اليمين القانوني وتأكيد فحواها وأن إدلاء المستأنف عليها بفواتير الماء والكهرباء هو مجرد محاولة لتمويه المحكمة على اعتبار أنه قام بإنهاء عقد الاستهلاك مباشرة بعد تسليم مفاتيح المحل لمالكنه ولم تطأ قدمه هذا المحل بعد ذلك وأن هذا يعتبر دليلا على أن المستأنف عليها هي من تقوم باستغلال المحل وان واقعة تسليم المفاتيح ثابتة على ضوء الإشهادات أعلاه والتي يصرح فيها منجزوها أنهما حضرا وعاينا تسليم المستأنف عليها أصليا لمفاتيح المحل يوم 1 فبراير 2015 وإخلاءه من طرفه ويدلي بشهادة صادرة عن مؤسسة (ل) تفيد بإنهاء لعقد الكهرباء الخاص بالمحل موضوع النزاع وذلك بعد أن تسلمت المالكة مفاتيح

المحل. أما بخصوص ما جاء في المقال الإضافي فإنه لا أساس له على اعتبار أن مالكة المحل تسلمت المفاتيح بتاريخ 1 فبراير 2015 بعد إخلاءه من طرف العارض حسب ما تثبته الإشهاديات المستدل بها وبالتالي فإن الواجبات الكرائية بعد هذا التاريخ تبقى غير مستحقة وأن المستأنف عليها أصليا تتقاضى بسوء نية خلافا لمقتضيات المادة 5 من قانون المسطرة المدنية، لأجله يلتزم رد ما جاء في المذكرة الجوابية مع المقال الإضافي لعدم ارتكازه على أي أساس مع الحكم له وفقا لمقاله الاستثنائي والأمر بإجراء بحث في النازلة يحضره طرفي الدعوى وشهود الطاعن لتأكيد واقعة تسلّم المطلوبة في الطعن لمفاتيح المحل بتاريخ 1 فبراير 2015. وأدلى بشهادة صادرة عن (ل).

وبناء على إدراج الملف بجلسة 23/2/2017 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 6/4/2017، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا تمهيديا قضى بإجراء بحث بين الطرفين.

وبناء على ما راج بجلسة البحث.

وبناء على تعقيب الطاعن بعد البحث بجلسة 01/06/2017 انه ثبت للمحكمة أثناء جلسة البحث بما لا يدع مجالاً للشك انه سلم للمكترية مفاتيح المحل المكترى بتاريخ 01/02/2015، وان هذه الحقيقة أكدها الشاهد السيد عبد الكريم (ش) الذي صرح انه حضر لعملية خروج السيد رضوان من المحل وقام بمساعدته في عملية حمل الأليات، وانه أعلمه بانه سيقوم بالرحيل من المحل وحدد التاريخ الذي هو 01/02/2015 وكانت السيدة زهراء حاضرة وأخذت المفاتيح، كما عين عملية تسليم مفاتيح المحل للسيدة زهراء (ب)، وهي نفس المعطيات التي أكدتها الشاهدة نادية (ب) التي كانت حاضرة بدورها يوم 01/02/2015 وعينت تسليم مفاتيح المحل للسيدة زهراء (ب) إلا ان المستأنف عليها عجزت خلال جلسة البحث عن تبرير طلبها الكراء عدة مرات ذلك انه سبق له ان استصدر حكما ابتدائيا بتاريخ 13/05/2015 تحت عدد 1971 في الملف عدد 1257/15 قضى بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من دجنبر 2014 إلى فبراير 2015 وهي نفسها المدة التي ضمنها في إنذارها واستصدرت بشأنه حكما آخر هو موضوع الاستئناف الحالي. كما أدلى الطاعن بتوصيل كراء شهر دجنبر 2014 صادر عن المستأنف عليها ولم يكن محل أي طعن جدي من طرفها ويتوفر على توقيعها وخاتمتها وهو الأمر الذي يثير أكثر من تساؤل حول شهر دجنبر 2014 صدر بشأنه حكم بالأداء بمقتضى حكمين الأول أمام المحكمة الابتدائية والثاني موضوع الاستئناف الحالي، وانه وضع بين يدي المحكمة توصيل كراء هذا الشهر، كما ان المستأنف عليها تتناقض في الدعوتين ذلك انها من خلال دعواها المقدمة أمام المحكمة الابتدائية المدنية أوردت بمقالها ان الطاعن لم يؤد الكراء ابتداء من دجنبر 2014 في حين انها بمقتضى دعواها الحالية أوردت ان الطاعن لم يؤد الكراء ابتدائيا من فاتح دجنبر 2014. وعن سؤال خلال جلسة الصلح صرحت المستأنف عليها بانها لا تتذكر الأشهر غير المؤداة وهو ما يؤكد عدم اتزانها وهو الأمر الذي بدا واضحا خلال جلسة الصلح، مما تكون معه واقعة تسليم المفاتيح ثابتة ويتعين بالتالي استبعاد ما دفعت به المستأنفة والحكم له وفقا لمقاله الاستثنائي.

وعقبت المستأنف عليها بعد البحث بجلسة 18/05/2017 ان المستأنف أكد وجود العقد الكرائي الرابط ما بين الطرفين المحدد المدة الذي لم ينته إلا في حدود 31/12/2018. وان المستأنف عجز عن إثبات أداء الواجبات الكرائية المزعومة من طرفه خاصة عند عدم تمكنه من الجواب على سؤال صريح موجه له من طرف المستشارية المقررة حول أداء الواجبات الكرائية عن الفترة من دجنبر 2014 إلى غاية فبراير 2015 موضوع الحكم السابق بالأداء المشار إليه من طرفه والذي أكد على انه لم يقيم بتنفيذه أو بين يدي المكترية. وان الأداء بالوصل أصبح كعدمه مادام المستأنف صرح بنفسه عدم أدائه للواجبات الكرائية عن المدة السابقة إلى فبراير 2015. وان أعمال العقلاء منزهة عن العبت فلا يتصور منطقيا ان تكون في نزاع قضائي معه لعدم أداء الواجبات الكرائية والتي ترتبت عنها مدة لاحقة وبدون أداء كلي من طرفه وتسلمه وصلا بالكراء يتضمن قيمة شهر واحد فقط. وانه وهي امرأة مسنة وأميه أنكرت صراحة التوقيع على الوصل المدلى به من طرف المستأنف وأكدت عدم إمكانية ذلك للتملص من الأداء على الرغم من مجموع المحاولات المبذولة معه والتي حضرت في بعضها الشاهدة المسماة « السعدية (س) » والتي صرحت بكونها كانت تذهب مع المستأنف عليها من أجل مطالبة المستأنف بتسليم مفاتيح المحل وأداء الواجبات الكرائية التي كان يساوف فيها ويطلب مهلا لذلك. كما ان واقعة الاستمرار في اعتمار المحل المكترى لمدة محددة لم تنته بعد ثابتة في حق المستأنف وان الشهود الذي أحضرهم صرحوا فقط على سبيل المجاملة بما تم تلقيه لهم مسبقا لعدم وجود واقعة الإفراغ والتسليم للمفاتيح يوم 01/02/2015 ولا حتى يوم 01/02/2017 التي صرحت بها أجيرة

المستأنف نادية (ب). وان شاهدي المستأنف قد تناقضا في تصريحاتهما بسنتين ما بين 01/02/2015 و 01/02/2017 مما يدل على عدم ضبطهما للواقعة المزعومة من طرف المستأنف، لأجله فهي تلتمس رد مزاعم المستأنف وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع الحكم وفق الطلب الإضافي بأداء واجبات الكراء إلى غاية متم فبراير 2017 مع ما يترتب عنها من فوائد قانونية.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 18/05/2017 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 08/06/2017.

محكمة الاستئناف

حيث نعى الطاعن على الحكم خرقة القانون وتمسك بسببية البت وأداء الكراء عن أشهر أكتوبر ونونبر ودجنبر 2014.

وحيث ان الثابت من خلال وقائع النازلة ووثائقها ان المستأنف عليها وجهت للمستأنف إنذارا من أجل الأداء والإفراغ يتعلق بأداء كراء المدة من 01/09/2014 لغاية متم يناير 2016 وانه تقدم بدعوى الصلح، فصدر بشأنها قرار بعدم نجاح الصلح.

وحيث ان تمسك المستأنف بوقوع أداء الكراء لغاية متم دجنبر 2014 مرفقا ادعائه بوصول كراء غير مؤسس قانونا أمام إنكار المستأنف عليها لوصول الكراء المذكور لكونه غير صادر عنها، وانه وعملا بمقتضيات الفصل 426 فان الورقة العرفية ينبغي ان تكون موقعة بيد الملتزم بها نفسه، وان يرد في أسفل الورقة ولا يقوم الطابع مقام التوقيع ويعتبر وجوده كعدمه، ويترتب على ما سبق وباعتبار الوصول الكرائي المدلى به غير موقع من قبل المستأنف عليها ونظرا لمتازعتها في حجية هذه الورقة العرفية ومدى صدورها عنها، مما يتعين معه استبعادها كحجة في الإثبات وعدم ترتيب الأثر القانوني عنها، وبالتالي يبقى الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به من أداء الكراء عن المدة المطلوبة ابتداء من فاتح شتنبر 2014 لغاية متم نونبر 2014.

وحيث انه بالنسبة للمدة المطلوبة المحكوم بها من فاتح دجنبر 2014 لغاية متم فبراير 2015، فالثابت من خلال الوثائق ان المستأنف عليها سبق لها ان استصدرت حكما بأداء الكراء عن المدة المذكورة بتاريخ 13/05/2015 ملف عدد 1257/15.

وان المستأنف خلال جلسة البحث المأمور بها أمام محكمة الاستئناف أكد انه لم يستأنف الحكم المذكور كما أكد نائب المستأنف عليها ان المستأنف يمتنع عن تنفيذ الحكم المذكور.

وحيث ان المستأنف عليها تبعا لذلك لا يسوغ لها الحصول على حكمين من أجل أداء الكراء عن نفس المدة الأول بموجب الحكم المدلى به والثاني بمقتضى الحكم المطعون فيه، وإنما يبقى لها فقط الحق في مباشرة التنفيذ بالنسبة لمبالغ الكراء المحكوم بها في إطار الدعوى السابقة، مما يبقى معه الحكم مجانا للصواب فيما قضى به من أداء الكراء عن الفترة من دجنبر 2014 إلى فبراير 2016 ويتعين إلغاؤه بخصوص هذه النقطة مع الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بأداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة.

وحيث انه وبخصوص باقي المبالغ المحكوم بها لغاية يوليوز 2016، فان الثابت قانونا ان واقعة الإفراغ وتسليم المفاتيح هي واقعة مادية يجب إثباتها بمحضر تسليم المفاتيح، وبالتالي ونظرا لتضارب أقوال الشهود وتصريحاتهم بخصوص هذه الواقعة، وفي غياب ما يثبت التسليم الفعلي وإفراغ المستأنف للعين المكراة، وطالما ان فواتير الماء والكهرباء لا زالت تصدر باسمه لغاية 2017، فانه يبقى ملزما بأداء الكراء المستحق عنها، مما يتعين معه رد الاستئناف وتأييد الحكم فيما قضى به من أداء عن هذه المدة وإفراغ العين المكتراة.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

وبخصوص المقال الإضافي :

حيث التمسست المستأنف عليها الحكم لها بواجبات الكراء الإضافية عن المدة من فاتح غشت 2016 لغاية فبراير 2017.

وحيث ارتأت المحكمة وأعتبرها للحيثيات أعلاه الحكم باستحقاق المستأنف عليها لواجبات الكراء ونصف واجب النظافة وفقا لما هو

متفق عليه بعقد الكراء عن المدة موضوع المقال الإضافي وجب عنها مبلغ 22.050,00 درهم.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 318 الصادر بتاريخ 06/04/2017.

في الموضوع : تعديل الحكم المستأنف وذلك بخفض المبلغ المحكوم به إلى مبلغ 59.580 درهم مع تأييده في الباقي. وفي المقال الإضافي بأداء المستأنف السيد رضوان (م) للمستأنف عليها مبلغ 22.050 درهم كواجبات كرائية عن المدة من فاتح غشت 2016 لغاية متم فبراير 2017 وتحديد الإكراه البدني في الأدنى وجعل الصائر بالنسبة.

Version française de la décision

COUR D'APPEL

Attendu que l'appelant a fait grief au jugement d'avoir violé la loi et s'est prévalu de l'exception de chose jugée ainsi que du paiement des loyers pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2014.

Attendu qu'il est constant, au vu des faits de l'espèce et des pièces du dossier, que l'intimée a adressé à l'appelant une mise en demeure aux fins de paiement et d'expulsion portant sur les loyers de la période du 1er septembre 2014 jusqu'à fin janvier 2016, et que celui-ci a engagé une procédure de conciliation, laquelle a donné lieu à une décision constatant l'échec de la conciliation.

Attendu que l'allégation de l'appelant selon laquelle le paiement des loyers a été effectué jusqu'à fin décembre 2014, en produisant à l'appui de ses dires une quittance de loyer, est juridiquement non fondée face à la dénégation par l'intimée de ladite quittance comme n'émanant pas d'elle ; qu'en application des dispositions de l'article 426, l'acte sous seing privé doit être signé de la main de la partie qui s'oblige, et la signature doit figurer au bas du document, le cachet ne pouvant tenir lieu de signature et sa présence étant considérée comme nulle ; qu'il s'ensuit, considérant que la quittance de loyer produite n'est pas signée par l'intimée et eu égard à sa contestation de la force probante de cet acte sous seing privé et de son origine, qu'il y a lieu de l'écartier comme moyen de preuve et de ne lui attacher aucun effet juridique ; que, par conséquent, le jugement est conforme au droit en ce qu'il a ordonné le paiement des loyers pour la période réclamée allant du 1er septembre 2014 jusqu'à fin novembre 2014.

Attendu que, s'agissant de la période réclamée et objet de la condamnation allant du 1er décembre 2014 jusqu'à fin février 2015, il est établi par les pièces que l'intimée a déjà obtenu un jugement ordonnant le paiement des loyers pour ladite période, en date du 13/05/2015 (dossier n° 1257/15).

Que l'appelant, lors de l'enquête ordonnée devant la Cour d'appel, a confirmé ne pas avoir interjeté appel dudit jugement, tout comme le conseil de l'intimée a confirmé que l'appelant s'abstient d'exécuter ledit jugement.

Attendu que l'intimée ne saurait, par conséquent, obtenir deux jugements aux fins de paiement de loyers pour la même période, le premier en vertu du jugement versé aux débats et le second en vertu du jugement attaqué ; qu'elle conserve uniquement le droit de poursuivre l'exécution des sommes locatives jugées dans le cadre de l'instance précédente ; qu'ainsi, le jugement a manqué de justesse en ce qu'il a ordonné le paiement des loyers pour la période de décembre 2014 à février 2016, et qu'il y a lieu de l'infirmier sur ce point et, statuant à nouveau, de rejeter la demande relative au paiement des loyers pour la période susvisée.

Attendu que, s'agissant du surplus des sommes allouées jusqu'en juillet 2016, il est juridiquement établi que le fait de l'éviction et de la remise des clés est un fait matériel qui doit être prouvé par un procès-verbal de remise de clés ; que, par conséquent, et compte tenu de la contradiction des dépositions des témoins concernant ce fait, et en l'absence de preuve de la remise effective et de la libération par l'appelant des lieux loués, et tant que les factures d'eau et d'électricité continuent d'être émises à son nom jusqu'en 2017, celui-ci demeure tenu au paiement des loyers y afférents ; qu'il convient dès lors de rejeter l'appel et de confirmer le jugement en ce qu'il a ordonné le paiement pour cette période ainsi que l'expulsion des lieux loués.

Attendu qu'il y a lieu de faire masse des dépens.

Et sur la demande additionnelle :

Attendu que l'intimée a sollicité sa condamnation aux loyers supplémentaires pour la période du 1er août 2016 jusqu'à février 2017.

Attendu que la Cour, eu égard aux motifs susvisés, estime fondé de juger que l'intimée a droit aux loyers et à la moitié de la taxe d'édilité conformément aux stipulations du contrat de bail pour la période objet de la demande additionnelle, soit la somme de 22.050,00 dirhams.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant définitivement, publiquement et contradictoirement :

EN LA FORME : Déclare l'appel recevable, ainsi qu'il a été précédemment jugé par l'arrêt avant-dire droit n° 318 rendu le 06/04/2017.

AU FOND : Dit qu'il y a lieu d'amender le jugement attaqué en ramenant le montant de la condamnation à la somme de 59.580 dirhams et de le confirmer pour le surplus. Y ajoutant sur la demande additionnelle, condamne l'appelant, Monsieur Radouane (M), à payer à l'intimée la somme de 22.050 dirhams au titre des loyers pour la période du 1er août 2016 jusqu'à fin février 2017 ; fixe la contrainte par corps au minimum légal et fait masse des dépens.