Preuve du paiement du loyer commercial : Les quittances produites par le preneur font foi et justifient le rejet de la demande en paiement dès lors que le bailleur n’a pas engagé de procédure pour en contester l’authenticité (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61295	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 3697
Date de décision 20230601	**N° de dossier** 2022/8206/3081	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Loyers, Baux	**Mots clés** Rejet de la demande en paiement, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Loyer, Libération du preneur, Infirmation du jugement, Force probante, Contestation de l'authenticité, Bail commercial, Absence d'inscription de faux
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante de quittances de paiement dont l'authenticité est contestée par le bailleur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en paiement formée par la bailleresse, retenant le défaut de paiement des loyers. Devant la cour, le preneur excipait de sa libération en produisant une série de reçus attestant du règlement des sommes réclamées. La cour retient, après avoir ordonné une mesure d'instruction, que ces documents établissent le paiement intégral des loyers pour la période litigieuse. Elle souligne que la bailleresse, qui se bornait à contester la validité des quittances au motif qu'elles n'étaient pas signées par elle, n'a engagé aucune procédure d'inscription de faux ni rapporté la preuve contraire de l'absence de paiement. La preuve de l'exécution de l'obligation de paiement étant ainsi rapportée par le preneur, le jugement est par conséquent infirmé et la demande initiale du bailleur rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم موسى (ق.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 11/5/2022 يستانف بمقتضاه الحكم عدد 1893 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/4/2021 في الملف عدد 471/8207/2021 والقاضي بأدائه لفائدتها مبلغ 45.500.00 درهم الممثل لواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 01/01/2017 الى متم شهر نونبر لسنة 2019 مع النفاذ المعجل وبادائه لها تعويضا عن التماطل قدره 4500.00 درهم وتحديد الاكراه البدني في الادنى عند عدم الاداء وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستانف عليها تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 8/02/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباطعرضتفيه أن المدعى عليه يكتري من المدعية المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة بسومة شهرية قدرها1300.00درهم،و أنه امتنع عن اداء واجبات الكراء رغم توجيه إنذار له توصل به بتاريخ 04122019 دون ان يعمد للأداء، ملتمسة الحكم علىالمدعى عليه بأدائه لها مبلغ 45.500.00درهم واجبات كراء المحل المشار إليه أعلاه عن المدة من 0112017 إلى متم شهر نونبر لسنة 2019 (35شهرا) حسب سومة شهرية قدرها 1300.00درهم، و الحكم بأدائه لها مبلغ 5.000درهم تعويضا عن التماطل، و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفينللتماطل و تبعا لذلك إفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة، و شمول الحكم بالنفاذالمعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى، و تحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق المقال بعقد كراء و محضر تبليغ إنذار مظهر بإنذار .

وبتاريخ 27/4/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون محكمة الدرجة الأولى قضت بالحكم عليه بأدائه لفائدة المستانف عليها مبلغ 45.500,00 درهم الممثللواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 01/01/2017 الى متم شهر نونبر لسنة 2019 مع النفاذ المعجل وبأدائه لها تعويضاعن التماطل قدره 4500,00 درهم، وان هذا الحكم اضر بحقوق ومصالح العارض ، ذلك انه بالرجوع للوثائق المدلى بها انه تم الادلاءبمجموعة من الوصولات تؤكد براءة ذمته من المبالغ المطالب بها عن المدة من 01/01/2017 الى متم شهر نونبر 2019 و كذا الاشهاد المصحح الامضاء المعنون ب (ابراء الذمة) الذي انجزه عبد اللطيف (خ.) ابن المستانف عليها يفيد توصله و اخته بالمبالغ الكرائية كاملة وان المستانف عليه كان يتعامل مع العارض من خلال عبد اللطيف (خ.) واخته رجاء (خ.) وهما من يتوصلانمنه بالواجبات الكرائية مباشرة بحكم ان المستانف عليها تقطن بمدينة وجدةوانه لا يمانع في اجراء بحث بمكتب المستشار المقرر بحضور الطرفين شخصيا وكذا عبد اللطيف (خ.) ابن المستانف عليها و اخته رجاء (خ.)، وذلك للوقوف على واقعة التوصل بالواجبات الكرائية بانتظام ، سيما وانه انجز ابراء بذلك وذلك انسجاما مع مقتضيات الفصل 334 من ق م م، وانه يحق للمحكمة تقدير شهادة الشهود والاستماع اليهم والتأكد من الأداء وإعطائها الأثر الذي تستحقه متتوفر للشاهد السند الخاص وهو الحضور للواقعةوان العارض لم يتوصل بالاستدعاء لحضور الجلسة امام محكمة الدرجة الأولى ، حتى يتمكن من الجواب والإدلاء بأوجه دفاعه، وانه امام توفره على

الوصولات وكذا شهادة ابناءها التي تفيد توصلهما بالواجبات الكرائية يكون الحكم الابتدائي قابلا للابطال والالغاء، ملتمسا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث مع تحميل المستانف عليه الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف واشهاد مصحح الإمضاء ومجموعة من الوصولات.

وبجلسة 08/10/2022 أدلت المستانف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية جاء فيها شكلا عدم قبول الاستئناف على حالته لكونه وقع خارج الاجل حسب الثابت من تاريخ التبليغ وتاريخ تقديم الاستئناف ان المستانف أسس طعنه على كونه ابرأ ذمته تجاه العارضة من الواجبات الكرائية المحكوم بها، وانه لتبرير ذلك أدلى بمجموعة من الوصولات الغير مختومة من صنعه والغير الصادرة عن العارضة أو من يمثلهاكما أدلى بإشهاد يزعم أنه صادر عن ابنها وهو الآخر غير مصادق عليه مما يعني أنه هو الآخر من صنعالمستأنف ، أما الإشهاد الصادر عن أخ المستأنف محمد (ق.) والذي يؤكد فيه أن الإشهاد المنسوب لابن العارضةهو إشهاد صحيح رغم عدم توقيعه وعدم المصادقة عليه فيبقى كذلك مجرد وثيقة صادرة عن اخ المستأنف الذي لاتجوز شهادته قانونا فضلا عن أنها لا تغني عن صحة الإشهاد المزعوم لابن العارضة نظرا لكون هذا الأخير لم يسبق لهان حرر الإشهاد المذكورهذا من جهة ومن جهة ثانية فإن واقعة الأداء عن طريق ابنها مرة ومرة أخرى الإدعاء بأنه تم عن طريق ابنتهاالمدعوة رجاء (خ.) لا أساس له من الصحة ولا يمكن للمحكمة الأخذ به لكونه لا يدخل ضمن وسائل الإثباتالمأخوذ بها قانونا، وان مآل الطعن يبقى هو الرد لانعدام الأساس الواقعي، ملتمسة أساسافي الشكل: التصريح بعدم قبول الاستئناف على حالته واحتياطيافي الموضوع التصريح برده لعدم وجاهة الأسباب المؤسس عليها وتحميل المستأنف الصائر.

وبجلسة 6/10/2022 ادلى المستانف بمذكرة جوابية يعرض من خلالها شكلا ان الثابت من خلال طي التبليغ المدلى به بصحبة المقال الاستئنافي ان الاستئناف جاء داخل الاجل القانوني ومنسجماومقتضيات الفصل 134 وما يليه من ق م م مما يستوجب معه رد الدفع لعدم جديته وعدم أساسه القانوني ومن حيث الموضوعنعت المستأنف عليها بكون ذمة العارض مليئة بما قدره 45.500,00 درهم عن المدة الممتدة من 01/01/2017 الغاية متم نونبر 2019 كواجبات كرائية وان ما ذهبت اليه لا يستقيم على أي أساس واقعي او قانوني سليم ، ذلك ان الثابت من خلال الوصولات المدلى بهاان العارض أدى ما بذمته من واجبات كرائية كاملةوان هاته المبالغ الكرائية كانت تستخلص من لدن السيدين عبد اللطيف (خ.) و رجاء (خ.) ، بصفتهما ابنيالمستأنف عليها ، كما انها هي الأخرى كانت تتوصل بالواجبات الكرائية من حين لآخر، وان عبد اللطيف (خ.) ادلى بإبراء ذمة مصحح الامضاء امام الجهات المختصة يفيد توصله بالواجبات الكرائية من لدن المستانف وان العارض ادلى بإشهاد مصحح الامضاء يفيد صاحبه حضوره مسك الواجبات الكرائية للمستأنف عليها شخصيا ، وانه لا يمانع في اجراء بحث بمكتب المستشار المقرر بحضور طرفي الخصومة وكذاعبد اللطيف (خ.) ورجاء (خ.) بصفتهما ابني المستأنف عليها ، وذلك قصد الوقوف على واقعة الأداءباعتبار ان الأداء واقعة مادية يمكن اثباتها بجميع وسائل الاثبات بما فيها شهادة الشهود وذلك عملا بمقتضيات الفصل 334 وما يليه من ق م م، وان المستانف عليها لم تتوصل بالمرة بالواجبات الكرائية خلال المدة المطلوبة في المقال، وان العارض يدليبتحويل عن طريق ب.ب. يفيد توصلها بالوجيبة الكرائية عن شهر مارس منسنة 2019 و بالضبط بتاريخ 12/03/2019، وانه امام عدم طعن المستأنف عليها في هذه الوصولات وكذا الإشهادات المصححة الامضاء فانه تبقى معه جميعدفوعاتها غير مؤسسة قانونا ويتوجب ردها، ملتمسا أساسا تمتيعه بكل ما جاء في مقاله الاستئنافي من دفوعات واحتياطيا اجراء بحث بمكتب المستشار المقرر بحضور طرفي الخصومة وكذا السيد عبد اللطيف (خ.) ورجاء (خ.)بصفتهما ابني المستأنف عليها و كذا الشهود للتاكد من واقعة الأداء. وادلى باشهاد كتابي ووصل تحويل وديعة.

وبجلسة 3/11/2022 ادلت المستانف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيبية تعرض من خلالها ان المستانف لا زال يتمسك بنفس الإدعاء التي سبق له أن سردها في مقالهالاستئنافي، وانه لا يستقيم كذلك لا واقعا ولا قانونيا بإعتبار أنه برجوع المحكمة للوثائق المدلى بها انها لا تعتبر كحجة مسموعة نظرا لكونها مجردة وغير صادرة عن المستانف عليها كما سبق توضيحه من خلال مذكرتها السابقة هذا وأن الوثائق المرفقة بالمذكرة المؤرخة في 6/10/2022 هيالأخرى لا تخرج عن نفس الإطار ذلك أن الإشهاد الموقع من قبل المدعو عبد الله (ك.) يتضمن وقائع وهويات لا علاقةلها لا بالعارضة ولا حتى بأبنائها حسب زعمه ، ملتمسة تأكيد كتاباتها السابقة وتمتيعها باقصى ما جاء فيها جملة وتفصيلا.

وبتاريخ 05/01/2023 أصدرت هذه المحكمة قرارا تمهيديا تحت عدد 25 بإجراء بحث بين الطرفين.

وبناء على ما راج بجلسة البحث.

وبجلسة 13/04/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبيها بمستنتجات بعد البحث جاء فيها أنها صرحت بجلسة البحث أنها لم تتوصل باي واجبات كرائية من طرف اب المستأنف، وان الوصولات المدلى بها من طرف الطاعن غير مختومة وغير صادرة عن العارضة أو من يمثلها، كما أن الاشهاد المدلى به غير مصادق عليه، مما يبقى معه ادعاءاته غير مثبتة وتبقى معه واقعة الأداء غير قائمة، مما يتعين معه التصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به. ومن جهة أخرى وأمام خلو الملف من اية وسيلة إثبات جدية لإبراء الذمة من المبالغ المحكوم بها والذي امتنع المستأنف عن أدائها لحد الساعة ملتمسة تمتيعها بأقصى ما جاء في كتاباتها السابقة.

وبجلسة 11/05/2023 أدلى الطرف المستأنف بمذكرة جاء فيها أنهم تقدموا بمقال إصلاحي التمسوا من خلاله مواصلة الدعوى في اسم ورثة الهالك موسى (ق.) كل باسمه، وقد حضر جلسة البحث السيد محمد (ق.) وكذا السيدة نعيمة (خ.) باعتبارهما من بين الورثة وصرحت المستأنف عليها بان والدتها كانت تكري المحل المتنازع حوله للمستأنف بسومة كرائية قدرها 1.300 درهم وانها هي من كانت تتوصل بالواجبات الكرائية وتوقع على وصولات الأداء، مما يتبين معه أن لا علاقة للسيدة نعيمة (خ.) بالواقعة ولم تحضرها وأنها هي أحد الورثة ولا تنوب عنهم جميعا سواء بغرض التقاضي أمام المحاكم أو قبض الواجبات الكرائية مما يتعين معه استبعاد شهادتها والأخذ بها على سبيل الاستئناس ليس إلا، كما أنها لم تنف عدم توصل الوادرة بهذه الواجبات بل أكدت واقعة قبضها، وقد أدلى الطاعنون بمجموعة من الوصولات الصادرة عن السيدة امينة (خ.) بخط يدها وتحمل توقيعها وهي وصولات يمكن أن يتحصل عليها العارضون إلا من عند المستأنف عليها شخصيا. كما صرح السيد عبد اللطيف (خ.) والسيدة رجاء (خ.) وهما إخوة للسيدة نعيمة (خ.) ومن بين الورثة أن المستأنف كان يؤدي ما بذمته من واجبات بانتظام وانهما كانا يتوصلان أحيانا بالواجبات بتكليف من والدتهما وان الثابت من خلال الوصولات الكرائية ومن اشهاد الاخوة عبد اللطيف (خ.) ورجاء (خ.) أن ذمة العارض خالية من أي التزام، مما تكون معه تصريحات نعيمة (خ.) منسجة وما صرح به العارضون، فضلا عن أن المستأنف عليهم لم ينازعوا في الوصولات الكرائية أو يطعنوا فيها بالزور أو حتى طالبوا بخبرة لتحقيق الخطوط، مما يؤكد صحة هذه الوصلات وكونها صادرة عن صاحبتها، وبالتالي فان شهادة السيدة نعيمة (خ.) لم تأت بجديد لأنها لم تحضر الواقعة وانما أكدت العلاقة والسومة الكرائية وان الوالدة هي من كانت تصدر الوصولات بعد الأداء والتي جاءت منتظمة ومسترسلة وتحمل نفس الخط ونفس التوقيع مما يؤكد صدورها عن نفس الشخص وهي المستأنف عليه، ملتمسين تمتيعهم بكل ما جاء بمقالهم الافتتاحي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/05/2023 تقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 01/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه متمسكا بكون أدى واجبات الكراء المطالب بها للمسمى عبد اللطيف (خ.) وأخته رجاء (خ.) ابناء المستأنف عليها وانه يتوفر على وصولات.

وحيث انه من أجل تحقيق الدعوى أمرت المحكمة تمهيديا بإجراء بحث حضرت خلاله المسماة نعيمة (خ.) وصرحت بان والدتها هي من كان يتسلم واجبات الكراء مقابل وصولات.

وحيث ان الثابت من الوصولات المدلى بها في الملف ان المستأنف أدى واجبات الكراء مقابل وصولات إلى حدود دجنبر 2019.

وحيث اكتفت المستأنف عليها بالقول بكون الوصولات المدلى بها غير مختومة وغير صادرة عنها دون ان تطعن فيها بمطعن جدي، مما يجعلها عاملة في إثبات أداء الواجبات المطالب بها.

وحيث إنه بثبوت أداء المستأنف لجميع الواجبات المطالب بها بمقتضى الإنذار فان الحكم المستأنف قد جانب الصواب لما قضى بالأداء والإفراغ ويتعين إلغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبتانتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.