

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, Infirmité 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 bailleuse, 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 bailleuse, 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 يستأنف 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 وبأدائه لها تعويضا عن التماطل قدره 4500.00 درهم وتحديد الإكراه البدني في الأدنى 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 المستأنف عليها تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 8/02/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أن المدعى عليه يكتري من المدعية المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة بسومة شهرية قدرها 1300.00 درهم، وأنه امتنع عن اداء واجبات الكراء رغم توجيه إنذار له توصل به بتاريخ 04122019 دون ان يعمد للأداء، ملتزمة الحكم علنا المدعى عليه بأدائه لها مبلغ 45.500.00 درهم واجبات كراء المحل المشار إليه أعلاه عن المدة من 0112017 إلى متم شهر نونبر لسنة 2019 (35 شهرا) حسب سومة شهرية قدرها 1300.00 درهم، و الحكم بأدائه لها مبلغ 5.000 درهم تعويضا عن التماطل، و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين للتماطل و تبعا لذلك إفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل 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 المستأنف عليها مبلغ 45.500,00 درهم الممثل لواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 01/01/2017 الى متم شهر نونبر لسنة 2019 مع النفاذ المعجل وبأدائه لها تعويضا عن التماطل قدره 4500,00 درهم، وان هذا الحكم اضر بحقوق ومصالح العارض ، ذلك انه بالرجوع للوثائق المدلى بها انه تم الادلاء بمجموعة 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 (إبراء الذمة) الذي انجزه عبد اللطيف (خ.) ابن المستأنف عليها يفيد توصله و اخته بالمبالغ الكرائية كاملة وان المستأنف عليه كان يتعامل مع العارض من خلال عبد اللطيف (خ.) و اخته رجاء (خ.) وهما من يتوصلا لثمنه بالواجبات الكرائية مباشرة بحكم ان المستأنف عليها تقطن بمدينة وجدة وانه لا يمانع في اجراء بحث بمكتب المستشار المقرر بحضور الطرفين شخصا وكذا عبد اللطيف (خ.) ابن المستأنف 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 متنوفرة للشاهد السند الخاص وهو الحضور للواقعة وان 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 للإبطال والالغاء، ملتصقا بالحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث مع تحميل المستأنف عليه الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف واشهاد مصحح الإمضاء ومجموعة من الوصولات.

وبجلسة 08/10/2022 أدلت المستأنف 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 المستأنف 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 يمثلها كما أدلى بإشهاد يزعم أنه صادر عن ابنها وهو الآخر غير مصادق عليه مما يعني أنه هو الآخر من صنعا للمستأنف ، أما الإشهاد الصادر عن أخ المستأنف محمد (ق.) والذي يؤكد فيه أن الإشهاد المنسوب لابن العارضة هو 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 له ان حرر الإشهاد المذكور هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن واقعة الأداء عن طريق ابنها مرة ومرة أخرى الإدعاء بأنه تم عن طريق ابنتها المدعوة رجاء (خ.) لا أساس له من الصحة ولا يمكن للمحكمة الأخذ به لكونه لا يدخل ضمن وسائل الإثبات المأخوذ بها قانونا، وان مآل الطعن يبقى هو الرد لانعدام الأساس الواقعي، ملتصقا أساسا في الشكل: التصريح بعدم قبول الاستئناف على حالته واحتياطيا في الموضوع التصريح برده لعدم وجاهة الأسباب المؤسس عليها وتحميل المستأنف الصائر.

وبجلسة 6/10/2022 ادلى المستأنف بمذكرة جوابية يعرض من خلالها شكلا ان الثابت من خلال طي التبليغ المدلى به بصحبة المقال الاستئنافي ان الاستئناف جاء داخل الاجل القانوني ومنسجما ومقتضيات الفصل 134 وما يليه من ق م م مما يستوجب معه رد الدفع لعدم جديته وعدم أساسه القانوني ومن حيث الموضوع عنعت المستأنف عليها بكون ذمة العارض ملية بما قدره 45.500,00 درهم عن المدة الممتدة من 01/01/2017 الى غاية 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 بها ان العارض أدى ما بذمته من واجبات كرائية كاملة وان هاته المبالغ الكرائية كانت تستخلص من لدن السيدين عبد اللطيف (خ.) و رجاء (خ.) ، بصفتها ابني المستأنف 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 المستأنف وان العارض ادلى بإشهاد مصحح الامضاء يفيد صاحبه حضوره مسك الواجبات الكرائية للمستأنف عليها شخصا ، وانه لا يمانع في اجراء بحث بمكتب المستشار المقرر بحضور طرفي الخصومة وكذا عبد اللطيف (خ.) و رجاء (خ.) بصفتها ابني المستأنف عليها ، وذلك قصد الوقوف على واقعة الأداء باعتبار 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 المستأنف عليها لم تتوصل بالمرّة بالواجبات الكرائية خلال المدة المطلوبة في المقال، وان العارض يدلّ بتحويل عن طريق ب.ب. يفيد توصلها بالوجيبة الكرائية عن شهر مارس من سنة 2019 و بالضبط بتاريخ 12/03/2019، وانه امام عدم طعن المستأنف عليها في هذه الوصولات وكذا الإشهادات المصححة الامضاء فانه تبقى معه جميع دفعواتها غير مؤسسته قانونا ويتوجب ردها، ملتصقا أساسا تمتيعه بكل ما جاء في مقاله الاستئنافي من دفعوات واحتياطيا اجراء بحث بمكتب المستشار المقرر بحضور طرفي الخصومة وكذا السيد عبد اللطيف (خ.) و رجاء (خ.) بصفتها ابني المستأنف عليها و كذا الشهود للتأكد من واقعة الأداء. وادلى بأشهاد كتابي ووصل تحويل وديعة.

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

وبتاريخ 05/01/2023 أصدرت هذه المحكمة قرارا تمهيدا 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 ملتزمة تمتيعها بأقصى ما جاء في كتاباتها السابقة.

وبجلسة 11/05/2023 أدلى الطرف المستأنف بمذكرة جاء فيها أنهم تقدموا بمقال إصلاحى 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 الوادعة 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 الوصولات وكونها صادرة عن صاحبها، وبالتالي فان شهادة السيدة نعيمة (خ.) لم تأت بجديد لأنها لم تحضر الواقعة وانما أكدت العلاقة والسومة الكرائية وان الوادعة 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، ملتسمين 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 استئنائه 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 تمهيدا 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.