

Preuve du paiement du loyer : encourt la cassation l'arrêt se fondant sur un reçu non versé au dossier (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 43929	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 97/2
Date de décision 18/02/2021	N° de dossier 2017/2/3/1412	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Défaut de motifs, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Reçu de loyer, Preuve, Pouvoir d'appréciation des juges du fond, Pièce non versée aux débats, Paiement, Loyer, Défaut de motifs, Défaut de base légale, Cassation, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale, l'arrêt qui, pour rejeter une demande en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, se fonde sur un reçu de paiement dont la conformité aurait été certifiée, alors qu'un tel document ne figure pas parmi les pièces versées au dossier, la cour d'appel ayant ainsi fondé sa décision sur une pièce inexistante.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/97، الصادر بتاريخ 2021/02/18، في الملف التجاري عدد 2017/2/3/1412
 بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/05/30 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ سعيد (ع). الرامي إلى نقض
 القرار رقم 694 الصادر بتاريخ 2017/02/01 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2016/8206/5922.
 و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 .

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/01/28.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/02/18.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة منى (ب.) تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن المطلوب يشغل من يدها على وجه الكراء محلا تجاريا وأنها وجهت إليه إنذارا بالأداء والإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 بقي بدون جدوى كما أنه لم يباشر دعوى الصلح فأصبح في حكم المحتل بدون سند والتمست الحكم عليه بإفراغ المحل التجاري الكائن (...) تحت طائلة غرامة تهديدية ، أجاب المدعى عليه بأن العقد الرابط بين الطرفين طويل الأمد وبموجبه تنازل المكري عن المطالبة بإنهاء العلاقة الكرائية أو بفسخ العقد لأي سبب كان ماعدا المطالبة بالكراء وأن من التزم بشيء لزمه ، وأنه لم يتوصل بأي إنذار من المدعية يتعلق بأداء الكراء وان ما توصل به بتاريخ 2015/11/17 مجرد رسالة فبارد على إثرها إلى أداء الكراء بتاريخ 2015/11/20 حسب الوصل الذي يحمل مبلغ 3.000 درهم وجيبة شهري أكتوبر ونونبر 2015 والتمس تبعا لذلك رفض الطلب ، فصدر حكم تحت عدد 9126 بتاريخ 2016/10/11 برفض الطلب ، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنة على المحكمة في وسائلها مجتمعة لارتباطها خرق الفصول 454 من قانون الالتزامات والعقود و 6 و 27 من ظهير 24 ماي 1955 ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ، بدعوى أنها اعتبرت تاريخ مطابقة الوصل للنسخة الأصلية في 2015/11/24 كقرينة استنتجت منها تاريخ الأداء في حين أن القرينة القضائية يستخلصها القاضي من ظروف القضية وملابساتها وهي قابلة لإثبات العكس والطاعنة أثبتت أن المطلوب في النقص اشترط على وكيل الطاعنة بأن لا يؤدي له كراء شهر أكتوبر 2015 إلا إذا منحه وصلا ثانيا مصورا ومطابقا للأصل ، وأن الوكيل استجاب لرغبته فقام بتصوير الوصل ومطابقته للأصل بتاريخ 2015/11/24 فرفض المطلوب الأداء مرة أخرى بحجة أن التوصيل لا يشير إلى صفة السيد مصطفى (ب.) كوكيل مما جعله يضيف صفته في الوصل وبالتالي فان المطلوب أدى الكراء وبالشروط التي فرضها بتاريخ 2015/12/20 وليس 2015/11/24 ويكون استنتاج المحكمة بان تاريخ الأداء كان بتاريخ مطابقة النسخة للأصل هو استنتاج في غير محله وخارق لمقتضيات الفصل 454 من قانون الالتزامات والعقود ، كما أن المحكمة لم تبرز في تعليلها من أين استقت عدم مطالبة المكثري السيد مصطفى (ب.) إضافة صفته كوكيل عن الطاعنة في وصل الكراء مع أنه اشترط ذلك وإلا رفض أداء الكراء ، وان وصل الكراء المحتج به لا يتضمن تأشيرة تفيد المصادقة على توقيع وكيلها مصطفى (ب.) ليبقى تاريخ 2015/11/24 ليس دليلا على تمام الأداء وانتفاء التماطل ، وان عرض الكراء عرضا عينيا لا يمكن ان يستخلص منه حسن نية المكثري في استمرار العلاقة الكرائية لان الطاعنة أثبتت بان أداء الكراء تم بتاريخ 2015/12/20 وليس 2015/11/24 ، كما أوضحت بان السبب الذي بني عليه الإنذار هو عدم رغبتها في تجديد عقد الكراء وليس التماطل كما عللت المحكمة قرارها ، وأن هذا السبب لا يعفي المطلوب من سلوك دعوى الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 تحت طائلة سقوط حقه في طلب تجديد عقد الكراء أو المطالبة بالتعويض ، والمحكمة لما اعتبرت السبب الذي بني عليه الإنذار هو التماطل وأن وقوع الأداء يعفي المكثري من سلوك دعوى الصلح والحال ان سبب الإنذار هو عدم رغبة الطاعنة في تجديد العقد تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بها وعللت قرارها تعليلا ناقصا معتبر بمثابة انعدامه مما يعرض قرارها للنقض.

حقا حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها بأن « الإنذار موضوع الدعوى يتعلق بأداء كراء شهر أكتوبر 2015 وان المستأنف عليه أدلى بصورة طبق الأصل لوصل كراء يتضمن أداء كراء شهري أكتوبر ونونبر من سنة 2014 والحكم المستأنف كان

على صواب لما اعتبر أن الأداء كان بتاريخ 2015/11/24 وان الوكالة الممنوحة لوالد المستأنفة مصطفى (ب.) مصادق عليها بتاريخ 2014/03/05 وان الإنذار بلغ به المستأنف عليه بتاريخ 2015/11/17 ، ولان وصل الكراء المصادق عليه يتضمن تاريخ 2015/11/20 وتاريخ 2015/12/20 والدليل على ذلك هو أن المصادقة عليه تمت بتاريخ 2015/11/24 وان حسن نية المكثري في استمرار العلاقة الكرائية هو أدائه للكراء الى غاية نونبر 2016 الثابت من محضر العرض العيني المؤرخ في 2016/11/14 والذي قبله وكيل المستأنفة ورتبت عن ذلك نفي التماطل عن المطلوب ، والحال أنه لا يوجد ضمن مستندات الملف أي وصل مصادق عليه من طرف السلطات الإدارية بتاريخ 2015/11/24 والوصل الوحيد الموجود هو المرفق بالمقال الاستئنافي وهو مجرد صورة يتعلق بأداء واجب كراء شهري أكتوبر ونونبر من سنة 2015 وليس سنة 2014 ويحمل تاريخ إصداره في 2015/12/20 وتاريخ انجاز وكالة مصطفى (ب.) بتاريخ 2015/08/27 لتكون المحكمة قد بنت قضاءها على وصل مطابق للأصل ورتبت عنه نفي التماطل بينما ليس ضمن مستندات الملف وقائمة الجرد ما يفيد وجود وصل مصادق عليه من طرف السلطات الادارية فتعذر على محكمة النقض مراقبة تعليل المحكمة ومدى مطابقتها للقانون ولمستندات الملف مما يجعل ما نعتة الوسيلة واردا على القرار ويعرضه للنقض.

وحيث أن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد وهي مكونة من هيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر القرار المطعون فيه أو بطرته.