

Preuve du paiement du loyer : la quittance sans réserve vaut présomption irréfragable de paiement des termes antérieurs (Cass. com. 2022)

Identification			
Ref 43737	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 52/2
Date de décision 20/01/2022	N° de dossier 2020/2/3/815	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Preuve de l'Obligation, Civil		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Quittance de loyer, Preuve, Présomption légale, Présomption irréfragable, Paiement, Loyer, Expertise judiciaire, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 253 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

En application de l'article 253 du Dahir des obligations et des contrats, la quittance de loyer délivrée sans réserve par le bailleur pour une période déterminée fait présumer le paiement des loyers des périodes antérieures. Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, ayant constaté que le preneur avait produit une quittance de loyer pour la période visée par la mise en demeure, en déduit que cette quittance constitue une présomption irréfragable du paiement des loyers échus antérieurement, dispensant ainsi le preneur d'en rapporter une autre preuve.

Texte intégral

المملكة المغربية – محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 2/52 – المؤرخ في 2022/01/20 – ملف تجاري عدد 2020/2/3/815

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/07/09 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ لحسن (ح.) الرامي إلى نقض القرار رقم 236 الصادر بتاريخ 2020/01/22 في الملف رقم 2019/8206/4168 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

و بناء على المذكرة التفصيلية و التوضيحية المودعة بتاريخ 2021/07/29 من طرف الطالب بواسطة نائبه الأستاذ محمد عبد الله (م.).

و بناء على المذكرة الجوابية المودعة من طرف المطلوبة بتاريخ 2021/08/17 بواسطة نائبيها الأستاذ ياسر (خ.) الرامية إلى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2022/01/06.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2022/01/20.

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

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد وزاني طيبي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث إنه بمقتضى الفصل الفقرة الأولى من الفصل 364 من قانون المسطرة المدنية : إذا احتفظ رافع الطلب في مقاله بحق تقديم مذكرة تفصيلية تعين الإدلاء بها خلال ثلاثين يوما من يوم تقديم المقال، ومؤدى ذلك أن تقديم مذكرة تفصيلية لوسائل النقض مشروط باحتفاظ الطاعن صراحة بحقه في ذلك و تقيده بالأجل المقرر قانونا، في حين أن الطاعن لم يحتفظ بحقه في تقديم أي مذكرة تفصيلية طبقا للمقتضى المذكور، و تبقى المذكرة المقدمة من الطاعن بواسطة محاميه الأستاذ محمد عبد الله (م.) غير مقبولة.

حيث يستفاد من مستندات الملف و من القرار المطعون أن الطالب محمد (خ.) تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه بتاريخ 2011/12/30 ، أكرى للمطلوبة شركة (أ. م. ب.) المحل التجاري الكائن ب(ب...) بسومة شهرية قدرها 2500 درهم، و قد بقي بذمتها مبلغ 146.500 درهم واجب كراء المدة من 2013/02/01 إلى 2017/12/31 رغم تبليغها بالإنداز بالأداء بتاريخ 2018/03/01، ملتصقا المصادقة على الإنداز المذكور وإفراغها من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير، و بعد جواب المدعى عليها و إدلائها بوصول كراء المدة من 2011/01/01 إلى 2018/02/01 و طعن المدعي بالزور في الوصول المذكورة، و إجراء البحث و الخبرة الخطية صدر الحكم بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 12500 درهم واجبات كراء الأشهر شتنبر و نونبر 2014 و يونيو 2016 و ابريل و غشت 2017 ، بحسب سومة شهرية قدرها 2500 درهم ، و تعويض عن المثل قدره 2000 درهم ، و بالمصادقة على الإنداز بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2018/03/01 و إفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل استأنفته المحكوم عليها استئنفا أصليا ، و استأنفه الطالب استئنفا فرعيا مع تقديم طلب إضافي يرمي إلى الحكم له بمبلغ 72500 درهم واجبات كراء المدة من فاتح يناير 2018 إلى متم شتنبر 2019 ، و بعد إجراء البحث ، صدر القرار القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء و إفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك ، و برد الاستئناف الفرعي و في الطلب الإضافي بأداء المستأنفة أصليا لفائدة المستأنف فرعيا مبلغ 67500 درهم ، المتبقي من واجب الكراء عن المدة من مارس 2018 إلى متم شتنبر 2019 ، و برفض الباقي، و هو المطلوب نقضه.

في شأن وسيلة النقض الأولى:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود وفساد ونقصان التعليل الموازين لانعدامه ، بدعوى أن هناك شهورا وردت بالإنداز لم يتم الإدلاء بوصول الأداء المتعلقة بها و هي شنتبر و نونبر 2014 و يونيو 2016 و غشت 2017 ، و بعدم أداء واجبات كرائتها يثبت المطل الموجب للإفراغ، خلافا لما ذهب إليه المحكمة على الرغم من أن الوصول المذكورة لم تعرض على الخبير ، أما الوصول المدلى بصور منها فهي مخالفة للفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود، و ما اعتبرته المحكمة من أن أداء جزء من واجبات الكراء يجب ما قبله لا يمكن تطبيقه على النازلة لأن الكثير من المكترين يؤدون واجبات الأشهر الأخيرة للتحلل من مقابل كراء الأشهر السابقة، مما لا يمكن معه قلب عبء الإثبات على المكري ، و هو ما جعل تعليل القرار بخصوص ذلك فاسدا و ناقصا يستوجب نقضه.

لكن حيث إن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه عللت ما انتهت إليه من رفض طلب أداء واجبات الكراء المتعلقة بالمدة المحددة في الإنداز بالأداء بأن (إدلاء الطاعنة بآخر وصل عن المدة المطلوبة بالإنداز تثبت صحة توقيعه غير المتضمن لأي تحفظ بخصوص المدد السابقة ، ينهض دليلا و قرينة لفائدة المكترى ، تعفيه من إثبات انقضاء الالتزام بالنسبة للأقساط السابقة ، و هي قرينة قطعية لا تقبل إثبات العكس ...)، و هو تعليل سليم طبقت فيه مقتضيات الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أنه (إذا كان الملتمزم به إيرادا أو مرتبا أو وجيبة كرائية أو غيرها من الأداءات الدورية، فإن التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله)، و نهجها المذكور ليس فيه أي مخالفة للقانون أو قلبا لعبء الإثبات، فجاء بذلك قرارها غير خارق لأي مقتضى ومعللا تعليلا سليما و كافيا ومبنيًا على أساس سليم و ما بالوسيلة على غير أساسا.

في شأن وسيلة النقض الثانية:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق القانون و نقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى انه اعتمد خبرة غير موضوعية لأن المطلوبة ترتبط بعقد عمل بالجهة التي أنجزتها لكونها تقوم بإصلاح سيارات الأمن مما كان يستوجب إجراء خبرة محايدة ، إضافة لعدم التزامها بمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية لعدم استدعاء دفاعه لإجراءاتها، كما أن تقرير الخبرة اعترته عدة تناقضات لعدم استفادته للتوقيعات التي وضعها على ورقة بيضاء من أجل المقارنة بالتوقيعات موضوع الطعن ، كما أن الخبرة جاءت مبهمة و غامضة لأنها أشارت إلى وجود اختلاف في الشكل العام و في نفس الوقت إلى التطابق في الخاصيات الخطية، و أن ذلك كان يستوجب إعادة الخبرة بواسطة جهة محايدة ، و عدم استجابة المحكمة لطلبه بخصوص ذلك يوجب نقض قرارها.

لكن حيث إن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه ردت المآخذ التي أثارها الطاعن بخصوص الخبرة بأنها (تمت بناء على دراسة تقنية مدققة استنادا إلى وثائق المقارنة المدلى بها و التي تتمثل في أصل عقد الكراء و أصل ثلاث نطائر لتجديد عقد الكراء و أصل محضر جلسة البحث، وورقة بيضاء أنجزت بالمختبر تحمل نماذج من توقيع المستأنف عليه ، فتمت دراسة و مقارنة الخاصيات الخطية العامة و المميزة للتوقيعات باستعمال عدسات مكبرة و آلات المجهر ، و هي دراسة مقارنة تمت طبقا للمعايير و التقنيات المستعملة في إنجاز الخبرات في تحقيق الخطوط و التوقيعات ، و بالتالي فإن ما أثاره المستأنف عليه بشأن الخبرة من تناقض و ما خلصت إليه يصبح على غير أساس و يتعين رده، و بالتالي فإنه لا مبرر لإجراء خبرة مضادة لاستيفاء الخبرة المنجزة في الموضوع كافة شروطها الشكلية و الموضوعية.) ، و هو تعليل سليم و كاف لتبرير ما انتهت إليه، أبرزت فيه المحكمة كون الخبرة التي اعتمدها في قضائها تمت وفق المعايير الفنية اللازمة للأخذ بنتيجتها سواء فيما يتعلق بوثائق المقارنة أو بالتقنيات المستعملة ، مستبعدة و عن صواب ما تم نعتة بها من تناقض على اعتبار أن وجود اختلافات بين التوقيعات المطعون فيها و بين نماذج التوقيعات التي اعتمدت للمقارنة لا ينفي اتحاديها في نفس المميزات الخطية التي أدت إلى استنتاج صدورهما عن نفس الشخص، أما بخصوص ما أثير حول عدم حضور دفاع الطالب لإجراءات الخبرة فالمحكمة لم تكن ملزمة بالرد عليه ما دام أن تقرير الخبرة أشار إلى استدعاء جميع الأطراف بالبريد المضمون ، و أن الطاعن لم يتمسك أثناء إجراء الخبرة بحضور دفاعه ، و بشأن ما تمسك به الطالب من وجود عقد صيانة بين الطالبة و الجهة التي أجرت الخبرة ، فالمحكمة لم تكن ملزمة بالجواب عنه في غياب وجود أي تجريح في الجهة التي قامت بالخبرة ، و لا بإجراء خبرة مضادة ما دام أنها وجدت في التقرير المعروض عليها ما يغنيها عن ذلك ، فجاء قرارها غير خارق لأي مقتضى و معللا تعليلا سليما و

كافيا و مبنيا على أساس سليم و ما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.