

**Quittance de loyer : La signature
non désavouée vaut aveu
extrajudiciaire et lie le bailleur
(Cass. civ. 2002)**

Identification			
Ref 16876	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3325
Date de décision 29/10/2002	N° de dossier 470/1/3/00	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés واجبات كرائية, Convocation à l'audience, Force probante de l'écrit, Motivation implicite, Moyen manquant en fait, Preuve décisive, Preuve du montant du loyer, Quittance de loyer, Recours en révision, Aveu extrajudiciaire, Signature non désavouée, إعادة النظر, إقرار, تواصل الكراء, حجة عليه, خطأ مادي, سومة كرائية, شهادة التسليم, إثبات, Appréciation souveraine des juges du fond		
Base légale Article(s) : 424 - 431 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 372 - 375 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	Source الجزء : N° قرارات المجلس الأعلى بغرفتين أو بجميع الغرف : الثاني		

Résumé en français

En matière de preuve du loyer, les quittances signées par le bailleur et non formellement désavouées par lui constituent un aveu extrajudiciaire faisant pleine foi du montant y figurant, conformément aux articles 424 et 431 du Dahir des Obligations et des Contrats. Les juges du fond apprécient souverainement la valeur de tels écrits. Dès lors qu'ils fondent leur conviction sur cet élément de preuve jugé décisif, ils ne sont pas tenus de répondre de manière explicite aux autres moyens et pièces contraires, leur motivation, même implicite, étant considérée comme suffisante.

Sur le plan procédural, le moyen tiré d'un défaut de convocation à l'audience est écarté comme manquant en fait lorsque les pièces du dossier, notamment une attestation de remise, établissent la réalité et la régularité de la notification.

Résumé en arabe

الكراء - عيادة طبية - سومة كرائية - إثبات - عدم إنكار التوقيع - حجة.
تكون المحكمة قد اعتمدت لإثبات وجيبة الكراء الشهرية على التواصل الصادر عن المكري المصادق على صحة التوقيع عليها من طرف المكري كما أن عدم إنكاره صراحة لتوقيعه على هذه التواصل هو بمثابة اعتراف بها حسبما ينص عليه الفصلان 431 و424 من قانون الالتزامات والعقود.

Texte intégral

القرار عدد 3325، الصادر بغرفتين بتاريخ 29 أكتوبر 2002، الملف المدني 470/1/3/00

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن بينها قرار المجلس الأعلى موضوع طلب إعادة النظر الصادر بتاريخ 2/11/99 في الملف المدني 1689/98، أن الطالب الهراي صالح قدم مقالا افتتاحيا أمام المحكمة الابتدائية بعين الشق الحي الحسني عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه لحلو أمين شقة لاستغلالها كعيادة طبية بمشاهدة قدرها 2000 درهم إلا أنه امتنع عن أداء الواجبات الكرائية منذ يناير 96، رغم إنذاره من أجل ذلك، ملتصقا بالحكم عليه بأدائه مبلغ الكراء المحدد في 22.000 درهم وإفراغه من العين المكترة. أجاب المدعى عليه بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مضاد أوضح فيها أن السومة الكرائية هي 800 درهم - وأن المدعي - المالك - هو الذي يرفض حيافة الكراء منذ يناير 96، مما اضطره إلى إيداع المبلغ المطلوب بصندوق المحكمة إلى غاية دجنبر 96، ملتصقا بالحكم بتسليمه تواصل الكراء، وبعد استيفاء الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية على المدعى عليه بأداء واجبات الكراء المطلوبة بمشاهدة 2000 درهم مع الإشهاد بإيداع مبلغ 9600 درهم وخصمها من المبلغ المحكوم به ورفض طلب الإفراغ والمقال المضاد وبعد استيفائه من الطرفين أيدته محكمة الاستئناف مبدئيا م تعديله بالإشهاد بأن المستأنف قام بإيداع مبلغ 9600 درهم عن المدة المطلوبة بمشاهدة قدرها 800 درهم وليست 2000 درهم طعن فيه المدعى أصليا الهراي صالح بالنقض فصدر قرار المجلس الأعلى في الملف عدد 1986/98 المشار إليه أعلاه قضى برفض الطلب وهو المطعون فيه بإعادة النظر.

فيما يتعلق بالسبب الأول لإعادة النظر المتخذ من خرق الفصل 372 من ق.م.م. ذلك أن الغرفة المدنية المصدرة للقرار لم تمكن الطالب من إبداء ملاحظاته الشفوية أمامها، نظرا لعدم توصل نائبة، بالاستدعاء لجلسة 9/11/99، وبذلك فوتت عنه فرصة إبدائه بملاحظات شفوية هامة وحاسمة بالجلسة، فكان بذلك قرارها خارقا للفصل 372 المذكور.

لكن، حيث إن الإجراءات المتخذة أثناء عرض القضية على هذا المجلس بالملف المدني عدد 1689/98 تثبت أن نائب الطالب الأستاذ سكام محمد أعلم للحضور بجلسة 2/11/99 وتوصل بالاستدعاء في مكتبه ذ أحمد أيت الله الذي وقع في شهادة التسليم بالنيابة عنه بتاريخ 19/10/99 حسبما هو مضمن بشهادة التسليم المدرجة بالملف موضوع طلب إعادة النظر مما يكون معه السبب مخالفا للواقع. ويعتبر غير مقبول.

في شأن السبب الثاني المستمد من خرق الفصل 375 من ق.م.م. ذلك أن الطالب أشار في عريضته إلى أنه تقدم بالمحضر الاستجوابي المؤرخ في 5/8/97 والذي تضمن تصريح إدارة الضرائب، بأن الضريبة يؤديها على أساس 2000 درهم وليس 800 درهم كما تمسك في

نفس العريضة بأن الخبرة الخطية تفيد صراحة بأن المطلوب هو الذي حرر الشيكين المختلفين الأول بمبلغ 800 درهم والثاني بمبلغ 1200 درهم إلا أن المجلس الأعلى لم يناقش إطلاقاً هذه الوسيلة مما يعتبر معه ذلك خرقاً للفصل 375 من قانون المسطرة المدنية. لكن، حيث إن العريضة المقدمة من طرف الطالب تضمنت وسيلتين للنقض أشار إليهما القرار المطعون فيه، وأن ما ورد بالقرار بشأن الوسيلة الثالثة إنما هو خطأ مادي فقط على اعتبار أن ما تضمنته يتعلق بالوسيلة الثانية المتمسك به بالعريضة وأن المجلس الأعلى خلافاً لما يدعيه الطالب أجاب عن مضمون الوسيلة القانونية المذكورة بقوله ... حيث إن المحكمة اعتمدت فيما توصلت إليه في قرارها على التواصل المصادق على صحة التوقيع عليها والصادرة عن المكري الطالب والتي تحمل مبلغ 800 درهم كوجبة كرائية معتبرة وعن صواب أن توقيعه على هذه التواصل هو تعبير منه بحجة ما تضمنته وأن عدم إنكاره صراحة لتوقيعه على هذه التواصل هو بمثابة اعتراف بها حسبما ينص عليه الفصلان 431 و424 ق.ل.ع. يجعل منها حجة عليه ... مما يبقى معه نتيجة السبب غير قائم على أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

وأن الغرامة المودعة أصبحت ملكاً للخزينة العامة.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة التجارية ق الثاني: أحمد بنكيران وعضوية رئيس الغرفة نور الدين لباريس بصفته رئيس غرفة المدني الثالث والسادة المستشارين: محمد الحبيب بنعطية مقرراً وأبو بكر بودي ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة بنمالكومحمد الحارثي ومحمد الخيامي وصفية المزوري أعضاء وبمحضر المحامي العام السيدة فطومة مصباحي علمي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.

الكاتبة

المستشار المقرر

الرئيس