

**Bail commercial - Congé pour  
défaut de paiement des loyers -  
Preuve du paiement -  
Appréciation souveraine des  
juges du fond (Cass. com. 2015)**

Identification			
<b>Ref</b> 53155	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 400/2
<b>Date de décision</b> 20150618	<b>N° de dossier</b> 2013/2/3/1198	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Quittances de loyer, Preuve du paiement, Obligation de paiement du preneur, Nullité du congé, Loyers, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond, Absence de manquement	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est par une appréciation souveraine des preuves versées aux débats, qui échappe au contrôle de la Cour de cassation, qu'une cour d'appel retient, au vu des quittances et récépissés de dépôt, que le preneur s'était acquitté d'une partie des loyers réclamés avant la réception du congé et du surplus dans le délai de quinzaine imparti par ledit acte. Ayant ainsi fait ressortir l'absence de manquement du preneur à son obligation de paiement, la cour d'appel justifie légalement sa décision de juger le congé non fondé et de rejeter la demande de résiliation du bail.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقاً للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه عدد 2012/5351 الصادر بتاريخ 12/11/22 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2011/2836 ادعاء المطلوب في النقض السيد خالد (ل.) أنه توصل من الطاعنين السيدين عبد الفاضل

(ع.) وخديجة (ل.) بتاريخ 10/03/30 بإذار من أجل أداء كراء المدة من 06/12/1 إلى متم مارس 2010 في إطار ظهير 55/5/24 وسلك مسطرة الصلح انتهت بفضله بمقتضى أمر بلغ به بتاريخ 10/7/13، ويتقدم حاليا بمقال من أجل المنازعة في الإذار لأدائه الكراء المطلوب بتواصل، والتمس الحكم بإبطال الإذار واحتياطيا الإشهاد له بالتماسه الحصول على التعويض المخول له في نطاق الفصل 10 من ظ 55 وتعيين خبير لتحديده، وتقدم المدعى عليهما بمذكرة جوابية مع مقال مضاد وأكد عدم إثبات الأداء والتمسا الحكم لهما بأداء مبلغ 75900 درهم كراء ونظافة المدة إلى غاية شتبر 10 وبالمصادقة على الإذار وبإفراغ المدعى فيه، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما ببطلان الإذار وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 1320 درهم كراء ونظافة شهر شتبر 2010 وبرفض باقي الطلب وفي الطلب الإضافي الحكم على المدعى عليهما بتسليم المدعى وصل كراء المدة من 06/12/1 إلى غشت 10 وبرفض باقي الطلب. استأنفه الطرف المكري وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنان القرار في وسائلهم مجتمعة بخرق القانون المتخذ من خرق الفصل 345 من ق م م و 254 من ق ل ع ونقصان التعليل وانعدامه وعدم الرد على دفع مسطري وتحريف الوقائع. ذلك أن المحكمة مصدرته اعتبرت أن الكراء المطلوب مؤدى، في حين بالرجوع إلى رسالة المكتري بواسطة دفاعه المؤرخة في 06/12/18 والمرفقة بشيك الحامل المبلغ 22770 درهم تسديدا الكراء المحلات التجارية الأربعة التي يكتريها المطلوب في النقض عن المدة من فاتح يوليوز 06 إلى 06/11/30 يتبين أنه أشار فيها إلى السومة الكرائية لكل محل على حدة والتي ليس من بينها أي استدلال غير وارد إذ لا وجود لأي وصل كراء بمبلغ 1200 درهم شهريا، وقد أوضح الطاعنان وقائع النازلة معتمدين على حقيقة السومة الكرائية المكري بها محل النزاع وبدليل الأداء السابقة والصادرة عنه فجاها قرارها على النحو المذكور منعدم التعليل خارقا لمقتضيات الفصلين المشار اليهما أعلاه وللـفصل 663 من ق ل ع مما يستوجب نقضه.

لكن حيث أن المحكمة من خلال علل الحكم الابتدائي المؤيد من طرفها والتي جاء فيها أن الثابت من وصولات الكراء المستدل بها في الملف والمتعلقة بشهري ماي ويونيو 06 الغير المنازع فيها من المدعى عليهما ( الطاعنين حاليا ) أن السومة الكرائية تشمل واجب النظافة وواجب الحارس وتحدد في 1500 درهم بالنسبة للمحل موضوع النزاع حسب 1200 درهم بالنسبة للكراء و 120 درهم نظافة و 180 درهم بالنسبة للحارس مما يكون معه الإيداع على أساس مبلغ 1320 درهم الشامل للكراء والنظافة قد وقع صحيحا خاصة أنه سبق استصدار حكم باسترجاع واجبات الحارس بعلته عدم الاستفادة من الخدمة المقابلة كما يتبين من الحكم المستدل به وأن المكتري استدل بمحضر عرض عيني منجز بتاريخ 07/4/30 ملف التنفيذ عدد 07/2497 يفيد توصل المدعى عليهما بمبلغ 20700 درهم كراء أربع محلات عن المدة من دجنبر 06 إلى أبريل 07، ووصل ايداع عدد 3776 المؤرخ في 08/7/28 بمبلغ 10560 درهم عن محل النزاع بخصوص المدة من نوفمبر 07 إلى يونيو 08 حسب 1320 درهم ووصل ايداع عدد 1009 مؤرخ في 09/4/6 عن جميع المحلات بخصوص المدة من يوليوز 08 إلى يناير 09، ووصل ايداع مؤرخ في 09/11/17 عن كراء المدة من فبراير 09 إلى متم شتبر 09 بالنسبة لكراء أربع محلات ووصل ايداع مؤرخ في 10/4/12 كراء المدة من أكتوبر 09 إلى متم مارس 10 وأنه يتضح من الوثائق المستدل بها أن المكتري قام بأداء الكراء المطلوب إلى غاية شتبر 09 قبل توصله بالإذار، وقام بإيداع باقي المبلغ المطلوب إلى متم مارس 2010 بتاريخ 10/4/12 أي داخل أجل 15 يوما الممنوح له بالإذار اعتبارا لوقوع التبليغ في 10/3/30 مما ينتفي معه عنصر التماطل ومن خلال عللها الخاصة التي ورد فيها أنه ثبت من وصولات الكراء والتي لم تكن محل طعن جدي من طرف الطاعنين أن السومة الكرائية حددت في مبلغ 1200 درهم زائد واجب النظافة بدل المبلغ المتمسك به من طرفهما، وعليه فإن السومة الحقيقية للمحل موضوع النزاع هي 1200 درهم زائد واجب النظافة 120 درهم أي ما مجموعه 1320 درهم وأن واجب الحارس تم إسقاطه بمقتضى الحكم المدرج بالملف، وأنه استنادا لوصولات الإيداع المشار إليها المدرجة بالملف ذات الأرقام 3875 و 1009 و 3401 و 3776 و 1153 يكون المطلوب في النقض قد قام بأداء الكراء المطلوب إلى غاية متم شتبر 09 قبل التوصل بالإذار وأودع باقي المبلغ المطلوب بالإذار إلى متم مارس 2010 داخل الأجل الممنوح له في الإذار مما يكون معه عنصر التماطل منتفيا في النازلة والسبب الذي بني عليه الإذار غير جدي كان مؤسسا مادام أن تلك الوصولات تشير إلى أن الطاعنين يستخلصان من الطرف المكتري مبلغ الكراء الشهري المحدد في 1200 درهم بالإضافة إلى مبلغ 120 درهم واجب النظافة أي ما مجموعه 1320 درهم، ومادام أن الطاعنان لم يطعنا فيها بمقبول وهي بذلك تكون قد استبعدت ضمنا الرسالة المحتج بها في الوسيلة مستعملة سلطتها في تقدير الحجج والتي لا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض مادامت قد بنت قرارها على تعليل سليم وركزته على أساس. ما يجعل الوسائل المستدل بها غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبين الصائر.