

**La production de quittances de
loyer établit la preuve du
paiement à la date y figurant et
fait échec à l'action en résiliation
du bail pour défaut de paiement
(CA. com. Casablanca 2022)**

| Identification | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| Ref 64887 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5265 |
| Date de décision 20221124 | N° de dossier 2022/8206/2299 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Résiliation du bail, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Loyer, Défaut de paiement, Date du paiement, Bail commercial, Annulation du jugement, Action en éviction, Absence de défaut du preneur | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la preuve de l'état de manquement. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en constatant le défaut de paiement à la suite d'un commandement de payer. En appel, le preneur soutenait n'avoir jamais été en défaut, produisant des quittances de loyer couvrant la période visée par le commandement. La cour relève que les quittances produites, dont l'authenticité n'est pas sérieusement contestée, couvrent l'intégralité de la période litigieuse. Elle écarte l'argument du bailleur tiré d'un paiement tardif, en retenant que les dates portées sur les quittances établissent que chaque loyer a été réglé au début du mois concerné. La cour en déduit que la dette locative n'était pas constituée à la date de délivrance du commandement, de sorte que le manquement du preneur n'est pas caractérisé. Le jugement entrepris est par conséquent annulé et la demande initiale du bailleur rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد عبد الكريم (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 25/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 185 بتاريخ 19/01/2022 في الملف عدد 3511/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع: الحكم بإفراغ المدعى عليه السيد عبد الكريم (ب.) من المحل المكترى الكائن بزقة [العنوان] هو و من يقوم مقامه بإذنه، و بتحميله الصائر و برفض الباقي.

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 10/03/2022 ، و تقدم باستئنافه بتاريخ 25/03/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد ادريس (با.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 28/10/2021 يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] بسومة قدرها 500 درهم و أنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح أكتوبر 2020 مما حدا به الى توجيه إنذارا اليها بتاريخ 2021/9/16، إلا أنه لم يقم بالأداء ، و التمس الحكم عليه بإفراغ المحل المكترى هو و من يقوم مقامه أو بإذنه، مع النفاذ المعجل و بتحميله الصائر و ارفق مقاله بإنذار و عقد كراء .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه وجبت الإشارة الى ان الحكم محط الطعن بالإستئناف الحالي صدر في مواجهة العارض غيايبا بمعنى أنه لم يدلي بأوجه دفاعه في النازلة ويكون محقا بصفة تبعية أمام محكمة الإستئناف في اثاره جميع وسائل دفاعه وفي هذا السياق فإن العارض يكون محقا في اثاره جميع الدفوعات بما في ذلك الشكلية منها والمتعلقة بالصفة ايضا ويلتمس مراقبة مدى استيفاء مقال المدعي والمسطرة لكافة الشروط الشكلية المتطلبة تحت طائلة الغاء الحكم الإبتدائي والحكم تصديا بعدم القبول فإن العارض وخلافا لما جاء بصحيفة الدعوى لم يكن ابدا مدين بأية واجبات كرائية بشأن المحل موضوع الدعوى وأن ذمته خالية من اية واجبات بهذا الخصوص . بحيث انه عمل على تسوية جميع الواجبات الكرائية سواء عن المدة موضوع الإنذار او اللاحقة عنها ولغاية تاريخ هذا المقال كل ما في الأمر ولم يتم اجراء محاسبة مع المدعي في حينها ليتم الوقوف على كونه غير مدين بأية واجبات اعتبارا لكونه بدوره كان دائن ازاء المدعي وافراد عائلته بدوره بجملة مستحقات تتعلق بخدمات في صلب مهنته في الخياطة التقليدية سبق الإتفاق على خصمها وأنه بعد الوقوف على هذه الوضعية فقد جه المدعي للعارض تواصل كرائية تثبت ابراء ذمته لغاية التاريخ اعلاه وانه والحالة كذلك فإن واقعة التماطل التي اسس عليها المدعي دعواه واعتمدها السيد قاضي الدرجة الاولى فيما قضى به تصبح منعقدة في نازلة الحال اعتبارا لثبوت الإبراء بل وبصفة مسبقة ومقدما وانه اما زوال الموجب (اي التماطل) الذي اسست عليه محكمة الدرجة الأولى حكمها بل عدم قيامه من اساسه فإن المطعون فيه يصبح عديم الاساس ويتعين التصريح بإلغائه فض الطلب وأنه ووفقا على صحة دفوعات العارض بشأن ابراء ذمته بل وحتى قبل توصله بالإنذار وتفعيلا لمقتضيات المواد 55 و 71 وما يليه من م م

، ملتصقا بقبول طعن واستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه في جميع ما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. مع تحميل المستأنف عليه الصائر وبصفة احتياطية الأمر تمهيديا بإجراء بحث في النازلة وذلك للوقوف على كون العارض ابرء نتمته من واجبات الكراء المطالب بها بصفة مقدمة و مسبقا وكون العارض كان دائنا بدوره للمدعي بجملة واجبات تم الإتفاق على خصمها وتعذر اجراء محاسبة بينهما في حينها وللإستماع للأطراف شخصا بشأن هذه الواقعة وتمكين العارض من احضار شهوده بهذا الخصوص والحكم المطعون فيه بالإستئناف. أرفق المقال ب: نسخة الحكم المطعون فيه بالاستئناف و طي التبليغ.

و بناء على إدلاء المستأنف برسالة الإدلاء بواسطة نائبه بجلسة 07/07/2022 التي جاء فيها أنه وتماشيا مع ما سبق ان اثاره ضمن موجبات استئنافه كونه كان قام بعدة اداءات وانجز عدة خدمات لفائدة المدعي وعائلته تم الإتفاق على خصم قيمتها من الواجبات الكرائية فإنه بعد اجراء محاسبة تمت موافاة العارض بجميع التواصيل التي تفيد ابراء نتمته من الواجبات الكرائية موضوع الإنذار المؤسسة عليه الدعوى من فاتح أكتوبر 2020 الى متم شتنبر 2021 (12 شهرا) وايضا بالتواصيل اللاحقة عن المدة موضوع الإنذار (أكتوبر 2021 و نونبر 2021 و دجنبر 2021 و يناير فبرابر ومارس 2022) ، ملتصقا ضمها للملف والحكم وفقا للملتمسات المفصلة بالمقال الإستئنافي . أرفقت ب: 12 وصل كراء عن المدة موضوع الإنذار 12 شهرا من فاتح أكتوبر 2020 الى متم شتنبر 2021 وتواصيل الكراء عن المدة اللاحقة أكتوبر 2021 و نونبر 2021 و دجنبر 2021 يناير وفبرابر ومارس 2022).

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 07/07/2022 التي جاء فيها أن مزاعم المستأنف يراد بها فقط تطويل المسطرة والبقاء مدة أكثر في استغلال المحل موضوع الدعوى ويتضح من الحكم المطعون فيه ان المستأنف رفض التوصل بالاستدعاء ثم ان الإنذار الموجه إليه يرمي الى استخلاص واجب الكراء ابتداء من اكتوبر 2020 الى متم شتنبر 2021 وان المستأنف بدلا من الإدلاء بما يفيد أدائه للشهور المطلوبة بعد توصله بالإنذار عمد الى خلق وقائع لا أساس لها من الصحة فذمة العارض منفصلة عن أهله وذويه ولا يمكن الجمع بين ذلك ولا يمكن بتاتا الاختفاء وراء مزاعم لا وجود لها وأنه ما دام ان ذمته فارغة فعلى أي أساس بني المستأنف هذا التخمين وهذا الافتراء اما انه أدى المستحقات المطلوبة منه وإما انه لم يؤديها ما دام انه يحصل على تواصيل مقابل الكراء وخلاف ذلك لا يمكن الركون إليه وأن طلب المحاسبة لا يستند على أي أساس فمهنة العارض محام ومهنة المستأنف خياط الذي يربط بينهما هو علاقة الكراء ليس إلا وان العارض لا يقبل الجدل العقيم وضياح وقت علاقة ووقت المحكمة في الاستماع الى أشياء غير مفيدة وبالمناسبة فالعارض ينكر وجود لكراء مع المدعى عليه وليس له أي معاملة معه ولم يسبق لم ان التزم له بشيء ، ملتصقا استبعاد دفعوات المستأنف والحكم الابتدائي جملة وتفصيلا وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 20/10/2022 التي جاء فيها أن المستأنف أدلى بمجموعة من التواصيل لإثبات براءة ذمته من الشهور المطلوبة حيث ان المستأنف اعترف صراحة بمذكرة جوابية انه لم يؤد الواجبات الكرائية بدعوى أي محاسبة بينه وبين العارض إلا انه في مرحلة لاحقة أدى الشهور وأن العمل المطلوبة لكن خارج الأجل القانوني وباعتراف المستأنف وأن الأداء خارج الأجل القانوني يؤدي حتما الإفراغ وهو ما الاجتهادات القضائية انظروا الاجتهاد القضائي رفقته الصادر عن المحكمة الاستئنافية تما الإفراغ وهو ما نصت عليه مختلف بالرباط بتاريخ 96/7/18 والذي جاء فيه بكون المدين في حالة مطل إذ أدى خارج الأجل المعقول الممنوح له لتبرئة ذمته وأن العارض لا يسعه في هذه الحالة الاضم صوته الى صوت المستأنف في يخص إجراء بحث لتحديد تاريخ أداء الشهور المدلى بتواصيلها وسوف تتأكد المحكمة كون الأداء تم خارج الأجل المحدد بالإنذار وأن المستأنف دائم التماطل ولا يؤدي الكراء إلا خارج الأجل المضروب ولا أدل على ذلك الإنذارات المرفقة صحبته كما هو الحال في هذه القضية. أرفقت ب: ثلاث انذارات واجتهاد قضائي .

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة بواسطة نائبه بجلسة 17/11/2022 التي جاء فيها أنه بعيدا عن منطق الإصطياح في الماء العكر وتقويل العارض ما لم يقله اطلاقا (فالعارض لم يقل انه لم يؤدي ولم يقل انه أدى في مرحلة لاحقة) بل أكد انه أدى وأنه بعد اجراء محاسبة تمت موافاته بالتواصيل المتبثة للمدة موضوع الإنذار. بمعنى أن الأداء وإبراء الذمة تم سابقا قبل حتى توجيه الإنذار لكن التواصيل هي التي ماطل المدعي في تسليمها للعارض وأن الثابت من خلال تواريخ التواصيل انها أديت في حينها أي آخر كل شهر (تخصه سواء تعلق الأمر بالمدة موضوع الإنذار او بالأشهر اللاحقة عن تلك المدة كلها مضمن في تواصيلها الأداء اخر الشهر مما يكون معه بحجية وقرينة

تاريخ التواصيل ان الأداء تم في حينه وبالتالي فإن التماطل الذي يتحدث عنه المدعي غير قائم في نازلة الحال ويكون الحكم المطعون فيه الصادر في حق العارض عديم الأساس ، ملتصقا رد ما جاء بمذكرة المستأنف عليه والحكم وفقا للملتمسات المفصلة بالمقال الإستئنافي للعارض.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 17/11/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 24/11/2022

حيث بسط المستأنف أوجه استئنافية، في حين دفع المستأنف عليه بالدفع المسطرة أعلاه.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف تبنت لها بان المستأنف توصل شخصيا بالإنذار موضوع الدعوى بتاريخ 15/09/2021 من أجل أداء الوجيبة الكرائية عن المدة من أكتوبر 2020 الى متم شتنبر 2021، مقابل انتفاعه من المحل التجاري المكروى له من طرف المستأنف عليه بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 21/10/1998.

وحيث ان المستأنف أسس استئنافية على ان ذمته فارغة من الوجيبة الكرائية التي يطالبه بها المستأنف عليه وانه لم يكن دائنا بها، وان المستأنف عليه وجه له التواصيل التي تثبت براءة ذمته عن المدة المطالب بها في الإنذار وحتى تلك التي تليها ولغاية تاريخ هذا المقال، وادلى بتواصيل والتي بتفحصها من طرف المحكمة تبنت لها صحة ما يدعي المستأنف حيث انها تتعلق بالمدة المطالب بها في الإنذار والاشهر التي تليها، ويبقى ما دفع به المستأنف عليه بان الأداء كان خارج الاجل تدحضه التواريخ الضمنة بالتواصيل المدلى بها التي تشير الى أداء كل الأشهر المطالب بها في الإنذار كان في فاتح كل شهر منها، وهي الفواتير الحاملة لتوقيع وطابع المستأنف عليه وغير منازع فيها باي منازعة جدية.

وحيث انه استنادا على ما ذكر تكون ذمة المستأنف عليه فارغة من أي وجيبة كرائية بتاريخ توجيه الإنذار ويكون المطل غير ثابت في حقه ومنه يتعين الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.