

**Preuve du paiement du loyer : la
clause du bail mentionnant la
remise d'une quittance
n'instaure pas un mode de
preuve exclusif (Cass. com. 2005)**

Identification			
Ref 19150	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 143
Date de décision 20050216	N° de dossier 1343/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Virement bancaire, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Paiement, Obligation de motivation, Moyens de preuve, Loyer, Interprétation du contrat, Clause contractuelle, Cassation partielle, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La clause d'un contrat de bail qui prévoit le droit pour le locataire d'obtenir une quittance en contrepartie du paiement du loyer n'instaure pas un mode de preuve exclusif. Dès lors, encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt d'appel qui, pour condamner un locataire au paiement de loyers, écarte les relevés de virements bancaires produits par celui-ci au seul motif que le paiement doit être prouvé par quittance, sans rechercher si les montants ainsi versés au bailleur, qui n'en contestait pas la réception, ne correspondaient pas aux loyers réclamés.

Résumé en arabe

إثبات أداء الوجيبة الكرائية
يجوز إثبات أداء الكراء عن طريق الإدلاء بالوصل أو بباقي وسائل الإثبات ومنها التحويل البنكي.

Texte intégral

القرار رقم 143، الصادر بتاريخ 16/02/2005، في الملف التجاري رقم 1343/3/2/2003

باسم جلالة الملك

بناء على العريضة المرفوعة 19/08/03 بتاريخ من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ منابي أحمد والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بمراكش الصادر بتاريخ 09/06/03 في الملف عدد: 1151/03.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 04/01/05.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 16/02/05.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة جميلة المدور والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 09/06/03 في الملف عدد 1151/03 ادعاء المطلوب في النقض مبارك جوادي أن المسمى لحسن بوراس (الطالب) توصل بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24/05/55 بناء على عدم أداء الكراء ولم يسلك مسطرة الصلح وبعد انصرام أجل الستة أشهر الموالية لتاريخ توصله بهذا الإنذار فإنه يلتمس اعتباره محتلا بدون سند للعين المكراة والحكم تبعا لذلك بإفراغه هو ومن يقوم مقامه بعد أدائه ما مجموعه 11700 درهم واجبات الكراء عن الفترة من 01/03/99 إلى غاية شهر ماي 02 وأجاب المدعى عليه بأنه أدى المبالغ المستحقة عن طريق تحويلات بنكية وبعد تبادل المذكرات وإجراء بحث وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما صدر حكم على المدى عليه بأداء الكراء عن المدة المطلوبة حسب سومة قدرها 3000 درهم مع خصم مبلغ 77500 وبأدائه تعويضا عن التماطل قدره 800 درهم وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه استأنفه أصليا المدعى وفرعا المكترى وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من خصم مبلغ 77500 درهم والحكم تصديا بأداء جميع ما هو مستحق عن الفترة المحكوم بها الممتدة من مارس 99 إلى متم ماي 02 وتأييده في الباقي وهو القرار المطعون فيه حاليا بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في الوسيطتين مجتمعتين خرق القانون وانعدام التعليل من حيث أنه أثار بكونه أدى الواجبات الكرائية المستحقة كاملة عن طريق تحويلات بنكية بواسطة البنك التجاري المغربي وكالة المسيرة ومحكمة الاستئناف استبعدت الدفع. وأنه رغم التنصيص في عقد الكراء على الأداء مقابل وصل محرر من طرف المكترى فإن هذا الأخير استخلص المبالغ عن طريق البنك إذ قبلها بدون تحفظ والمحكمة ألغت الحكم الابتدائي القاضي بخصم 77500 درهم دون أن تبين الأساس القانوني الذي اعتمده في اعتبار الكشوف غير مثبتة للأداء مع أن المكترى كان يتوصل بشكل منتظم ومستمر بمبالغ الكراء فجعلت قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض.

حيث إنه إذا كان الفصل 2 من عقد الكراء يفيد أحقية المكترى في تحوز وصل مقابل أدائه للوجيبة الكرائية في أول كل شهر، فإن ذلك لا يعني بالضرورة أن الأداء لا يمكن إثباته إلا بالوصل المذكور والطاعن أثار بكونه أدى الواجبات الكرائية المستحقة عن طريق تحويلات بنكية والمطلوب لم ينف أنه توصل بالمبالغ المضمنة بالشيكات والكشوف البنكية ولم يثبت أنها تتعلق بمعاملات أخرى الشيء الذي كان يقتضي من المحكمة القيام بمزيد من التحقق وأنها عندما اعتبرت أن الإبراء لا يتم إلا بمقتضى وصل وألغت الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من خصم مبلغ 77500 درهم تكون قد جعلت قرارها في هذا الشق ناقص التعليل الموازي لانعدامه وكان ما نعاه الطاعن ورادا عليه يستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من خصم مبلغ

77500 درهم وإحالة الملف على نفس المحكمة لتثبت فيه طبقا للقانون بهيئة أخرى وتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: جميلة المدور مقررة ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.