

# Preuve du paiement du loyer : un reçu contesté et des transferts d'argent retirés par le preneur sont insuffisants pour faire échec à la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
<b>Ref</b> 63961	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 682
<b>Date de décision</b> 20230126	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/3919	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Reçu de loyer contesté, Protection du mineur, Preuve du paiement, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Intervention du ministère public, Expulsion, Charge de la preuve, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée des règles de protection du mineur en procédure civile et l'appréciation de la preuve du paiement. L'appelant soulevait, d'une part, la nullité du jugement pour violation des règles relatives à l'intervention obligatoire du ministère public en présence d'une partie mineure et, d'autre part, l'absence de manquement, arguant du paiement des loyers réclamés.

La cour écarte le moyen de nullité en retenant que la règle imposant la communication de la procédure au ministère public est édictée dans l'intérêt exclusif du mineur et ne peut être invoquée par son adversaire lorsque le mineur est demandeur à l'action. Sur le fond, la cour considère que le preneur ne rapporte pas la preuve du paiement, dès lors que les quittances produites sont jugées non probantes en raison de leurs altérations et de leur contestation par le bailleur.

Elle relève en outre que les fonds transférés par un service de paiement ont été retirés par le preneur lui-même sans qu'il ne justifie de leur remise effective au créancier. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [محمد (م)] بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 04/07/2022 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5566 الصادر بتاريخ 26/05/2022 في الملف عدد 4555/8219/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 06/04/2022 والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] ، وبأدائه بأدائه مبلغ قدره 51300 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح مارس 2019 إلى غاية ابريل 2022 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وتحمله ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 23/06/2022 و تقدم باستئنافه بالتاريخ اعلاه ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليهم ورثة [ع.ع] تقدموا بتاريخ 05/05/2022 بمقال لتجارية الدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يكونون محلا تجاريا للمدعى عليه يتواجد بـ [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 1350 درهم، الا انه امتنع عن أداء واجبات الكراء

من فاتح مارس 2019 إلى غاية متم مارس 2022، وان الطرف المدعي وجهله انذارا، توصل به بتاريخ 06/04/2022 بواسطة مفوض قضائي ومنحه اجل 15 يوما من تاريخ التوصل دون جدوى، لذلك يلتزم

الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 06/04/2022 والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة

غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير، والحكم على المدعى عليه بأدائه مبلغ الكراء قدره 51300 درهم كواجب كراء عن المدة من تاريخ فاتح مارس 2019 إلى غاية ابريل 2022 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر ، وارفق مقاله بنسخة من إنذار بالأداء وبالإفراغ ومحضر تبليغه ونسخة من عقد كراء ونسخة من حكم قضائي.

وبتاريخ 26/05/2022 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن اولا من حيث خرق مقتضيات الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية و بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى وكذا الحكم المطعون فيه حاليا بالاستئناف سوف تلاحظ المحكمة ان الدعوى الحالية موجهة بواسطة نائبة عن قاصرين وان المقال لم يدخل النيابة العامة طرفا في الدعوى طبقا لمقتضيات الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية كما ان الحكم لا يتضمن اية اشارة او ملتصق

للنيابة العامة .

ثانيا من حيث انتفاء واقعة التماطل ان الانذار الموجه للعارض تضمن بيانات كاذبة بخصوص واقعة الاداء ذلك ان المستأنف عليهم طالبوا العارض بمبالغ سبق اداءها واستخلاصها كما هو ثابت من خلال الوصل المرفق طيه والمتعلق بشهر نونبر 2021 فضلا على المبالغ المتبقاة سبق للعارض ان ارسلها لفائدة المستأنف عليهم في اسم [اشرف (ع.)] وتعدر عليهم سحبها بعلة كون المسمى [اشرف (ع.)] لا يتوفر على البطاقة الوطنية فاتصلوا بالعارض الذي تقدم وعن حسن نية الى مصلحة بريد كاش وسحب المبالغ المودعة لفائدتهم وسلمها

السيدة [(ر.)] بصفتها احد الورثة ونائبة عن ابنائها القاصرين بل أكثر من ذلك فان العارض وبعد توصله

بالانذار تواصل مع المستأنف عليها فاكدت له ان الأمر سيتم تسويته حيبا وذلك بتسليمه باقي التواصيل الكرائية الى ان فوجيء بتبليغه بالحكم المطعون فيه حاليا بالاستئناف و انه ووفقا لما تقدم فان واقعة التماطل منتفية في نازلة الحال باعتبار ان الوصل المشار اليه يقوم قرينة على حصول الوفاء بالواجبات عن المدة السابقة طبقا لمقتضيات الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود ونفس الأمر بالنسبة للحوالات المسحوبة لفائدة الورثة

وبطلب منهم وهو ما اكدته محكمة الدرجة الأولى في حكم سابق ارفقه المستأنف عليهم بمقالهم الافتتاحي

للدعوى وانه ولما كانت واقعة التماطل منتفية في نازلة الحال وكان سوء النية في التقاضي واضحا فان الانذار الموجه للعارض يكون قد تضمن بيانات ووقائع كاذبة وهم ما يجعله باطلا بطلانا مطلقا وغير منتج لاي اثر

قانوني في مواجهة العارض ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي من جديد التصريح والقول اساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا ارجاع الملف لمحكمة الدرجة

الأولى لتطبيق القانون واحتياطيا جدا برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وادلى بنسخة تبليغية طبق الاصل للحكم المستأنف و غلاف التبليغ وتوصيل اداء واربع حوالات بريد

كاش.

وبجلسة 08/12/2022 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية عرضوا من خلالها أن المستأنف يعني على الحكم المستأنف أنه جاء خرقا للفصل 9 من ق م م على اعتبار أنه لم يتم إدخال النيابة

العامة طرفا في الدعوى ، وأن الحكم لا يتضمن أية إشارة أو ملتمس للنيابة العامة ومن أجل ذلك التمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي التصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا إرجاع الملف للمحكمة

التجارية لتطبيق القانون وأن ما ينعيه المستأنف على الحكم المطعون فيه مردود ، وأن الحكم المستأنف ليس فيه

أي خرق لمقتضيات الفصل 9 من ق م م على اعتبار أن تبليغ النيابة العامة لملفات القاصرين إجراء وضع

لفائدة هؤلاء فلا يجوز الاحتجاج بعد احترامه من طرف الخصم في الدعوى وان المستأنف نعى كذلك على

الحكم المطعون فيه انتفاء واقعة التماطل.

وان ما دفع به المستأنف مردود ولا يرتكز على أساس واقعي وقانوني ، ذلك أنه يتقاضى بسوء نية

ويحاول تضليل العدالة من خلال الادعاء بأنه أدى الواجبات المطلوبة في الإنذار وأنه سبق استخلاصها ،

فبالرجوع إلى تاريخ توصل المستأنف بالإنذار فإنه توصل بتاريخ 06/04/2022 بالإنذار من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة من مارس 2019 إلى متم مارس 2022 بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 1.350,00 درهم ، وجب فيها مبلغ 49.950,00 درهم و باحتساب الأجل الممنوح للمستأنف لأداء الواجبات المطلوبة فإنه 15

يوما ينتهي بتاريخ 2022/04/21 وأنه بالرجوع إلى الوصل والحوالات المدلى بها من طرف المستأنف لإثبات الأداء فإنها غير منتجة ولا تثبت الأداء ، ذلك أن الوصل عن شهر نونبر 2021 فإنه غير صادر عن العارضة ، وأنه من صنع المستأنف الذي ضمنه مبلغ الكراء ، غير أنه لم يشر فيه إلى عنوان المحل المكترى ، وأنه وإن

كان يشير إلى شهر الاستخلاص فإن سنته 2201 ما زالت في علم الغيب وهو ما يتضح معه أنه وصل مزور

من طرف المستأنف لتمويه المحكمة وحيث إنه بالرجوع إلى حوالات بريد كاش فإن المبالغ المضمنة بها أقر المستأنف أنه سحبها ، وإن كانت لا تمثل الواجبات المطلوبة في الإنذار إذ لا تتجاوز مبالغها 4550 درهم في حين المبالغ المطلوبة تبلغ 49.950,00 درهم، وأنه تم إيداعها خارج الأجل بتاريخ لاحق عن انتهاء الأجل

الممنوح للمستأنف للأداء ، بل أن منها ما هو مودع بعد صدور الحكم المطعون فيه ، ناهيك عن كون اثنين

منها مودعة لفائدة مورث العارضين [(ع.)] وهو شخص ميت والمستأنف على علم بذلك ، والاثنين الباقيين مودعين لفائدة [أشرف (ع.)] وأن المستأنف على علم كذلك أنه ما زال قاصرا .

وانهم خلافا لما ادعاه المستأنف لم يسبق أن توصلت بمبالغ الكراء المسحوبة من بريد كاش و أمام كون الوصل المدلى به من طرف المستأنف مزور من طرفه ولا يثبت الأداء ، وأن حوالات بريد كاش لا تمثل

الواجبات المطلوبة في الإنذار ، وأنه تم إيداعها بعد انتهاء الأجل الممنوح له ، وأن المستأنف أقر بسحبها ،

تكون ذمة المستأنف ما زالت عامرة بواجبات الكراء المطلوبة في الإنذار ، وأن التماطل ثابت في حقه ، وهو ما يشكل إخلالا خطيرا بالالتزامات التي يستلزمها عقد الكراء ويعد مبررا مشروعاً لإفراغه طبقاً للمادة 26 من قانون 49.16 الشيء الذي يتعين معه رد استئناف المستأنف لعدم ارتكازه على أساس واقعي وقانوني ، والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبجلسة 29/12/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية عرض من خلالها ادعى

المستأنف عليهم ان مقتضيات الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية وضعت لفائدة القاصرين فلا يجوز

الاحتجاج بعدم احترامها من طرف الخصم في الدعوى . وحيث ان هذا الادعاء مجانب للصواب ذلك ان الفصل

التاسع جاء بصيغة الوجوب وأكثر من ذلك فان المشرع رتب على مخالفة النص جزاء البطلان والامر واضح ولا

يحتاج الى تاويل فالمشرع استهل الفصل التاسع بجملة (يجب ان تبلغ للنيابة العامة الدعاوى الاتية ) وانهاه

بجملة (يشار) في الحكم الى ايداع مستنتجات النيابة او تلاوتها بالجلسة والا كان باطلا) وانه وبالرجوع الى

الحكم المطعون فيه سوف تتأكد المحكمة من خرق واضح لمقتضيات الفصل التاسع وبطلان الحكم بطلانا

مطلقا وان الالزامية والوجوب الوارد في النص يضع حدا لاي تاويل .

و ادعى المستأنف عليهم ان واقعة التماطل ثابتة في حق العارض وانه يحاول تضليل العدالة و ان هذا الادعاء لا اساس له من الصحة وان العارض سبق له في مقاله الاستثنائي ان وضع كل شيء بخصوص الاداء وطرقه وادلى بوصولات وحوالات تثبت الاداء بل أكثر من ذلك فان ادعاء الزور لا ينفي ابدا واقعة الاداء وصدور الوصولات عن المستأنف عليهم وان العارض مستعد لتحمل مسؤوليته في حالة الطعن في هذه الوصولات بطريقة نظامية وعرضها على الخبرة الخطية ملتصقا رد جميع دفعات المستأنف عليهم لعدم جديتها ولعدم ارتكازها على أساس قانوني أو موضوعي سليم والحكم تبعاً لذلك وفق ما جاء في مقال العارض الاستثنائي وكذا مذكرته الحالية .

وحيث أدرج الملف بجلسة 29/12/2022 التي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستشار وحضر الأستاذ [مداح] عن الأستاذ [ازغالن] وتسلم نسخة، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 26/01/2023

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه،

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من بطلان الحكم المستأنف لعدم احالة الملف على النيابة العامة رغم وجود قاصر ضمن الفريق المدعي، فإنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فان هذا المقتضى مقرر لفائدة القاصر ومادام ان هذا الاخير هو رافع الدعوى، فلا يجوز للغير الاحتجاج بعدم احترامه (قرار محكمة النقض عدد 14 المؤرخ في 12/01/2005 ملف شرعي عدد 314/1/2004).

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من ايداع لواجبات الكراء لدى مؤسسة تحويل الاموال فانه ولئن ثبت تحويل المبلغ مبالغ كرائية لفائدة [اشرف (ع)] فقد قام الطاعن بسحبها ولم يقم الدليل على كونها أداها لفائدة المستأنف عليها [فتيحة (ر.)] وهو الملزم بالاثبات، مما يجعل ما تمسك به على غير اساس. وحيث انه وبخصوص ما تمسك به من اداء لواجبات كراء شهر نونبر 2021 والذي يعد قرينة على اداء الواجبات السابقة فانه بالرجوع الى الوصل المحتج به يتبين ان تاريخه غير واضح بخصوص السنة المتعلق بها وامام ما شاب الوصل المذكور من شطب وازافة وكذا امام منازعة المستأنف عليها فيه فانه يتعين استيعاده.

وحيث استنادا لما ذكر أعلاه يكون ما أسس عليه الطاعن استئنافه من أسباب لا يرتكز على أساس

ويتعين رد استئنافه وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر