

**Action en paiement des loyers :
Les quittances produites par le
preneur ne le libèrent qu'à
hauteur des montants et
périodes qu'elles mentionnent
(CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68613	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 107
Date de décision 20200114	N° de dossier 2019/8232/5757	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Réformation partielle du jugement, Quittances de loyer, Preuve du paiement, Paiement partiel, Loyer, Charge de la preuve du preneur, Bail commercial, Arriérés de loyers, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'un arriéré locatif, la cour d'appel de commerce examine l'étendue de la preuve du paiement. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des loyers échus sur la période litigieuse.

L'appelant soutenait s'être intégralement acquitté des sommes dues, produisant à l'appui de ses dires des quittances de loyer. Procédant à un examen détaillé des pièces versées aux débats, la cour constate que les quittances produites ne justifient que d'un paiement partiel de la dette.

Elle retient en conséquence que l'obligation de paiement subsiste pour la seule fraction des loyers dont le règlement n'est pas prouvé par les justificatifs fournis. Le jugement est donc réformé quant au montant de la condamnation, qui est réduit au solde restant dû, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث تقدم السيد عمر (ر.) بمقال استئنافي بواسطة نائبيه ، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12/11/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/06/2019 تحت عدد 2403 في الملف عدد 1474/8207/2019 ، القاضي :

في الشكل : بقبول الطلب باستثناء الشق المتعلق برفع السومة الكرائية .

في الموضوع : بأداء المدعى عليه لفائدة الطرف المدعي مبلغ 27.450 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من يناير 2015 إلى متم يناير 2019 حسب سومة كرائية قدرها 450 درهم مع النفاذ المعجل و تحديد الاكراه البدني في حقه في الادنى ، و تحميله المصاريف حسب القدر المحكوم به .

حيث قدم الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أداء ، و كذا أجلا اعتبارا لخلو الملف مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف ، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المستأنف ، أنه بتاريخ 10/04/2019 تقدم السيد عادل (ب.) و السيد أحمد (ب.) بمقال لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا فيه أن المدعى عليه يكتري منهما المحل التجاري الكائن ببلوك [العنوان] الرباط بسومة كرائية قدرها 450 درهم ، وأنه قام بتغيير النشاط التجاري من محل للبقالة إلى مطعم بيع المأكولات دون إذنهما ، وأنهما تبعا لذلك وجها اليه انذارا قصد رفع السومة الكرائية من 450 درهم إلى 2000 درهم منذ فاتح يناير 2015 . ملتسمين الاشهاد على رفع السومة الكرائية إلى 2000 درهم ، وأدائه لهما مبلغ 98.000 درهم مقابل واجبات كراء المدة من يناير 2015 إلى غاية متم يناير 2019 ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، و تحديد الاكراه البدني في الاقصى و تحميله الصائر .

وبعد جواب المدعى عليه ، و انتهاء الاجراءات المسطرية ، أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار اليه أعلاه .

استأنفه السيد عمر (ر.) و ابرز في أوجه استئنافه بعد عرضه لموجز الوقائع ، أن الحكم المطعون فيه جاء مجانيا للصواب ، ذلك أن الانذار و المقال الافتتاحي ضمنا طلبين مختلفين أحدهما يتعلق برفع السومة الثانية و الاخر بأداء الواجبات الكرائية . وأن المحكمة الابتدائية تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بمراجعة و استيفاء الزيادة في اثمان الكراء حسبما هو منصوص عليه في المادة 8 من القانون 07.03 ، و أن هذا يجعل الانذار المراد تصحيحه غير سليم و من تم فإن الدعوى غير مقبولة شكلا. وأن العارض لم يتوقف قط عن اداء الواجبات الكرائية ، وأنه يؤديها لدفاع المستأنف عليهما ، وأنه يدلي بصورة لتواصل صادرة عن الأستاذين الميلود (ب.) ورضا (ب.) ، و التي بالاطلاع عليها يتضح للمحكمة بأن جميع الواجبات المحكوم بها سبق أدائها لدفاع المستأنف عليهما مباشرة . و هو ما يجعل الحكم المطعون فيه غير مرتكز على اساس قانوني صحيح . ملتمسًا : إلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي الحكم أساسا: بعدم قبول الطلب ، احتياطيا : برفضه ، و تحميل المستأنف عليهما كافة المصاريف .

و ارفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه ، وصور تواصل ، صورة شهادة الايداع .

وحيث أدرجت القضية بجلستين آخرهما جلسة 07/01/2020 تخلف خلالها الأستاذ (و.) عن المستأنف رغم سبق تبليغه بكتابة الضبط، وتخلف الأستاذ (ب.) عن المستأنف عليهما رغم الاعلام وإمهاله للجواب ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 14/01/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في اسباب استئنائه بما مشار اليه أعلاه .

وحيث إنه بالاطلاع على صور التواصل المدلى بها من طرف المستأنف و الصادرة عن نائبي المستأنف عليهما الأستاذين رضا (ب.) والميلود (ب.) تبين من خلالها ما يلي :

أن الوصل المؤرخ في 20/01/2016 يتعلق بأداء واجب كراء المدة من فاتح أكتوبر 2015 إلى متم نونبر 2015 .

أن الوصل المؤرخ في 20/01/2016 يتعلق بأداء واجب كراء شهر دجنبر 2015 .

أن الوصل المؤرخ في 17/02/2017 يتعلق بأداء واجب كراء المدة من فاتح دجنبر 2016 إلى متم يناير 2017 .

أن الوصل المؤرخ في 25/05/2017 يتعلق بأداء واجب كراء المدة من فاتح فبراير 2017 إلى متم ابريل 2017 .

أن الوصل المؤرخ في 21/09/2017 يتعلق بأداء واجب كراء المدة من فاتح ماي 2017 إلى متم غشت 2017 .

أن الوصل المؤرخ في 18/12/2018 يتعلق بأداء واجب كراء المدة من فاتح فبراير 2018 إلى متم نونبر 2018 .

أن شهادة الايداع تفيد ايداع المستأنف بتاريخ 11/04/2019 و واجب كراء المدة من دجنبر 2018 إلى متم مارس 2019 .

وحيث تأسيسا على ذلك ، و باعتبار أن الواجبات المطلوبة تتعلق بالمدة من فاتح يناير 2015 إلى غاية شهر يناير 2019 أي ما مجموعه 49 شهرا و يجب عنها مبلغ 22.050,00 درهم ، فإن المستأنف لم يؤد منها إلا مبلغ 10.800,00 درهم ليس إلا طبقا للتواصل أعلاه وذلك عن 24 شهرا و التي يجب عنها مبلغ 10.800,00 درهم ، في حين أنه لا يوجد بالملف ما يفيد أداء واجبات الكراء عن الشهور من يناير إلى شتنبر 2015 و من يناير إلى نونبر 2016 ، و كذا من شهر شتنبر 2017 إلى شهر يناير 2018 أي ما مجموعه 25 شهرا و يجب عنها مبلغ 11.250,00 درهم المستحقة للمستأنف عليهما، لاسيما وأن الوصولات المشار اليها اعلاه تضمنت عبارة تحت جميع التحفظات .

وحيث إنه و تبعا لذلك يتعين خصم المبلغ المؤدى و المحدد في مبلغ 10.800,00 درهم ، من مبلغ واجبات الكراء المطلوبة عن المدة من يناير 2015 إلى غاية يناير 2019 و المحدد في مبلغ 22.050,00 درهم ، ليكون المبلغ المستحق للمستأنف عليهما محمدا في مبلغ 11.250,00 درهم ، الأمر الذي يتعين معه تعديل الحكم المطعون فيه فيما قضى به بهذا الخصوص و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في المبلغ المذكور ، و تأييده في باقي مقتضياته .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا في حق المستأنف عليهما .

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : باعتباره جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 11.250,00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .