

Bail commercial : La preuve du paiement des loyers par une expertise comptable justifie l'annulation du jugement de condamnation et le rejet de la demande (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57873	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5076
Date de décision 20241024	N° de dossier 2024/8219/524	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Relevés bancaires, Rejet de la demande, Rapport d'expertise, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Loyer, Imputation des paiements, Expertise comptable, Bail commercial, Annulation du jugement, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'imputation des paiements partiels effectués par un preneur au titre d'un bail commercial. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un arriéré locatif pour une période déterminée. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers réclamés pour la période visée par la demande, arguant que les versements effectués devaient s'imputer sur cette dernière et non sur une dette antérieure. S'appuyant sur les conclusions d'une expertise comptable qu'elle a ordonnée, la cour relève que les paiements du preneur, bien que laissant subsister une dette globale, couvraient intégralement la période faisant l'objet de la demande en justice. La cour retient dès lors que la demande des bailleurs, ainsi limitée à une période dont les loyers ont été réglés, est mal fondée, peu important l'existence d'arriérés antérieurs non visés par l'action. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et rejette la demande en paiement.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عادل (هـ) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 29/11/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2443 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/06/2023 في الملف عدد 718/8207/2023 القاضي بقبول الدعوى جزئيا شكلا وفي الموضوع بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 43.760,09 درهم المتبقي من واجبات الكراء عن المدة من ثلاثة أشهر الثانية من سنة 2022 إلى غاية ثلاثة أشهر الأولى من سنة 2023 مع النفاذ المعجل، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعين ورثة المرحوم عبد السلام (ل) تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنه سبق لهم أن أبرموا مع المدعى عليه عقد كراء محل استغله هذا الأخير كقاعة للرياضة مقابل سومة كرائية شهرية قدرها 2000,00 درهم تؤدي على رأس كل ثلاثة أشهر وأن هذه السومة تمت مراجعتها وأصبحت محددة في مبلغ 13.117,52 درهم كل ثلاثة أشهر، يقوم بأداء هذه الواجبات عبر التحويل البنكي على أساس مبلغ 4.372,50 درهم شهريا وأن المدعى عليه أصبح يتماطل في أداء أقساط الكراء وليس المبلغ الواجب أدائه، بل يقوم بدفع أو تحويل جزء من المبلغ الواجب تحويله وقد تراكمت عليه واجبات الكراء بلغت إلى غاية شهر يناير 2023 مبلغ 43.760,9 درهما (أي عشرة أشهر كراء دون أداء) وأن المدعين بادروا إلى إنذاره إلا أنه رفض التوصل بواسطة أحد مستخدميهم، مما يكون معه المدعى عليه في حالة مطل، ملتسبين الحكم بأدائه مبلغ 43.760,09 درهما واجبات الكراء عن الفترة الممتدة والمفصلة كما يلي : جزء من الثلاثة أشهر الثانية من سنة 2022 بقي فيها مبلغ 4407,53 درهما والثلاثة أشهر ما قبل الأخيرة من سنة 2022 وجب فيها مبلغ 13.117.52 درهما والثلاثة أشهر الأخيرة من سنة 2022 وجب فيها مبلغ 13.117.52 درهما والثلاثة أشهر الأولى من سنة 2023 وجب فيها مبلغ 13.117,52 درهما ليكون مجموع ما بذمة المدعى عليه هو 43.760,09 درهما والحكم بتعويض عن التماطل وضرورة اللجوء إلى القضاء قدره 5.000,00 درهم والحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بزاوية شارع الحسن الثاني وشارع الغزالي رقم 333 الرباط، وهو عبارة عن قاعة للرياضة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. وجعل كامل الصائر على عاتق المدعى عليه وتحديد الإكراه البدني في الأقصى.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 25/04/2023، أكد فيها المدعى عليه أنه بخصوص الجزء من الثلاث أشهر الثانية من سنة 2022 محددة في مبلغ 4407.53 درهم، فقد تم أدائه بتاريخ 22/03/2022 بموجب التحويل البنكي (تحويل مبلغ 5000 درهم الباقي عنه 592.65 درهم) وبخصوص الثلاث أشهر ما قبل الأخيرة من سنة 2022 وجب فيها مبلغ 13117.52 درهم، فقد تم تحويل مبلغ 5000 درهم كل شهر أي ما مجموعه 15000 درهم الباقي عنه 1882.48 درهم وبخصوص الثلاث أشهر الأخيرة من سنة 2022 وجب فيها مبلغ 13117.52 درهم، فقد تم أداء مبلغ 5000 درهم بتاريخ 03/11/2022 ومبلغ 6000 درهم بتاريخ 27/12/2022 وبخصوص الثلاث أشهر الأولى من سنة 2023 وجب فيها مبلغ 13.117.52 درهم، فقد تم أداء مبلغ 6000 درهم بتاريخ 05/01/2023 ومبلغ 6000 درهم بتاريخ 22/02/2023 درهم أي ما مجموعه 12000 درهم، مما يكون معه المدعين يطالبون بمبالغ سبق وأن استخلصوها وأنه بالرجوع إلى العقد سيتضح أن الأداء يتم كل ثلاث أشهر بصفة دورية وأن الإنذار بلغ للمدعى عليه بتاريخ

26/01/2023، ويطالب المدعين فيه الثلاث شهور الأولى من سنة 2023. وأن واجبات الكراء تؤدي للمدعين دوريا بعد انتهاء الثلاث أشهر، وبعض الأحيان فإن المدعى عليه يحول مبلغ مالي كل شهر لينقص عليه تراكم الثلاث أشهر وأنه يؤدي ما عليه دوريا وبانتظام ولم يتماطل على المدعين في أداء مستحقاتهم وأن الإنذار تضمن طلبات مبالغ مالية تم أدائها مسبقا، الأمر الذي يكون معه السبب الذي بني عليه الإنذار وكذا مقال الدعوى غير ذي أساس، والتمس الحكم برفض الطلب.

وبناء على مذكرة جواب نائب المدعين المدلى بها بجلسة 16/05/2023، جاء فيها أن الكشوفات الحسابية المدلى بها من طرف المدعى عليه لا تتعلق بأداء واجبات الكراء للشهور التي وقع فيها الدفع في الحساب البنكي، بل تتعلق بمتأخرات الكراء للفترة السابقة المطلوبة في الإنذار. وأن المدعى عليه ومنذ تاريخ 01/01/2020 كانت واجبات الكراء محصورة في مبلغ 12.349,84 درهما، وأنه بداية من 01/04/2020 يضاف مبلغ 13.117.52 درهما (واجب الثلاثة الأشهر 4-5-6 من سنة 2000 الكراء يؤديه المدعى عليه بداية كل ثلاثة أشهر مسبقا) ليكون المجموع في 01/04/2020 هو 25467,36 درهم، وعلى رأس كل ثلاثة أشهر يضاف مبلغ 13.117.52 درهما إلى الرصيد القديم وأن الوضعية استمرت إلى غاية 01/01/2023 ليصل الرصيد أو ما تخلد بذمة المدعى عليه من واجبات الكراء ما مجموعه 43.760,09 درهما مقابل قيام المدعى عليه بدفع دفعات بداية من 15/07/2020 إلى غاية 29/12/2022 وبتاريخ 01/01/2023 أصبح الرصيد الجديد هو 43.760,09 درهما وهو المبلغ الوارد في الإنذار وبذلك فكل الدفعات التي قام بها المدعى عليه والتي أرفقها بمذكرة جوابية كلها تتعلق بمتأخرات الكراء والتي بدأت منذ 01/01/2020، مما يكون معه ما جاء في الإنذار بخصوص واجبات الكراء والمفصلة، كان كل ذلك بناء على حصر ما على المدعى عليه من واجبات الكراء إلى غاية 2023/1/1 والمحددة في مبلغ 43.760,09 درهما أي ما يعادل أكثر من 13 شهرا من الكراء. وأنه خلافا لما يدعيه المدعى عليه كون واجبات الكراء تؤدي دوريا بعد انتهاء الثلاثة أشهر، فإن العقد الرابط بين طرفي الدعوى يؤكد أن واجبات الكراء تؤدي في الأول من كل ثلاثة أشهر وبالتالي فجميع التحويلات البنكية الخاصة بالكشوفات البنكية المدلى بها من طرف المدعى عليه لا علاقة لها بالفترة المطلوبة في الإنذار المؤسس عليه هذه الدعوى. وبالتالي فإن المدعى عليه مدين للمدعين بالمبلغ الوارد والمحدد في الإنذار، والذي يتجاوز مبلغ واجبات الكراء لمدة تفوق 13 شهرا، مما يكون معه التماطل ثابت في حق المدعى عليه، ملتمسين الحكم برد دفع المدعى عليه، والحكم تبعا لذلك وفق ما جاء في المقال الافتتاحي.

وبعد تعقيب المدعى عليه وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الطاعن توصل بإنذار من أجل أداء مجموعة من

المبالغ : جزء من الثلاثة أشهر الثانية من سنة 2022 بقي فيها مبلغ 4407,8 درهم والثلاث أشهر ما قبل الأخيرة من سنة 2022 وجب فيها مبلغ 13117,52 درهم والثلاث أشهر الأخيرة من سنة 2022 وجب فيها مبلغ 13117,52 درهم وأدلى بأصل 10 كشوف حسابية تفيد الأداء، وأنه بتفحص جميع الأوراق خاصة الإنذار وكشوف الحساب الرسمية والقانونية الصادرة عن البنك يتضح أن المستأنف عليهم يطالبون بمبالغ سبق وأن استخلصوها ورغم ذلك ضمنوها في الإنذار الموجه للطاعن وطالبوا بها علما ان الطاعن أثبت أداء مبالغ مالية مضمنة في الإنذار بواسطة تحويلات بنكية تفيد براءة ذمته لم يتم دحضها أو المنازعة فيها بمقبول قانوني وإنما تم الإدلاء فقط بكشف حساب للوضعية الكرائية غير قانوني يفتقر إلى الرسمية بل هو حجة من صنع المستأنف عليهم.

كما أن محكمة الدرجة الأولى استندت في حكمها على كشف وضعية حسابية غير قانوني تم صنعه من طرف المستأنف عليهم وأغفلت النظر إلى الكشوف الحسابية الصادرة من البنك بشكل رسمي، وأن المادة 492 من مدونة التجارة واضحة بهذا الشأن.

فضلا عن أن الطاعن يؤدي ما عليه دوريا وبانتظام ولم يتماطل على المستأنف عليهم في أداء مستحقاتهم، وأن الإنذار تضمن طلبات

مبالغ مالية تم أداءها مسبقا، الأمر الذي يكون معه السبب الذي بني عليه الإنذار وكذا مقال الدعوى غير ذي أساس قانوني، فالجزء من الثلاث أشهر الثانية من سنة 2022 محددة في مبلغ 4.407,53 تم أداءه بتاريخ 22/03/2022 بموجب التحويل البنكي تحويل مبلغ 5000 درهم الباقي عنه 592,65 درهم والثلاث أشهر ما قبل الأخيرة من سنة 2022 وجب فيها مبلغ 13117,52 درهم تم تحويل مبلغ 5000 درهم كل شهر أي ما مجموعه 15.000 درهم الباقي 1.882,48 درهم والثلاث أشهر الأخيرة من سنة 2022 وجب فيها مبلغ 13.117,52 درهم تم أداء مبلغ 5000 درهم بتاريخ 03/11/2022 ومبلغ 6000 درهم بتاريخ 27/12/2022 والثلاث شهور الأول من سنة 2023 وجب فيها مبلغ 13.117,52 درهم تم مبلغ 6000 درهم بتاريخ 05/01/2023 ومبلغ 6000 درهم بتاريخ 22/02/2023 أي ما مجموعه 12000 درهم وأن المجموع يساوي 43.000 درهم، ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء الطاعن مبلغ 43.760,09 درهم وبعد التصدي الحكم برفض طلب الأداء على أساس أن المبالغ تم أداءها بمثبت قانوني وهو كشوف الحساب مع تأييده في الباقي والبت في الصائر طبقا للقانون.

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق المدلى بها من طرف الطاعن بجلسة 21/03/2024.

وبجلسة 04/04/2024 أدلى المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بمذكرة جوابية جاء فيها أن ما يدفع به المستأنف غير صحيح ذلك أنه بداية توقفه على أداء واجبات الكراء كان بداية من 01/01/2020 واستمر إلى تاريخ إنذاره، وبالتالي فالكشوف المدلى بها لا تتعلق بأداء واجبات التاريخ أو الشهور التي وقع فيها التحويل البنكي، بل بالفترة السابقة لتاريخ التحويل، كما ان الدفع المضمنة في المقال الاستئنافي هي نفس الدفع التي دفع بها في المرحلة الابتدائية وتمت مناقشتها، وبالتالي فالمستأنف لم يأت بأي جديد في مقاله الاستئنافي، وما على المستأنف إلا الإدلاء بما يفيد أداء واجبات الكراء بداية من شهر يناير 2020، ومن ثمة يكون استئنافه غير مؤسس على أسس صحيحة وسليمة، ملتمسين رد دفع المستأنف والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف.

وبتاريخ 18/04/2024 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تمهيدا تحت عدد 264 بإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبيرة فتحي السعدية التي خلصت في تقريرها إلى تحديد المبلغ الباقي بذمتها في 18.763,90 درهم. إلى حدود 1/11/2023

وبجلسة 17/10/2024 أدلى المستأنف بواسطة نائبه بمذكرة مستنتجات بعد الخبرة جاء فيها أن الخبرة أنجزت وفق مقتضيات الفصلين 62 و 63 من ق م م، وطبقا لما أمر به الحكم التمهيدي مما يتعين معه المصادقة عليها.

كما أن تحديد مديونية الطاعن من طرف الخبيرة جاء بطريقة حسابية دقيقة جدا مستندة في ذلك على حجج ووثائق الأطراف المقدمة لها، وأن التقرير جاء بضبط دقيق للتواريخ والمدة التي لم يتم الأداء فيها، وأن المبلغ المحدد في الخبرة هو نفسه المبلغ الذي كان الطاعن يعترف بمديونيته منذ بداية الدعوى، ملتمسا بعد قبول المستنتجات شكلا والمصادقة على تقرير الخبرة موضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من مبالغ على الطاعن وبعد التصدي الحكم بالمبلغ المحدد في تقرير الخبرة إلى حدود 01/11/2023 أي مبلغ 18.763,90 درهم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 17/10/2024 أُلْفِي بالملف بمذكرة بعد الخبرة للأستاذ عبودي في حين تخلف نائب المستأنف عليهم رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 24/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه وتمسك بأدائه كافة المبالغ المطالب بها عن طريق تحويلات بنكية.

وحيث إنه وأمام منازعة المستأنف في المديونية أمرت المحكمة بإجراء خبرة حسابية أسندت مهمة القيام بها للخبيرة فتحي السعدية، التي خلصت في تقريرها إلى أن ذمة المستأنف عادل (هـ) بقيت مليئة بمبلغ 19.289,90 درهم عن المدة من 01/01/2020 إلى حدود ثلاثة أشهر من سنة 2022 لتضيف أن الطرفين أدلوا بوضعية السومة الكرائية مع الأداء إلى حدود شهر 11/2023 وأنها لاحظت اختلاف

ببهما فيما يخص شهر 11/2023 لم يدخله المستأنف في الحساب وسومته 4.372 درهم ليبقى بذمة المستأنف إلى حدود 01/11/2023 مبلغ 18.763,90 درهم.

وحيث إن الخبرة جاءت مستوفية لكافة شروطها الشكلية كما أنها جاءت موضوعية على اعتبار أن الخبرة استندت إلى الوضعية الحسابية للسومة الكرائية للطرفين إلى حدود شهر 11/2023 والتي أسفرت على كون ما بقي بذمة المستأنف إلى حدود هذا التاريخ أي شهر 11/2023 هو مبلغ 18.763,90 درهم وأنه وما دام المستأنف لم يطالب سوى بمبالغ كراء المدة الممتدة من ثلاثة أشهر الثانية من سنة 2022 إلى غاية ثلاثة أشهر الأولى من سنة 2023، فإن واجبات كراء هذه المدة يكون قد تم أدائها ولم يبق سوى واجبات كراء مدة لم يتم المطالبة بها بمقتضى الدعوى الحالية واستنادا إلى ذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب لما قضى بأداء واجبات كراء سبق أدائها ويتعين إلغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.