

Bail commercial : L'action en paiement des loyers est soumise à la prescription quinquennale et la preuve du paiement peut résulter de transferts de fonds reçus par le bailleur (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67914	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5547
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8232/4170	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Transfert de fonds, Rejet de la demande, Preuve du paiement, Prescription quinquennale, Loyer, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Arriérés de loyers, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation de la prescription quinquennale et de la preuve du paiement. Le tribunal de commerce avait intégralement débouté le bailleur de sa demande.

L'appelant contestait l'application de la prescription et l'imputation des paiements partiels effectués par le preneur. La cour confirme l'application de la prescription quinquennale aux loyers échus plus de cinq ans avant la mise en demeure.

Elle retient ensuite que les virements bancaires produits par le preneur, dont le montant total excède la part non prescrite de la dette, constituent une preuve de paiement suffisante. La cour juge à cet égard inopérant le moyen tiré d'une erreur matérielle sur le nom du bénéficiaire figurant sur certains justificatifs, dès lors qu'il est constant que les fonds ont bien été crédités sur le compte du bailleur.

Le jugement est donc confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 26 يوليوز 2021 تقدم محمد (ص.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 1209 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/02/2021 في الملف عدد 9826/8207/2020 القاضي برفض طلبه.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن محمد (ص.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن التونسي (غ.) يكتري منه محلا بسومة شهرية قدرها 2000,00 درهم إلا أنه امتنع عن أداء الكراء منذ شهر مارس 2013 فترتب بذمته لغاية شهر دجنبر 2019 مبلغا مجموعه 164.000 درهم والتمس الحكم له بالمبلغ المذكور مع تعويض عن التماطل قدره 20,000 درهم، وبعد جواب المدعى عليه وتمام الإجراءات، اصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء حكما القاضي برفض الطلب، استأنفه المدعي للأسباب التالية:

أن الحكم المستأنف جاء مخالفا للمقتضيات القانونية و لم يعلل ما قضى به تعليلا ينسجم ووثائق الملف وما أقره العمل القضائي. فقد قضى برفض الطلب بعلّة ثبوت أداء المدعى عليه لجميع المبالغ المستحقة، مع أن واقع الحال خلاف ذلك. ذلك أن المدعى عليه لم يدل بما يفيد كون التحويل يتعلق بمدة معينة دون غيرها. والتقادم المتمسك به غير قائم. وإلى جانب ذلك فالحكم المستأنف اعتبر أن مجموع المبالغ المطالبة بها محددة في مبلغ 96000,00 درهم و واقع الحال أن المبلغ غير ذلك. فالمقال قدم بتاريخ 10 دجنبر 2020 و المدة المستحقة تبتدئ من 10 دجنبر 2015 و ليس 2016 فيكون بذلك المبلغ المناسب سماع الحكم وفقه هو 121333,33 درهم عن المدة من 10 دجنبر 2015 إلى متم دجنبر 2019. و أن مجموع المبالغ المحولة من دجنبر 2016 لا تتعدى 55000.00 درهم على فرض تعلقها بالمدة و العارض الذي لا يسلم بذلك يعتبر أن المستأنف عليه لم يؤد ما بذمته عن المدة المطلوبة على فرض أن تحويل 55 ألف درهم يتعلق بسنوات 2017-2018-2019 و بذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به . والتمس لاجل ذلك الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي اعتبار ما سبق والحكم وفقه مع ما يترتب عن ذلك قانونا. ورافق مقاله بنسخة من المقال ونسخة من الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 03/11/2021 حضرها دفاع المستأنف فيما تخلق المستأنف عليه رغم التوصل، وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 17/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث إن الحكم المستأنف قضى برفض الطلب بعلّة ان الكراء المطلوب أدي بمقتضى تحويلات وجزء منه طاله التقادم، وهو ما ينازع فيه الطاعن المكري محمد (ص.) بمقتضى مقاله الاستئنافي.

وحيث بخصوص النعي المثار بشأن الدفع بالتقادم جزء من واجبات الكراء، فإن الإنذار موضوع الدعوى المتوصل به من لدن

المستأنف عليه يوم 6 يناير 2020 يرمي الى أداء واجب كراء المدة من مارس 2013 الى متم دجنبر 2019، وبإعمال امد التقادم الخمسي، تكون المدة السابقة عن شهر دجنبر 2015 قد طالها التقادم وهو ما ذهب إليه الحكم في تعليقه عن صواب.

وحيث بخصوص باقي المدة والتي تبتدئ من فاتح شهر يونيو 2016 الى متم دجنبر 2019 فإن المستأنف عليه استدل بوصول صادرة عن شركة (و. ك.) وشركة (م. ا.) وشركة (ك. ب.) تفيد تحويل عدة مبالغ توصل بها الطاعن في مبلغ مجموعه 97500 درهم وذلك في حسابه الخاص به وأنه إن ذكر في بعض الوصول اسم احمد بدلا من محمد فذلك لن يجرى الوصول من حجيتها في الاثبات طالما أن الطاعن قد توصل فعلا بالمبالغ الواردة بها ولم يذل خلافها من خلال ما سجل في حسابه الخاص به. وهو مبلغ يستغرق الدين الذي لم يطله التقادم وقدره 96000,00 درهم وبالتالي وخلافا لما جاء في الاستئناف من اسباب غير ذي أساس يكون الحكم المستأنف لما قضى برفض الطلب بعلة أن الكراء الذي لم يطله التقادم مؤدى صائب ويتعين تأييده.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا في حق المستأنف عليه

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.