

**Bail commercial : Le rapport d'expertise comptable ordonné en appel constitue le fondement de la décision d'infirmer le jugement et de la condamnation du bailleur au remboursement d'un trop-perçu de loyers (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 61033	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3241
<b>Date de décision</b> 20230515	<b>N° de dossier</b> 2022/8202/1734	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Trop-perçu, Rapport d'expert, Paiement du loyer, Loyer, Infirmité du jugement, Expertise judiciaire, Dépôt de garantie, Demande reconventionnelle, Décompte des loyers, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au solde des comptes d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce a ordonné une expertise judiciaire pour départager les parties sur le montant des arriérés locatifs. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un solde de loyers et rejeté sa demande reconventionnelle en restitution du dépôt de garantie. En appel, le preneur contestait ce décompte, soutenant être en réalité créancier du bailleur après imputation de l'ensemble de ses versements. La cour homologue les conclusions du rapport d'expertise, expressément accepté par les deux parties, qui révèle un solde créditeur en faveur du preneur. Elle retient que les paiements effectués, une fois le dépôt de garantie inclus dans le calcul, excèdent le montant total des loyers dus, rendant la créance du bailleur inexistante. Par conséquent, la cour infirme intégralement le jugement, rejette la demande principale du bailleur et, statuant à nouveau, fait droit à la demande reconventionnelle du preneur en condamnant le bailleur à la restitution du trop-perçu.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 9/3/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/01/2022 تحت رقم 15 في الملف رقم 11345/8207/2021 القاضي :

- في الطلب الأصلي:

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بأداء المدعى عليها شركة ف. لفائدة المدعية مريم (ش.) مبلغ 152.667,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب على تاريخ التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات.

في الطلب المضاد:

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: برفض الطلب و إبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث سبق البت في الشكل بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها تقدمت امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال تعرض فيه انها دائنة للمدعى عليها بمجموع مبلغ 152.667,00 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالبيضاء بعد اجرائها لعملية حسابية ملتزمة الحكم عليها بادائها لفائدتها المبلغ المذكور أعلاه.

وأجابت المدعى عليها على المقال بمذكرة جوابية مع طلب مضاد رام الى ارجاع مبلغ الضمانة المنصوص عليها في عقد الكراء وقدره 120.000 درهم او اجراء مقاصة بين الدينين.

وبعد تعقيب المدعية على وتمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه.

فاستأنفته الطاعنة مستندة على ان الحكم المستأنف صدر في غير محله ولم يكن مصادفا للصواب.

اذ أنه قد سبق للمدعية المطالبة في مقالها الافتتاحي باداء المستأنفة لفائدتها مبلغ 152.667,00 درهم بعد تذكيرها المحكمة بالسومة المحددة بين الطرفين و بالتخفيض منها بناء على الاتفاق الواقع بينهما في الفصل 3 من عقد الكراء المدلى به بالملف، و بالمبالغ المؤداة من طرف المستأنفة.

غير ان المحكمة اعتمدت طريقة أخرى في الحساب و حددت مجموع واجبات الكراء الواجب ادائها عن 3 سنوات و 7,5 اشهر (ابتداء

من 17-10-2016 الى 15-06-2020 الى 15-06-2020) في 1.860.000 درهم خلاف ما اقرت به المدعية في الصفحة الاولى من مقالها بان مجموع المبالغ المستحقة عن المدة المذكورة محددة فقط في مبلغ 4.460.000 درهم بعد خصم نسبة التخفيض المتفق عليها بين الطرفين في عقد الكراء. كما سايرت المحكمة في تحديدها لمجموع المبلغ المؤدى من طرف المستأئفة عن مدة الكراء، المبلغ المحدد من طرف المستأئفة في مقالها الإفتتاحي واعتبرت أنه محصور فقط في مبلغ 1.307.333,00 درهم، في حين أنها أدت عن مدة الكراء مجموع مبلغ 1.417.333,00 درهم بعد إضافة مجموع مبلغ 110,000,00 المحول إلى حساب المستأئف عليها البنكي كما هو ثابت من أصول التحويلات البنكية بتاريخ 14/11/2019 و 03/12/2019 و 14/01/2020 و 03/02/2020 و 05/03/2020 المرفقة. وانه يخصم مجموع المبلغ المؤدى عن مدة الكراء وقدره 1.417.333,00 درهم من المبلغ المطلوب في المقال وقدره 1.307.333,00 درهم، فإن المبلغ الغير المؤدى يعادل 110.000,00 درهم فقط.

ومن حيث الطلب المضاد، فقد سبق لها تقديم طلب مضاد رامي إلى الحكم على المستأئف عليها بإرجاعها مبلغ الضمانة المنصوص عليها في العقد بعد تسلمها مفاتيح المحل. وان المحكمة قضت برفض الطلب رغم اتفاق الطرفين على استرجاعه من طرف المستأئفة عند نهاية العقد وتسليم المفاتيح. وان الحكم المستأئف لم يصادف الصواب من هذا الجانب، لذا فهي تلتزم حيث الطلب الأصلي إلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به من أداء المستأئفة لمبلغ 152.667,00 درهم وبعد التصدي حصر مجموع مبالغ الكراء الغير المؤداة في 110.000,00 درهم ورفض ما زاد على ذلك والبت في الصائر طبقا للقانون.

ومن حيث الطلب المضاد : - إلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به من رفض الطلب المضاد وبعد التصدي الحكم على المستأئف عليها بإرجاعها للمستأئفة مبلغ الضمانة المنصوص عليه في الفصل 7 من عقد الكراء.

و ارفقت مقالها ب نسخة طبق الأصل من الحكم المستأئف و 5 تحويلات بنكية و اصل ظرف التبليغ.

وبناء على المذكورة المرفقة بوثائق التي تقدمت بها المستأئفة تدلي خلالها بالوثائق التالية تحويلات بنكية و اداءات مباشرة و باربع تواصل كراء عن اشهر دجنبر 2016 ، يناير ، فبراير ، مارس 2017.

مبلغ الضمانة الذي توصلت به المستأئف عليها قدره 120.000,00 درهم.

وان مجموع واجبات الكراء المستحقة عن المدة المتراوحة بين 17/12/2016 و 20/05/2020 هو 1.657.330,00 درهم.

وان المبلغ المطلوب من طرف المستأئف عليها في الانذار هو 152.667,00 درهم.

وبخصم المبلغ المطلوب في الانذار من مجموع الاداءات المستحقة عن مدة الكراء مع اضافة مبلغ الضمانة، فان المبلغ المتبقي عن الكراء هو 79.997,00 درهم وليس 152.667,00 درهم المحكوم به ابتداءً، لذلك فهي تلتزم من المحكمة حصر واجبات الكراء المتبقية الغير المؤداة في مبلغ 79.997,00 درهم.

وأجابت المستأئف عليها بواسطة نائبها بجلسة 13/6/2022 ان دفعو المستأئفة غير مبنية على أساس واقعي سليم وغير مستساغة من الناحية الواقعية، كما جاءت غير ذى اساس قانوني والغرض منها الإضرار بمصالحها، بل والأكثر من ذلك التناقضات الصارخة التي سقطت فيها المستأئفة و من تناقضت حججه وتضاربت أقواله سقطت دعواه.

ذلك أن المستأئفة في جوابها عن الإنذار الموجه لها وكذلك في المرحلة الإبتدائية دفعت وتمسكت بان جميع الواجبات الكرائية تم أدائها بل وأنها دائنة لها بمبلغ 7000 درهم بعد خصم الضمانة، وفي عريضة استئنافها دفعت أن المبالغ الكرائية العالقة بذمتها و الواجبة الأداء هي فقط 110.000,00 درهم.

وفي مذكرتها الأخيرة المدلى بها بتاريخ 18/04/2022 تزعم أن مجموع الواجبات العالقة بذمتها هي فقط 79.997,00 درهم والتمست

حصر المديونية في المبلغ المذكور وأدلت بمجموعة من الأدعاءات والتحويلات من أجل التشويش على المحكمة ومن أجل ذر الرماد في العيون ليس إلا، ذلك أن الوثائق المدلى بها من جهة أولى هي فقط صور شمسية لا ترقى لبداية حجة وجاءت مخالفة لمقتضيات الفصل 440 من ق ل التي تؤكد الوثائق المعتمدة والمقبولة في الإثبات هي الوثائق الأصلية أو الصور المطابق للأصل وليس فقط الصور الشمسية مما يجعل تلك الوثائق غير ذي أساس يتعين استبعادها.

أما من جهة ثانية . فان الأدعاءات المدلى بوصولاتها على علتها لا تبين حقيقة المبالغ المؤداة ذلك أن المستأنفة تقدمت بها دون ان تبين بشكل واضح و بعملية حسابية دقيقة المبالغ المؤداة كما بينت الواجبات الكرائية المستحقة بل فقط عمدت الى والإدلاء بمجموعة من الوصولات من أجل ذر الرماد في العيون وإضفاء المشروعية على وصولات ناقصة لا تبين الأدعاءات الحقيقية وخير حجة على ذلك التناقض الصارخ في باقي المبالغ حيث أنها في كل مرة تدعي مبلغا دون أن تبين أساسه، الأمر الذي يؤكد سوء نيتها في التقاضي و يجعل دفعاتها حليفة الرد مع تأييد الحكم المستأنف.

ومن حيث ثبوت المديونية و عدم الأداء، فإن دفع المستأنفة كون محكمة البداية قد أخطأت في حساب مجموع واجبات الكراء المستحقة، وأدلت بتحويلات بنكية تزعم من خلالها أنها لم يتم احتسابها من طرف المحكمة، كلها مزاعم لا تتبني على أساس واقعي و قانوني سليمين الغرض منها الإضرار بمصالحها دون وجه حق ومحاولة هدر حقوقها المشروعة، إذ بالرجوع إلى الأدعاءات المقدمة من طرف الطالبة إلى حدود فسخ العقد وفي ظل الاتفاق المبرم بخصوص تخفيض السومة الكرائية عن السنة الأولى و الثانية من 45000 درهم إلى 40000 نجدها تصل في مجموعها إلى 1.460.000 درهم وفق التفصيل الآتي :

23 شهرا الأولى \*40.000= 920.000 درهم

12 شهرا الموالية \*45.000= 540.000 درهم

ما مجموعه : 1.460.000 درهم

وبخصم الأدعاءات المقدمة من طرف المدعى عليها التي تبلغ فقط 1.187.333 درهم

أضف إلى ذلك مبلغ الضمانة الذي تزعم الطالبة عدم استرداده متناسية أنها استهلكته ضمن واجبات الكراء وذلك بإيعاز منها، اذ قامت بدمجه ضمن الأدعاءات حيث سيصبح الباقي بعد الدمج كالتالي: 1.187.333 تخص الاداءات + 120.000 مبلغ الضمانة = 1.307.333 درهم.

وبعد القيام بعملية بسيطة بخصم المبالغ المؤداة من طرف الطالبة زائد الضمانة من مبلغ مجموع الواجبات الكرائية المحددة بموجب العقد سنحصل على الناتج كالتالي : 1.460.000 مجموع مبالغ الكراء الواجبة الاداء - 1.307.333 مجموع المبالغ المؤداة زائد الضمانة = 152.667 درهم. أضف الى ذلك التحويلات المدلى بوصولاتها أنها تتعلق بأداءات تم احتسابها ضمن المبالغ المؤداة من طرف المستأنفة وذلك وفق ما تم بسطة أعلاه، وأنها تتحداها أن تدلي بجميع الوثائق المثبتة للمبالغ المؤدات من طرفها حتى يتبين للمحكمة المبالغ العالقة بدمتها، أما الإدلاء بوصولات مجردة من باقي الأدعاءات ومنفردة لن يسعفها في شيء بل يقوم ضدها وبه ستعجز عن إثبات ما تدعيه كما ستعجز عن تنفيذ ادعاءاتها بخصوص الأداء الذي تم حقيقة و الذي تم تفصيله أعلاه بالدليل و البرهان، مما يجعل دفعاتها واستئنافها لا يبنني على أساس قانوني وواقعي سليم وغير جدي الغرض منه تمطيط المسطرة وتطويل أمد النزاع يتعين معه القول والحكم برد الاستئناف برفضه مع تأييد الحكم المستأنف وتحميلها الصائر.

وبناء على المذكرة التوضيحية التي تقدمت بها الطاعنة بواسطة نائبها بجلسة 4/7/2022 تعرض خلالها ان المبلغ المتبقي عن الكراء هو 79997 درهم و ليس 152667 درهم المحكوم به ابتدائيا و انها محقة في المطالبة بحصر واجبات الكراء في المبلغ المذكور ورفض ما زاد على ذلك او الأمر احتياطيا باجراء خبرة حسابية لتحديد المبلغ المتبقي عن واجب الكراء مع استبعادها لأداء مصاريفها .

وبناء على القرار التمهيدي عدد 808 الصادر بتاريخ 03/10/2022 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد عمر (ن.).

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 20/03/2023 عرض فيها أن مجموع المستحقات الكرائية - الأديات = 1.477.333,00 درهم - 1.520.000,000 درهم = 42.667,00 درهم وبقي بذمة المستأنف عليها مجموع مبلغ 42.667,00 درهم الواجب إرجاعه إليها ويتعين المصادقة على الخبرة المنجزة والحكم المقال الإستئنافي مع حصر المبلغ الواجب إرجاعه لها في 42.667,00 درهم ، ملتزمة المصادقة على الخبرة المنجزة والحكم وفق المقال الإستئنافي مع حصر المبلغ المطلوب إرجاعه في 42.667,00 درهم مع فوائده القانونية والصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 20/03/2023 عرض فيها أن المحكمة أمرت بإجراء خبرة عوهدت للخبير السيد عمر (ن.) وأن السيد الخبير أنجز المهمة وفقا للقانون ، ملتزمة الحكم بالمصادقة على نتائج الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير عمر (ن.) .

و بناء على إدراج الملف بجلسة 20/03/2023 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 25/04/2023.

## محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بعدم مصادقة الحكم الصواب فيما قضى به في مواجهتها من أداء ورد طلبها المضاد الرامي الى ارجاع مبلغ الضمانة .

وحيث أمرت محكمة الاستئناف و في إطار اجراءات التحقيق في الدعوى باجراء خبرة حسابية بين الطرفين من أجل تحديد المبالغ المترتبة بذمة الطاعنتين عن واجبات الكراء خلال المدة من 01/10/2019 الى غاية 15/06/2020 مع الاخذ بعين الاعتبار قيمة التخفيضات في السومة الكرائية المتفق عليها في العقد و خصم الاداءات و التحويلات المتمسك بها و على ضوء ذلك تحديد المبلغ الحقيقي المتبقى بذمة الطاعنة عن واجبات الكراء .

وحيث إن الخبير المعين انتهى في تقريره وبعد دراسته للوثائق إلى تحديد مستحقات الكراء استنادا لعقد الكراء في 1.477.333 درهم و مجموع الاداءات التي قامت بها الطاعنة هي 1.367.333 درهم و مجموع الاداءات عن طريق التحويلات عن طريق ثلاث شيكات بين يدي المفوض القضائي في 152.667,00 درهم و خلص الى تحديد المتبقى عن الرصيد الفاضل لفائدة الطاعنة في مبلغ 42.667,00 درهم كما أنه و باستقراء تقرير الخبرة يتبين أن الخبير المعين قد أخذ بعين الاعتبار مبلغ وديعة الضمان بمبلغ 120.000 درهم .

وحيث التمس نائب المستأنفة في مذكرته بعد الخبرة المصادقة على الخبرة و الحكم وفقا لمقالها الاستئنافي مع حصر المبلغ المطلوب إرجاعه في 42.667 درهم كما التمس المستأنف عليها المصادقة على الخبرة المنجزة .

و حيث ارتأت المحكمة اعتبارا للنتيجة التي توصل اليها الخبير المعين بعد اجراء المحاسبة بين الطرفين مع الاخذ بعين الاعتبار مبلغ الضمانة المنصوص عليها في الفصل 7 من عقد الكراء التصريح باعتبار الاستئناف و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الطلب الاصلي و الحكم من جديد برفض بشأته و الغائه فيما قضى به بخصوص الطلب المضاد و الحكم من جديد باداء المستأنف عليها للمستأنفة مبلغ 42.667,00 درهم المتبقى بذمتها بعد خصم الاداءات المتوصل بها و التحويلات و كذا مبلغ الضمانة من المبالغ الكرائية المستحقة .

وحيث إن طلب الفوائد القانونية غير مبرر لعدم جواز المطالبة به لأول مرة أمام محكمة الاستئناف.

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف عليها .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البث في الشكل بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي .

في الموضوع : باعتبار الاستئناف و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الطلب الاصيلي و الحكم من جديد برفضه و الغائه بخصوص ما قضى به بخصوص الطلب المضاد و الحكم من جديد باداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 42.667 درهم و تحميلها الصائر بالنسبة .