

**Exécution provisoire :
L'argument du locataire ayant
payé le loyer à l'ancien
propriétaire est jugé insuffisant
pour justifier l'arrêt de
l'exécution d'une condamnation
au profit du nouveau propriétaire
(CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68997	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1484
Date de décision 20200630	N° de dossier 2020/8109/98	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Arrêt d'exécution, Procédure Civile		Mots clés Rejet de la demande de suspension, Paiement à l'ancien bailleur, Moyens insuffisants, Loyer, Exécution provisoire, Changement de propriétaire, Bail commercial, Arrêt d'exécution	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'une demande d'arrêt de l'exécution provisoire d'un jugement condamnant un preneur au paiement de loyers, la cour d'appel de commerce examine l'effet libératoire d'un paiement effectué auprès de l'ancien propriétaire. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du nouveau bailleur en condamnation du preneur au paiement des loyers échus depuis la date de l'acquisition de l'immeuble.

L'appelant soutenait s'être valablement acquitté des loyers litigieux entre les mains du vendeur, faute d'avoir été notifié de la cession, et ne pouvoir être contraint à un double paiement. La cour retient que les moyens invoqués par le preneur ne constituent pas un motif suffisant pour justifier l'arrêt de l'exécution.

Elle considère que le paiement des loyers au cédant, postérieurement à la vente, est inopposable à l'acquéreur, seul créancier légitime des loyers à compter du transfert de propriété. Il appartient dès lors au preneur d'exercer, le cas échéant, une action en répétition de l'indu à l'encontre de l'ancien bailleur.

La cour rejette en conséquence la demande d'arrêt de l'exécution provisoire.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث إنه بتاريخ 21/02/2020 تقدمت شركة (و.) بمقال مسجل و مؤدى عنه الوجيبة القضائية، عرضت فيه أنها استأنفت الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء، بتاريخ 22/10/2019 تحت عدد 9848 في الملف عدد 6611/8212/2019 القاضي: بادائها لفائدة المدعية مبلغ 144.000 مقابل الوجيبة الكرائية عن المدة من 19/06/2019 الى متم يونيو 2019 بسومة 4000 درهم مع النفاذ المعجل.

وأنها تلتزم إيقاف اجراءات تنفيذ الحكم المذكور الى حين صدور القرار الاستئنافي، مستندة في ذلك على انها استندت في استئنافها على انها لم تعلم بشراء المطلوب ضدها للعقار الا بتاريخ ابريل 2017 وان العارضة وطيلة المدة السابقة لهذا التاريخ اي من 19/06/2016 الى مارس 2017 ظلت تؤدي الواجبات الكرائية الى المالكين السابقين ياسر (مذ.) وهدى (غ.)، و ادت لهما ما مجموعه 40.000 درهم فلا يمكنها الاداء مرتين، و الحال ان المطلوب ضدها هي التي فرطت و تأخرت في اعلام العارضة بشرائها للعقار و حوالة الحق لفائدتها. وأنه انطلاقا من سببية ادائها للواجبات الكرائية وانطلاقا من عدم سببية اعلامها قبل ابريل 2017 بواقعة الشراء يكون من حقها المطالبة بايقاف اجراءات التنفيذ الى حين صدور القرار الاستئنافي.

وأرفقت المقال بنسخة حكم ابتدائي، و طي التبليغ ، و صورة محضر اعذار بالاداء، و صورة مقال استئنافي، و صور شواهد بنكية باداء الواجبات الكرائية.

وحيث اجابت المطلوب ضدها ان ما دفعت به الطالبة لا يرتكز على اساس قانوني او واقعي سليم، ذلك ان صفة العارضة ثابتة في المطالبة بالواجبات الكرائية عن عقارها الذي تملكه و الذي اشترته بتاريخ 19/6/2016، و بالتالي فإنها هي من تستحق الواجبات الكرائية عن المحل منذ تاريخ ابرام عقد الشراء.

وان العارضة اخبرت الطالبة بانتقال الملكية اليها بتاريخ 19/6/2016. و ان الحكم الابتدائي كان على صواب حينما قضى على الطالبة بادائها لفائدة العارضة واجبات الكراء ابتداء من 19/06/2019. و ان الدفع بكون الطالبة ادت الواجبات الكرائية عن المدة من 19/6/2016 الى مارس 2017 الى المالكين السابقين لا يمكن ان يعتبر دفعا او حجة لحرمان العارضة من حقها في التوصل بالواجبات الكرائية عن محلها، اذ أن العارضة لا علاقة لها بالمالكين السابقين و ان الطالبة اذا كانت ادت الواجبات الكرائية للمالكين السابقين عن المدة من 19/06/2016 الى مارس 2017، فما عليها الا ان ترجع عليهم لكي تسترد ما ادته لهم بدون وجه حق. وأن الطالبة اذا كانت ادت اي مبالغ للمالكين السابقين عليها ان تطالبهم بارجاع المبالغ او ادخالهم في الدعوى.

وان المبالغ التي ادعت انها ادتها للمالكين السابقين غير ثابتة و غير ثابت تحويلها للعارضة او للمالكين السابقين و يكفي الرجوع الى هذه التحويلات للتأكد المحكمة من عدم الاداء. و ان التحويلات البنكية المدلى بها من طرف الطالبة تتضمن مبلغ مخالف للمبلغ الذي تدعي الطالبة انها ادته للمالكين السابقين. وان هذه التحويلات البنكية تثبت ان المبلغ الذي توصل به المالكين السابقين هو:

شهر يوليوز 2016 حولت مبلغ 8.043,38 درهم، و شهر مارس 2017 حولت مبلغ 16.086,75 درهم، اي ما مجموعه 24.130,13 درهم و ليس مبلغ 40000 درهم الذي تدعيه الطالبة اي واجبات كراء مدة 6 اشهر وليس 10 اشهر التي تدعيها الطالبة. وان الطالبة ورغم ادعاءها بانها ادت للمالكين السابقين واجبات الكراء من 19/06/2016 الى غاية مارس 2017 الا ان التحويلات التي تتضمنها الشهادة البنكية لا تشمل المدة التي تدعيها. و ان العارضة لا يمكنها ان تحرم من حقها في التوصل بالواجبات الكرائية عن السطح الذي تكتريه الطالبة لمجرد ادائها بانها ادته للمالكين السابقين ملتزمة الحكم برفض الطلب.

وأرفقت الجواب بصورة شهادة بنكية.

وحيث ادرجت القضية بجلسة 23/06/2020 حضر خلالها الأستاذ (ق.) عن الأستاذ (مق.) عن الطالبة، و تخلف الأستاذ (مس.) عن المطلوب ضدها و الفي بالملف مذكرته الجوابية أعلاه حاز الحاضر نسخة منها و اسند النظر، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 30/06/2020.

المحكمة

في الشكل:

حيث إن الحكم المطلوب إيقاف تنفيذه وقع استئنافه من طرف الطالبة التي أدلت بنسخة من المقال الاستئنافي وبنسخة من الحكم الأمر المستأنف مما يتعين قبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث ان الوسائل التي اعتمدها طالبة ايقاف التنفيذ لا تبرر الاستجابة لطلبها، مما يتعين معه التصريح برفضه.

لهذه الأسباب

تصرح المنعقدة بغرفة المشورة وهي تبت علنيا وانتهائيا وبعد المداولة طبقا للقانون وبنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

في الشكل :بقبول الطلب.

في الموضوع :برفضه مع ابقاء الصائر على رافعه.