

**La coïncidence des dates de virement bancaire avec les échéances du loyer commercial constitue une présomption de paiement en faveur du locataire (CA. com. Casablanca 2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 67897	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5527
<b>Date de décision</b> 20211117	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/3526	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Virement bancaire, Rejet de la demande de résiliation, Preuve du paiement, Présomption de paiement, Paiement du loyer, Mise en demeure, Loyer, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant partiellement rejeté une demande en paiement de loyers et en résiliation de bail, la cour d'appel de commerce examine la force probante des virements bancaires effectués par le preneur. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un solde locatif mais rejeté les demandes en résiliation du bail et en expulsion.

L'appelant soutenait que les virements produits par l'intimé ne correspondaient pas à la période visée par la mise en demeure et ne pouvaient donc faire échec à la demande de résiliation. La cour d'appel de commerce retient que la coïncidence entre les dates des virements et la période locative visée par la mise en demeure constitue une présomption de paiement pour ladite période.

Elle rappelle que le principe est la présomption de libération du débiteur. Faute pour le bailleur de rapporter la preuve contraire, notamment en démontrant que ces paiements s'imputaient sur une dette antérieure, la cour considère que le manquement justifiant la résiliation n'est pas caractérisé.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد إدريس (ص.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/05/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 760 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/03/2020 في الملف عدد 3757/8207/2019 والذي قضى في الطلبين الأصلي و الإضافي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه حد (ز.) لفائدة المدعي إدريس (ص.) مبلغ 5250.00 درهم الممثل لواجبات كراء شهر غشت من سنة 2019 و شهر أكتوبر من سنة 2019 و شهر فبراير من سنة 2020، مع النفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأدنى عند عدم الأداء، و تحميل المدعى عليه الصائر و رفض باقي الطلب.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد إدريس (ص.) تقدم بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/10/2019 يعرض من خلاله أنه يملك المحل الكائن بعنوان المدعى عليه أعلاه، وأن هذا الأخير يستغله على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 1750 درهم، و انه اعتاد على المماطلة في أداء واجبات الكراء، كان في كل مرة يطالب بالتسوية الودية آخرها الصلح الواقع بتاريخ 1742017 و الذي أخل بمقتضياته، ولا زال مدينا بمبلغ 2900 درهم عن الكراء، و انه توقف مرة أخرى عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح ماي سنة 2019 إلى غاية أكتوبر 2019 فتخلد بزمته ما مجموعه 10500 درهم، و انه أنذره دون جدوى رغم توصله بالإنداز بتاريخ 3092019، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار و الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 10500 درهم واجبات كراء المحل عن المدة من فاتح ماي سنة 2019 إلى غاية أكتوبر 2019، و مبلغ 2900 درهم المتبقي بزمة المدعى عليه على إثر الصلح الواقع بينهما بتاريخ 1742017، و أدائه له مبلغ 3000 درهم تعويضا عن المماطلة التعسفية، و فسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما و الحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع الدعوى الكائن برقم [العنوان]، تماره، هو و من يقوم مقامه و لو بإذنه، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه جميع المصاريف، و تحديد الإيجابار في حده الأقصى.

وأرفق المقال بصورة من عقد كراء و صورة إنذار و محضر تبليغه .

وبناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 2212020 و الذي أكد من خلاله أن ما ضمنه المدعي بمقاله لا أساس له، و أنه لم يتوقف أبدا عن أداء واجبات الكراء، و أنه كان يرسلها للحساب البنكي الخاص بالمدعي كما هو ثابت من كشف الحساب المرفق، و أن الواجبات المزعم عنها متبقية من الصلح حسب ذكره عن سنة 2017 فنه لم يبقى بزمته شيء، ملتصا رد دفعات المدعي و مزاعمه و رفض طلبه و تحميله الصائر ، مرفقا مذكرته بثمان تحويلات بنكية و وكالة تتعلق بالسيدة بشرى (ه.) تمكنها من القيام بإجراءات قانونية لفائدته .

و بناء على تعقيب نائب المدعي مع مقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 0422020 أكد من خلال الجواب أن المدعى عليه يحاول الإيهام بأنه غير مدين بالواجبات الكرائية و انه يؤديها عن طريق تحويلات بنكية، مع الإشارة إلى أنه يتوصل من العارض بوصولات الكراء بعد كل أداء، و أنه لو كان حسن النية لأدلى بها حسما لكل نقاش، أو لسلك المسطرة القانونية للعرض و الإيداع، و للتوضيح فغن التحويلات التي قام بما لا تتعلق بالمدة المطلوبة في الإنذار و مقال الدعوى و التي تبدأ من شهر ماي سنة 2019 بل تخص مدة سابقة لأن المدعى عليه ألفت أن يماطل في الأداء، وأن التحويلات المؤرخة في 8112019 المتضمنة لمبلغ 2650 درهم و 2122019 المتضمنة المبلغ 1800 درهم و 212020 المتضمنة لمبلغ 1750 درهم، فغنه يتبين من مجموعها المحدد في 6200 درهم أنها لا تمثل المبلغ في مقال الدعوى، و العارض ابرزنا منه لحسن نيته يقر بها و يلتمس خصمها من مبلغ الدين، كما يتضح من تواريخها أنه لم يتم توجيهها للعارض إلا بعج تبليغ المدعى عليه بالإنذار يوم 3092019 وفوات أجله، أما في ما يخص الوصل الحامل المبلغ 1750 درهم + 50 درهم و الذي لا يحمل تاريخا فإنه لا يتعلق بتحويل بنكي و لا يثبت توصل العارض به، ملتصا بالحكم وفق مقاله، و في الطلب الإضافي الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 7000 درهم واجبات الكراء عن المدة من نونبر 2019 إلى غاية فبراير 2020، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و تحديد الإجبار في الأقصى.

و بناء على تعقيب نائب المدعى عليه بجلسة 1922020 أكد من خلاله أن المدعي يتناقض في أقواله، إذ التمس خصم مبلغ 6200 درهم من المبلغ الذي يطالب به، و ذلك بعد إقراره به بعدما كان موضوع مطالبة في مقاله الافتتاحي، مؤكدا ما سبق بخصوص عدم توقفه عن الأداء، و ملتصا برفض طلب المدعي و تحميلة الصائر .

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المستأنف يعتبر أن الحكم المطعون فيه اضر بحقوقه ومصالحه حين قضى به من رفض لباقي مطالب المستأنف اعتمادا على معطيات غير صحيحة و على تعليل غير صحيح ، مما يتعين معه إلغاؤه وبعده التصدي القول والحكم على المستأنف عليه بأدائه للمستأنف المبالغ المطالب بها في المقال الافتتاحي و المقال الإضافي والقول بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين والحكم تبعا لذلك بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه ولو بإذنه من المحل موضوع الدعوى، وأن الثابت من الحكم المستأنف أن محكمة أولى درجة اعتمدت التحويلات المدلى بها من طرف المستأنف عليه للقول ببراءة ذمته والحال أن تلك التحويلات لا تتعلق كلها بالمدة المطالب بها علما أن المستأنف أوضح بمقاله كون المستأنف عليه اعتاد المماطلة في الأداء وكون ذمته لازالت عامرة بمبلغ 2900 درهم عملا بالصلح الواقع بين الطرفين بتاريخ 2017/4/17 اثر نزاع يهم توقف المستأنف عليه عن اداء الكراء و بين أن التحويلات المؤرخة على التوالي في :

– 06/04/2018 المتضمنة لمبلغ 3000 درهم

– 31/05/2019 المتضمنة لمبلغ 2000 درهم

– 28/06/2016 المتضمنة لمبلغ 1800 درهم

– 31/7/2019 المتضمنة لمبلغ 1850 درهم

و أكد أن كل تلك التحويلات لا علاقة لها بالمدة المطلوبة في الإنذار والمقال الافتتاحي للدعوى والمقال الإضافي كما بين أن الوصل الحامل لمبلغ 1750 درهم + 50 درهم انه لا يحمل تاريخا وليس بتحويل بنكي و لا يحمل تاريخا و لم يدلي المستأنف عليه بإثبات توصل المستأنف به وأن المستأنف عليه حاول إيهام المحكمة بوقوع الأداء وتفق في ذلك وان ما يؤكد ذلك هو التعليل الذي اعتمدت عليه محكمة أولى درجة للقول ببراءة ذمة المستأنف عليه حيث ذهبت الى اعتبار ، و اعتبار الوصل المؤرخ في 2019/5/31 اداء لشهر ماي

2019 والوصل المؤرخ في 2019/4/28 اداء لشهر يونيه 2019 والوصل المؤرخ 2019/7/31 اداء الواجب شهر يوليوز 2019 والوصل المؤرخ في 2019/9/27 اداء لشهر شنتبر 2019 وانه كيف يعقل أن نعتبر وصلا يرجع تاريخه الى 2019/4/28 إبراء من واجب كراء شهر يونيه 2019 وانه فضلا عن ذلك فان تلك التحويلات كلها تتضمن مبالغ لا تمثل الوجيبة الكرائية الحقيقية وانه عند تحويل مبلغ 3000 درهم بوصل مؤرخ في 2018/4/6 أو مبلغ 2000 درهم بوصل مؤرخ في 2019/5/31 واعتبار هذا التحويل ابراء من ذمة كراء شهر حسب وجيبة كرائية محددة في مبلغ 1750 درهم يجعل كل ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه استنتاج خاطئ مخالف للصواب في جميع الأحوال وأن ما يؤكد كذلك عدم براءة ذمة المستأنف عليه هو اعتماد محكمة أولى درجة في تعليها لأداء شهور كرائية في مطلع الشهر ، لان المستأنف عليه اعتاد المماطلة ، ثم نعتبره حسب التعليل المضمن بالحكم أدي الكراء في وقته أمر لا يستقيم والمنطق السليم وانه فضلا عن هذا وعلى فرض صحة ما اعتمده محكمة أولى درجة في تعليها للقول بصحة الأداء فان مجموع الاداءات التي اعتمدها محكمة أولى درجة كتحويل للمستأنف هي : 3000 درهم + 2000 درهم + 1800 درهم + 1850 درهم + 6200 درهم أي ما مجموعه = 14850 درهم وانه بإضافة شهور غشت 2019 وأكتوبر 2019 وفبراير 2020، الشهور التي قضت محكمة أولى درجة بأدائها ، يكون مجموع ما اعتبرته كتحويلات للمستأنف هو مبلغ 14850 درهم وانه بمراجعة بسيطة يتبين انه يفوق ما هو مطالب به الشيء الذي يؤكد أن التحويلات التي حاول المستأنف عليه إيهام المحكمة بأنها تتعلق بالمدة المطلوبة في الدعوى هي تمثل واجبات كراء سابقة مدين بها إضافة الى مبلغ 2900 درهم عن صلح يرجع الى يوم 2017/4/17 ولا علاقة لها اطلاقا بالمدة موضوع الدعوى الحالية ولذلك كله فان ما علل به الحكم المطعون فيه مخالف للصواب في ما قضى به وأن المستأنف عليه توصل بالإنذار منذ 2019/9/30 ولم يتم بتحويل بعض ما حوله الا بعد فوات الأمل المحدد فيه بمدة طويلة وتسجيل مقال الدعوى الذي تم يوم 2019/10/23 وان كل ما أدلى به المستأنف عليه من وصولات لا تتعلق كلها بالمدة المطلوبة ، اما تلك التي تخص جزءا من المدة موضوع الدعوى فقد اقر بها المستأنف وبين بكل حسن نية بأنه توصل بها بعد تسجيل مقال الدعوى وأن المستأنف عليه اعتاد مماطلة المستأنف وتسويقه في أداء واجبات الكراء وانه في كل مرة كان يطالبه بالأداء يظهر وصولات تحويل قديمة لا علاقة لها بالمطلوب الآتي مع العلم أن المستأنف كان يسلمه وصولات كراء قانونية عن كل اداء وأنه ولغاية في نفسه وبإصرار اختار وبسوء نية أن لا يدلي بها وأن المستأنف أشار الى هذا الجانب في المرحلة الابتدائية وإضافة الى كل ذلك فان المستأنف عليه لو كان عنده ذرة من حسن النية لسلك المسطرة القانونية المتعلقة بالعرض العيني بمجرد توصله بالإنذار غير انه ارتأى خلط الأمر بمزاعم في صحيحة لأنها تسعفه في تضليل محكمة أولى درجة ومع كل أسف فان هذه الأخيرة سايرته في تلك المزاعم وقضت بما قضت به في أضرار صارخ بمصالح المستأنف ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من رفض لباقي مطالب المستأنف وبعد التصدي والحكم وفق جميع ما هو مبين في مقال المستأنف الافتتاحي للدعوى و مقاله الإضافي مع تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه و ثلاث نسخ من المقال.

و بناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 10/11/2021 جاء فيها أن دفع المستأنف عليه كانت ابتدائيا مفصلة واضحة أثبت فيها عدم استحقاق المدعي واجبات الكراء المطلوبة وقد عزز ذلك بالإدلاء بالحجج الكتابية اللازمة والكافية للقول بذلك ولا أثر لأي خلط أو تضليل في مرافعات المستأنف عليه الذي تحققت محكمة الدرجة الأولى من جديتها وأصدرت حكمها بعدما علته تعليلا مستندا إلى الحجة والدليل وأن المبلغ المحكوم به للمدعي 5250 درهم عن واجبات كراء الشهور غشت 2019 وأكتوبر 2019 وفبراير 2020 هو المستحق بالاستناد إلى حجج الطرفين، ولا يبرر ذلك للمدعي طلب فسخ عقد الكراء للعلل الواردة في الحكم الابتدائي الذي صادف الصواب ، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استيفائه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعن على الحكم المستتف مجانبته الصواب فيما قضى به باعتماد التحويلات البنكية المدلى بها من طرف المستأنف عليه للقول ببراءة ذمته و الحال أن تلك التحويلات لا تتعلق كلها بالمدة المطالب بها بالإنداز و أن المحكمة اعتبرت وصلا يرجع لتاريخه الى 28/04/2019 ابراء من واجب كراء شهر يونيو 2019 فضلا على أن التحويلات كلها تتضمن مبالغا لا تمثل الوجيبة الكرائية الحقيقية و أن مجموع الأداءات يفوق ما هو مطالب به الا أن الأمر خلاف ما أثير أعلاه إذ أن الثابت بالاطلاع على وثائق الملف و خاصة عقد الكراء المبرم بين طرفي الدعوى بتاريخ 27/09/2012 أنه حدد ثمن الكراء في مبلغ 1750 درهم تؤدي في آخر كل شهر و أن المدة المطالب بها بالإنداز المبلغ بتاريخ 30/09/2019 تتعلق بالشهور ماي 2019 الى شتنبر 2019 بما مجموعه 8750 درهم و أنه بالإطلاع على التحويلات البنكية المستدل بها من قبل المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية تبين أنها تتعلق بما يلي :

وصل مؤرخ في 31/05/2019 بمبلغ 2000 درهم .

وصل مؤرخ في 28/06/2019 بمبلغ 1800 درهم .

وصل مؤرخ في 31/07/2019 بمبلغ 1850 درهم .

وصل مؤرخ في 27/09/2019 بمبلغ 1800 درهم

و حيث أنه بخلاف ما تمسك به الطاعن فإنه لا يوجد وصل مؤرخ في 28/04/2019 و إنما 28/06/2019 و أنه بتزامن تواريخ هذه الوصولات مع المدة المطلوبة بالإنداز و الممتدة من ماي الى شتنبر تبقى قرينة على أنها تتعلق بالشهور المطلوبة سيما و أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين ينص على أن يتم الأداء للوجيبة الكرائية آخر كل شهر و أن الأصل براءة ذمة المكترى المدين الى أن يثبت العكس و أن الطاعن لم يدل للمحكمة بخلاف ما جاء بالتحويلات المحتج بها أو كونها لا تتعلق بالمدة المطلوبة خصوصا و أن العبرة في نفي المطل بالمدة المطلوبة بالإنداز و ليس بالشهور المطلوبة بمقتضى المقال الافتتاحي للدعوى و المقال الاضافي و قد عملت المحكمة على خصم هذه الواجبات من المبالغ التي تم تحويلها لحساب الطاعن و التابئة من خلال الوصولات المدلى بها ، مما تبقى معه الدفع المثار غير ذي أساس و يتعين استبعادها و بالتالي يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف .

حيث إنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنف .