

**La preuve du paiement du loyer commercial n'est pas limitée à la production de quittances et peut être rapportée par tous moyens (CA. com. Casablanca 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68641	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1111
<b>Date de décision</b> 20200309	<b>N° de dossier</b> 2071/8232/2018	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Relevés bancaires, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Loyer, Expertise comptable, Confirmation du jugement, Chèques, Bail commercial, Absence de défaut de paiement	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement d'arriérés locatifs, le bailleur soutenait que la preuve du paiement ne pouvait résulter que de la production des quittances de loyer, et non des remises de chèques qui, selon lui, apureraient des dettes antérieures. La cour d'appel de commerce rappelle que la preuve du paiement du loyer n'est pas subordonnée à la production de quittances et peut être rapportée par tout moyen, notamment par des relevés bancaires et des effets de commerce dont l'encaissement est avéré.

Elle se fonde sur les conclusions d'un rapport d'expertise comptable complémentaire, ordonné en cause d'appel, pour analyser l'ensemble des flux financiers entre les parties depuis l'origine du bail. La cour retient qu'un chèque d'un montant significatif, émis au début de la relation contractuelle et distinct du dépôt de garantie, doit être qualifié d'avance sur loyers.

Dès lors, en imputant ce versement sur la totalité des loyers dus, l'expertise a démontré non seulement l'absence de tout arriéré pour la période litigieuse, mais également l'existence d'un excédent de paiement au profit du preneur, ce qui exclut tout manquement de sa part. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنفون بواسطة نائبيهم الاستاذ عبد الله (ع.) بمقال استئنافي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/04/2018 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/11/2017 في الملف التجاري عدد 823/8201/2016 تحت عدد 3766 والقاضي برفض الطلب وبتحميل رافعه المصاريف.

وحيث تقدم المستأنفون بواسطة نائبيهم بطلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/02/2019 يلتمسون من خلاله الحكم على المستأنف عليها بأداء مبلغ 8400,00 درهم عن شهر إضافي مؤخر في أداء الكراء.

في الشكل:

حيث سبق البت فيه بقبول الإستئناف بمقتضى القرار التمهيدي.

في الطلب الإضافي: حيث ان المستأنفين لم يحددوا بدقة شهر الكراء المطلوب اداؤه مما يجعل الطلب الإضافي مختلا شكلا ويتعين التصريح بعدم قبوله مع ابقاء الصائر على رافعيه.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنفين تقدموا بواسطة محاميهم بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية أفادوا فيه أنه يكرى للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 8.400 درهم، تخلفت عن الوفاء بها منذ شهر نونبر 2015 الى حدود مارس 2016. ما اضطره الى توجيهه إياها إنذارا بالأداء توصلت به بتاريخ 17/02/2016 دون جدوى. ملتصقا لأجله ذلك الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 42.000 درهم برسم واجب الكراء عن المدة المذكورة ومبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل، وبتحميلها الصائر، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالرباط الحكم المستأنف.

وحيث جاء في أسباب استئناف المستأنفين أنهم تقدموا بطلب استخلاص مبالغ الكراء عن شهر نونبر ودجنبر 2015 ويناير 2016 على أساس أن طريقة الأداء تتم كل شهر بناء على تسليم وصل الكراء للمكترية مقابل إعداد شيك يمثل قيمة السومة الكرائية، وتبقى ذمة المكترية مدينة للمالكين بمبلغ مؤخر عن ثلاثة أشهر من الكراء. وأن المكترية في شخص ممثها القانوني يلجأ الى حيلة تسليم شيك مؤرخ علاقة بالشهر المؤدى اعتبارا لسوء نيته بل أدى به الأمر إلى إنكاره توصله بأي وصل عن أداء الكراء سواء أثناء تعامله مع والد المستأنفين أو مع الوكيل عنهم حاليا إدريس (دا.) حتى يتحلل من أداء قيمة الشهور الثلاثة المطلوبة بينهما وكيلاهم يسلم للمكتري آخر وصل يتعلق بشهر تم أداؤه إلا أن آخر وصل سلمه الوكيل يتعلق بشهر أكتوبر 2015. وأنهم تعذر عليهم أثناء المرحلة الابتدائية إثبات أداء الكراء مقابل تسليم وصل للمكترية ونتيجة إنكاره لهذه المعاملة متمسكة بأداء الشهور المطلوبة مقابل الشيكات المؤرخة بتاريخ الشهور المطلوبة. وأنهم أكدوا أثناء جلسة البحث أنهم لم يسلموا وصلات الكراء عن شهري نونبر ودجنبر 2015 ويناير 2016 لعدم أدائها ولكون المكترية تأخرت عن أدائها ولا تتوفر على وصلات الكراء المقابلة لها لعدم الأداء ولاثبات هذه المعاملة وفق ما تم شرحه فإن

مستخدمة تشتغل مع الممثل القانوني للمكتري منذ يناير 2013 إلى غاية يناير 2016 وعلى اطلاع وتعاین باستمرار تسلم المكتري لوصولات الكراء ثم يتولى تحرير شيك وبالتالي فإن إنكاره حيازة وصولات الكراء يبرر سوء نيته في حرمانهم من مستحقات الكراء المطلوبة وأن من شأن إجراء بحث بحضور الشاهدة فاطمة (أ.) تأكيد حيازة المكتري لوصولات الكراء وبالتالي لم يستطع الإدلاء بوصولات الكراء عن الشهور المطلوبة لأنه لا يتوفر عليها لعدم أداء قيمتها. واحتياطيا في حالة استمرار إنكار المستأنف عليها حيازة وصولات الكراء وأدائه للمبلغ المطلوب فإنهم يوجهون اليمين الحاسمة لممثلها القانوني السيد السعيد (م.). واعتبارا لهذه المعطيات فإن المستأنف عليها ملزمة بالإدلاء بوصولات الكراء بشكل نظامي للمدة موضوع المنازعة. لذلك يلتزمون الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم باستحقاقهم للمبالغ المطلوبة والحكم على المستأنف عليها بأداء مبالغ الكراء عن المحل التجاري عن شهري نونبر ودجنبر 2015 ويناير 2016 المحددة في مبلغ 25.200 درهم حسب سومة شهرية قدرها 8400 درهم. والحكم بالتعويض عن التماطل قدره 5000 درهم . وإجراء بحث من أجل الاستماع للشاهدة فاطمة (أ.) حول واقعة تسلم المكترية لوصولات الكراء. واحتياطيا في حالة استمرار المستأنف عليها وادعائها أداء مبالغ الكراء عن الشهور الثلاثة توجيه اليمين القانونية الحاسمة بشأن ذلك للممثل القانوني السعيد (م.) مع ترتيب الآثار القانونية عن ذلك. والحكم على المستأنف عليها بالصائر ابتدائيا واستثنافيا.

وحيث إنه بجلسة 03/07/2018 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها الاستاذ عبد الله (هـ) بمذكرة جوابية أفادت فيها أن ما دفعت به الجهة المستأنفة من كونها تنكر واقعة الأداء مقابل الوصولات عند كل شهر، دفع ليس بجديد وسبق إثارته في جميع كتاباتها ومذكراتها أثناء المرحلة الابتدائية، وقد أجابت عن ذلك المحكمة بعد اعتمادها على خبرة فنية حسابية بينت بالملمس كونها دائمة الأداء واستجابات للاشعار المتوصل به موضوع الدعوى داخل الآجال القانونية المتضمنة به وأن ذمتها خالية خصوصا وأن الخبير راقب الكشوفات الحسابية للمستأنف عليها والتي توضح بجلاء واقعة الأداء بداية كل شهر وتحققها بشكل دائم ومستمر. وأن تمسك الجهة المستأنفة بكون الأداء الشهري لواجب الكراء لا يتحقق إلا من خلال تقديم الوصل الخاص بكل شهر رغبة منها في تبيان كونها لا زالت مدينة لها بمبلغ الثلاث أشهر المذكورة دفع لا اساس له لأن الخبرة الحسابية حسمت واقعة الأداء عن جميع الأشهر المطالب بها وأن تمسكها بإجراء جرد للأداء منذ بداية العقد طلب لا يدخل في صلب موضوع الدعوى، وهو ما أصابت بشأنه المحكمة المصدرة للحكم. وأن المحكمة قد توفرت لديها القناعة الكافية بعد أن أمرت بإجراء خبرة بينت وقوع الأداء للاشهر المطالب بها، وبعد دراستها للوثائق المدلى بها خصوصا شواهد الإيداع فتبين لها صحة ما نطقت به بعد مقارنة الحجج وترجيحها وأن مطالبة الجهة المستأنفة السماع للشاهدة السيدة فاطمة (أ.) لتبيان توصلها بوصولات الكراء مقابل الأداء عند كل شهر طلب غير ذي موضوع وغير منتج في واقعة الحال لأن الدعوى هو أداء المبالغ المضمنة في الإنذار المتوصل به وأن واقعة الأداء تحققت بما هو مضمن في وثائق الملف من وصولات وخبرة وغيرها من وسائل الإثبات الكتابية التي بينت انتفاء واقعة التماطل، وأنها دائمة الأداء بغض النظر على الوسيلة المعتمدة في ذلك والتي لم تكن محل منازعة من طرف المستأنفين ولا اتفاق سابق يلزمها بوسيلة أو شكلية معينة في الأداء. وأن الأداء تحقق بوسيلة إثبات كتابية ووثائق رسمية لم تكن محل منازعة في صحتها وبالتالي لا مجال الى تقديم الشهود قصد إثبات واقعة الوصل مقابل الشيك. وأن الشاهدة المطالب الاستماع إليها كانت تعمل لديها كنادلة أي أنها مكلفة بتقديم خدمة للزبائن بالمقهى، فكيف لها أن تشه على واقعة توصلها بوصول كل شهر مقابل تسليم شيك وهي شؤون تدخل في إطار التسيير الذي يتكلف به الممثل القانوني وأن منطق الاشياء يستبعد معه أن تجري هذه المعاملة أمام العموم أو المستخدمين. وأن المعنية بالأمر لا تصلح كشاهدة في واقعة الحال لكون لها نزاع سابق معها وسبق وأن تقدمت بدعوى في مواجهتها وأن شهادتها مجرد شهادة كيدية ترمي من جراء ذلك الانتقام ليس إلا. لذلك تلتزم تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.

وحيث إنه بجلسة 23/07/2018 أدلى المستأنفين بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية أفادوا فيها أنهم يتمسكون بكون الأداء يتم عبر تسليمهم لوصول الكراء للمستأنف عليها وأن الشهور المطالب بها تتعلق بشهري نونبر ودجنبر 2015 ويناير 2016 وان تسليم الشيك بتاريخ الكراء لا يقوم حجة على أداء الكراء لأنه يحتفظ بوصولات الكراء عن الشهور الغير مؤداة وبالتالي يبقى في ذمة المستأنف عليها الشهور المطلوبة التي لم يسلم فيها وصل الكراء وقد سبق لهم طلب إجراء خبرة حسابية للحساب البنكي الخاص بالمستأنف عليها حتى يتم إثبات الشهور الغير مؤداة إلا أن المحكمة لم تستجب للطلب وعلى هذا الأساس عملوا على إجراء جرد للشيكات التي تسلموها منذ إبرام العقد الى تاريخ المطالبة وتبين أن هناك أربعة أشهر لم يتم أداء قيمة الكراء وهي شهر اكتوبر 2008 ويناير 2009 وأكتوبر 2010 وشتنبر 2011.

وأن من شأن إجراء خبرة للاطلاع على التحويلات البنكية المدلى بها وكذلك تبيان الأداءات الحاصلة بواسطة شيكات من طرف المستأنف عليها وبالتالي تتبع هذه الأداءات انطلاقا من الحسابين البنكيين الخاص بالمستأنف عليها الأول الكائن بالقرض العقاري والسياحي عدد [رقم الحساب] وكالة تمارة المركز والثاني المفتوح بوكالة بتمارة البنك الشعبي حساب عدد [رقم الحساب] وذلك منذ بداية إبرام عقد الكراء فبراير 2007. لذلك يلتمسون إجراء بحث وإجراء خبرة حسابية.

وحيث إنه بجلسة 17/09/2018 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة تعقيب مع إسناد النظر أفادت فيها أن الجهة المستأنفة لا زالت تتمسك بنفس الدفوعات المثارة في جميع مراحل النزاع. خصوصا واقعة الأداء مقابل الوصل عند كل شهر والذي أجابت عنه والحكم الابتدائي سواء من خلال جوابها السابق أو ما جاء في حكم محكمة الدرجة الأولى بعد اعتمادها على وسائل التحقيق، وعلى خبرة فنية حسابية بينت بالملحوس كونها دائمة الأداء واستجابات للاشعارات المتوصل به موضوع الدعوى داخل الآجال القانونية المتضمنة به وأن نمتها خالية خصوصا وأن الخبير راقب الكشوفات الحسابية للمستأنف عليها والتي توضح بجلاء واقعة الأداء بداية كل شهر وتحققها بشكل دائم ومستمر، وأن التحويل البنكي هو الوسيلة المعتمدة في الأداء منذ بداية العقد الى بداية النزاع دون أن يوجد واقعا أو اتفاقا بين الأطراف ما يخالف ذلك من وسيلة أخرى. وأن طلب الجهة المستأنفة بإجراء خبرة حسابية على حسابها من تاريخ العقد الى تاريخ النزاع يعد طلبا جديدا جاء في المرحلة الاستئنافية مما يجعله غير مقبول شكلا ووجوب رده، وكونه أيضا لا يدخل في صلب الموضوع الذي يبقى حسب ما هو مضمن بالإنتذار المتوصل به بتاريخ 17/02/2016 محدد في أداء المبالغ الكرائية عن المدة من نونبر 2015 الى متم مارس 2016. وأن الشهادة المطالب الاستماع إليها كانت تعمل لديها كنادلة أي انها مكلفة بتقديم خدمة للزبائن بالمقهى، فكيف لها أن تشهد على واقعة توصلها بوصل كل شهر مقابل تسليم شيك وهي شؤون تدخل في إطار التسيير الذي يتكلف به الممثل القانوني وأن منطق الاشياء يستبعد معه أن تجري هذه المعاملة أمام العموم أو المستخدمين. وأن المحكمة أجرت بحث بين الأطراف حول وقائع الملف وأمرت بإجراء خبرة حسابية مما توفر لديها من السوائل الكافية التي بنت عليها حكمها مما يجعل من ملتزم المستأنفين في طلب إجراء خبرة جديدة والاستماع الى الشهادة وكذا توجيه اليمين مجرد طلبات لا اساس لها ما دامت توفرت في النازلة من الوسائل الكافية للبت فيه وكذا كون الجهة المستأنفة لم تقدم من خلال كتاباتها ما يمكن أن يفند ذلك أو يكون حجة أقوى من ما توفر من وسائل قد يجوز ترجيحها والأخذ بها. لذلك تلتزم تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.

وحيث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تمهيدا تحت عدد 729 بتاريخ 22/10/2018 قضى بإجراء بحث.

و بناء على ما راج بجلسة البحث.

وحيث إنه بجلسة 07/02/2019 أدلى المستأنفين بواسطة نائبهم بمستنتجات بعد البث مع طلب إضافي أفادوا فيه أن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد أداء الكراء منذ بداية عقد الكراء فبراير 2007 ما دام أن إثبات هذه الواقعة في متناولها بمجرد طلب كشف حسابي من بنك المستأنف عليها، أو الإدلاء بعدد الشيكات المقابلة للأداء حتى يتم تبيان خلو ذمة المستأنف عليها من أية مطالبة وفق ما يفرضه الفصل 400 من ق ل ع وبالتالي يتأكد أن المكترية مدينة بالمبالغ المطالب بها. وأنه أثناء إنجاز الخبرة المأمور بها ابتدائيا لم تستجب أيضا المستأنف عليها لطلب الإدلاء للخبير بما يفيد الأداء منذ إبرام عقد الكراء مما يؤكد سوء نيتها وعدم أدائها للشهور المطلوبة، وأنه يتعين الاستجابة لمطالبهم وفق ما هو محدد في المقال الافتتاحي والاستئنافية.

وحول الطلب الإضافي: فقد سبق لهم الإدلاء بمجموعة من صور الشيكات المتوصل بها من طرف المستأنف عليها بشأن أداء واجب الكراء وتبين أن هناك أربعة أشهر متأخرة في الأداء ينفي وباستمرار تبقى نمتها رغم أن الأداء يتم بواسطة شيك المستأنف عليها بشكل تسلسلي في التواريخ إلا أنها تحتفظ بالوصلات المقابلة لمؤخر الأداء. وأنهم طالبوا فقط بثلاثة أشهر من مؤخرات الأداء بينما أثناء جرد للشيكات المتوصل بها تبين أن الأمر يتعلق بمخلف أربعة أشهر وفق ما تم توضيحه في المذكرة بجلسة 23/07/2018. وأن من حقهم طلب الحكم لهم بشهر إضافي عن الكراء محدد في مبلغ 8400,00 درهم. لذلك يلتمسون الحكم وفق طاباتهم المحددة في المقال الافتتاحي والاستئنافية مع الحكم بالتعويض عن التماطل. وفي الطلب الإضافي الحكم على المستأنف عليها بأداء مبلغ 8400,00 درهم عن شهر إضافي مؤخر في أداء الكراء. والحكم عليها بالصائر.

وحيث إنه بجلسة 21/02/2019 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبيها بمذكرة تعقيب أفادت فيها أن المستأنفين لا زالوا يتمسكون بنفس الدفوعات المثارة في جميع مراحل النزاع، خصوصا واقعة الأداء مقابل الوصل عند كل شهر والذي اجابت عنه من خلال كتاباتها السابقة ولم يتمكنوا من إثباته، وأن خلو ذمتها تحقق من خلال ما أدلت به من شيكات حولت الى حسابهم والتي لم تنكره وفي المقابل ادعت أن الأمر يتعلق بمدة سابقة لما تم المطالبة به في الإنذار موضوع النزاع. وان ما يطالبون به يتعلق بالشهور أكتوبر 2008 ويناير 2009 واکتوبر 2010 وشتنبر 2011 وهي مدة سابقة لما تم طلبه بموجب المقال الابتدائي وما دون في الاشعار الموجه الذي يتعلق بالمدة من شهور نونبر 2015 الى مارس 2016 مما يجعل طلبها مختلا من حيث الإجراءات المسطرية وطلبا جديدا كان عليها الالتجاء الى مساطر أخرى لتحقيقه وأن المطالبة بمدة سابقة لمقال الدعوى في المرحلة الاستئنافية يعتبر تحويرا لموضوع الدعوى ناهيك على أن الطلب الاضافي يكون ناتجا عن مدة لاحقة وليست سابقة كما أقر عليه العمل والاجتهاد القضائي الأمر الذي يتعين معه رد ما أثير في هذا الإطار. ومن ناحية أخرى إن الشهور المطالب بها طالها التقادم الخمسي المنصوص عليه في الفصل 106 من ق ل ع باعتبارها أداءات دورية. وأنها تتمسك بهذا الدفع الموضوعي. لذلك تلتمس في الشكل بعدم قبول الطلب الاضافي. وفي الموضوع بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 197 القاضي بإجراء خبرة حسابية.

وبناء على تقرير الخبرة.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة مع طلب ارجاع الأمورية للخبير المدلى بها بجلسة 18/7/2019 والتي جاء فيها ان المستأنف عليها ودفاعها في الاجل المحدد لإنجاز الخبرة بتاريخ 10/6/2019 سلمت على اثره للسيد الخبير مراجع الحسابات البنكية حتى يتمكن من الاضطلاع عليها لكن السيد الخبير رفض التنقل قصد القيام بذلك فالتزمت العارضة بمده بكل الكشوفات الحسابية والمستخلصات البنكية من تاريخ العقد الى غاية مارس 2016 وقد عبرت له عن كون الوثائق المطلوبة تحتاج الى مهلة معقولة في حدود شهر وقد ابدى السيد الخبير تفهمه لذلك كون الوثائق المطلوبة تعود لمدة اكثر من 12 سنة الماضية تحتاج فيها المؤسسة البنكية الى مراجعة الأرشيف المتواجد بالدار البيضاء وما يتطلبه ذلك من معالجة وتنسيق بين مختلف مصالحها وتأكيدا على ذلك راسلت المستأنف عليها السيد الخبير عن طريق دفاعها بمراسلة الكترونية بتاريخ 17/6/2019 مرفقة بالنسخة من الطلبات الكتابية الموضوعية لدى المؤسسات البنكيتين للحصول على كل الوثائق المطلوبة معبرة له عن نيتها في وضع كل الوثائق بين يديه ابان التوصل بها ، وان العارضة لم تتوصل بالوثائق الا بتاريخ 10/7/2018 لتقوم بزيارة مكتب السيد الخبير قصد تسليم الوثائق لتفاجئ بكون الخبرة قد تم وضعها يومه بملف النازلة صبيحة جلسة 11/7/2019 وان المستأنف عليها بعد توصلها بالوثائق البنكية وجميع المستخلصات المتضمنة للتحويلات المنجزة برسم واجبات الكراء من تاريخ العقد الى مارس 2016 تبين لها النتائج التالية ان المستأنفة توصلت بمبلغ 48000.00 درهم نقدا ضمانا وكفالة للكراء وهو ما يؤكد الفصل 10 من ق ل ع وان ذمة المستأنف عليها فارغة من أي دين اتجاه الجهة المستأنفة والتي توصلت بجميع المبالغ الكرائية طيلة المدة المذكورة وهي خلاصة واضحة من خلال الكشوفات المتوصل بها مما يجعل الخبرة المنجزة لا تعبر عن الحقيقة وتخالف واقع الحال كونها بنيت على وثائق من طرف الجهة المستأنفة كونها تعمدت إخفاء وثائق ومعطيات قصد حسم النزاع .

لذلك تلتمس أساسا ارجاع الأمورية للسيد الخبير قصد إتمام الخبرة على ضوء الوثائق المدلى بها واحتياطيا الاشهاد لها بالأداء بالكشوفات البنكية للمبالغ المؤداة برسم واجبات الكراء عن المدة المتنازع بشأنها والاشهاد بكون ذمتها فارغة من أي دين وتمتعها بأقصى ما جاء في كتاباتها السابقة والحالية .

وادلت بكشوفات حسابية وجدول توضيحي بالعمليات المنجزة ومراسلة السيد الخبير بتاريخ 10/6/2019 وكذا بتاريخ 17/6/2018 ونسخة من الطلبات الكتابية للمؤسسات البنكيتين.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 767 القاضي بإنجاز تقرير تكميلي على ضوء الوثائق المدلى بها من قبل المستأنف عليها والوثائق التي قد

يتم الادلاء بها من قبل الطرفين .

وبناء على تقرير الخبرة التكميلي .

وبناء على مستنتاجات بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 17/2/2019 من طرف نائب المستشارف عليها والتي جاء فيها انه بتاريخ 14/3/2019 أصدرت المحكمة قرارا تمهيدا باجراء خبرة حسابية للخبير عبد اللطيف السلاوي الذي اعقد تقريرا اودعه في الملف ، وانه بناء على الكشوفات البنكية التي ادلت بها المنوب عنها بعد تمكنها من الحصول عليها من المؤسستين البنكيتين امرت المحكمة بتاريخ 13/10/2019 بإرجاع المهمة للخبير قصد انجاز تقرير تكميلي على ضوء الوثائق المدلى بها من قبل المستشارف عليها او التي قد يتم الادلاء بها من قبل الطرفين وتقيدا بمقتضيات القرار التمهيدي انجز الخبير ملحقا لتقرير الخبرة ورد فيه ان الطرف المستشارف ادلى بتصريح كتابي مرفق بصور لكشوفات بنكية وشيكات وان الممثل القانوني للمستأنف عليها ادلى بتصريح كتابي مرفق بالوثائق التالية لائحة الاداءات منذ ابرام عقد الكراء وثيقة تأسيس شركة (ل.) وشهادة ايداع الراسمال الاجتماعي وكشف بنكي لإيداع الراسمال الاجتماعي وعقد الكراء وقد اكد الخبير في ملحق التقرير انه بناء على الوثائق المدلى بها في الملف فانه يتضح فعلا ان المستشارف عليها شركة (ل.) في اطار علاقتها الكرائية التي تربطها بالمستأنفين غير مدينة لهم باي مبلغ بل ان المستشارف عليها لديها فائض وان معطيات الملف كشفت من يتقاضى فعلا بسوء نية ومن حسن حظ المستشارف عليها انها ابرمت عقدا مكتوبا كما انها تتوفر على كشوفات حسابية بنكية لها حجيتها تثبت توصل المكري بالسومة الكرائية علما بان المستشارفينيعلمون او يفترض فيهم العلم بجميع العمليات التي أجريت على حساب مورثهم وكان عليهم الا يصروا على اتهام المستشارف عليها وعلى سبيل الاحتياط فان المستشارفين اكدوا في مقالهم الاستئنافي انهم منحوا بدون تحفظ توصيل كراء للمستأنف عليها يتعلق بشهر أكتوبر 2015 ثم وجهوا لها إنذارا قصد أداء واجب الكراء من شهر نونبر 2015 وان المستشارف عليها اثبتت أداء واجبات الكراء عن شهر نونبر ودجنبر 2015 ويناير 2016 بواسطة شيكات وقامت بإيداع واجب كراء شهري فبراير ومارس 2016 بصندوق المحكمة بعض رفض المستشارفين العرض العيني له وهو ما وقفت عليه وعاينته محكمة البداية وثبت كذلك خلال الخبرة ونتيجة لذلك فان ذمة المستشارف عليها خالية عن الفترة قبل نونبر 2015 والتي حاول المستشارف عليهم التشكيك في ان الاداءات التي تمت لا تتعلق بالفترة المحددة في الإنذار وانه لا يحق للمستأنفين بسبب اقرارهم المذكور المنازعة في الأداء عن الفترة قبل نونبر 2015 طبقا لمقتضيات الفصل 253 من ق ل ع .

لذلك تلتمس تأييد الحكم المستشارف وتحميل المستشارفين الصائر.

وبناء على المذكورة بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 24/2/2020 من طرف نائب المستشارف عليهم والتي جاء فيها ان الخبير انتهى الى خلاصة ان المكترية مدينة للمستأنف عليها بمبلغ 33600.00 درهم بناء على تفحص للشيكات المدلى بها من طرف المكترية بعد بدأ سريان عقد الكراء في فبراير 2007 الى تاريخ المطالبة يناير 2016 وتأكد له ان هناك خصاص يقدر في أربعة اشهر من الكراء وهذه الملاحظة ثابتة لأن وسيلة أداء الكراء هي الشيكات المسلمة شهريا من طرف الممثل القانوني لشركة (ل.) وبالتالي فان ما تطالب به المنوب عنهم امر واقع ولا يمكن تجاوزه لأن أداء مبالغ الكراء تتم بواسطة شيكات صادرة عن شركة (ل.) اعتمادا على السرد المدلى به من طرف المكترية وخاصة الأداء الذي تم بعد سريان العقد فيما يخص شهر فبراير ومارس من سنة 2007 تجدون صحبته ما يثبت الأداء مما يؤكد ان يؤكد ان قرينة أداء شيك يحمل مبلغ 55000.00 درهم بواسطة شيك لساحبه السعيد (م.) بيد والد المنوب عنهم لا يتعلق بأداء مسبق لمبالغ الكراء لأنه تم الأداء باسمه الشخصي للممثل القانوني للمكترية كونه يحمل مبلغ 55 الف درهم فلا يتعلق بمدة محددة لأن السومة الكرائية هي 8000.00 درهم ولا يستقيم هذا المبلغ مع أي قسط من مبالغ الكراء إضافة الى هذا فان الأداء يتم بواسطة شيكات صادرة عن (ل.) وقد أدت مبالغ الكراء منذ شهر فبراير 2007 بواسطة الأداء المحدد في 6/2/2007 الحامل للمبلغ 8500.00 درهم لأن 500.00 درهم تتعلق بشيك مسحوب أيضا عن القرض العقاري والسياحي يبقى مبلغ 8000.00 درهم خاص بشهر فبراير 2007 ثم أدت مبلغ 8000.00 درهم بواسطة شيك عن شهر مارس 2007 اما باقي الاداءات عن سنة 2007 تم سردها من طرف المكترية مما يدل ان مبلغ 55 الف درهم لا علاقة بمبالغ قبيلية عن تسبيق من الكراء وتدخل في اطار معاملة خاصة مع السيد السعيد (م.) وان الشيك وسيلة أداء ويتداول بعيدا عن سببه خاصة انه يتعلق بشركة (ل.) المكترية وان الشهور الغير مؤداة بعدما عمل المنوب عنه على الاطلاع على محاسبته هي أكتوبر 2008 يناير 2009

أكتوبر 2010 2011 شتنبر 2011 انطلاقا من الشيكات التي بحوزة المنوب عنه وسبق الادلاء بها وهي مؤخرات بقيت بذمة المكترية وهي ثابتة أيضا في السرد المدلى به من طرفها اما المبلغ المتحدث عنه في الشق المتعلق بالكفالة فهو مبلغ تحتفظ به المكري كضمانة الى غاية انتهاء العقد او يستهلكه من طرف المكتوي عند التعبير عن رغبته في انهاء عقد الكراء ولا يدخل في الأداء الشهري بمبالغ الكراء وان المعطيات التي ادلى بها الخبير لا تتعلق بمضمون الحكم التمهيدي الذي كلفته بتبيان الاداءات بواسطة تحويلات البنكية العائدة للمكترية منذ بداية عقد الكراء الى مارس 2016 وهو الامر الذي لم يعمل الخبير على تبيانه بل انه سرد تصريحات الأطراف فقط ولم يبين للمحكمة سند أداء الشهور الأربعة الناقصة والتي في ذمة المكترية والامر يقتضي محاسبة وفق الشيكات العائدة للمكترية ومحاسبتها .

لذلك يلتمسون الحكم وفق مطالبهم وكتاباتهم السابقة واحتياطيا ارجاع المهمة للخبير للقيام وتبيان مضمون الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 14/3/2019 المتعلق بأداء الكراء منذ بداية عقد الكراء الى متم مارس 2016.

وادلوا بنسخة من أداء كراء .

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها بجلسة 2/3/2020 من طرف نائب المستشارف عليها شركة (ل.) والتي جاء فيها انه من جملة ما يرد جميع ما يتمسك به المستشارفين ان السومة الكرائية محددة بداية 8000 درهم والتي كان يتوصل بها مورث المستشارفين المرحوم إبراهيم (د.) بانتظام الى حين وفاته في شهر شتنبر 2011 ليقوم الورقة بتوكيل السيد إدريس (دا.) الذي حولت الى حسابه اول سومة شهر أكتوبر 2011 بتاريخ 10/10/2011 وفق الثابت من الكشوفات البنكية المدلى بها من قبل المنوب عنها وبتتبع التسلسل الزمني للكشوفات يتضح ان الطرفين اتفقا على الزيادة في السومة الكرائية ابتداء من شهر ماي 2013 لتصبح 4800 درهم بل 8000 وهو ما يثبت الكشف البنكي المدلى حيث توصل المكري بالشيك رقم 4964623 المؤدى في 10/5/2013 وهذا الأداء بعد الاتفاق على الزيادة يعتبر من جملة ما يثبت خلو ذمة المكترية من الواجبات الكرائية وفي نفس الوقت يرد مزاعم المستشارفين فلا يعقل ان يكون أداء الكراء بقيمة 8400 درهم يتعلق ببداية العلاقة الكرائية او قبل مرور الفترة القانونية التي تخول مبدئيا وللمكري المطالبة بالزيادة واكثر من ذلك فان السومة الكرائية المحددة في الإنذار هي 8400 درهم أي ان الإنذار لا يمكن ان يخرج عن الفترة التي تلت الزيادة في السومة الكرائية لتصبح 8400 بدل 8000 درهم وهو ما يعتبر اقرارا إضافيا من قبل المستشارفين حول براءة ذمة المنوب عنها عن الفترة قبل الزيادة في السومة الكرائية وبخصوص الوثائق المدلى بها من قبل المستشارفين فان المستشارفين ادلوا بوثائق لا علاقة لها بالمستأنفة مثلا الشيك الذي سحبه شخص يسمى محمد (مو.) الحامل لمبلغ 950 درهم وبالنسبة للكشف المتعلق بحساب مورث المستشارفين المفتوح بالتجاري وفابنك المتعلق بشهر فبراير 2007 فانه لا يتضمن اية عملية تتعلق بالمنوب عنها اكثر من ذلك لم يسبق لها نهائيا القيام بعمليات بتلك المبالغ طيلة العلاقة الكرائية ، اما البيانات التي يحملها الكشف المتعلق بشهر ابريل 2007 فلا علاقة لها كذلك بالمنوب عنها او بممثلها القانوني باعتبار انه لم يسبق نهائيا اصدار شيكات بتلك المبالغ اما الشيك رقم 4292600 الحامل لمبلغ 8000 درهم المسحوب على القرض العقاري والسياحي من قبل المنوب عنها فلم يرق موروث المستشارفين بتقديمه للاستخلاص بنفس الحساب موضوع الكشوفين علما ان الكشوفات المدلى بها تبين انه كان يتوفر على اكثر من حساب بنكي احدهما مفتوح لدى القرض الفلاحي وانه يتبين من خلال ما سبق ان المستشارفين يحاولون التشكيك في المعطيات الدامغة التي تثبت خلو ذمة المستشارف عليها من المبالغ المطالب بها في الوقت الذي كان عليهم اثبات عكس الكشوفات المدلى بها او على الأقل الادلاء بالكشوفات البنكية لموروثهم المتعلقة بجميع الحسابات البنكية التي كان يتوفر عليها فالخصم مسؤول عن عدم ادلائه بحجة يتوفر عليها علما ان المستشارفين تحدثوا عن توفرهم على محاسبة نفس الشيء بالنسبة لمزاعم بخصوص الشيك الحامل لمبلغ 55000 درهم الذي زعم المستشارفون انه يتعلق بمعاملة أخرى في الوقت الذي كان عليهم ان يبينوا طبيعة تلك المعاملة في حين ان ذلك الشيك اصدر في نفس اليوم الذي ابرم فيه عقد الكراء وهو ما يعتبر حجة على انه مرتبط بنفس المعاملة وانه حول التقادم فان الزيادة في السومة الكرائية بين الطرفين انطلقت فعلا من شهر ماي 2013 بإقرار المستشارفين واثبات بواسطة الكشوفات البنكية وان المنوب عنها توصلت فقط بإنذار لأداء السومة الكرائية ابتداء من شهر نونبر 2015 وتم تأكيد الامر في المقال الافتتاحي وهو ما الفترة قبل 2015 قد طالها تقادم خمس سنوات المنصوص عليه في الفصل 391 من ق ل ع.

لذلك تلتمس تأييد الحكم المستشارف وتحميل المستشارفين الصائر.

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلية 2/3/2020 حضرها نائبا الطرفين وادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 9/3/2020

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنفون من خلال مقالهم الإستئنافي يكون ذمة المستأنف عليها لازالت مشغولة لفائدتهم بمبلغ 33600,00 درهم عن شهري نونبر ودجنبر من سنة 2016 وشهري يناير وفبراير من سنة 2016 وذلك لعدم الإداء بما يثبت اداء الكراء مقابل وصل.

وحيث ان إثبات اداء الكراء ليس متوقفا على الإداء بتواصل الكراء الصادرة عن المكري والتي تثبت اداء الكراء وانما يمكن الركون في اثبات الأداء الى جميع الوسائل بما في ذلك التحويلات البنكية والأوراق التجارية الثابت استخلاص مقابلها , والمحكمة بالنظر لكون المستأنف عليها تمسكت بالأداء بواسطة شيكات تم استخلاص مقابلها من طرف المستأنفين ، وان الأخيرين تمسكوا في المقابل بان الأداء لا يشمل الشهور المطالب بها ، فقد أمرت باجراء خبرة حسابية قصد الإطلاع على الحساب البنكي للمستأنف عليها لدى وكالة البنك الشعبي تماره وعلى باقي الوثائق التي سيدلي بها الطرفان لبيان واجبات الكراء المؤداة منذ بداية العلاقة الكرائية الى غاية متم شهر مارس 2016.

وحيث خلص الخبير في تقريره التكميلي الى كون الأداءات تسجل فائضا في الأداء عن المدة موضوع الخبرة لفائدة الشركة المستأنف عليها وذلك بعد احتساب شيك مؤدى من قبل المسير القانوني للمستأنفة لفائدة مورث المستأنفين.

وحيث ان تقرير الخبرة استوفى الشروط الشكلية المتطلبه قانونا لا سيما الفصل 63 من ق م ق م كما أنه اجاب على النقطة التقنية المحددة له بمقتضى القرار التمهيدي.

وحيث انه مادام ان الثابت من خلال عقد الكراء ان مبلغ الضمانة حدد في مبلغ 48000,00 درهم تسلمه مورث المستأنفين نقدا عند ابرام عقد الكراء فان مبلغ 55000,00 درهم المتوصل به من قبل مورث المستأنفين يشكل تسبيقا عن مبالغ الكراء وبالتالي يحسب ضمن الأداءات المتعلقة بالمدة من بداية عقد الكراء في 1/02/2007 الى متم مارس 2016، وباحتساب ذلك المبلغ ضمن الأداءات فان ذمة المستأنف عليها تكون فارغة من واجبات شهور نونبر ودجنبر من سنة 2015 ويناير وفبراير ومارس من سنة 2016 وبالتالي فان التماطل يكون منتفيا في حق المستأنف عليها وهو ما خلص اليه الحكم المستأنف عن صواب مما يوجب رد الإستئناف وتأييده وتحميل المستأنفين صائر استئنافهم

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانفين الصائر.