

**L'avance sur loyer versée en  
début de bail s'analyse en un  
dépôt de garantie et ne dispense  
pas le preneur du paiement des  
loyers courants (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 58711	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5591
<b>Date de décision</b> 20241114	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2767	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Qualification du versement, Paiement du loyer, Obligation du preneur, Loyer, Dépôt de garantie, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Comportement des parties, Bail commercial, Avance sur loyer		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nature juridique d'une somme versée en début de bail. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement du bailleur, écartant la demande de résiliation. L'appelant soutenait que sa dette était éteinte par compensation avec cette somme, qu'il qualifiait d'avance sur loyers. La cour écarte ce moyen et retient que le versement constitue un dépôt de garantie non imputable sur les loyers courants. Elle fonde sa qualification sur l'acte initial qui distinguait ce dépôt du paiement du premier loyer, ainsi que sur le comportement constant du preneur qui n'avait jamais, par le passé, opéré une telle imputation, s'acquittant de chaque terme par virement. La cour considère que cette pratique contractuelle confirme la nature de garantie de la somme, destinée à n'être restituée ou utilisée qu'en fin de bail. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3991 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/04/2024 في الملف عدد 550/8219/2024 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بآداء شركة ن. ش. م. م. في شخص ممثليها القانوني لفائدة السيد أحمد (م.) مبلغ إثنا عشر ألف درهم (12.000) واجبات الكراء عن المدة من 01/10/2023 لغاية 31/12/2023 , مع تعويض عن التماطل بمبلغ ألف درهم (1000) والنفاز المعجل بخصوص واجبات الكراء , و تحميل المدعى عليها الصائر مع رفض الباقي .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعة بتاريخ 25/04/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 09/05/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد أحمد (م.) تقدم بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/01/2024 عرض من خلاله أن المدعى عليها تكتري منه المرآبين المستخرجين من السفلي بالرقم 38 زنقة 2 حي الرياض الجديدة مقابل مشاهرة 4000 درهم غير أنها توقفت عن آداء واجبات الكراء من 01/10/2023 لغاية 31/12/2023 و جب فيها مبلغ 12.000 درهم رغم توصلها بالإنداز بتاريخ 08/12/2023 دون جدوى مما يجعلها متماطلة , ملتصا الحكم بالمصادقة على الإنداز وبفسخ عقد الكراء و إفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المرآبين المكترين بمقتضى عقد الكراء , مع آدائها لفائدته واجبات الكراء بمبلغ 12.000 درهم مع تعويض عن التماطل بمبلغ 2000 درهم و النفاز المعجل والصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا . وأدلى بشهادة ملكية , إنداز ومحضر تبليغ , نسخة عقد كراء .

و بناء على جواب المدعى عليها بجلسة 06/03/2024 عرضت فيه بواسطة نائبيها أن ممثليها القانوني سبق و أن قام بآداء واجبات الكراء كلها عن طريق تحويلات بنكية لغاية يومه , كما أنها قامت بآداء تسبيق بقيمة 12.000 درهم للمدعى و الذي يبقى على علم بذلك يوم توجيه الإنداز , مما يجعل طلبه محاولة للإثراء على حسابها دون سبب , ملتصا برفض الطلب و احتياطيا إجراء بحث مع ما يرتب عن ذلك قانونا . و أدلت بصورة عقد كراء , صور كشوفات حساب و تصريح بالشرف .

و بناء على تعقيب المدعى بجلسة 27/03/2024 عرض فيه بواسطة نائبيها أن التسبيق يبقى مجرد ضمانته و أن التحويلات البنكية فتتعلق بمدد سابقة , ملتصا بالحكم وفق مقاله .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعة وجاء في أسباب استئنافها حول واقعة الأداء تنص مقتضيات الفصل 50 من ق م م على وجوب تعليل الأحكام تعليلا الطاعة قانونيا وواقعا سليمين , كما استقر العمل القضائي على أن نقصان التعليل ينزل منزلة انعدامه, وان الحكم المستأنف جانب الصواب لكونه جاء قاصرا من ناحية التحليل و القصور ينزل منزلة العدم او يحل محله في جميع مقتضياته القانونية وكذا الواقعية , وان المدعى تقدم بمقال افتتاحي مفاده أنها شركة ن. لم تؤدي واجبات الكراء حسب عقد الكراء الثابت بين الطرفين المحدد بسومة شهرية قدرها 4000 درهم عن بداية كل شهر, وتوقفت عن الأداء منذ

1/10/2023 الى غاية 31/12/2023 ، وتخلد بذمتها ما مجموعه 12.000,00 درهم ، لكن ممثلها القانوني سبق وأن قام بتسديد الواجبات الشهرية كلها من اكتراء المحل التجاري الذي هو عبارة عن سفلي تجاري للعنوان المذكور أعلاه عن طريق التحويلات البنكية الى غاية يومه، وأن المستأنف عليه عند مطالبته بأشهر 10 و 11 و 12 من سنة 2023 كان على بينة وعلى علم انه تسلم المبالغ المحددة في عقد الكراء على شكل تسبيق بقيمة 12.000.00 درهم، وذلك بمقتضى تصريح بالشرف مصحح الامضاء بتاريخ 06/04/2017 ، وأن هذه الأفعال الصادرة عن المدعي ما هي الا محاولة الاثراء بلا سبب على حسابها ، وهذا ما يؤكد على أن شركة ن. في شخص ممثلها القانوني تتعرض لمضايقات من المستأنف عليه و ذلك لغاية الدفع بها الى افراغ من السفلي التجاري المكترى من طرفها، وأن الطرف المستأنف عليه سبق وان تقدم بإنذار رامي الى أداء واجبات الكراء عن أشهر 8 و 9 بمبلغ 4000 درهم عن كل شهر ما يجعل مجموعه 8000 درهم، لكنها سرعان ما أثبتت انها سبق وأن أدت الواجبات الكرائية بمقتضى وصولات لتحويلات بنكية لفائدة المدعي ث بعد ذلك تراجع عن هذا الانذار الرامي الى الأداء عن الأشهر المذكورة أعلاه ، ملتزمة الحكم بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا حول واقعة الأداء أساسا سماع الحكم بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب لواقعة أداء واجبات الكرائية عن طريق الإشهاد بقبضها وعن طريق التحويلات البنكية واحتياطيا سماع الحكم بإجراء بحث بين الطرفين للوصول إلى الحقيقة وسماع الحكم بتحميل المستأنف عليه الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا ، وأرقت المقال بنسخة الحكم الابتدائي وطى التبليغ وصورة من عقد الكراء وتحويلات بنكية وصورة من تصريح بالشرف وصورة من وصولات بنكية.

وبناء على المذكورة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المستأنفة تقر بعدم اداء الواجبات الكرائية موضوع الانذار وتستنجد بالتسبيق ، وأن التسبيق مستقل عن اداء الواجبات التي تبقى دورية اما التسبيق فهو مجرد ضمانته مما معه واقعة التماطل قد اضححت ثابتة في حقها، وان الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب اما التحويلات والوصولات فتتعلق بمدة سابقة لا علاقة لها بالمدة موضوع الحكم الابتدائي ، ملتمسا تأييد الحكم المستأنف مع ما يترتب عن ذلك قانونا .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 07/11/2024 أُلقي بالملف بمذكرة جواب لنائب المستأنف عليه فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 14/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين أن المدة المطلوبة موضوع النازلة هي الممتدة من 1/10/2023 الى متم دجنبر من نفس السنة ، وأن القول بأن المستأنفة أدت واجبات الكراء عن هذه المدة عن طريق تسبيق حسب ما جاء بتصريح شرف صادر عن المستأنف عليه محرر عند بداية العلاقة الكرائية يبقى غير منتج في طعنها طالما أشير في التصريح المذكور بأن المستأنف عليه تسلم مبلغ 4000 درهم كراء شهر أبريل 2017 ومبلغ 12000 درهم كتسبيق كراء وهو ما يستفاد منه أن تسلم المستأنف عليه لهذا المبلغ إنما كضمانة تبقى إلى نهاية العلاقة الكرائية بدليل أنه لم يتم تحديد الشهور موضوعها سيما وأنه تم تحديد موضوع مبلغ 4000 درهم ككراء عن أبريل 2017 عند بداية العلاقة الكرائية ، هذا بالإضافة الى أن الثابت من التحويلات البنكية أن المستأنفة دأبت على أداء الواجبات الكرائية عن المدة السابقة ولم يثبت أنه سبق لها وأن أثارت خصم الواجبات الحالة من المبلغ المتمسك به ، وهو ما يؤكد أن الأمر كما جاء في تعليل الحكم المستأنف عن صواب يتعلق بضمانة تبقى الى نهاية العلاقة الكرائية ، وأنه لا مبرر لإجراء بحث بالنظر للمعطيات أعلاه .

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.