

**Paiement des loyers :
l'encaissement effectif, condition
de l'effet libératoire de la lettre
de change (CA. com. Casablanca
2018)**

Identification			
Ref 40065	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4989
Date de décision 01/11/2018	N° de dossier 2018/8206/3698	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés كميالة, Clause résolutoire, Copie de document, Effet libératoire, Encaissement effectif, Expulsion, Lettre de change, Loyer, Preuve du paiement, Recouvrement de créance, Résiliation du bail, Charge de la preuve, Retard de paiement, إثبات الأداء, إنذار بالأداء, استخلاص فعلي, تماطل, صور شمسية, فسخ إفراغ, إنذار بالأداء, استخلاص فعلي, تماطل, صور شمسية, فسخ عقد الكراء, قوة ثبوتية, كراء تجاري, أداء وجيبة كرائية commercial		
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisie d'un litige portant sur la résiliation d'un bail commercial, la Cour d'appel de commerce a tranché la question de la force probante des effets de commerce en matière de règlement des loyers. Infirmant la position des premiers juges qui avaient déduit les sommes litigieuses sur la foi de simples reproductions photographiques, la Cour a affirmé que la production de copies de lettres de change ne saurait, à elle seule, conférer un effet libératoire au profit du débiteur.

La juridiction a rappelé que l'extinction de la dette locative est subordonnée non à la simple remise du titre, mais à la démonstration de son encaissement effectif par le créancier. Faute pour le preneur d'apporter la preuve positive de la réalisation de la provision, le défaut de paiement demeure caractérisé, justifiant la validation du commandement aux fins d'expulsion et la condamnation au règlement de l'intégralité de l'arriéré, y compris les loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 18/10/2018.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بتاريخ 03/07/2018 تقدمت شركة (م. ك.) بواسطة نائبها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بمقتضاه تستأنف الحكم الصادر بتاريخ 18/04/2018 تحت عدد 3778 في الملف عدد 1825/8206/2018 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليها مبلغ 31.500 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2017 الى فبراير 2018 بعد خصم المبلغ المؤدى من طرف الطاعنة والمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ لها بتاريخ 15/01/2018 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري رقم 24 الكائن بالمركب التجاري (ر. 2) (ب. أ.) الدار البيضاء وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وبتمويلها الصائر وبرفض باقي الطلبات.

وبتاريخ 26/07/2018 تقدمت (ش. م. ع. م.) بواسطة نائبها باستئناف فرعي وطلب لنفس الحكم المشار إليه اعلاه فيما قضى به من واجبات كرائية وطلب إضافي التمس فيه الحكم لفائدة الطاعنة الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2018 الى تم غشت 2018 وجب عنها مبلغ 27000 درهم.

حيث إن الاستئنافين الأصلي والفرعي والطلب الإضافي مقبولين شكلا مما يتعين التصريح بقبولهم شكلا.

في الموضوع :

تفيد وقائع الملف كما هي وارده في الحكم المستأنف والمقال الاستئنافي انه بتاريخ 19/02/2018 تقدمت المدعية (ش. م. ع. م.) بواسطة نائبها بمقال ورد فيه أنها تكتري للمدعى عليها محلا تجاريا كائنا بالمركب التجاري (ر. 2) بسومة كرائية قدرها 4500 درهم شهريا، وانه تخلد بذمتها واجبات الكراء عن المدة من شهر يناير 2017 إلى غاية تمم شهر نوفمبر 2017 بما مجموعه 49500 درهم فاضطرت إلى توجيه إنذار بأداء الكراء وفق ما تقتضيه المادة 26 من القانون رقم 49/16 مع منحها اجل 15 يوما المنصوص عليه قانونا تحت طائلة الإفراغ وانها توصلت بالإنذار من اجل الاداء والإفراغ بتاريخ 15/01/2018 عن طريق مفوض قضائي، إلا أنها ورغم مرور الاجل لم تبادر إلى أداء ما بذمتها، وانه تخلد بذمتها واجبات كرائية عن مدة لاحقة تمتد من دجنبر 2017 إلى فبراير 2018 بمجموع 3 أشهر، كما أن المدعية أنذرتها برفع السومة الكرائية بزيادة نسبة قدرها 10 في المائة المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 07.03 بعد مرور أجل 3 سنوات على قيام العلاقة الكرائية، لأجل ذلك تلتمس المدعية الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعية واجبات الكراء عن المدة من: يناير 2017 إلى نونبر 2017 وجب فيها مبلغ: 49500 درهم و مبلغ 8100 درهم عن الفرق بين السومة الكرائية القديمة والسومة الكرائية الجديدة والواجبات الكراء اللاحقة من دجنبر 2017 إلى فبراير 2018 وجب فيها مبلغ 14850 درهم مع

تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم والوجيبة الكرائية الجديدة عن المدة من يونيو 2016 إلى غاية نونبر 2017 مع الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن برقم 24 بالمركب التجاري (ر. 2) شارع (ب. أ.) الدار البيضاء وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وأجابت المدعى عليها أنها كانت تؤدي للمدعية واجبات الكراء بصورة منتظمة بواسطة كمبيالات، وأنها أدت واجبات الكراء عن المدة من يناير 2017 إلى غاية نوفمبر 2017 بواسطة كمبيالات تتضمن كل كمبيالة مبلغ 9000 درهم، وأن المطالبة برفع السومة الكرائية لا يمكن الإستجابة له نظرا للظروف الإقتصادية الراهنة للمدعى عليها التي لم تعرف تطورا تجاريا.

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه وتم الطعن فيه من طرف المحكوم عليها التي أسست أسباب استئنافها أنها تستأنف الحكم في جميع مقتضياته وذلك لمجانته الصواب فيما قضى. خاصة وأن القاضي الابتدائي لم يأخذ بعين الاعتبار كون المستأنفة أدلت بما يفيد الأداء على المدة المطالبة بها بواسطة كمبيالات حازتهم المستأنف عليها هذه الكمبيالات التي تضمنت كل واحدة مبلغ 9000 درهم. وأن اداء المستأنفة للواجبات الكراء عن الفترة ما بين يناير 2017 الى غاية نوفمبر 2017 يفند ادعاءه بتماطل المستأنفة التي أدلت خلال المرحلة الابتدائية بما يفيد الأداء ومع ذلك قضت المحكمة بالأداء والإفراغ لا يكون إلا بناء على وجود تماطل في الأداء والمنعدم في هذه النازلة. فالقاعدة العامة أن المكثري الذي يتقاعس عن أداء الوجيبة الكرائية في وقتها المحدد يعد في حالة تماطل من الناحية القانونية يستحق بموجبها الأداء والإفراغ. غير ان تطبيق هذه القاعدة في هذا الملف لا يجد سنده ومبتغاه لكون المستأنف يؤكد الأداء بوجود الكمبيالات في الملف وتم الادلاء بصور شمسية منها ولم تجب المستأنف عليها عن توصلها بها. وأن الإفراغ يكون بناء على وجود التماطل في الأداء. لهذه الأسباب تلتمس الغاء الحكم المستأنف وتحميل المستأنف عليها الصائر. مرفقة مقالها بنسخة من الحكم الابتدائي.

وبجلسة 02/08/2018 أدلت المستأنف عليها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي وطلب إضافي جاء في جوابها على الاستئناف أن المنطق القانوني السليم لا يتسع لاعتبار أن الاستدلال بصور فوتوغرافية للكمبيالات من صنعية المستأنفة تحمل كل واحدة منها 9000 درهم وفاء بالواجبات الكرائية « إذ أن الوفاء يتحقق بتسليم تلك الكمبيالات للعارضة واستخلاص مبلغها ». وأن المستأنفة تحاول بادعائها أداء الواجبات الكرائية عن المدة من يناير 2017 الى نونبر 2017 عن طريق استدلالها بصور فوتوغرافية للكمبيالات، دحض واقعة تحقق التماطل الموجب للإفراغ محاولة منها الاستمرارية في هضم حقوقها.

وفي الاستئناف الفرعي: أن مجرد الاستدلال بصور فوتوغرافية لكمبيالات لا يفيد الوفاء والأداء الفعلي للواجبات الكرائية بل لا بد من استخلاص مقابل الكمبيالات وإثبات ذلك بالطرق القانونية مع التأكيد بان عبء إثبات الوفاء يقع على عاتق المكثرية.

في الطلب الإضافي: لقد تخلد بذمة المكثرية الواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة بالمدة المطالب بها ابتدائيا من شهر مارس 2018 الى متم شهر غشت 2018 وجب فيها $6 \times 4500 = 27000$ درهم. وأن العارضة تكون محقة في المطالبة بأداء المدة اللاحقة بمقتضى طلبها الحالي أمام المرحلة الاستئنافية. لذلك تلتمس في الاستئناف الأصلي رفض الطلب مع تحميل المستأنفة الصائر.

وفي الاستئناف الفرعي: الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالواجبات الكرائية عن المدة من يناير 2017 الى متم نونبر 2017 وجب فيها مبلغ 49500 درهم مع ترك الصائر على المستأنف عليها فرعيا. وفي الطلب الإضافي الحكم على المستأنفة أصليا بادائها للعارضة الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2018 الى متم غشت 2018 وجب فيها 27000 درهم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 18/10/2018 لم تدل نائبة المستأنفة بأي تعقيب رغم إمهالها مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 01/11/2018.

محكمة الاستئناف

تمسكت الطاعنة ضمن مقالها الاستئنافي أن الحكم المطعون فيه جانب الصواب فيما قضى به ذلك أنه لم يأخذ بعين الاعتبار أدائها الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها بواسطة كمبيالات حازتهم المستأنف عليها وأن واقعة التماطل منعقدة في النازلة وأن المستأنف عليها لم تجب عن توصلها بها.

وحيث واجهت المستأنف عليها استئناف الطاعنة أن الاستدلال بصور فوتوغرافية لكمبيالات لا يفيد الوفاء والأداء الفعلي للواجبات الكرائية بل لا بد من استخلاص مقابل الكمبيالات وإثبات ذلك بالطرق القانونية مع التأكيد بأن عبء إثبات الوفاء يقع على عاتق المكترية.

وحيث إن الثابت من أوراق الملف أن الطاعنة أدلت خلال المرحلة الابتدائية بمجرد صور شمسية لكمبيالات لإثبات براءة ذمتها من الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة، وهي وثائق لا يمكن اعتمادها لاعتبار الطاعنة قد أدت ما بذمتها وأنه في غياب ما يثبت استخلاص قيمتها فعلا من طرف المستأنف عليها تكون هذه الأخيرة محقة في مجموع المبالغ المطلوبة وتكون واقعة التماطل ثابتة في حق الطاعنة ويتعين رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

2- بالنسبة للاستئناف الفرعي:

حيث إنه خلافا لما نجاه الحكم المستأنف لما اعتبر صور الكمبيالات المدلى بها مثبتة للأداء وقام بخضم المبالغ الواردة بها من الدين، والحال أن صور الكمبيالات لا تثبت الأداء الفعلي للواجبات الكرائية مما يتعين اعتبار الاستئناف الفرعي وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 49500 درهم وتأيينه في الباقي.

3- بالنسبة للطلب الإضافي:

حيث لا يوجد بالملف ما يثبت أداء المبالغ الكرائية عن المدة المطلوبة بالمقال الاضافي مما يتعين الاستجابة للطلب.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف الاصيلي والفرعي والاضافي.

في الموضوع: يرد الاستئناف الاصيلي وتحميل الطاعنة الصائر وباعتبار الاستئناف الفرعي وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 49.500 درهم وتأيينه في الباقي وجعل الصائر بالنسبة. وفي الطلب الاضافي باداء المستانفة الأصلية للمستانفة الفرعية مبلغ 27.000 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية المستحقة عن المدة من مارس 2018 الى تم غشت 2018 وتحميلها الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

Version française de la décision

COUR D'APPEL

L'appelante a soutenu, aux termes de sa requête d'appel, que le jugement attaqué manquait de pertinence en ce qu'il n'a pas pris en considération le règlement par ses soins des loyers réclamés au moyen de lettres de change détenues par l'intimée, que le retard de paiement est inexistant en l'espèce et que l'intimée n'a pas contesté la réception desdits effets.

Attendu que l'intimée a contesté les moyens de l'appelante en faisant valoir que la production de copies photographiques de lettres de change ne saurait justifier du paiement et de l'acquittement effectif des loyers, qu'il est nécessaire d'en opérer le recouvrement et d'en rapporter la preuve par les voies légales, en soulignant que la charge de la preuve du paiement incombe à la locataire.

Attendu qu'il est constant, à l'examen des pièces du dossier, que l'appelante a versé aux débats, en première instance, de simples copies héliographiques de lettres de change pour justifier de sa libération des loyers au titre de la période réclamée ; que ces documents ne sauraient être retenus pour considérer que l'appelante s'est acquittée de son obligation et qu'en l'absence de preuve de l'encaissement effectif de leur montant par l'intimée, cette dernière est fondée à réclamer la totalité des sommes dues ; que le retard de paiement est ainsi établi à l'encontre de l'appelante, ce qui commande le rejet de l'appel comme dénué de fondement.

2- Sur l'appel incident :

Attendu que, contrairement à l'appréciation des premiers juges qui ont considéré les copies des lettres de change produites comme valant preuve de paiement et ont déduit les sommes y figurant de la créance, et alors que les copies de lettres de change ne justifient pas du paiement effectif des loyers, il y a lieu de faire droit à l'appel incident et de réformer le jugement entrepris en portant le montant de la condamnation à 49.500 dirhams et en le confirmant pour le surplus.

3- Sur la demande additionnelle :

Attendu que le dossier ne contient aucun élément justifiant du paiement des loyers au titre de la période visée par la demande additionnelle, il échet de faire droit à ladite demande.

Attendu qu'il convient de mettre les dépens à la charge de qui de droit.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

En la forme : Déclare recevables l'appel principal, l'appel incident et la demande additionnelle.

Au fond : Rejette l'appel principal et condamne l'appelante aux dépens ; Dit l'appel incident bien fondé et réforme le jugement entrepris ; Statuant à nouveau, porte le montant de la condamnation à la somme de 49.500 dirhams et confirme le jugement pour le surplus, en mettant les dépens à la charge de qui de droit ; Faisant droit à la demande additionnelle, condamne l'appelante principale à payer à l'appelante incidente la somme de 27.000 dirhams représentant les loyers dus pour la période allant de mars 2018 à fin août 2018, avec condamnation aux dépens.

Ainsi rendu le jour, mois et an susdits par la même composition ayant participé aux débats.