

Paiement du loyer par transfert d'argent : le reçu d'émission des fonds ne suffit pas à prouver le paiement en l'absence de notification du bailleur ou de preuve de son encaissement effectif (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65044	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5548
Date de décision 20221208	N° de dossier 2022/8206/3227	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Transfert d'argent, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Obligations du preneur, Notification du bailleur, Loyers impayés, Eviction, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la force probante d'un virement effectué par le preneur mais non notifié au bailleur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en paiement des arriérés et en expulsion. L'appelant soutenait que la production d'un récépissé de transfert d'argent suffisait à établir le paiement et à écarter sa défaillance, sans qu'il soit nécessaire de prouver la réception effective des fonds par le créancier. La cour écarte ce moyen en retenant que le simple récépissé émis par une agence de transfert ne constitue pas une preuve libératoire, dès lors que le bailleur en conteste la réception et n'a pas été informé de l'existence de ce virement. La cour rappelle qu'il incombe au preneur, débiteur de l'obligation de paiement, de rapporter la preuve non seulement de l'émission du virement mais également de sa notification au créancier ou de son encaissement effectif par ce dernier. Faute d'une telle preuve et en l'absence d'offres réelles formées dans le délai de la mise en demeure, la défaillance du preneur est jugée établie. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/05/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/03/2022 في الملف عدد 676/8219/2022 والقاضي في الشكل قبول الدعوى ، في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 6600.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من غشت 2021 إلى فاتح يناير 2022 مع تحديد الإكراه البدني في حقه في الحد الأدنى ، وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ومن جميع شواغله من المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] الجديدة مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 1100.00 درهم للمدعى عليه ، إلا أن هذا الأخير إمتنع عن أداء واجبات كراء غشت إلى دجنبر 2021 رغم الإنذار المتوصل به .

ملتمسة الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 6600.00 درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة وإفراغه من المحل موضوع النزاع .

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته إعتبرت أن العرض العيني ضروري لنفي التماطل والحال أن مقتضيات المادة 12-67 نصت على إمكانية الأداء بأية وسيلة ثابتة التاريخ ، مضيفا أن العارض قام بتحويل واجبات الكراء عن المدة المطالب بها بواسطة تحويل عن طريق (و. ك.) ، وأنه غير ملزم بالإدلاء بما يفيد سحب المستأنف عليه للمبلغ الذي قام بتحويله مادام أنه يحوز وصلا يفيد التحويل المشار إليه .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن الطاعن لم يقم بإعلامه بالتحويل الذي قام به، كما أنه لم يقم بسحب تلك الأموال لعدم علمه بها ولعدم توصله بأي إشعار بذلك .

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 17/11/2022 حضر نائب المستأنف، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار

بجلسة 01/12/2022 تم تمديدها لجلسة 08/12/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطاعن في إستئنافه على الوسائل أعلاه .

وحيث إن الوصل الصادر عن وكالة (و. ك.) المستدل به من طرف الطاعن لا يمكن أن يثبت أداء واجبات الكراء أمام إنكار المستأنف عليه سحبه أو علمه به ، فضلا على أن المستأنف لم يستدل للمحكمة بما يثبت قيام المستأنف عليه بسحب المبلغ المضمن بالوصل المستدل به أو إعلام هذا الأخير بوجود التحويل المذكور مادام أن الإثبات في هذه الحالة يقع على عاتق المكتري .

وحيث إنه وأمام عدم قيام المستأنف بعرض الواجبات الكرائية المضمنة بالإندار داخل الأجل الممنوح ، وكذا أدائها يجعل من واقعة التماطل الموجبة لإفراغه ثابتة في حقه .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .