

Paiement du loyer par virement : L'expertise judiciaire confirmant le règlement des loyers réclamés emporte la libération du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58923	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5720
Date de décision 20241120	N° de dossier 2024/8219/1360	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Virement bancaire, Rejet de la demande en résiliation, Rapport d'expertise, Preuve du paiement, Loyer, Imputation des paiements, Expertise judiciaire, Demande d'expulsion, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers commerciaux et en expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'imputation des paiements en cas d'arriérés locatifs. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur, le preneur justifiant du paiement des loyers réclamés par la production de relevés de virements bancaires. L'appelant soutenait que ces paiements devaient s'imputer sur des arriérés de loyers antérieurs et non sur la période visée par la mise en demeure. Pour trancher cette contestation, la cour a ordonné une expertise comptable. La cour relève que le rapport d'expertise, établi au vu des relevés bancaires des deux parties, a conclu que les virements effectués par le preneur correspondaient bien aux loyers de la période litigieuse. Faute pour le bailleur de produire des éléments probants de nature à contredire les conclusions de l'expert, la cour homologue le rapport et considère la dette de loyers comme éteinte. Le jugement ayant rejeté la demande est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة خديجة (م.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/01/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4140 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/12/2023 في الملف عدد 2275/8207/2023 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع برفض الطلب

في الشكل :

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه إلى المستأنفة التي تقدمت بالاستئناف بتاريخ 24/01/2024 مما يكون معه الاستئناف قدم مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا

في الموضوع

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط المؤداة عنه الرسوم القضائية يعرض المدعى عليه شفيق (ص.) يكتري من المنوب عنها المحل التجاري الكائن بالمغرب العربي بلوك - ف - 1 - مرآب رقم 303 القنيطرة بسومة كرائية شهرية قدرها 6050.00 وإنه لم يؤد الواجبات الكرائية خلال الأشهر أكتوبر ، نونبر و دجنبر من سنة 2022 ، يناير فبراير ومارس من سنة 2023 حتى تخلد بذمته مبلغ 38.500.00 درهم . وإنه بالرغم من إشعاره ومنحه أجلا للأداء فإنه لم يسدد ما بذمته رغم توصله بالإشعار بتاريخ 04/05/2023 و انصرام الأجل . وبناء على ذلك يكون من حق المنوب عنها المطالبة بالحكم بالأداء والمصادقة على الإشعار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل هو ومن يقوم مقامه ولو باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم يتأخر فيه عن التنفيذ لهذه الأسباب تلتمس المنوب عنها الحكم على المدعى عليه شفيق (ص.) بأدائه مبلغ 38.500.00 درهم عن الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته عن الأشهر أكتوبر ، نومبر و دجنبر من سنة 2022 ، يناير فبراير ومارس من سنة 2023 حسب سومة كرائية شهرية قدرها 6050.00 درهم والمصادقة على الإشعار بالإفراغ المبلغ الى المدعى عليه بتاريخ 04/05/2023 والحكم عليه بإفراغه المحل التجاري الكائن بالمغرب العربي بلوك ف - 1 - مرآب رقم 303 القنيطرة هو ومن يقوم ، مقامه ولو باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم يتأخر فيه عن التنفيذ - إقرآن الحكم بالأداء بالنفاذ المعجل . - تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى . - تحميل المدعى عليه الصائر المرفقات : مصورة طبق الأصل لعقد كراء محضر تبليغ إنذار

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه و التي دفع من خلالها بأنه يؤدي للمدعية الواجبات الكرائية بشكل منتظم ، و ذلك عن طريق تحويل بنكي ، في حساب المدعية المصرح به في عقد الكراء المفتوح لدى بنك ت.و. رقم 0463. H000459872 حيث إن العارض سيدلي للمحكمة بأصل كشف الحساب الذي يثبت أدائه لشهر أكتوبر نونبر و دجنبر من سنة 2022 ، و شهر يناير ، فبراير مارس لسنة 2023 ، و ذلك عن طريق تحويل بنكي في حساب المدعية حسب السومة الكرائية المحددة في مبلغ 6050,00 درهم تجدون رفقته أصل كشف حساب للعارض للاعتبارات السالفة الذكر لا يمكن تحميله واجبات الكرائية تم أدائها للمدعية، مما يجعل الطلب محل تصريح برفضه لهذه الأسباب : يلتمس العارض من المحكمة التصريح برفض الطلب و جعل الصائر على الجهة المدعية.

المرفقات اصل كشف الحساب الخاص بالعارض الشهر أكتوبر لسنة 2002 أصل كشف الحساب الخاص بالعارض لشهر لولير لسنة 2012 أصل كشف الحساب الخاص بالعارض لشهر دجلبير لسنة 2009 اصل كشف الحساب الخاص بالعارض لشهر يناير لسنة 2013 أصل كشف الحساب الخاص بالعارض لشهر فبراير لسنة 2013 أصل كشف الحساب الخاص بالعارض لشهر مارس لسنة 2023

و بناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعي و التي جاء فيها أنه بتصفح بيان الحساب البنكي للمنوب عنها يتضح أن المدعى عليه ، رغم تحويله للمبالغ بتواريخ لاحقة فإنها في الواقع أداءات للأشهر السابقة وهو الأمر الذي يمكن ملاحظته من خلال تتبع هذه الأداءات منذ بداية سنة 2022 الى الآن فمن خلال جرد بيان الحساب البنكي لسنة 2022 يتضح أن المدعى عليه لم يودع واجب ثلاثة أشهر ، وخلال سنة 2023 لم يودع واجب شهرين واعتبارا لذلك فإن الإيداعات البنكية منذ بداية سنة 2022 بها نقص واضح ، وأن الأداءات اللاحقة فهي في الواقع أداءات للأشهر السابقة وهو ما يفند ادعاءات المدعي عليه بتسديده كافة الواجبات الكرائية ، مما يستدعي الحكم وفق الطلب . لهذه الأسباب تلتمس المنوب عنها - القول إن الإيداعات البنكية ما ذكر أعلاه .. القول إن الأداءات اللاحقة هي في الواقع أداءات منذ بداية سنة 2022 الى الآن بها نقص للأشهر السابقة الحكم تبعا لذلك وفق الطلب

و بناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعى عليه و التي دفع من خلالها أن العارض أرفق بالمذكرة الجوابية المدلى بها بجلسة 26/10/2023 أصل كشف الحساب الذي يثبت أدائه لشهر اكتوبر و نونبر و دجنبر من سنة 2022 سنة 2022 ، و شهر يناير ، فبراير مارس لسنة 2023 ، و ذلك عن طريق تحويل بنكي في حساب المدعية ذلك عن طريق تحويل بنكي في حساب المدعية حسب السومة الكرائية المحددة في مبلغ 6050,00 درهم هما الأشهر الذي زعمت المدعية عدم أدائها، مما تكون معه الذمة المالية للعارض بريئة لأدائه الأشهر الواردة بالإنداز الموجه له بتاريخ 04/05/2023 ، و مقال الدعوى ، و بعد الإطلاع على كشف الحساب المدلى به من طرف المدعية لسنة 2022 ، يتضح أن الأشهر الواردة بالإنداز و مقال الدعوى، تم أدائها عن طريق تحويل بنكي و هي التحويلات البنكية التي أدلينا بها في المذكرة الجوابية لجلسة 26/10/2023 ، و أن النقص المزعوم في كشف الحساب هو للأشهر الغير واردة بالإنداز و مقال الدعوى . و بذلك فإن الواجبات الكرائية لشهر اكتوبر و نونبر و دجنبر ، 2022 و يناير و فبراير و مارس من سنة 2023 تم أدائها عن طريق تحويل بنكي يثبته الكشف الحسابي المدلى به من طرف المدعية، وكذلك الكشوفات الحسابية المدلى بها من طرف العارض بالمذكرة الجوابية، و بذلك لا يمكن تحميله واجبات الكرائية تم أدائها للمدعية، مما يجعل الطلب محل تصريح برفضه لهذه الأسباب : يلتمس العارض من المحكمة بعد ملاحظة أداء : الواجبات الكرائية للأشهر الواردة في الإنداز و المقال الإفتتاحي للدعوى و بعد ملاحظة أن الأشهر الأخرى المزعوم عدم أدائها ، لم ترد بإنداز المدعية و مقال الدعوى و التصريح برفض الطلب و جعل الصائر على الجهة المدعية.

و حيث 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 ، إن المستأنف عليه كان يؤدي الواجبات الكرائية عن طريق إيداعها بالحساب البنكي للعارض، حسب ما تم الإتفاق عليه وانه خلال ذلك لم يكن يودع هذه الواجبات بانتظام بل كان يتوقف عن الإيداع لفترات متقطعة ، إذ بين الفينة والأخرى كان يعمد الى إيداع واجب شهرين متتابعين أو أكثر أو قد يتخلى عن الإيداع ، وهو ما يتضح من خلال جرد بيان الحساب البنكي لسنة 2022 حيث يتضح أن المستأنف عليه لم يودع واجب ثلاثة أشهر وخلال سنة 2023 لم يودع واجب شهرين ، وأن الطاعنة لا يمكنها اعتبار ما تم إيداعه بالحساب البنكي بتاريخ معين هو عن تلك المدة والتاريخ المودع خلالها الواجبات ، بل إن هذه الواجبات المودعة تؤول للفترة السابقة حسب الترتيب في الأداء ، أي أنها تؤول الى الفترة الغير مؤداة وذلك بالتتابع حتى نصل الى كون النقص يتعلق بالأشهر الأخيرة. واعتبارا لذلك وحسب إعمال الترتيبية المذكورة نجد أن المستأنف عليه بقيت بذمته الواجبات الكرائية عن الأشهر اكتوبر ، نوفمبر و دجنبر من سنة 2022 ، يناير فبراير و مارس من سنة 2023 حتى تخلد بذمته مبلغ 38.500.00 درهم ، و التمس شكلا قبول المقال الإستئنافي وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي أساسا الحكم على المستأنف عليه شفيق (ص.) بأدائه مبلغ 38.500.00 درهم من الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته عن الأشهر اكتوبر ، نونبر و دجنبر من سنة 2022 ، يناير فبراير و مارس من سنة 2023 حسب سومة كرائية شهرية قدرها 6050.00 درهم و المصادقة على الإشعار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 04/05/2023 والحكم بفراغه من المحل التجاري الكائن بالمغرب العربي بلوك - ف 1 - مرآب رقم 303 القنيطرة هو ومن يقوم ولو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم يتأخر فيه عن التنفيذ و احتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء خبراء حسابية للتأكد من مدى مطابقة السومة الكرائية غير المؤداة مع الأشهر المطلوبة بعد

جرد الوصولات وبيان الحسابالبنكي منذ سنة 2022 و حفظ حق المنوب عنها لتقديم مستنتاجاتها بعد الخبرة و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 10/07/2024 جاء فيها أن العلاقة الكرائية ثابتة بعدم منازعة المستأنفة و بسومة كراء محددة في 6050 درهم ، و أن المستأنفة اتفقت على أداء السومة الكرائية عبر تحويلات في حساب البنكي للعارض ، وإنه أرفق بالمرحلة الابتدائية أصل كشف الحساب الذي يثبت أدائه لشهر أكتوبر و نونبر و دجنبر من سنة 2022 ، و شهر يناير ، فبراير مارس لسنة 2023 ، و ذلك عن طريق تحويل بنكي في حساب وذلك المدعية حسب السومة الكرائية المحددة في مبلغ 6050,000 درهم، وهما الأشهر الذي زعمت المدعية عدم أدائها، مما تكون معه الذمة المالية للعارض بريئة لأدائه الأشهر الواردة بالإنذار الموجه له بتاريخ 2023/05/04، و إن الإتفاق بتحويل واجبات الكراء في الحساب البنكي للمستأنفة وطالما أن العارض أكد أداء واجبات الكراء في وقتها بخصوص كل شهر وليس بتاريخ لاحق، فإن البينة في إثبات العكس تقع على المكربة ، التي لم تدل بما يثبت قولها ، وعليه تبقى ذمة العارض بريئة من واجبات الكراء موضوع الطلب و ان المقال الإستئنافي لم يأتي بجديد بخصوص الوثائق، مما يكون معه طلب المستأنفة غير مؤسس على أساس قانوني سليم ، و زيادة على إن أداء واجبات الكراء من الطرف العارض جاء قبل التوصل بالإنذار من أجل أداء و الإفراغ ما يبقى معه السبب الذي أسس عليه الإنذار غير صحيح ، ونتيجة لذلك فإن الواجبات الكرائية لشهر أكتوبر و نونبر و دجنبر 2022 ويناير و فبراير ومارس من سنة 2023 تم أدائها عن طريق تحويل بنكي يثبته الكشف الحسابي المدلى بأصله من طرف المستأنفة ، وكذلك الكشوفات الحسابية المدلى بها من طرف العارض بالمذكرة الجوابية في المرحلة الابتدائية ، و بذلك لا يمكن تحميله واجبات الكرائية تم أدائها للمستأنفة ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي المستأنف فيما قضى به و تحميل المستأنفة الصائر

وبناء على القرار التمهيدي عدد 514 الصادر بتاريخ 17/07/2024 عن هذه المحكمة والقاضي بإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير السيداحمد الصادقي

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبا بجلسة 30/10/2024 جاء فيها إن الخبير زاغ عن المنطق خلال إنجاز تقريره بالنظر الى أنه لم يوضح كون المستأنف عليه كان يودع الواجبات الكرائية بانتظام أم أنه كان يتوقف عن الإيداع لفترات متقطعة بين الفينة والأخرى وكان يعمد الى إيداع واجب شهرين متتابعين أو أكثر أو قد يتخلى عن الإيداع ، وإنه بمراجعة كشوفات الحساب المدلى بها من طرف المكترى نفسه للخبير يتضح من خلال جردها حسب تاريخها وحسب ما هو مبين في البند 3 من الفقرة 3 من التقرير أن المكترى لم يكن يودع الواجبات الكرائية عن كل شهر بل هناك نقص واضح في الأداءات، و إن المستأنفة لا يمكنها اعتبار ما تم إيداعه بالحساب البنكي بتاريخ معين هو عن تلك المدة والتاريخ المودع خلالها الواجبات ، بل إن هذه الواجبات المودعة تؤول للفترة السابقة حسب الترتيب في الأداء ، أي أنها تؤول الى الفترة الغير مؤداة وذلك بالتتابع حتى نصل الى كون النقص يتعلق بالأشهر الأخيرة. و اعتبارا لذلك وحسب أعمال الترتيبية المذكورة نجد أن المستأنف عليه بقيت بذمته الواجبات الكرائية عن الأشهر أكتوبر ، نومبر و دجنبر من سنة 2022 ، يناير فبراير ومارس من سنة 2023 وإن الطاعنة من تم لا تمنع من إجراء بحث للتأكد من مدى مطابقة السومة الكرائية غير المؤداة مع الأشهر المطلوبة مع حفظ حقها لتقديم مستنتاجاتها بعد البحث ، ملتصقا بالأمر تمهيديا بإجراء بحث للتأكد من مدى مطابقة السومة الكرائية غير المؤداة مع الأشهر المطلوبة وحفظ حق المنوب عنها لتقديم مستنتاجاتها بعد البحث و تحميل المستأنف عليه الصائر

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 30/10/2024 جاء فيها إن الخبير وبعد إطلاعه على الكشوفات الحسابية المدلى بها من طرف المستأنفة و الكشوفات المدلى بها بالمرحلة الابتدائية خلص الى أن الأشهر المذكورة في الإنذار تم تأديتها من طرف العارض عن طريق تحويل بنكي وفق الجدول المفصل في تقرير الخبرة ، و كما أن الخبير خلص الى أن شهر أكتوبر و نونبر و دجنبر من سنة 2022 و يناير و فبراير ومارس من سنة 2023 تم تأديتها من طرف العارض استنادا الى الكشوفات الحسابية المدلى بها من طرف المستأنفة ، ونتيجة لذلك تكون معه الذمة المالية للعارض بريئة ، و وأنه تبعاً لإنجاز الخبير للمهمة المكلفة به فإن العارض يلتزم المصادقة على تقرير الخيرة المنجز من طرف الخبير السيد أحمد الصادقي، والحكم تبعاً بتأييد

الحكم الابتدائي فيما قضى به و تحميل المستانفة الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 30/10/2024 تم خلالها تبادل المذكرات بين دفاعي الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

حيث دفعت الطاعنة بأن المستأنف عليه لم يودع وأجب كراء ثلاثة أشهر عن سنة 2022 وخلال سنة 2023 لم يودع وأجب شهرين ، وأنه لا يمكنها اعتبار ما تم إيداعه بالحساب البنكي بتاريخ معين أنه يتعلق بتلك المدة والتاريخ المودع خلالها الواجبات ، بل إن هذه الواجبات المودعة تؤول للفترة السابقة حسب الترتيبية في الأداء الفترة الغير مؤداة مما يجعل النقص يتعلق بالأشهر الأخيرة

و حيث انه امام منازعة الطاعنة في التحويلات البنكية على اعتبار انها لا تتعلق بالشهور المطالب بها و انما تتعلق بالفترة السابقة ، ارتات هذه المحكمة الامر تمهيدا باجراء خبرة حسابية تحقيقا لهذه الاداءات قصد الوقوف على مدى تعلقها بالمدة المطلوبة و ان الخبير المنتدب السيد احمد الصادقي انجز المهمة الموكولة اليه و وضع تقريرا خلص فيه الى انه بعد مراجعة التحويلات البنكية المودعة لفائدة الطاعنة بحسابها البنكي منذ بداية سنة 2022 الى نهاية 2023 فان الاشهر المطلوبة تمت تاديتها من طرف المستانف عليه ، والحال ان منازعة الطاعنة لم تعزز بما يفند خلاصة الخبرة المنجزة على ضوء الوثائق والكشوفات الحسابية مما يتعين المصادقة عليها ورد ملتتمس اجراء بحث لعدم وجاهته.

و حيث انه ينبغي تبعا لما ذكر التصريح بان ذمة المستانف عليه خالية من الاكزية المطلوبة و يكون بالتالي الحكم الذي قضى برفض الطلب قد صادف الصواب و يتعين تاييده

حيث انه يتعين جعل الصائر على عاتق الطاعنة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهاياعلنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستانفة الصائر