

**Preuve du paiement des loyers :
il appartient au bailleur qui a
reçu des chèques du preneur de
prouver qu'ils se rapportent à
une créance autre que le loyer
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65212	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5866
Date de décision 20221222	N° de dossier 2021/8206/5428	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Preuve en matière commerciale, Commercial		Mots clés Rejet de la demande d'éviction, Preuve par chèque, Prescription quinquennale, Paiement du loyer, Force probante, Contradictions du bailleur, Charge de la preuve, Bail commercial, Arrêt sur renvoi de cassation, Allégation d'une autre créance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce, statuant sur renvoi après cassation, portait sur la charge de la preuve du paiement des loyers commerciaux lorsque le preneur produit des chèques et que le bailleur allègue leur imputation sur une autre créance. Le tribunal de commerce avait initialement fait droit à la demande en paiement et en expulsion, en retenant le défaut de paiement. La cour relève les déclarations contradictoires du bailleur quant à l'origine des fonds, celui-ci ayant d'abord invoqué un prêt consenti à la société preneuse puis un prêt personnel à sa gérante. Elle retient que, face à la production par le preneur de chèques émis à son ordre, il incombait au bailleur de rapporter la preuve de l'existence d'une autre cause à ces paiements, preuve qu'il n'a pas fournie. La cour souligne en outre l'incohérence chronologique des explications du bailleur, qui prétendait avoir été remboursé en 2013 d'un prêt qu'il aurait consenti en 2016. Elle écarte par ailleurs l'argument selon lequel un loyer ne saurait être payé par anticipation, jugeant qu'aucun obstacle juridique ou factuel ne s'y oppose. Après avoir constaté la prescription partielle de la créance de loyers, la cour a imputé les paiements prouvés sur la part non prescrite de la dette. Dès lors, la créance étant intégralement éteinte, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et rejette l'intégralité des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستثنائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/11/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/09/2018 في الملف عدد 6737/8206/2018 والقاضي في الشكل قبول الطلب، في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 23/04/2018 وبأداء المدعى عليها للمدعي واجبات الكراء المحددة في مبلغ 167500.00 درهم عن المدة المشار إليها أعلاه، وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن ب زنقة [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث قدم المقال الإستثنائي مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بمقال افتتاحي للدعوى في مواجهة العارضة ، عرض فيه انه يملك المحل التجاري الكائن بالعنوان اعلاه و الذي تكتريه المدعى عليها للاستعمال التجاري كوكالة اسفار بمشاهرة قدرها 2500 درهم و انه تخذ بذمتها واجبات كرائية عن المدة من 18/1/2011 الى ابريل 18 بما قدره 207.500 درهم و انه وجه اليها انذارا للأداء توصلت به بتاريخ 23/4/18 ، و انها ادلت بما يفيد اداء مبلغ 40000.00 درهم و بقي بذمتها مبلغ 167500.00 درهم الى حدود 18/04/2018 .

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب العارضة اثارت فيها في الشكل ان الانذار المبلغ لها بلغ بناء على طلب دفاع المدعي و هو شخص غريب عن عقد الكراء و ان الانذار لا يحمل تأشيرة المفوض القضائي و انما يحمل فقط خاتم و توقيع الكاتب مما يعد خرقا للمادة 44 من قانون 03_ 81 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين و احتياطيا في الموضوع ان المدعي توصل بكافة الاكزية المطالب بها و البالغة 220000.00 درهم.

و بناء على تبادل المذكرات صدر الحكم المطعون فيه.

اسباب الاستئناف

و حيث ان المستأنفة اوردت بمقال بيان أوجه استئنافها بتقادم المدة من 18/01/2011 الى 18/01/2016 طبقا للفصل 391 من ق.ل.ع ، و في الشكل فالعارضة اثارت خلال المرحلة الابتدائية دفعين بانعدام صفة باعث الانذار و غريب عن العلاقة الكرائية و هو السيد فواز (ن.) ، و بخرق الانذار للمادة 44 من القانون رقم 03/81 بعدم حمله لتأشيرة المفوض القضائي ، و في الموضوع فالمستأنف عليه كان يملك اسهما في العارضة و مسيرا لها ، و ابرم عقد الكراء بصفته ممثل الشركة و مكري ، و بتاريخ 06/11/2014 فوت حصصه في الشركة لفائدة العارضة ، و كان يتوصل بمبالغ مالية تمثل واجبات الكراء للمحل المكري من طرفه للشركة ، و ان تصريحه بكون المبالغ سلمت له بسبب دين تصريح مجاني يعوزه الدليل المادي ، و ان الشيكات المسلمة له تتعلق بواجبات الكراء و ان مجموع المبالغ يتناسب و قيمة تلك الواجبات ، كما ان العارضة لم يسبق لها ان تسلمت اية مبالغ من المستأنف عليه كسلف ، ما دام انه لا وجود لاي

معاملة اخرى بينهما , ملتزمة الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي بعدم قبول الطلب و الحكم في جميع الاحوال برفضه , و احتياطيا بإجراء بحث في النازلة للوقوف على حقيقة النزاع , و الامر عند الاقتضاء باجراء خبرة حسابية للتأكد من سبب المعاملة بخصوص الشيكات المسلمة للمستأنف عليه.

مرفقة مقالها بنسخة من الحكم , و طي تبليغ , و صور من شهادة نموذج "ج" و عقد كراء و محضر تفويت حصص.

و بناء على مذكرة جواب نائب المستأنف عليه ورد فيها كونه سبق له ان وجه انذارا للمستأنفة و يتعلق بنفس الموضوع بتاريخ 05/01/2017 و تقدمت بمقال رامي الى اجراء صلح صدر فيه حكما بعدم نجاحه , ليكون التقادم لا محل له , و ان المبالغ المؤداة بشيكات اجابت عنها المحكمة الابتدائية بما يكفي , ملتزمة رد المقال الاستئنافي و تأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به.

مرفقا مذكرته بنسخة من امر و صورة شمسية من محضر تبليغ.

فأصدرت محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء القرار عدد 121 بتاريخ 14/01/2019 ملف 5861/8206/2018.

وبناء على قرار محكمة النقض عدد 379/2 الصادر بتاريخ 29/07/2021 في الملف عدد 916/3/2/2019 والقاضي بنقض القرار الإستئنافي المشار إلى مراجعه أعلاه بعلّة " وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بأداء الواجبات الكرائية، فإن الطاعنة تمسكت في مقالها الإستئنافي كونها أدت الواجبات الكرائية المطلوبة وإستدلت لإثبات ذلك بصور شيكات سبق الإدلاء بها رفقة مذكرتها الجوابية المدلى بها ابتداء والمؤرخة في 18/09/2018، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت الدفع المثار وإستبعدت الشيكات المحتج بها لعلّة أن المطلوب أكد بأنها تتعلق بدين آخر لا علاقة له بالواجبات المستحقة عليها وأن مجموع مبالغها المؤداة إلى غاية 30/04/2013 مع أن بداية العلاقة الكرائية بين الطرفين في 18/01/2011 لا ينهض سببا على تعلق تلك المبالغ بواجبات الكراء، وألزمت الطالبة بإثبات أن قيمة الشيكات المحتج بها تتعلق بالكراء والحال أن الطالبة تمسكت بأن العلاقة الوحيدة التي تربطها بالمطلوب هي العلاقة الكرائية، وأنها استدلت بحجج لإثبات الأداء وعلى من يدعي عكس ذلك أي أن تلك الحجج تتعلق بمعاملة أخرى ودين لا علاقة له بالكراء إثبات ذلك، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أُلزمت المكترية بإثبات أن الشيكات المستدل بها من طرفها تتعلق بالكراء دون أن تتحقق من ذلك بما فيه الكفاية تكزن قد قلبت عبئ الإثبات وخرقت قواعده وعللت قرارها تعليلا ناقصا بمثابة إنعدامه مما يعرضه للنقض".

وبناء على إدلاء نائب المستأنفة بمستنتجات بعد النقض أوضحت العارضة من خلالها أن المستأنف عليه توصل بمبلغ 210000.00 درهم ومبلغ 10000.00 درهم بواسطة شيك لدفاعه الأستاذ مراد (ح)، وكذا شيك بمبلغ 65000.00 درهم على سبيل الضمان، والذي قدمه للإستخلاص، وبذلك يكون قد تسلم ما مجموعه مبلغ 285000.00 درهم، فيما طال التقادم باقي المدة المطالب بها.

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب.

وأرفقت مذكرتها بوثائق.

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء بحث والذي ورجسته المنعقدة بتاريخ 28/09/2022 صرح المستأنف عليه بكون الشيكات المستدل بها من طرف الطاعنة لا علاقة لها بواجبات الكراء وأن سبب سحبها يرجع إلى أنه سبق وأن قام بإقراض المستأنفة بمبالغ مالية سنة 2016 ، وأنه لا يستطيع تحديد سبب الإختلاف بين تاريخ المعاملة المذكورة وبين التاريخ الضمن بالشيكات ، فيما صرحت الممثلة القانونية للطاعنة كون الشيكات المدلى بها تتعلق بواجبات الكراء المطالب بها ، مضيقة أن سبب سحبها عن مدة لم يحن أجل أدائها يرجع إلى أن المستأنف عليه كان شريكا بالشركة ، فتقرر ختم البحث وإحالة الملف على جلسة المناقشة .

وبناء على إدلاء نائب المستأنفة بمذكرة تعقيب بعد البحث أوضح العارض من خلالها أنه تبين من خلال جلسة البحث أن المستأنف عليه توصل بواجبات الكراء المطالب بها .

ملتصا الحكم وفق مقاله الإستئنافي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/12/2022 حضر نائباً الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/12/2022 تم تمديدها لجلسة 22/12/2022 أدلى خلالها نائب المستأنف عليه أوضح العارض من خلالها أن الشيكات المستدل بها تتعلق بمعاملة شخصية بينه وبين السيدة حسناء (ب.) ، والتي قام بإقراضها بتاريخ 02/11/2012 عن طريق تحويل بنكي وتم الدفع نقداً بمبلغ 50000.00 درهم ، و 19/11/2012 عن طريق تحويل بنكي بمبلغ 100000.00 درهم ، و 22/08/2013 عن طريق حوالة بنكية بمبلغ 50000.00 درهم ، وهي المبالغ التي أرجعتها السيدة حسناء (ب.) بواسطة شيكات في إسم الشركة المستأنفة ، مضيفاً أنه لا يعقل أداء واجبات الكراء عن مدة لم يحن بعد أجل أدائها ، ملتصا بتأييد الحكم المستأنف.

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكزت الطاعنة في إستئنافها على الوسائل أعلاه .

وحيث إنه وإستناداً إلى دفعات الطاعنة الواردة بمقالها الإستئنافي ومذكرتها بعد النقض ، وتأسيساً على نقطة الإحالة إعمالاً لمقتضيات الفصل 369 من ق م ق م قضت المحكمة بإجراء بحث وفق ما سلف بيانه أعلاه .

وحيث إن المستأنف عليه وبعد أن صرح بجلسة البحث بكون المبالغ المضمنة بالشيكات المستدل بها من طرف الطاعنة سببها يرجع إلى كونه سبق وأن قام بإقراض هذه الأخيرة سنة 2016 المبالغ المضمنة بتلك الشيكات ، والذي يعتبر إقراراً قضائياً في مفهوم الفصل 405 من ق ل ع والذي ينص على أن الإقرار القضائي هو الإعتراف الذي يقوم به أمام المحكمة الخصم ، عاد ليصرح بموجب مذكرته بعد البحث بكون تلك المبالغ تتعلق بمعاملة شخصية تمت بينه وبين السيدة حسناء (ب.) ، وهو ما يعتبر تناقضاً في إدعاءاته يؤدي إلى تقويض دعواه وفقاً للقاعدة القانونية القائلة أن من تناقضت إدعاءاته سقطت دعواه ، فضلاً على أنه لم يثبت بموجب حجة مقبولة قانوناً وجود تلك المعاملة المالية التي تمت بينه وبين السيدة حسناء (ب.) بصفة شخصية ، وأنه وبفرض إثباتها وهو المنتفي في الدعوى الحالية فإن الشيكات المستدل بها مسحوبة من طرف المستأنفة شركة (ب. ت.) كشركة لها شخصيتها المعنوية وإستقلالها المالي عن ذمة السيدة حسناء (ب.) أمام إنكار الطاعنة كون تلك الشيكات تتعلق بأدائها لمعاملة تتعلق بالسيدة حسناء (ب.) بصفة شخصية .

وحيث إن ما صرح به المستأنف عليه بجلسة البحث من كون سبب إستفادته من تلك الشيكات يرجع إلى كونه قام بإقراض الطاعنة بمبالغ مالية جاء مفتقداً للإثبات سيما أنه من غير المقبول قانوناً منطقاً وواقعاً إستفادته من الشيكات سنة 2013 والحال أن عملية الإقراض التي يزعمها تمت وحسب إقراره سنة 2016 أو 2017 ، وهو تاريخ لاحق لإستفادته من المبلغ المضمن بالشيكات بمعنى أنه يدعي كونه إستفاد من الشيكات قبل قيام السبب الذي سحبت من أجله .

وحيث إن ما تمسك به المستأنف عليه من كون الشيكات سحبت عن مدة لم يحن أجلها بعد وهو ما لا يمكن قبوله قانوناً وواقعاً يبقى مردوداً عليه ، إذ أنه لا وجود لأي مانع قانوني أو واقعي يمنع المكثري من أداء واجبات كرائية بشكل مسبق ولو لم يحن أجل أدائها بعد .

وحيث إنه وتأسيساً على ما ذكر فإن الشيكات المستدل بها من طرف الطاعنة تنهض حجة على تعلقها بأداء واجبات الكراء موضوع الدعوى في ظل سحبها من طرف الطاعنة لفائدة المستأنف عليه هذا الأخير الذي لم يثبت للمحكمة ما يخالف ذلك وفق ما سلف بيانه .

وحيث إن البين من وثائق الملف أن المستأنف عليه طالب الطاعنة بأداء واجبات الكراء عن المدة من 18/01/2011 إلى أبريل 2018 بموجب إنذار متوصل به بتاريخ 23/04/2018 .

وحيث إن البين من وثائق الدعوى أن المستأنف عليه سبق وأن وجه إنذاراً للطاعنة يطالبها من خلاله بأداء واجبات الكراء توصلت به بتاريخ 05/01/2017 والذي يعتبر إجراء قاطعاً للتقادم إعمالاً للفصل 381 من ق ل ع مما يكون معه التقادم الخمسي قد طال المدة السابقة لتاريخ 05/01/2012 ، فيما تظل المدة من التاريخ المذكور إلى 30/04/2018 مستحقة الأداء وجب فيها مبلغ 140000.00 درهم

إستنادا إلى مشاهرة محددة في مبلغ 2500.00 درهم .

وحيث إن البين من الشيكات المستدل بها من طرف الطاعنة أن هذه الأخيرة أدت بتاريخ 21/02/2013 ، 15/03/2013 و 30/04/2013 مبلغ 180000.00 درهم عن واجبات الكراء المستحقة عليها ، وأن المبلغ المذكور يستغرق واجبات الكراء المستحقة عن المدة المطالب بها بمقتضى الإنذار وتم أدائه في تاريخ سابق لتاريخ التوصل بالإنذار مما يبقى معه طلب الأداء والإفراغ غير مؤسس قانونا ويتعين رفضه .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا وتأسيسا على قرار محكمة النقض عدد 379/2 الصادر بتاريخ 29/07/2021 في الملف عدد 916/3/2/2019.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر