

**Preuve du paiement des loyers :
les virements bancaires non
contestés justifient la
confirmation du montant des
arriérés fixé en première
instance (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 57175	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4630
Date de décision 20241008	N° de dossier 2024/8219/3801	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Virements bancaires, Relevés de compte, Preuve du paiement, Obligation de paiement, Loyer, Force probante, Confirmation du jugement, Calcul des sommes dues, Bail commercial, Arriérés locatifs	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement d'un solde d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine le bien-fondé du décompte opéré en première instance. Le tribunal de commerce avait liquidé la créance de la bailleuse après déduction des paiements partiels justifiés par le preneur. L'appelante soutenait que le premier juge avait commis une erreur de calcul en ne tenant pas compte de l'intégralité des loyers impayés sur la période considérée. La cour relève que les virements bancaires produits par le preneur, qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation sérieuse, constituent une preuve suffisante des paiements effectués. Elle retient que le solde locatif a été correctement établi par le premier juge en soustrayant le montant total de ces versements du montant global des loyers réclamés. Le moyen tiré de l'erreur de calcul étant jugé non fondé, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت نجاه (ن.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 02/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 5518 بتاريخ 07/05/2024 في الملف عدد 12964/8219/2023 و القاضي في الشكل: بعدم قبول طلب الإفراغ وبقبول باقي الطلبات.

في الموضوع: بأداء الشركة المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية مبلغ 47.000,00 درهم ما تبقى من واجبات كراء المدة من دجنبر 2022 إلى متم شهر أكتوبر 2023 مع شمله بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم الابتدائي المطعون فيه للطاعنة مما يكون معه طعنها بالاستئناف قد قدم داخل الأجل القانوني وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن نجاه (ن.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه تعرض فيه أنها تكري للمدعى عليه بعد تفويت حق الكراء اليه من طرف المكترية السابقة شركة ل.د.د. المحل التجاري المخصص للمأكولات الخفيفة "سناك" الكائن بالطابق الأرضي العمارة 8 القسمة المفزة رقم 23 و A 23 شارع محمد السادس إقامة ليزور كيدي، المحمدية، وهو محل معد للتجارة ذا باب واحد مساحة القسمة المفزة رقم 23 هي 59 مترا مربعا بالطابق الأرضي ومساحة القسمة المفزة رقم 23 أ هي 29 مترا مربعا وهي عبارة عن ميزانين بالطابق ما بين الطابقين الأرضي والأول وذلك بسومة كرائية شهرية قدرها 21 الف درهم وأن العارضة لازالت والى غاية يومه مدينة للمدعى عليه بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من دجنبر 2022 إلى متم شهر أكتوبر 2023 ليكون قد تخلد بذمته ما مجموعه : 21 الف درهم 11 أشهر أي ما مجموعه 231.000 درهم وأن العارضة وجهت انذارا للمدعى عليه لأداء واجبات الكراء ومنحتها 15 أيام للأداء والإفراغ، لكنه تخلف عن الأداء رغم التوصل والاعمال مما يجعله في حكم المتماطل وتنص المادة 26 من القانون 49-16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي يجب على المكري الذي يرغب في وضع للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكترية إنذار، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه 15 يوما كأجل للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل بسبب عدم أداء اجرة الكراء وتنص المادة 27 من نفس القانون إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني على الانذار قضت وفق طلب المكري الرامي الى المصادقة على الانذار إفراغ المكترية وان طلب أداء واجبات الكراء والمصادقة على الانذار والإفراغ مع التعويض مؤسسا ويتعين الاستجابة اليه وأن ما يثبت سوء نية المدعى عليه أنه يماطل باستمرار وبسوء نية في أداء الواجبات الكرائية، ويدعي كذبا أنه يقوم بتحويلها للحساب البنكي للعارضة ويتولى القاضي طبقا للفصل 117 من الدستور حماية حقوق الأشخاص والجماعات وأمنهم القضائي، وتطبيق القانون وفقا للفصل 110 منه أيضا بصفة عادلة ، ملتزمة بقبول الطلب شكلا وموضوعا بأداء المدعى عليه لفائدة العارضة مجموع الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته عن المدة الممتدة من دجنبر 2022 إلى متم شهر أكتوبر 2023 وقدرها مجموعه 231.000 درهم هكذا مئتان واحد وثلاثون ألف درهم، مع تعويض عن التماطل قدره عشرون الف درهم ، والمصادقة على الانذار بالإفراغ والحكم بإفراغه من العين المكتراة هو ومن يقوم مقامه او باسمه مع النفاذ المعجل مع غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ والصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من عقد الكراء ونسخة من محضر تبليغ الاشعار بالأداء والإفراغ.

وبناء على المذكرة الجوابية في الشكل المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه الثاني بجلسة 16/01/2024 جاء فيها أنه ليس طرفا في عقد الكراء وإنما يربط بين المدعية وشركة ل.د.د.ا.، وأنه ادعاء المدعية بأن حق الكراء قد انتقل إلى المدعى عليه الثاني يبقى غير مؤسس، وبذلك يدفع بانعدام صفته في الدعوى.

وبناء على مقال إصلاحي مع المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 30/01/2024 جاء فيها أنها وبعد اطلاعها على السجل التجاري المحين للشركة تبين لها أن المدعى عليه عبد الرزاق (ش.) صار هو المسير الوحيد لشركة ل.د.د. المطلوب إدخالها في الدعوى بمقتضى هذا المقال الإصلاحي وأن العارضة تلتمس من المحكمة قبول المقال الإصلاحي شكلا واستدعاء شركة ل.د.د. في الدعوى لتقول كلمتها في الموضوع والحكم عليهما بالتضامن بأداء الواجبات الكرائية المطلوبة في المقابل وفقا للبند التاسع لعقد الكراء وبإفراغها معا وكل من يقيم باسمها ، ملتزمة قبول الطلبين الأصلي والإصلاحي شكلا وموضوعا بأداء الشركة المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني وعبد الرزاق (ش.) بصفته مسيرها الوحيد لفائدة العارضة مجموع الواجبات الكرائية المتخذة بذمتها تضامنا بينهما عن المدة الممتدة من دجنبر 2022 إلى متم شهر أكتوبر 2023 وقدرها مجموعه 231.000 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم والمصادقة على الإنذار بالإفراغ و الحكم بإفراغها معا من العين المكترة وكل من يقوم مقامهما او باسمها مع النفاذ المعجل مع غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ والصائر. وأرفقت المقال بنسخة من السجل التجاري للشركة وتحويالات مالية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 30/04/2024 جاء فيها أنه بالنسبة للعارض الأول عبد الرزاق (ه.) فإنه يؤكد ما جاء في مذكرته السابقة، وأنه على فرض كون التضامن يفترض في المادة التجارية فإن ذلك مقيد بشروط حددها القانون حصرا وأن العقد الرابط بين الطرفين يتعلق بالشركة العارضة الثانية وهي شركة مسؤولية محدودة لا محل للتضامن فيها حسب القانون رقم 05,96. لذلك فإن توجيه الدعوى في مواجهة العارض تظل غير مبنية على أساس ويتعين تبعا لذلك القول والتصريح بإخراجها منها وعدم قبولها وأنه بالنسبة للعارضة الثانية شركة ل.د.د.؛ فإنها تلتمس عدم قبول الدعوى الموجهة ضدها؛ ذلك أنها غير ذات أساس لكون الإنذار بالأداء والإفراغ الذي أسست عليه المدعية دعواها لم يوجه إلى العارضة وإنما قد وجه إلى عبد الرزاق (ه.) وهو ما يخالف مقتضيات المادة 26 من القانون 49,16 التي تنص على أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل وتأسيسا على ذلك؛ يتبين أن المكثري الذي نصت عليه المادة السالفة وجوبا لم يطله الإنذار الذي ظل في مواجهة العارض الثاني وأن آثار إصلاح المقال الافتتاحي لا تتعداه إلى الإنذار الذي يظل منتجا لآثاره في مواجهة عبد الرزاق (ه.) وليس العارضة وحيث تبعا لذلك تكون العارضة في وضعية سليمة قانونيا ولم يثبت في حقها التماطل الموجب للإفراغ، وأن العارضين يحتفظان بملتمساتهما السابقة، واحتياطيا جدا فإن العارضة شركة ل.د.د. تدلي للمحكمة بما يثبت براءة ذمتها من الالتزام بالأداء تجاه المدعية؛ ذلك أنها دائمة الأداء بانتظام ويعزز ذلك كشوفات الحساب البنكية الخاصة بالشركة والتي تثبت أداءها وجيبيات المدة المطالب بها من طرف المدعية؛ وهو ما يؤكد أن المدعية تتقاضى بسوء نية خلافا للفصل 5 من قانون المسطرة المدنية، وتريد الإثراء بدون سبب على حساب العارضين وأن العارضة قد أدلت بما يفيد براءة ذمتها من الوجيبيات الكرائية المطالب بها فإنه يبقى على عاتق المدعية في الدعوى إثبات عكس ذلك طبقا للفصلين 399 و 400 من قانون الالتزامات والعقود ، ملتمسون إخراج العارض عبد الرزاق (ه.) من الدعوى لانعدام صفته وبطلان الإنذار وعدم قبول الدعوى وإبقاء الصائر على رافعها ورفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه. وأرفق مذكرته بكشوفات بنكية.

وبعد مناقشة القضية. وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته شركة ل.د.د..

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المطعون فيه أخطأ في احتساب الشهور موضوع المطالبة والمبالغ المطلوبة بحيث رجع فقط للكشوفات الحسابية للشهور موضوع المطالبة مع أن المكثري لا يؤدي الشهر المعني في إبانته بحيث يؤدي شهر سابق بشكل لاحق ويماطل شهور عديدة وهو ما لم تلفت اليه المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه عن خطأ وعن غير تدقيق. وأن المحكمة بتفحصها

للكشوفات الحسابية منذ تاريخ إبرام عقد الكراء الى تاريخ المطالبة وهو أكتوبر 2023 ، يتبين لها خطأ المحكمة المصدرة للحكم موضوع المستأنف. وأنه بحساب مجموع المبالغ الكرائية المستحقة والتي ظلت بدون أداء بعد خصم ما تم أدائه فالمجموع المستحق هو 231 الف درهم . وأن الحكم المستأنف لما حدد المبلغ المستحق في 47 الف درهم يكون غير مرتكز على أساس وفساد التعليل ومحل الإلغاء. وأن القضاء دستوريا هو الحامي للحقوق والحريات والساھر على صيانة الأمن القضائي طبقا للفصل 117 من الدستور، وتطبيق القانون بصفة عادلة وفقا للفصل 110 منه . وتبعاً لذلك يكون ما نجاه الحكم المستأنف غير مؤسس. ملتتمسا لذلك إلغاء الحكم المطعون فيه وتصديا الاستجابة للطلب في أقصاه. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 24/09/2024 حضرتها الاستاذة نعيمة عن نائب المستانفة وتخلف المستأنف عليه الثاني رغم التوصل شخصيا كما تخلفت المستأنف عليها الأولى شركة ل.د. رغم التوصل بواسطة ممثلها القانوني عبد الرزاق (ش.)، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 08/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستانفة على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب بخصوص الخطأ في احتساب الشهور موضوع المطالبة القضائية ملتتمسة إلغاء الحكم المستأنف وتصديا الاستجابة للطلب في أقصاه.

وحيث خلافا لما تمسكت به الطاعنة فإن الثابت من وثائق الملف خاصة كشوف الحساب المدلى بها بالملف أن المستأنف عليها دأبت على أداء الكراء بالسومة المحددة للسنة الأولى وذلك بمبلغ (20 الف درهم) كما أن بعض الاشهر عرفت أداء السومة الكرائية بأقل من المبلغ المذكور وأنه باحتساب المبالغ المؤداة من طرف المستأنف عليها عن المدة المطلوبة بنص الإنذار من دجنبر 2022 إلى متم أكتوبر 2023 فإن مجموع ما تم أدائه بلغ (184000 درهم) مما يكون الباقي الناتج عن انقاص المبلغ المطلوب وما تم أدائه (231000 - 184000 = 47000 درهم) والحكم المطعون فيه لما قضى بأداء مبلغ 47000 يكون قد صادف الصواب ويتعين تأييده ورد ما دفعت به الطاعنة لعدم وجاهته.

وحيث إن التحويلات البنكية المدلى بها من طرف المستأنف عليها خلال المرحلة الابتدائية لم تكن محل منازعة جدية مما تعتبر معه حجة على أداء الكراء فيما مجموعه 184000 درهم عن المدة المطالب بها (من دجنبر 2022 إلى متم أكتوبر 2023) الأمر الذي يجعل الدفع المتار بخصوص الادعاء بوجود خطأ في احتساب الشهور موضوع المطالبة غير وجيه ويتعين رده.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين إبقاء الصائر على عاتق الطاعنة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف، مع إبقاء الصائر على رافعه.