

**Action en paiement de loyers :
les versements partiels du
preneur, bien que n'effaçant pas
le défaut de paiement, doivent
être déduits du montant de la
condamnation (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65174	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5779
Date de décision 20221222	N° de dossier 2022/8206/4708	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Reçus bancaires, Preuve du paiement, Paiement partiel, Obligation du preneur, Loyer, Défaut de paiement, Déduction des paiements, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de la saisine du premier juge et l'imputation de paiements partiels. Le tribunal de commerce avait fait droit à l'intégralité de la demande du bailleur. L'appelant soutenait d'une part que le premier juge avait statué ultra petita en accordant un mois de loyer non visé par la mise en demeure initiale, et d'autre part qu'il n'avait pas tenu compte de paiements partiels effectués. La cour écarte le premier moyen, considérant que le juge est saisi par les termes du mémoire introductif d'instance et non par ceux de la mise en demeure qui le précède. En revanche, elle accueille le second moyen, retenant que si les paiements partiels effectués après la mise en demeure ne purgent pas la situation de demeure du débiteur, ils doivent néanmoins être imputés sur le montant de la créance. Le jugement est par conséquent réformé sur le seul quantum de la condamnation, dont le montant est réduit, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم يوسف (أ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 12/08/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2096 بتاريخ 08/06/2022 في الملف عدد 870/8207/2022 و القاضي في منطوقه : في طلب الإفراج : في الشكل : بتسجيل تنازل عن الطلب مع ابقاء الصائر على عاتقها.

في باقي الطلبات : في الشكل : بقبول الطلب.

في الموضوع : الحكم على المدعى عليه يوسف (أ.) بأدائه لفائدة المدعية شركة (د.) في شخص ممثلها القانوني لواجبات الكرائية عن المدة من فاتح أبريل 2021 الى غاية متم مارس 2022 وجب عنها مبلغ 46.200 درهم مع الحكم بتعويض عن التماطل قدرها 2.000 درهم وبتحميله الصائر .

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة (د.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 09/03/2022 تعرض فيه أنها تكري للمدعى عليه المحل التجاري رقم 38 موضوع النزاع الكائن بعمارة [العنوان] القنيطرة و المستغل كمحل لبيع الفواكه الجافة، بسومة شهرية قدرها أنه تخلد بدمته الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح أبريل 2021 الى غاية متم فبراير 2022 كما أنه لم يؤد الواجبات الكرائية عن مارس 2022 ، وجب عنها مبلغ 42350 درهم رغم التوصل بإنذار، بتاريخ 2022/02/08، و أن التماطل ثابت في حقه و التمسست الحكم عليه بأداء الواجبات الكرائية أعلاه، مع الحكم بتعويض عن التماطل قدره 3.000 درهم و الحكم بالمصادقة على الإنذار و بإفراج المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و الصائر و أرفقت المذكرة بنسخة من حكم و نسخة من انذار بالأداء و اصل محضر تبليغ انذار .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2022/05/11 و التي جاء فيها أن المبالغ المطالب بها تمت اداؤها بواسطة حوالات بنكية، و ان الوكالة البنكية رفضت تمكين العارض من كل الأداءات التي تمت بدعوى عدم توفره على اذن من المدعية و أن الوصولات التي يتوفر عليها تفيد الأداء عن الواجبات الكرائية عن المدة من 2021 ما عدا 2022/01 و 2022/02 ، و أنه مدين فقط بمبلغ 11550 درهم و ان ذمته فارغة من الواجبات الكرائية، و انه افرج المحل فعلا مباشرة بعد صدور القرار الإستئنافي و سلم المفاتيح لمأمور الإجراءات، و التمس الحم برفض الطلب ورفق المذكرة بمحضر افراج و محضر تسليم مفاتيح و وصولات الأداء الحوالات البنكية.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 2022/06/01 و التي جاء فيها أنها تدل بشهادة صادرة عن بنك (ص.) تبين الإيداعات المالية التي قام بها المدعى عليه في حسابها سواء بواسطة عبد اللطيف (أ.) أو عبد المغيث (ب.) و أنه بالرجوع الى الشهادة تبين أنه لم يقم من بداية سنة 2020 إلى أكتوبر 2021 إلا بإيداع واجبات كراء 14 شهرا وجب عنها مبلغ 53.900

درهم التي تغطي المدة من فاتح يناير 2020 الى غاية متم فبراير 2021 ، و أنه منذ أكتوبر 2021 الى تاريخ توجيه الإنذار توفيق عن الإيداع نهائيا و بقي مدين بالواجبات الكرائية عن المدة من فاتح مارس 2021 الى غاية مام مارس 2022 في حين أنها لم تطالبه إلا بالواجبات الكرائية عن 12 شهرا، و أنه قدم المقال قبل أمن يتم افراغ المحل ، و أنه يتعين الحكم وفق الطلب مع الإشهاد بتنازلها عن طلب الإفراغ و أرفق المذكرة بنسخة من شهادة بنكية.

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 حول خرق القانون سيما الفصل 3 من ق م م فإنه بالرجوع الى مقتضيات الفصل 3 من ق م م نجده ينص على انه يتعين على المحكمة ان تبت في حدود طلبات الأطراف " لكن بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه نجد ان المصدرة للحكم قد تجاوزت طلبات المستأنف عليها و تجاوزت المبلغ موضوع الإنذار الذي أسست عليه الدعوى ، ذلك ان المستأنف عليها طالبت العارض بإحدى عشر شهرا (11 شهرا) من فاتح أبريل 2021 الى متم فبراير 2022 و التي وجب فيها سب الإنذار الذي لم يأخذ بعين الاعتبار كون العارض أدلى بوصولات بنكية عن شهر يونيو و شتنبر و أكتوبر 2021 التي كان على المحكمة الابتدائية أن تطرحها من المدة المطلوبة في الإنذار ليبقى بذلك المبلغ المستحق للمستأنف عليها هو مبلغ 30.800.00 درهم عوض 42.350.00 درهم وأن المحكمة لما قضت في حكمها المطعون فيه حاليا بالاستئناف دون ان تحتسب الشهر الثلاثة اداها العارض و المثبتة بوصولات بنكية و لم تقم بانتقاصها او طرحها من المبلغ موضوع انذار قد خرقت مقتضيات الفصل 3 من ق م م الشيء الذي يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به تصديا باستحقاق المستأنف عليها لمبلغ 30.800.00 درهم فقط بعد خصم الثلاثة أشهر المؤداة الوصولات التي أدلى بها العارض خلال المرحلة الابتدائية و حول خرق قاعدة عدم جواز الحكم بأكثر مما طلب فإنه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه نجد ان المحكمة قد تجاوزت طلب المستأنف عليها و احتسبت 12 شهرا من فاتح أبريل 2021 الى متم مارس 2022 رغم ان المستأنف عليها لم تقدم اي طلب بخصوص شهر مارس 2022 ، و لم تتقدم بطلب إضافي في الموضوع و مع ذلك بادرت المحكمة الابتدائية من تلقاء نفسها إلى إضافة شهر إلى المدة المطلوبة مما يجعلها قد حكمت بأكثر مما طلب منه ، و جاء حكمها مجانيا للصواب و يتعين إلغاؤه و بعد التصدي القول باستحقاق المستأنف عليها لمبلغ 30.800.00 درهم عوض 46.000.00 درهم بعد ملاحظة كون العارض قد ادى مبلغ 11.550.00 درهم الخاصة بالشهور يونيو و شتنبر و أكتوبر 2021 التي كان ينبغي خصمها من المبلغ موضوع الإنذار أساس الدعوى خلال المرحلة الابتدائية و حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإنه بالرجوع الى ما ذهب اليه الحكم الابتدائي من الحكم لفائدة المستأنف عليها بمبالغ لم تكن موضوع طلب المطعون ضدها ، و تغاضت عن الثلاث أشهر المؤداة و لم تقم بخصمها من المبلغ المطالب به من خلال انذار ، لم تعطل حكمها تعليلا سليما و لم تجعل لحكمها أساسا الشيء الذي يجعل حكمها ناقص التعليل الموازي لانعدامه و يتعين إلغاؤه و بعد التصدي القول باستحقاق المستأنف عليها لمبلغ 30.800.00 درهم فقط عوض 46.000.00 درهم بعد ملاحظة كون العارض قد ادى مبلغ 11.550.00 درهم الخاصة بالشهور يونيو و شتنبر و أكتوبر 2021 التي كان ينبغي خصمها من المبلغ موضوع الإنذار أساس الدعوى خلال المرحلة الابتدائية ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيم قضى به و بعد التصدي القول باستحقاق المستأنف عليها لمبلغ 30.800.00 درهم فقط عوض 46.000.00 درهم بعد ملاحظة كون العارض قد ادى مبلغ 11.550.00 درهم الخاصة بالشهور يونيو و شتنبر و أكتوبر 2021 التي كان ينبغي خصمها من المبلغ موضوع وتحميل المستأنف عليها الصائر . أرفق المقال ب : نسخة الحكم المطعون فيه .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليها بجلسة 20/10/2022 التمس من خلالها رد استئناف المستأنف.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 13/12/2022 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المألّف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 20/12/2022

التعليق

حيث بسطت المستأنف أسباب استئنافه وفق المسطر أعلاه.

وحيث ان المحكمة لما قضت بأداء المستأنف الوجيبة الكرائية عن الفترة من ابريل 2021 الى مارس 2022 تكون قد قضت في حدود طلب المستأنف عليها الذي سطرته في ملتمسها المضمن في مقالها الافتتاحي، وتبقى المدة المحتج بها من طرف المستأنف هي المدة المضمنة في الإنذار الموجه اليه موضوع هذه الدعوى ويكون ما اثاره غير واقع في محله ويتعين رده.

وحيث ان المحكمة برجعها الى وثائق الملف وخاصة الإنذار الموجه للمستأنف المبلغ له في 08/02/2022 الذي جاء في نصه ان المستأنف ذمته عامرة بالوجيبة الكرائية عن المدة من ابريل 2021 الى فبراير 2022 بسومة قدرها 3850 درهم أي ما مجموعه 46.200 درهم، وادلت المستأنفة بكشف حسابها البنكي تبين من خلاله ان اخر أداء من طرف المستأنف عن المدة السابقة لتك المضمنة بالإنذار كان بتاريخ 30/03/2021، في حين ان المدة المطالب بها في الإنذار لم يؤدي المستأنف الا مقابل وجيبة ثلاث اشهر منها وذلك بتاريخ 28/06/2021 ، 15/09/2021 و 22/10/2021 بسومة 3850 درهم أي ما مجموعه 11.550 درهم، وهي الاداءات التي وان كانت لا تبرئ ذمته ولا تنفي عنه المطل ، لكن يتعين خصمها من المبلغ المحكوم به وتبقى ذمة المستأنف عامرة بمبلغ 34.650 درهم، ومنه يتعين تعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 34.650 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 34.650,00 درهم، وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.