

**Imputation des paiements : un versement déjà pris en compte dans une précédente décision de justice pour apurer une dette locative ne peut être invoqué pour justifier le paiement de loyers postérieurs (CA. com. Casablanca 2023)**

| Identification                      |  |  |                               |
|-------------------------------------|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>63338                 | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>4244 |
| <b>Date de décision</b><br>20230627 | <b>N° de dossier</b><br>2023/8206/1149         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| Abstract                            |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Loyers, Baux        |  | <b>Mots clés</b><br>Preuve du paiement, Paiement en cours d'instance d'appel, Modification du jugement, Loyer, Imputation des paiements, Dette locative antérieure, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Arriérés locatifs, Action en paiement |                               |
| <b>Base légale</b>                  |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'imputation des paiements partiels d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce examine la portée libératoire de versements contestés. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'arriérés locatifs, ce dernier soutenant en appel s'être acquitté de sa dette par des versements que le bailleur imputait pour sa part à une créance locative antérieure déjà judiciairement constatée. Pour déterminer l'affectation des paiements, la cour se réfère à un précédent arrêt et constate que les versements invoqués par le preneur avaient déjà été pris en compte pour éteindre cette créance plus ancienne. Elle en déduit que la dette objet du présent litige demeurerait constituée dans son principe. La cour prend cependant acte d'un nouveau versement effectué en cours d'instance d'appel et l'impute sur le montant de la condamnation. Le jugement est par conséquent modifié sur le seul quantum de la dette et confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تم تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 13/02/2023 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وبادر إلى استئنافه بتاريخ 28/02/2023 أي داخل الأجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط الشكلية القانونية من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الطرف المستأنف تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/04/2022 والذي يعرض فيه أن الطرف المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 16500 درهم، و أن الطرف المدعى عليه لم يؤد واجبات الكراء من 01/09/2021 إلى 31/03/2022 رغم استصدار حكم بتاريخ 24/11/2021 قضى على الطرف المدعى عليه بأداء المدة الكرائية السابقة، لكن دون جدوى، لذلك يلتزم الطرف المدعى بالحكم على المدعى عليهما تضامنا بأداء واجبات الكراء عن المدة 01/09/2021 إلى 31/03/2022 بما مجموعه مبلغ 115500 درهم و تعويض عن التماطل قدره 10000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاكراه البدني في الاقصى في حق المدعى عليه الثاني وتحميل المدعى عليهما الصائر.

و أرفق الطلب بصورة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها الأولى جاء فيها كونها كانت تؤدي واجبات الكراء بانتظام و ان سنة 2020 عرفت جائحة كورونا و أن المكترية تشتغل في مجال الفندقية، و أنه بالرغم من الظروف الصعبة التي مرت منها المدعى عليها إلا أنها تمكنت من أداء واجبات الكراء عن سنة 2020 و التي تتعلق بالمدة التي سبق المطالب بها من طرف المدعية كما هو ثابت من خلال التوصيل الصادر عن نائب المدعين الذي يحمل مبلغ 68000 درهم تكملة لواجبات سنة 2020 و صور لتحويلات بنكية. و أن الاتفاق الحاصل بين الطرفين هو على أن تؤدي المدعى عليها واجبات الكراء بموجب أقساط حتى يتسنى تسوية المخلفات الكرائية بصفة نهائية، و أنها قامت فعلا بتحويل بنكي بمبلغ 100000 درهم لفائدة السيدة عائشة (م.) و كذا شيك بنكي بمبلغ 100000 درهم. و بذلك فإن المدعى عليها تكون قد أعربت عن حسن نيتها رغم الظروف الصعبة مما ينفي التماطل لعدم توصلها بأي إنذار لكون الكراء مطلوب لا محمول و أكدت ان المكترية ليست في حالة مطل ما دام انه يوجد سبب مقبول حال دون تنفيذ التزاماتها و هو انتشار جائحة كورونا التي ترتب عنها الاغلاق الكلي للمحل التجاري طيلة السنتين. ملتزمة الحكم برفض الطلب.

وبناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه

مرحلة الإستئناف

جاء في أسباب استئناف الطاعن أن المحكمة لم تصادف الصواب حينما قضت بأدائه لمبلغ 115.500,00 درهم كواجبات كرائية عن

المدة من 01/03/2021 إلى 31/03/2022 وأنه على خلاف ما قضت به المحكمة أدى المبالغ الكرائية لسنة 2021 بالكامل، وأنه لم يتبق بزمته إلا الواجبات الكرائية لسنة 2022، ويدلي للمحكمة بشهادة لتحويل بنكي بمبلغ 100.000,00 درهم لفائدة السيدة عائشة (م)، كما يدلي أيضا بشيك بنكي بمبلغ 100.000,00 درهم، ليكون المجموع هو 200.000,00 درهم قيمة الواجبات الكرائية لـ 12 شهرا لسنة 2021 وبذلك فإن الطرف العارض قد احترمت الاتفاق المبرم بينه وبين المستأنف عليه وقام بأداء الواجبات الكرائية لسنة 2021، ولم يتبق سوى الواجبات الكرائية لسنة 2022 ويتبين بالتالي بأن المحكمة لم تصادف الصواب فيما قضت به بأداء 7 أشهر من الواجبات الكرائية من 01/09/2021 إلى 31/03/2022 والحال أن الطرف العارض أدى الواجبات الكرائية لسنة 2021 بالكامل لذلك يلتمس التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي بأداء الواجبات الكرائية لأشهر 09/10/11/12 لسنة 2021 والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفق المقال بنسخة الحكم وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 04/04/2023 جاء فيها أن الطرف الطاعن يقر على انه بزمته حاليا كراء سنة 2022 وما بعدها وأن المكثري سبق أن صدر حكم ضده بأداء مبلغ الكراء إلى غاية 31 غشت 2021 وأنه تم الأخذ بعين الاعتبار التحويلات المشار إليها في استئناف هذا الحكم باعتراف من العارضين وأنه لم ينفذ حتى هذا الحكم كاملا لحد الآن وأن المبالغ المحكوم بها حاليا لا علاقة لها بالتحويلات البنكية السابقة والتي تتعلق بمدة سابقة ولا علاقة لها بالشهور موضوع الملف المستأنف حاليا وعلى كل حال فإن الإبراء يجب أن يتم بصفة صريحة وأن يتم الإشارة للمدة المتعلقة به وأن المستأنفان يقران بتماطلهما في الأداء وأن اعتماد على تحويلات بنكية تم احتسابها بالنسبة لمدة سابقة يدل على سوء النية لذلك يلتمسون الحكم برد الاستئناف وبتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.

وأرفقت المذكرة بصورة من قرار استئنافي ونسخة حكم ابتدائي.

وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف دفاع الطرف المستأنف بجلسة 23/05/2023 مفادها انه يدلي بوضعية الواجبات الكرائية لسنة 2019، 2020 و 2021 التي تثبت أداء جميع الواجبات الكرائية لهذه السنوات كما أنه في إطار تصفية جميع متأخرات الواجبات الكرائية قام بأداء مبلغ 80.000,00 درهم كتسبيق للواجبات الكرائية المتخلدة بزمته عن سنة 2022 وذلك احتراما لاتفاق الصلح المبرم مع المستأنف عليهم ويتبين من خلال جميع الوثائق والحجج ان الطرف العارض قد أدى ما بزمته لسنة 2021 بالكامل وأن المحكمة الابتدائية لم تصادف الصواب حينما قضت بأداء 7 أشهر عن الواجبات الكرائية من 01/09/2021 إلى 31/03/2022 لذلك يلتمس الطرف العارض رد جميع دفعوات ومزاعم المستأنف عليهم والحكم وفق المقال الاستئنافي وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفقت المذكرة بوضعية حسابية للواجبات الكرائية لسنوات 2019، 2020 و 2021 مرفقة بشواهد بنكية، صورة من شهادة بنكية بتحويل مبلغ 80.000,00 درهم.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف دفاع الطرف المستأنف عليه بجلسة 13/06/2023 والتي جاء فيها أن صور الأوراق المدلى بها من الطرف المستأنف لا تتعلق بهذه القضية وان بعضها من صنعه وبالتالي فانه يريد إضاعة وقت وجهد المحكمة وأكثر من ذلك فان الطرف المستأنف يزعم أن هناك اتفاق مع العارضين دون الادلاء بهذا الاتفاق وأن العارضين ينفون أن يكونوا قد أبرموا أي اتفاق وأن عملية التنفيذ جارية اذ تم حجز منقولات المستأنفين وتم تحديد تاريخ البيع يوم 30/05/2023 وتم الإشهار إلا أنه لم يحضر أي مشتري كما ورد في محضر المفوض القضائي وأن الأمر يتعلق بأداء مبلغ كراء يثبت بتواصل إبراء صادرة عن العارضين يتضمنون مبلغ الكراء والمدة المتعلقة به وأن الإدلاء بوثائق لا تتعلق بالمدة المطلوبة ودون الإدلاء بما يثبت الإبراء يؤكد أن الاستئناف غير مرتكز على أساس لذلك يلتمسون الحكم وفق جميع مستنتاجاتهم الرامية الى رد الاستئناف وتحميل المستأنفين الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 13/06/2023 أدلى دفاع الطرف المستأنف عليه بمذكرة مرفقة بإعلان عن بيع منقولات فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/06/2023.

حيث عاب الطرف الطاعن على الحكم المستأنف بكونه أدى واجب كراء سنة 2021 بما فيها أربعة أشهر المطلوبة عن المدة من 01/09/2021 إلى دجنبر 2021 بواسطة شيك بنكي بمبلغ 100.000 درهم وتحويل بنكي بمبلغ 100.000 درهم كما أنه قام بتحويل مبلغ 80.000 درهم كتسبيق عن واجب كراء سنة 2022 وبالتالي فإن المحكمة لم تصادف الصواب فيما قضت به عن واجب الكراء من 01/09/2021 إلى 31/03/2022 في المقابل تمسك المستأنف عليه بكون المبالغ المذكورة أعلاه تتعلق بتنفيذ حكم سابق عدد 11332 في الملف رقم 8750/8219/2021 وتاريخ 24/11/2021 والذي قضى بأداء مبلغ 330.000 درهم عن المدة من فاتح يناير 2020 إلى غاية متم غشت 2021.

وحيث ان الحكم المذكور عدد 11332 تم تعديله أمام محكمة الاستئناف وحصر واجب الكراء في مبلغ 61.900 درهم واستند في تعليقه إلى إقرار الطرف المكري (الطرف المستأنف عليه) بتوصله بمبلغ 268.000 درهم (والمتمثل في 68.100 درهم عن طريق توصيل ومبلغ 200.000 درهم مباشرة من المكترين) حسب القرار الاستئنافي رقم 4897 في الملف رقم 2623/8206/2022 وتاريخ 03/11/2022.

وحيث يستنتج مما ذكر أن الباقي في ذمة الطرفالمستأنف عن واجب كراء المدة من يناير 2020 إلى غاية متم غشت 2021 وبعد الأخذ بعين الاعتبار المبلغ المؤدى من طرفه والمذكور أعلاه هو مبلغ 61.900 درهم، وبالتالي فإن المبلغ المستحق عن كراء أربعة أشهر من 01/09/2021 إلى 31/12/2021 لازالت في ذمة المستأنف مما يكون الحكم فيما قضى به عن المدة المذكورة قد صادف الصواب.

وحيث أدلى الطرف المستأنف بصورة لتحويل بنكي مؤرخ في 19/01/2023 مفاده أنه تم تحويل مبلغ 80.000 درهم لفائدة الطرف المستأنف عليه مما يتعين خصمه من مبلغ المديونية المحكوم به عن المدة من 01/09/2021 إلى مارس 2022. ليكون المبلغ المتخلد بذمة المستأنف عليه كالتالي :

$$115.500 - 80.000 \text{ درهم} = 35500 \text{ درهم} .$$

وحيث إنه تبعا لما ذكر أعلاه فإنه يتعين اعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 35.500 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

فان محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع: باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 35.500 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.