

Paiement du loyer : l'offre réelle acceptée par le bailleur ne vaut pas présomption de paiement des loyers antérieurs (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64341	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4375
Date de décision 20221006	N° de dossier 2021/8206/4489	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Retard de paiement, Quittance de loyer, Présomption de paiement, Paiement du loyer, Offre réelle et consignation, Mise en demeure, Loyer, Dommages-intérêts, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la portée de la présomption de paiement des loyers antérieurs en cas d'acceptation par le bailleur d'offres réelles portant sur des loyers postérieurs. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un arriéré locatif et de dommages et intérêts pour retard.

L'appelant soutenait que l'acceptation sans réserve par les bailleurs de loyers postérieurs valait quittance pour la période litigieuse, et contestait le montant des dommages et intérêts pour défaut de motivation du préjudice. La cour écarte ce moyen en distinguant l'effet d'une quittance de celui d'une offre réelle acceptée.

Elle retient que la présomption de paiement des termes antérieurs, qui s'attache à la délivrance d'une quittance sans réserve, ne s'applique pas à l'acceptation d'un paiement effectué par voie de consignation. La cour juge en outre que le retard prolongé du preneur dans le règlement des loyers caractérise en soi le préjudice subi par le bailleur, justifiant ainsi le montant de l'indemnité allouée.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد الرحيم (ت.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/07/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1169 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/03/2018 في الملف عدد 3549/8205/2017 والقاضي بآداء المدعى عليه لفائدة المدعين واجب كراء المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] سلا عن المدة من يوليوز 2015 الى متم دجنبر من نفس السنة بما مجموعه 3.300.00 درهم ومبلغ 2.000.00 درهم كتعويض عن التماطل تحميلة المصاريف على القدر المحكوم به وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بآداء واجب الكراء ورفض باقي الطلب.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 06/07/2021 وبأدر الى استئنافه بتاريخ 19/07/2021 أي داخل الاجل القانوني ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة واداء، فهو مقبول .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهم ورثة (ع.) تقدموا بواسطة نائهم بمقال بتاريخ 13/10/2017 للمحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أن المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه، بسومة شهرية قدرها 550,00 درهم، تخلف عن الوفاء بها منذ يوليوز 2015 إلى تاريخ يومه. ما حدا به إلى توجيهه إياه إنذارا بالأداء توصل به ملتصا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 33.000,00 درهم برسوم الكراء من 01-07-2015 إلى 31-10-2017، ومبلغ 5.000,00 درهم درهم كتعويض عن التماطل، وإفراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية، وتحديد الإيجار في الأقصى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. مرفقا طلبه بحكم وقرار استئنافي، وأربع محاضر تبليغ إنذار، ورسم إرأثة .

وبعد تبادل الاطراف المذكرات والردود صدر بتاريخ 19/03/2018 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن انه بخصوص خرق المادة 253 من قانون الإلتزامات والعقود فإن العارض كان دوما ولا زال يؤدي الوجيبة الكرائية، في وقتها ومستعد لأدائها في كل وقت يحل أجل استحقاقها ذلك أنه بحسن نيته وجدية، وفي مرات عديدة يبادر من تلقاء نفسه إلى عرض وإيداع مبالغ الكراء، وبدون التوصل بالإنذار، كما هو واضح من خلال محاضر العرض والإيداع ، وإن توصل المستأنف عليهم بمبالغ الكراء المذكورة وبدون التحفظ على المدة المحكوم بها وتحديدها بدقة دليل على أداء العارض ما بذمته وبرأته من البالغ المطالب بها وإن الحكم الابتدائي علل ما قضى به كون أحد الورثة حسب محضر العرض العيني توصل بمبالغ الكراء عن المدة من يناير 2016 إلى متم مارس 2017 وتحفظ على المدة السابقة، والحال أن هذا التحفظ جاء ناقصا ولم يحدد بدقة،

وحول خرق المادة 264 من قانون الإلتزامات والعقود إن التعويض عن التماطل جاء مبالغا فيه، وان السلطة التقديرية للمحكمة في تقديره، بمقتضى الفصل المذكور الذي أكد على أن تقدير الظروف بكل حالة موكول لفتنة المحكمة التي يجب عليها أن تقدر

التعويضات بكيفية مختلفة حسب خطأ المدين أو تدليسه، مع التعليل، كما جاء في إجتهد محكمة النقض الصادر بتاريخ 08/04/2009 ملف رقم: 2008/1/3/87 رقم القرار 540 ، و إن محكمة الدرجة الأولى عندما قضت بمبلغ 2.000,00 درهم دون بيان الضرر، ودون بيان العناصر التي اعتمدها للقول بالنتيجة التي وصلت إليها، يكون حكمها قد جاء غير مرتكز على أساس وناقص التعليل الموازي لانعدامه، وخرق مقتضى الفصل المذكور، ملتصقا اساسا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا تخفيض التعويض عن التماطل الى مبلغ 200 درهم وتحميل المستأنف عليهم الصائر .

وارفق مقاله بنسخة عادية من الحكم المستأنف مع اصل طي التبليغ ومحاضر العرض والابداع.

وبجلسة 22/9/2022 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم مذكرة جواب يعرضون فيها ان المستأنف لم يدل بما يفيد اداء المدة السابقة اي المدة من يوليوز 2015 الى دجنبر 2015، وانه قام بعرض مبالغ عن المدة من يناير 2016 الى مارس 2017، وان المدة هي من يوليوز 2015 الى اكتوبر 2016، وانه زيادة عن المدة من يوليوز 2015 الى دجنبر 2015 فانه لم يؤد المدة من ابريل 2016 الى اكتوبر 2016، وان التماطل ثابت، وان العرض العيني المدلى به الاول كان بتاريخ 05/08/2020 عن المدة من فبراير 2020 الى متم يوليوز 2020 والثاني مؤرخ في 22/10/2021 عن المدة من غشت 2020 الى متم يناير 2021 فاين المدتين الأوليين المذكورتين واين المدة من نونبر 2016 الى يوليوز 2020، وان المحضرين جاء بعد الحكم الابتدائي الصادر 19/03/2018، وان تماطل المستأنف ثابت، وان العارضين يستحقون تعويضا اكبر عن ذلك لتماطل المستأنف المتكرر، ملتصقين رد جميع دفعوات المستأنف لعدم جديتها وتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 22/09/2022 تخلف نائب المستأنف رغم الاعلام، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 06/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بخرق الحكم المستأنف مقتضيات الفصل 59 من ق.ل.ع على اعتبار أنه قام بعرض واجبات كراء مدة لاحقة على المستأنف عليهم و تم قبول العرض بدون تحفظ عن المدة المحكوم بها .

لكن حيث إنه و على خلاف ما تمسك به الطاعن فإن أداء الاقساط اللاحقة التي تعتبر قرينة على حصول الوفاء بالاقساط المستحقة عن مدة سابقة لتاريخ حصولها هي الاقساط التي تؤدي مقابل وصل الذي يعطي من طرف المكري من غير تحفظ أما عرض واجبات الكراء عرضا عينيا و قبول العرض من طرف المكري فإنها لا تقوم مقام الاداء المنصوص عليه في الفصل 53 المحتج به مما يجعل ما تمسك به على غير اساس .

وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من خرق الحكم لمقتضيات الفصل 264 من ق.ل.ع عندما حدد التعويض عن التماطل في مبلغ 0200 درهم دون بيان الضرر و عناصره، فان الطاعن توقف عن أداء واجبات الكراء منذ يوليوز 2015 و لم يؤدي جزء منها الا بعد توصله بالانذار و مرور حوالي السنة عليه فهذه كلها عناصر يستشف منها الضرر الحاصل للمكثري من جراء حرمانه من واجبات كراء المحل وأن الحكم المستأنف لما حدد التعويض عن هذا الضرر في مبلغ 2000 درهم قد كان صائبا و لم يخالف أي مقتضى قانوني .

وحيث استنادا لما ذكر يكون ما اسس عليه الطاعن استئنافه لا يرتكز على اساس و يتعين رد استئنافه و تأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر