

**Recouvrement des loyers :  
L'astreinte est inapplicable à une  
obligation de paiement,  
contrairement à la contrainte par  
corps (CA. com. Casablanca  
2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64519	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4667
<b>Date de décision</b> 20221025	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/6163	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Réformation du jugement, Recouvrement de créance locative, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Libération des lieux, Inapplicabilité de l'astreinte à une obligation de somme d'argent, Correction d'erreur matérielle, Contrainte par corps, Bail commercial, Astreinte		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant une preneuse au paiement de loyers et à l'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la rectification d'erreurs matérielles ainsi que sur le bien-fondé du rejet des demandes de fixation d'une astreinte et de l'usage de la contrainte par corps. Le tribunal de commerce avait accueilli les demandes principales en paiement et en expulsion mais rejeté les mesures d'exécution sollicitées par la bailleuse. La cour fait droit à la rectification des erreurs matérielles affectant tant l'identité de la partie défenderesse que le montant de la condamnation libellé en lettres. Elle rappelle que si la contrainte par corps constitue une voie d'exécution légitime pour le recouvrement d'une créance pécuniaire, l'astreinte ne peut être prononcée pour contraindre au paiement d'une somme d'argent, sa finalité étant d'assurer l'exécution d'une obligation de faire ou de ne pas faire. La cour écarte donc la demande d'astreinte, d'autant que les lieux avaient été libérés en cours d'instance, mais accueille celle relative à la contrainte par corps. Faisant droit à la demande additionnelle, elle condamne en outre la preneuse au paiement des loyers échus jusqu'à la restitution effective des locaux. Le jugement est par conséquent réformé sur le prononcé de la contrainte par corps, confirmé pour le surplus après rectification des erreurs matérielles et complété par la condamnation au titre des loyers postérieurs.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة سومية (غ.) بواسطة دفاعها والمؤدى عنه بتاريخ 24/11/2021، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/06/2021 تحت عدد 2604 في الملف عدد 3148/8207/2020 والقاضي بآداء المدعى عليها فتيحة (غ.) للمستأنفة الواجبات الكرائية عن شهر ماي 2018 وعن المدة من ابريل 2020 إلى غاية مارس 2021 وجب عنها 25560 درهم مع الحكم بالنفاذ المعجل وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى بالرقم [العنوان] الرباط وبتحميلها الصائر ورفض الباقي. وفي طلب اليمين الحاسمة بعدم قبولها وإبقاء الصائر على عاتق المدعى عليها.

وبناء على المقال الاصلاحى الذي تقدم به المستأنفة بواسطة دفاعها والمؤدى عنه بتاريخ 03/03/2022 تلتمس من خلاله اصلاح اسم المستأنف عليها وذلك بجعله السيدة فتيحة (غ.).

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الحكم المطعون فيه لم يبلغ للمستأنفة مما يكون معه تقديم مقالها الاستثنائي

وحيث إن المقال الاضافى والمقال الاصلاحى قدما كذلك مستوفيين لكافة شروطهما الشكلية مما يتعين قبولهما شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان السيدة سومية (غ.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أن المدعى عليها تكتري منها المتجر الكائن بالرقم [العنوان] الرباط بسومة قدرها 1980 درهم، و أن المدعى عليها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية رغم التوصل بإنذار من أجل الأداء و الإفراغ، و ذلك عن شهر ماي 2018 ، و كذلك قصد أداء الواجبات الكرائية عن شهر أبريل و يونيو و يوليو بعد مراجعة مبلغ السومة الكرائية و منحها أجل 15 يوما قصد الأداء و أنه تخلذ بذمتها كذلك واجب كراء غشت و شتنبر و أكتوبر 2020 أي ما مجموعه 15.660 درهم، لأجله تلتمس الحكم عليها بآداء الواجبات الكرائية أعلاه، مع الحكم بالنفاذ المعجل و الحكم بغرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و الحكم بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 17/03/2021 مع مقال إضافي مؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي جاء فيه أنه تلتمس الحكم على المدعى عليها بآداء مبلغ 9900 درهم عن واجبات الكراء عن نونبر و دجنبر 2020 و يناير و فبراير و مارس 2021 مع النفاذ المعجل، وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و الصائر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 21/04/2021 والتي جاء فيها أنه تؤد الواجبات الكرائية باستمرار إلا أن المدعية لا تسلمها الوصولات الكرائية عن ذلك، و أنها تلتمس الحكم بتوجيه اليمين الحاسمة للمدعية مع الأمر بإجراء بحث مع استدعاء الأطراف و تحميل المدعى الصائر.

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته المستأنفة سومية (غ.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف في إصلاح خطأ مادي : إن الحكم المستأنف شابه خطأ ماديان، يتعلق الخطأ الأول بالطرف المدعى عليه، ذلك أنه جاء في الصفحة الأولى من الحكم أن المدعى عليه هو السيد محمد (أ.) و الصحيح أن السيدة فتيحة (غ.) هي المدعى عليها، وأن الحكم المستأنف شابه خطأ ثان في مبلغ الواجبات الكرائية المحرر بالأحرف، فقد جاء في الحكم خمسة عشر ألفا وخمسة وستين درهما والصحيح هو خمسة وعشرين ألفا وخمسمائة وستين درهما.

في طلب واجبات الكرائية: انه منذ تقديم آخر طلب بتاريخ 17 مارس 2020 ترتب في ذمة المستأنف عليها واجبات كراء 8 أشهر وهي أبريل و ماي و يونيو و يوليو و غشت و شتنبر و أكتوبر و نونبر 2021 أي ما مجموعه 15840 درهما .

في طلب الغرامة التهديدية و الإكراه البدني : إن مقالها تضمن ملتصقا يرمي إلى الحكم بالغرامة التهديدية في حالة الامتناع عن التنفيذ كما تضمن الطلب الإضافي ملتصقا يرمي إلى الحكم بالإكراه البدني. وأن مماطلة المستأنف عليها في أداء الكراء ثابتة امتدت لعدة أشهر , والتمس لاجل ما ذكر الإلغاء الجزئي للحكم المستأنف فيما قضى به في الشق المتعلق برفض الغرامة اليومية و الإكراه البدني. والبت من جديد بتصحيح الخطأين الماديين المتسربين للحكم المستأنف و ذلك باعتبار أن الحكم الابتدائي صادر بين السيدة فتيحة (غ.) بدلا من السيد محمد (أ.)، والمبلغ المحكوم به هو خمسة وعشرون ألفا و خمسمائة وستين درهما بدلا من خمسة عشر ألف و خمسمائة و ستين درهما. وتضمن القرار الذي ستصدره المحكمة إسم السيدة فتيحة (غ.) بصفتها مستأنف عليها.

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليها فتيحة (غ.) الواجبات الكرائية وقدرها 15840 درهما عن المدة من شهر أبريل 2021 إلى غاية شهر نونبر 2021 . والحكم بغرامة تهديدية قدرها 200 درهم يوميا عن كل يوم تأخير في التنفيذ . والحكم بتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى . و بتحميل المستأنف عليها الصائر. و أرفقت مقالها بنسخة عادية من الحكم المستأنف.

وبناء على المقال الاصلاحى المؤدى عنه المدلى به من طرف المستانفة بواسطة دفاعها بجلسة 31/03/2022 جاء فيه أنه لحسن سير دعوى الاستئناف و لتوجيهها ضد من يجب تتقدم بمقال إصلاحى ترمي من خلاله إلى استدعاء السيدة فتيحة (غ.) كطرف مستأنف عليه. وانه للتذكير، فالمستأنف عليها السيدة فتيحة (غ.) أفرغت المحل التجاري موضوع الدعوى وانتقلت إلى عنوان الجديد . والتمست استدعاء المستأنف عليها السيدة فتيحة (غ.) شخصا في العنوان الآتي : المتجر رقم [العنوان] الرباط والحكم بتمتعها بما جاء في مقالها استئنافي. وبتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 04/10/2022 جاء فيها ان المستانفة عابت على الحكم مجموعة من الوسائل غير الجدية، وغير مرتكزة على أي اساس قانوني. وأن مزاعم المستانفة تبقى مردودة لا من حيث القانون ولا من حيث الواقع. و أدلت المستانفة بمقال استئنافي عقيم لا يستحق المناقشة وضمنه بعض الدفوع التي لا يقبلها اي عقل سليم، لا سيما وانه تؤدي الواجبات الكرائية باستمرار لكن المستانفة لم تسلمها الوصولات الكرائية. وأن المستانفة تريد الاثراء بلا سبب على حسابها ، وكل ادعاءاتها تبقى كذب وافتراء لا اساس لها من الواقع. وانه سبق لها أن التمس توجيه اليمين الحاسمة لإبراء ذمتها من أي مبلغ مطالب به، خلال المرحلة الابتدائية لكن المحكمة لم تستجب لطلبها ولم تأخذه بعين الاعتبار. والتمست لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستانف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. و تحميل المستانفة الصائر

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 04/10/2022 حضرتها الاستاذة (س.) عن الاستاذ (أ.) وأدلت بمذكرة جوابية وتخلف الاستاذ (ب.) رغم سابق الاعلام، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 25/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تهدف المستأنفة من مقالها الاستئنافي والإصلاحى الحكم وفق ما ورد بها واستنادا للوثائق المدلى بها والمفصلة آنفا.

في إصلاح الخطأ المادي والمقال الإصلاحي :

حيث حقا فإن الثابت من وثائق الملف أن الحكم المطعون فيه بدلا من التنصيص على أن اسم المدعى عليها فتيحة (غ.) تسرب إلى ديابجته خطأ ماديا تمثل في التنصيص على اسم نائب المدعى عليها الأستاذ محمد (أ.) كمدعى عليه، وبالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى وباقي المذكرات المتبادلة يتضح أن الأمر لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مادي يتعين تداركه وفق ما سيرد بمنطوق القرار أدناه.

وحيث من ناحية أخرى، فإن المحكمة بتدقيقها للمبالغ المحكوم بها اتضح لها أن مجموع المبلغ المحكوم به تسرب له خطأ مادي إذ باحتساب مبلغ 1800 درهم المتعلق بشهر ماي 2018 و12 شهرا الممتدة من أبريل 2020 إلى متم مارس 2021 بسومة قدرها 1980 حسب الحكم القاضي بالزيادة ليصبح المجموع هو (25560 درهم) :  $1980 = 23.760 + 12 \times \text{درهم} + 1800 = 25.560$  درهم

والبين أن منطوق الحكم المطعون فيه ورد به خطأ في كتابة المبلغ بالحروف كالتالي: (خمسة عشر ألفا وخمسمائة وستين درهما) والصحيح هو خمسة وعشرون ألفا وخمسمائة وستون درهما. لذلك يكون الطلب المقدم بهذا الخصوص جدير بالاعتبار ويتعين الاستجابة له.

وحيث إن الإكراه البدني يعد وسيلة شرعها المشرع لإجبار الشخص الذاتي على الوفاء بالتزاماته المالية مما يتعين معه تعديل الحكم المطعون فيه وذلك بالاستجابة للطلب المقدم بهذا الخصوص.

وحيث إن طلب الغرامة التهديدية يبقى غير مبني على أساس سليم مادام أن الثابت أن العين المكتراة تم تسليمها للمستأنفة بتاريخ 29/11/2021 حسب الثابت من الإشهاد المدلى به من طرف المستأنفة نفسها بواسطة نائبها بجلسة 10/02/2022 مما يتعين معه رد الطلب بشأنه وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بهذا الخصوص.

في المقال الإضافي :

حيث التمسست المستأنفة الحكم لفائدتها بواجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من أبريل 2021 إلى متم نونبر 2021 بما مجموعه (15.840 درهم).

وحيث إن أداء الكراء يعد من أهم الالتزامات الواقعة على عاتق الطرف المكثري نظير انتفاعه من العين المكتراة وما دام الثابت أن المستأنف عليها ككثرية استغلت العين المكتراة ولم تفرغها إلا بتاريخ الإشهاد المدلى به (29/11/2021) فإن الطلب المقدم بخصوص أداء الكراء عن المدة المفصلة أعلى يبقى جديرا بالاعتبار ويتعين الاستجابة له كالتالي :  $1980 = 15.840 + 8 \times \text{درهم}$

وحيث لإجبار المحكوم عليها لأداء المبلغ أعلاه ارتأت المحكمة تحديد الإكراه البدني في الحد الأدنى.

وحيث إن الغرامة التهديدية إنما شرعها المشرع لإجبار المحكوم عليه على القيام بعمل أو الامتناع عنه طبقا للفصل 441 من ق.م.م مما لا يسوغ معه قانونا التمسك بهذه الوسيلة لأجل الاجبار على أداء مبلغ مالي مما يتعين معه رد الطلب المقدم بهذا الخصوص.

وحيث بالنظر لما آل إليه الاستئناف، فإنه يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف والمقال الإصلاحي والطلب الإضافي.

في الموضوع : باعتباره والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب تحديد الإكراه البدني في حق المستأنف عليها والحكم من جديد بتحديدته في حقها في الأدنى وبإصلاح الخطأ المادي المتسرب إلى ديباجة الحكم المستأنف وذلك بالتنقيص على أن المدعى عليها هي فتيحة (غ.) بدلا من محمد (أ.) وكذا الخطأ المادي المتسرب إلى منطوق الحكم المستأنف بخصوص المبلغ المحكوم به بالحروف وذلك بجعله خمسة وعشرون الفا وخمسمائة وستون درهما بدلا من خمسة عشر الفا وخمسمائة وستون درهما وتأييده في الباقي وبتحميل المستأنف عليها الصائر.

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ (15.840 درهم) واجبات الكراء عن المدة من أبريل 2021 إلى تم نونبر 2021 بحسب سومة كرائية قدرها (1980 درهم شهريا) وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وبتحميلها الصائر ورفض الباقي.