

Bail commercial et consignation : nécessité d'un paiement effectif dans le délai imparti par le commandement (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 40060	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2477
Date de décision 23/05/2019	N° de dossier 2019/8206/1629	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés كراء تجاري, Consignation, Consignation tardive, Défaut de paiement des loyers, Effet libératoire du paiement, Expulsion du locataire, Mise en demeure, Offre réelle de paiement, Résiliation du bail, Commandement de payer, إيداع المحل التجاري, إيداع خارج الأجل, إيداع فعلي, براءة الذمة, تماطل في الأداء, عدم كفاية العرض, العرض, عرض حقيقي, فسخ عقد الكراء, إنذار بالأداء commercial	
Base légale Article(s) : 8 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 280 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce de Casablanca a confirmé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement, rejetant l'argumentation tirée d'une offre réelle effectuée dans le délai imparti mais suivie d'une consignation tardive. Les juges ont validé la régularité du commandement de payer, constatant que si l'offre de règlement a précédé l'expiration du délai de quinze jours, le dépôt effectif des fonds n'est intervenu qu'ultérieurement.

Faisant une stricte application de l'article 280 du Dahir des Obligations et des Contrats, la juridiction a jugé qu'une offre de paiement non suivie d'une consignation effective ne saurait libérer le débiteur. Elle en a déduit que la consignation opérée hors du délai fixé par la mise en demeure ne purge pas le locataire de son état de morosité, justifiant ainsi la sanction résolutoire.

Texte intégral

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/03/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/02/2019 في الملف عدد 11801/8206/2018 والقاضي بأدائه مبلغ 12000.00 درهم واجبات كراء شهر دجنبر 2017 واجبات كراء المدة من 01/01/2018 إلى متم ماي 2018 مع التنفيذ المعجل بالنسبة للشق المتعلق بالأداء، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 31/01/2018 وإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن (...) سطات وكل من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 05/03/2019 وبأدر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يتجلى من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال إفتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري الكائن (...) سطات بموجب عقد مؤرخ في 12/02/2007 للمدعى عليه بسومة شهرية محددة في مبلغ 2000.00 درهم تم رفعها إلى مبلغ 2750.00 درهم إلا أنه تخلف عن الأداء رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 31/01/2018.

ملتمسة الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 13750.00 درهم واجب كراء المدة من غشت 2017 إلى متم دجنبر 2017 مع أداء المدة اللاحقة عن يناير 2018 إلى متم ماي شهر دجنبر 2017، مع أداء واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وإفراغه من العين المكتراة هو ومن يقوم مقامه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والإجبار في الأقصى.

وأرفق مقاله بصورة عقد كراء، إنذار مع محضر تبليغه.

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف:

حيث يتمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون واقعة التماطل لا وجود لها إذ أن الإنذار المستدل به تضمن مطالبة العارض بأداء واجب 4 أشهر، وتم تضمينه شهور غشت، شتنبر، أكتوبر، نونبر ودجنبر، مما يجعل منه إنذارا غير مقبول، علما أن العارض قام بإيداع واجب كراء 4 أشهر بعد عرضها على المستأنف عليه، ثم قام بعرض واجب شهر دجنبر إلى جانب المدة المضمنة بالمقال الإضافي، وبذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب بإستناده على مقتضيات المادة 8 من القانون 16.49، وأن إيداع شهر دجنبر 2017 ولو أنه أدي خارج الأجل إلا أنه لا يجعل من العارض متماطلا مادام أن العرض تم داخل الأجل.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف في شقه القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى العارض بتاريخ 31/01/2018 والتصريح من جديد برفض الطلب الإفراغ.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ، مع طلب عرض وإيداع واجبات كراء.

وحيث تم إدراج الملف بجلسة 02/05/2019 تخلف نائب المستأنف رغم سابق الإعلام وألّف بالملف بمذكرة جوابية لنائب المستأنف عليه أوضح من خلالها هذا الأخير أن المطل ثابت في حق الطاعن، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 23/05/2019.

محكمة الإستئناف:

حيث عاب الطاعن على محكمة الدرجة الأولى إستنادها على مقتضيات المادة 8 من القانون 16.49، والحال أن واقعة التماطل لا وجود لها إذ أن الإنذار المستدل به تضمن مطالبة المستأنف عليه للطاعن بأداء واجب 4 أشهر، رغم تضمينه شهور غشت، شتنبر، أكتوبر، نونبر ودجنبر، مما يجعل منه إنذارا غير مقبولا، علما أنه قام بإيداع واجب كراء 4 أشهر بعد عرضها على المستأنف عليه، ثم قام بعرض واجب شهر دجنبر إلى جانب المدة المضمنة بالمقال الإضافي، وأن إيداع شهر دجنبر 2017 ولو أنه أدي خارج الأجل إلا أنه لا يجعل من الطاعن متماطلا مادام أن العرض تم داخل الأجل.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على المقال الإفتتاحي للدعوى أن المستأنف عليه إستند في طلبه الرامي إلى إفراغ الطاعن من المحل موضوع النزاع على الإنذار المتوصل به من طرف هذا الأخير بتاريخ 31 يناير 2018.

وحيث إن الثابت من إطلاع المحكمة على الإنذار المذكور أنه تضمن وبخلاف مزاعم الطاعن مطالبته بأداء واجب 5 أشهر من غشت 2017 إلى متم دجنبر 2017 تم ذكرها بتفصيل بصلب الإنذار المذكور وهي شهور غشت، شتنبر، أكتوبر، نونبر ودجنبر 2017، وذلك بحسب مبلغ 13750.00 درهم، وهو المبلغ الذي يمثل واجب أداء 5 أشهر إستنادا إلى واجب كراء شهري محدد في مبلغ 2750.00 درهم لم يكن محل منازعة من طرفه مادام أنه عرض الأداء بالسومة المذكورة أي 2750.00 درهم، وأن الإنذار المذكور تضمن أجل 15 يوما قصد أداء الطاعن ما بذمته.

وحيث إن البين من محضر تبليغ إنذار غير قضائي المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عزيز (ص.ع) أن الطاعن توصل بالإنذار الرامي إلى أداء الواجبات عن شهر غشت، شتنبر، أكتوبر، نونبر ودجنبر 2017 بحسب مبلغ 13750.00 درهم بتاريخ 31/01/2018، ومن تم فإن إيداعه لمبلغ 2750.00 درهم واجب كراء شهر دجنبر 2017 بتاريخ 15/02/2019 لا ينفى واقعة المطل في حقه بالنسبة لشهر دجنبر 2017 أمام إنصرام أجل 15 يوما المضروب له في الإنذار المذكور، وأن واقعة عرضه لواجب كراء شهر دجنبر 2017 بتاريخ 12/02/2018 حسب الثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد بوشعيب (س) لا تنفي عنه واقعة المطل مادام أن العرض المذكور لم يعقبه إيداع داخل الأجل المضروب له بمقتضى الإنذار المتوصل به من طرفه بتاريخ 31/01/2018 وذلك إعمالا لمقتضيات المادة 280 من ق ل ع والتي نصت على كون العرض الذي لا يعقبه الإيداع الفعلي لا يبرئ ذمة المدين وأن الإيداع لا يحلل المدين من نتائج مطله إلا بالنسبة للمستقبل أما الآثار التي كانت مترتبة على هذا المطل يوم حصول الإيداع فهي تبقى على عاتقه.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعوات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل: قبول الإستئناف.

Version française de la décision

Cour d'appel :

Attendu que l'appelant a fait grief au tribunal de première instance de s'être fondé sur les dispositions de l'article 8 de la loi 49-16, alors que le fait de la demeure est inexistant, puisque la mise en demeure dont il est fait état comportait une réclamation de l'intimé à l'encontre de l'appelant pour le paiement de loyers de 4 mois, bien qu'elle incluât les mois d'août, septembre, octobre, novembre et décembre, ce qui fait d'elle une mise en demeure irrecevable ; sachant qu'il a procédé à la consignation des loyers de 4 mois après leur offre réelle à l'intimé, puis a procédé à l'offre réelle du loyer du mois de décembre en plus de la période incluse dans la requête additionnelle, et que la consignation du mois de décembre 2017, bien qu'effectuée hors délai, ne rend pas l'appelant en demeure tant que l'offre a été faite dans le délai.

Attendu qu'il appert de l'examen par la Cour de la requête introductive d'instance que l'intimé s'est fondé, dans sa demande tendant à l'expulsion de l'appelant du local objet du litige, sur la mise en demeure reçue par ce dernier en date du 31 janvier 2018.

Attendu qu'il est constant, à l'examen par la Cour de la mise en demeure susvisée, qu'elle comportait, contrairement aux allégations de l'appelant, la réclamation du paiement des loyers de 5 mois, d'août 2017 à fin décembre 2017, lesquels ont été détaillés dans le corps de ladite mise en demeure, à savoir les mois d'août, septembre, octobre, novembre et décembre 2017, pour un montant de 13 750,00 dirhams, somme représentant le loyer de 5 mois sur la base d'un loyer mensuel fixé à 2 750,00 dirhams n'ayant fait l'objet d'aucune contestation de sa part dès lors qu'il a offert le paiement au montant susmentionné, soit 2 750,00 dirhams, et que ladite mise en demeure comportait un délai de 15 jours pour que l'appelant s'acquitte de ce qu'il doit.

Attendu qu'il appert du procès-verbal de notification de mise en demeure non judiciaire dressé par l'huissier de justice Maître Aziz (S.A) que l'appelant a reçu la mise en demeure tendant au paiement des loyers des mois d'août, septembre, octobre, novembre et décembre 2017 pour un montant de 13 750,00 dirhams en date du 31/01/2018 ; qu'il s'ensuit que sa consignation de la somme de 2 750,00 dirhams au titre du loyer du mois de décembre 2017 en date du 15/02/2019 ne nie pas le fait de la demeure à son encontre concernant le mois de décembre 2017 face à l'expiration du délai de 15 jours qui lui était imparti dans ladite mise en demeure ; et que le fait d'avoir offert le loyer du mois de décembre 2017 en date du 12/02/2018, selon ce qui est établi par le procès-verbal dressé par l'huissier de justice Maître Bouchaib (S), n'écarte pas le fait de la demeure tant que ladite offre n'a pas été suivie d'une consignation dans le délai qui lui était imparti en vertu de la mise en demeure par lui reçue le 31/01/2018, et ce, en application des dispositions de l'article 280 du Dahir des Obligations et Contrats qui dispose que l'offre qui n'est pas suivie de la consignation effective ne libère pas le débiteur, et que la consignation ne

décharge le débiteur des conséquences de sa demeure que pour l'avenir, tandis que les effets résultant de cette demeure au jour de la consignation restent à sa charge.

Attendu qu'il y a lieu, au vu des motifs susvisés, de rejeter les moyens de défense de l'appelant et de confirmer le jugement entrepris.

Attendu qu'il y a lieu de mettre les dépens à la charge de l'appelant.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant publiquement, en dernier ressort et contradictoirement.

EN LA FORME : Déclare l'appel recevable.

AU FOND : Le rejette et confirme le jugement entrepris, en laissant les dépens à la charge de son auteur.