

**Bail commercial : la preuve de la  
consignation des loyers, produite  
en appel, libère le preneur de son  
obligation et justifie  
l'infirmité du jugement de  
condamnation (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 60361	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6769
<b>Date de décision</b> 20241231	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/1573	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Production de pièces en appel, Preuve du paiement, Obligation du preneur, Loyer, Libération du preneur, Infirmité du jugement, Effet dévolutif de l'appel, Dépôt au greffe, Consignation des loyers, Bail commercial, Action en paiement	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant des preneurs au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine l'effet libératoire de la consignation des loyers justifiée pour la première fois en appel. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur, les preneurs n'ayant pas produit les preuves de paiement en première instance.

Devant la cour, les appelants soutenaient l'extinction de leur dette en produisant les justificatifs de consignation des loyers auprès de la caisse du tribunal pour l'intégralité de la période litigieuse. La cour écarte d'abord le moyen tiré du défaut de motivation du premier jugement, relevant que les pièces justificatives n'avaient pas été soumises au premier juge.

Cependant, en vertu de l'effet dévolutif de l'appel, elle examine ces nouvelles pièces et constate qu'elles établissent le paiement intégral des loyers réclamés. La cour retient que le retrait d'une partie de ces fonds consignés par le conseil du bailleur vaut reconnaissance du caractère libératoire des paiements et juge par ailleurs justifiée la consignation d'une somme réduite pour la période correspondant à l'état d'urgence sanitaire.

Le jugement est par conséquent infirmé et la demande en paiement du bailleur rejetée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنفان بواسطة نائبيهما المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/02/2024 يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 3919 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/11/2023 في الملف عدد 3249/8207/2023 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليهما للمدعي واجبات الكراء بمبلغ 224,000,00 درهم عن المدة مارس و أبريل و ماي و يونيو سنة 2020 و أبريل و ماي من سنة 2021 و مارس سنة 2022 إلى يناير 2023 و شهر ماي 2023 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و إبقاء الصائر على رافعه.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنين بتاريخ 05/02/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفاه بتاريخ 20/02/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد علال (ز.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 02/10/2023 عرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري المحل الكائن رقم 197 تجزئة عين المتاريس الصخيرات وذلك بسومة كرائية قدرها 14.000.00 درهم للشهر وأنه توقف عن أداء السومة الكرائية عن شهر مارس وابريل و ماي و يونيو من سنة 2020 و ابريل و ماي من سنة 2021 من فاتح مارس 2022 إلى غاية متم مارس 2023 مما تخلد معه بذمته ما مجموعه 266.000.00 درهم كواجبات كراء، وأنه توصل بإنذار يرمي إلى الأداء في إطار قانون استيفاء الوجيبة الكرائية إلا انه لم يبادر إلى الأداء. ملتصقا المصادقة الانذار بالأداء المتوصل به من طرف المدعى عليه بتاريخ 13/04/2023 وإصدار أمر بأداء المدعى عليهما لفائدته مبلغ 266.000.00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من شهر مارس و ابريل و ماي و يونيو من سنة 2020 و ابريل و ماي من سنة 2021 من فاتح مارس 2022 الى غاية متم ماي 2023 مع النفاذ المعجل وجعل الصائر على المدعى عليها و أرفق المقال بصورة عقد كراء مصادق عليها و ملحق عقد الكراء ومحضر تبليغ إنذار قضائي.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها و المدلى بها بجلسة 16/11/2023 و التي دفع من خلالها أن أن المدعي سبق أن سلك ضدها نفس المسطرة الرامية إلى استصدار نفس الأمر وذلك أمام المحكمة الابتدائية بتمارة فتح لها الملف عدد : 188/1303/2023 مدرج بجلسة 28-11-2023 بناء على نفس الإنذار القضائي وللمطالبة بنفس المبالغ عن نفس المدة الكرائية ، وأنه قد سبق للمدعي وان تقدم بدعوى أمام هذه المحكمة ترمي إلى الإفراغ والأداء فتح لها الملف عدد: 1381/8207/2022 صدر فيها حكم بات في الموضوع رقم: 2197 بتاريخ 12-07-2023 قضى غيابيا بالأداء والإفراغ وهو الملف الذي تم استئنافه من قبل المدعى عليها التي لم تتوصل بشانه بأي استدعاء الجلسة من أجل مناقشة موضوعه وأنه وإضافة إلى هذه المساطر فقد تقدم المدعي بمسطرتين استعجاليتين صدر حكم رقم 419 بتاريخ 20-3-2023 قضى بعدم قبول الطلب موضوع الملف عدد 2023/8101/1341 صدر فيه حكم قضى برفض الطلب ، وأنه وزيادة على كل ما سبق ذكره فإنها وتبينانا لحسن النية فإنه يدلي بما يفيد سلوكه لمسطرة العرض والإيداع بشأن المبالغ المطالب بها من

قبل المدعي رفقة هذه المذكرة الجوابية، ملتمسين عدم قبول الدعوى وأرفقت المذكرة بنسخة مقال مختلف و نسخة من محضر إخباري و نسخة من وصل إيداع.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعنان وجاء في أسباب استئنافهما أنهما وبمناسبة جوابهما على ما جاء من إدعاءات ضمن المقال الإفتتاحي للمستأنف عليه أوضا لمحكمة الدرجة الأولى بكون هذا الأخير يتقاضى بسوء نية وذلك من خلال سلوكه العديد من المساطر القضائية في مواجهتهما سواء أمام المحكمة التجارية بالرباط أو المحكمة الابتدائية بتمارة للمطالبة بواجبات كرائية عن نفس المدة المطالب بها في ذات الطلب وأن المستأنف عليه قد استصدر حكما إبتدائيا في مواجهتهما اللذين لم يعلما بمقتضياته إلا بعد تبليغهما بنسخة منه قضى في مواجهتهما بالأداء والإفراغ وهو موضوع الطعن بالإستئناف أمام محكمة الإستئناف التجارية بالرباط، وأن محكمة الدرجة الأولى استبعدت كل هذه المعطيات وقضت لفائدة المستأنف عليه بالحكم المشار إليه أعلاه، ولم تجب عن الدفع المثارة من قبلهما وأنهما قد عملا على أداء كل الواجبات الكرائية المطالبة بها من دون إستثناء وأدليا بما يفيد ذلك وهو ما كان يستلزم من المحكمة وحفاظا على مصالحهما التدقيق في هذه الواقعة قبل البت بما انتهى إليه الحكم وأن مقتضيات القانونية وإن منحت للمواطنين على حد السواء حق اللجوء إلى القضاء بشكل متساوي ومستتير إلا أنها قيدت القضاء مجموعة من الشروط الواجب التدقيق فيها والتي من بينها عدم تقديم نفس الطلب ضد نفس الشخص وذلك حتى لا يتم إستخلاص نفس الحق مرتين أو أكثر ، وأن مقتضيات القانونية كذلك تمنع على القضاء أن يبت دعوى مرفوعة أمامه التقدم بها من قبل نفس الشخص ضد نفس المدعي أمام محكمتين مختلفتين من أجل نفس الموضوع وذلك لتلافي صدور حكمتين مختلفتين، وأن كل هذه النقاط والدفع الجدية المثارة من قبلهما أمام محكمة الدرجة الأولى لم تجب عليها وبالتالي فإن التعليل الوارد بنسخة الحكم ينزل منزلة العدم ، وأن المادة 50 من قانون المسطرة المدنية تنص على ضرورة أن تكون الأحكام القضائية معلمة بأسباب، وأن الإجتهد القضائي المغربي وفي كثير من قراراته وسيرا على هذا المهج استقر على أن الأحكام والقرارات لتلافي بطلانها يجب أن تكون معللة تعليلا كافيا من الناحية الواقعية والقانونية تحت طائلة البطلان ، ملتمسان الحكم بقبول المقال الإستئنافي شكلا وموضوعا أساسا الحكم بالغاء الحكم الإبتدائي لمجانبة الصواب ومخالفته مقتضيات القانونية وفق الوارد أعلاه وبعد التصدي الحكم برفض طلب المستأنف عليه لانعدام أساسه القانوني ، واحتياطيا الحكم تمهيدا بإجراء جلسة بحث يستدعى لها طرفي النازلة بحضور دفاعهما للوقوف على حقيقة النازلة ومدى إلتزامهما بأداء جميع المبالغ الكرائية المطالبة بها في مقابل سوء نية المستأنف عليه في التقاضي في مواجهتهما بسوء نية وجعل الصائر على عاتق من يجب قانونا ، وأرفقا المقال بطي التبليغ ونسخة من الحكم المطعون فيه .

و بناء على المذكرة المرفقة المدلى بها من طرف المستأنفان بواسطة نائبيهما واللذين أوضا أنه سبق لهما وأن التمس إلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الطلب نظرا لسوء نية المستأنف عليه في سلوك هذه المسطرة وأنهما لم يكونا يوما في حالة مظل اتجاه التزاماتهما المتمثلة في أداء الواجبات الكرائية للمستأنف عليه كما أوضا ذلك بمقتضى مقالهما الإستئنافي وأنهما عجزا عن الإدلاء بما يفيد صدق إدعاءاتهما أثناء إنعقاد الجلسات المقررة لقرار المحكمة بإدراج ملف النازلة بجلسة الحكم دون أن يتسنى لهما الإدلاء بما يفيد أنهما في حالة نظامية اتجاه المستأنف عليه ، وأنهما يدلان رفقة هذه المذكرة بخمس شهادات وضعية حساب خصوصي صادرة عن السيد رئيس مصلحة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالرباط تفيد كون جميع المدة المطالب بها والممتدة من شهر مارس 2020 إلى متم شهر يوليوز 2023 والتي تم سحب ثلاثة منها من قبل دفاع المستأنف عليه كما هو مبين بهذه الشواهد وأن هذه العروض تمت داخل الأجال القانونية المتوصل خلالها بالإندارات المطالبة بالأداء ، ملتمسان بعد الإشهاد على إدلاء هما بما يفيد أدائهما للواجبات الكرائية وبالتالي غياب تماطلهما ضمهما لوثائق الملف والحكم لهما وفق ملتمساتهما الواردة في مقالهما الإستئنافي ، وأرفق المذكرة بنسخ من محاضر عروض عينية ونسخ من شواهد وضعية حسابات خصوصية .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المستأنفان تقدما باستئناف الحكم الإبتدائي بعلة ادائهما الواجبات الكرائية المستحقة لفائدته وان المستأنفان لم يدلوا بما يفيد أداء الواجبات الكرائية مما يبقى معه ما يزعماه بدون اساس والهدف منه هو المماطلة والتسويق و يتعين معه الحكم بتأييد الحكم الإبتدائي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/12/2024 حضر نائبا الطرفين وأدلى الأستاذ بلخراشي بمذكرة فتقرر حجز القضية

للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنان أوجه استئنافهما تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أن المستأنف عليهما وإن أشارا في مذكرتهما الجوابية أن المستأنف عليه مارس في مواجهتهما عدة مساطر إلا أنهما لم يرفقا تلك المذكرة بما يثبت ما جاء في جوابهما وبالتالي فإن المحكمة مصدرة الحكم لم تكن ملزمة بالإجابة عن تلك الدفع ، كما أنه لا مآخذ على نفس المحكمة عندما قضت بالأداء في حدود المبلغ المدون بالحكم المستأنف طالما أن ما أدلى به المستأنفان هو فقط ما يفيد إيداع كراء الأشهر من فبراير الى أبريل من سنة 2023 وهو ما قامت بخصمه من مجموع المبلغ المطلوب وهو الإيداع الوحيد الذي تم الإدلاء به ، إلا أنه وعملا بالأثر الناشر للاستئناف فإن الطرف المستأنف ولاتبات ايداع مجموع الأكرية المطلوبة فقد أدليا بما يفيد عرض وإيداع كراء عن أشهر 3 و 4 و 5 و 6 و 7 من سنة 2022 بتاريخ 14/07/2022 وبتاريخ 31/1/2023 كما قاما بإيداع كراء الأشهر 3 و 4 و 5 و 6 و 7 من سنة 2022 بتاريخ 29/03/2022 ، كما قاما بإيداع كراء الأشهر 3 و 4 و 5 و 6 و 7 من سنة 2023 بتاريخ 3/5/2023 بإيداع كراء أشهر 2 و 3 و 4 من سنة 2023 وإيداع كراء أشهر 5 و 6 و 7 من سنة 2023 بتاريخ 4/8/2023 مع اعتبار ما تم إيداعه عن أشهر 3 و 4 و 5 من سنة 2020 بنصف السومة الكرائية نظرا لحالة الطوارئ التي ترتبت عن جائحة كورونا وهو إيداع يبقى مبررا كما ان ما تم إيداعه لفائدة المستأنف عليه ثبت من خلال شواهد وضعيات حساب خصوصي أنه تم سحب بعضه الإيداعات من طرف نائبه ، وهو ما لم ينازع فيه سواء بخصوص هذه الواقعة أو الجهة التي قامت بالإيداع والتي سبق للمحكمة مصدرة الحكم أن اعتبرت الإيداع الذي تم من طرفها لفائدة المستأنف عليه وقامت بخصمه من مجموع المطلوب دون أن يثير هذا الأخير أية منازعة بشأن ذلك أو كون الإيداع الذي تم لفائدته يتعلق بغير المدة المطلوبة بما في ذلك ما تم إيداعه بمبلغ 126000 درهم ، وبذلك يكون الطرف المستأنف قد أبرئ ذمته من مجموع المبلغ المطلوب وهو ما يستوجب الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك.

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر.