# Bail commercial : Le dépôt des loyers à la caisse du tribunal dans le délai imparti par la sommation fait échec à la demande de résiliation pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2020)

| Identification | | | |
|---|---|---|---|
| **Ref**<br>68861 | **Juridiction**<br>Cour d'appel de commerce | **Pays/Ville**<br>Maroc / Casablanca | **N° de décision**<br>134 |
| **Date de décision**<br>20200115 | **N° de dossier**<br>2019/8206/4543 | **Type de décision**<br>Arrêt | **Chambre** |

| Abstract | |
|---|---|
| **Thème**<br>Résiliation du bail, Baux | **Mots clés**<br>Sommation de payer, Résiliation du bail, Prescription quinquennale, Offres réelles, Montant du loyer, Dépôt à la caisse du tribunal, Défaut de paiement, Charge de la preuve, Bail commercial, Annulation du jugement |
| **Base légale** | **Source**<br>Non publiée |

# Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant ordonné l'expulsion d'un preneur pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine les conditions du défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement d'un arriéré locatif et en prononçant son éviction.

L'appelant soulevait la prescription quinquennale d'une partie des loyers réclamés, contestait le montant de la redevance mensuelle et soutenait avoir purgé sa dette dans le délai imparti par la sommation de payer. La cour d'appel de commerce accueille le moyen tiré de la prescription pour les loyers échus plus de cinq ans avant la sommation.

Elle retient ensuite qu'en l'absence de preuve contraire apportée par le bailleur, le montant du loyer doit être celui allégué par le preneur. Dès lors que ce dernier a prouvé avoir consigné, dans le délai légal, la somme correspondant aux loyers non prescrits et calculés sur cette base, la cour considère que le défaut de paiement n'est pas caractérisé.

Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la demande d'éviction du bailleur rejetée.

# Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به عبد الله (ع.) بواسطة دفاعه بتاريخ 28/08/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 26/12/2018 تحت عدد 12907 ملف عدد 5617/8206/2018 و القاضي في الشكل: قبول الطلب في الموضوع:الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي 12.000,00 درهم واجب الكراء عن المدة 01/10/2008 الى 31/03/2018 مع النفاذ المعجل في حدود مبلغ الكراء . و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] و تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف ، فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الورثة المستانف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون من خلاله انهم يملكون العقار الغير محفظ الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء و انهم يكرون منه محلا تجاريا بالجزء الخلفي منه بحي [العنوان] للمدعى عليه بمشاهرة قدرها 100,00 درهم و انه امتنع عن أداء الواجبات الكرائية من 01/10/2008 الى 31/03/2018 و جب عنها مبلغ 12.000,00 درهم و انهم بعثوا له باندار توصل به بتاريخ 29/03/2018 بقي دون نتيجة لاجل ذلك يلتمسون الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة العارضين مبلغ 12000,00 درهم من قبيل واجبات الكراء عن المدة من 01/10/2008 الى 31/03/2018 بمشاهرة قدرها 100,00 درهم و الحكم بافراغه من المحل المكرى له الكائن بحي [العنوان] هو و من يقوم مقامه او باذنه و بكافة مرافقه بسبب التماطل و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه عبد الله (ع.) .و جاء في أسباب استئنافه أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه اعتمدت في حكمها الغيابي على تصريحات الطرف المدعي ووثائقه وأصدرت حكما غيابيا متميزا بانعدام ضمانات المحاكمة العادلة واضر بمصالح الطاعن الذي لم يتمكن بسبب المسطرة الغيابية من تقديم أوجه دفاعه والمنازعة في تصريحات الطرف المدعي، و ان الطعن بالاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية ويفتح باب امتار والمنازعة في الإنذار شكلا ومضمونا وفيما يلي أسباب الطعن في الحكم الغيابي أولا من حيث بطلان الإنذار الغير مطابق للمقال من حيث الصفة ذلك أن الإنذار المبلغ للطاعن بتاريخ 29/03/2018 أرسل إليه من طرف ورثة محمد (ز.) و أن المقال الافتتاحي قدم من طرف أشخاص آخرين لم تذكر أسمائهم في الإنذار ، و أن هذا التناقض بين الإنذار والمقال يبرر الحكم ببطلان الإنذار الذي لم يتم توجيه من طرف جميع المالكين للعقار ولم يثبتوا صفتهم وبالإضافة إلى ذلك فإن المقال الافتتاحي يتضمن أن المحل يكتريه السيد عبد الرحيم (ع.) في حين أن الدعوى وجهت ضد السيد عبد الله (ع.) وأنهم لم يحددوا بدقة صفة المكتري وهذا العيب يقتضي الحكم بعدم قبول الدعوى , و أن الدفع بتقادم كراء المدة من 01/10/2008 إلى 30/12/2012 أن الإنذار المبلغ للمستانف بتاريخ29/03/2018 يتعلق بأداء كراء المادة من

01/10/2008 الى 31/03/2018 و أن الواجبات الكرائية تتقادم بمضي 5 سنوات باعتبارها من الأداءات الدورية حسب الفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن الحقوق الدورية والمعاشات وأكرية الأراضي والمباني والفوائد وغيرها من الأداءات المماثلة تتقادم في مواجهة أي شخص كان بخمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط . و أن الطاعن يدفع بالتقادم الخماسي المسقط الحق المستأنف عليهم من المطالبة بكراء المدة التي مرت عليها 5 سنوات ابتداء من شهر دجنبر 2012 إلى أكتوبر 2008 .و أن المستأنف عليهم سقط حقهم في المطالبة بكراء المدة السابقة لشهر يناير 2013 و أن الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة من 01/10/2008 إلى 30/12/2012 قد طالها التقادم الخماسي وبذلك تكون ذمة المستأنف قد برئت منها لوجود قرينة الوفاء بقوة القانون لذلك يتعين الحكم برفض طلب أدائها .

بخصوص المنازعة في مبلغ الوجيبة الكرائية الشهرية أن المستأنف عليهم يدعون أنهم يكرون للعارض المحل مقابل مشاهرة قدرها 100 درهم و أن ادعائهم هذا لا يستند على أية وثيقة تثبت ذلك فالمقال الافتتاحي للدعوى مجرد من الوصولات الكرائية وعقد الكراء أو الحوالات البنكية و أن الحقيقة هي أنه يكتري المحل منذ مدة طويلة من الهالك وأن الوجيبة الكرائية الشهرية محددة بالاتفاق في مبلغ 70 درهم وليس 100 درهم .

و بخصوص الدفع بانعدام التماطل أن كراء المدة من 01/10/2008 إلى 30/12/2012 طاله التقادم المسقط وأما بالنسبة لكراء من 01/01/2013 إلى متم شهر مارس 2018 فانه قام بأدائها حسب الثابت من وصل إيداع رقم 3685 حساب رقم 72589 بصندوق المحكمة . و أن الوصل أعلاه يثبت أداء كراء المدة من 01/01/2013 إلى 30/03/2018 بحسب مبلغ 70 درهم للشهر الواحد وجب فيها مبالغ 4410 درهم على النحو التالي :63 شهرا × 70 درهم= 4410 درهم

و أنه توصل بالإنذار بتاريخ 29/03/2018 وان الأداء تم بتاريخ 13/04/2018 داخل الأجل المحدد في الإنذار وبالتالي ينعدم التماطل ولم يعد للإفراغ أي مبرر قانوني لذلك يتعين إلغاء الحكم الغيابي والحكم من جديد برفض طلب المصادقة على الإندار بالأداء والإفراغ ، ملتمسين الحكم بإلغاء الحكم الغيابي و الحكم من جديد برفض طلب المصادقة على الانذار الباطل المتعلق بالاداء و الافراغ و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

و ارفق المقال بنسخة الحكم المستانف و وصل الأداء و نسخة من الانذار المبلغ بتاريخ 29/03/2018

و بناء على قرار المحكمة القاضي باشعار نائب المستانف بالادلاء بمحضر العرض العيني .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 8/1/2020 ألفي بمستنتجات النيابة العامة كما ألفي بمحضر عرض عيني لنائب المستانف و تخلف نائب المستانف عليهم رغم الامهال ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/1/2020.

محكمة الاستئناف

حيث اسس الطاعن استئنافه على الاسباب المبسوطة اعلاه .

حيث دفع الطاعن ببطلان الإنذار الذي وجه إليه من ورثة محمد (ز.) في حين أن مقال الدعوى قدم من أشخاص أخرين لم تذكر أسماؤهم بالإنذار إلا أن الثابت من وثائق الملف ان الطرف المكري هم ورثة المرحوم محمد (ز.) باعثي الانذار و هو الأمر التابث من خلال رسم احصاء المتروك المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1405 الموافق 27/01/1985 و ان عدم تضمين الانذار المبلغ للطاعن المكتري اسماء الورثة جميعا لا تاثير له على صحة الانذار الذي يبقى مرتبا لكافة اثاره القانونية خصوصا امام التوصل الشخصي به من طرف الطاعن .

و حيث تبث صحة ما تمسك به الطاعن بخصوص الدفع بتقادم الواجبات الكرائية المطلوبة ابتداء من 01/10/2008 الى 30/12/2012 و باعتبار أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و أن أحقية الطاعن أثارة التقادم في أية مرحلة من مراحل التقاضي و أمام خلو الملف ،

مما يفيد قطع امد التقادم الخمسي و بالتالي تكون المدة الواجب الاداء عنها بالنظر لتاريخ التوصل بالانذار في 29/3/2018 هي المدة الممتدة من 29/3/2013 لغاية 31/3/2018

و حيث أثبت الطاعن انه ادى الكراء عن المدة ابتداءا من 1/1/2013 الى متم مارس 2018 بما قدره 4410 درهم على اساس مشاهرة قدرها 70 درهم بدل 100 درهم الواردة بالانذار و ادلى بمحضر اخباري مؤرخ في 13/4/2018 يفيد انتقال مامور الاجراء احمد (س.) مساعد المفوض القضائي بوسبعي (ح.) الى مكتب الأستاذ (أ.) باعتباره محل المخابرة للطرف المكري و الكائن بمحج [العنوان] البيضاء ووجد المكتب مغلقا خلال محاولة واحدة ليتم ايداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة حسب وصل الايداع رقم 3685 حساب رقم 72589

و حيث انه في غياب ما يثبت مقدار السومة الكرائية يبقى القول قول المكتري الطاعن بكونها محددة في مبلغ 70 درهم و ليس 100 درهم الواردة بالانذار خصوصا و ان الطرف المستانف عليه لم ينازع فيها كما لم يدل بما يثبت انها محددة في المبلغ المطلوب بالانذار وانه بثبوت عرض و ايداع الواجبات الكرائية المستحقة داخل الاجل الممنوح في الانذار تكون ذمة المستانف خالية من اي كراء يتعلق بهذه المدة و بالتالي تكون واقعة التماطل منتفية في حقه و يترتب عن ذلك انعدام الأساس القانوني الذي بني عليه الإنذار موضوع المصادقة ، مما يتعين معه القول بالغاء الحكم المستانف فيما قضى به من اداء و افراغ و الحكم من جديد برفض الطلب

حيث انه يتعين تحميل الصائر للطرف المستانف عليهم .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : الغاء الحكم المستانف فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستانف عليهم الصائر .