

Bail commercial : Le dépôt des loyers sur le compte de l'ordre des avocats ne constitue pas une offre réelle et n'empêche pas la résiliation du bail pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64653	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4881
Date de décision 20221103	N° de dossier 2022/8206/3279	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement entre avocats, Offre réelle, Mise en demeure, Infirmité du jugement, Expulsion du preneur, Dépôt des loyers, Défaut de paiement, Compte de l'ordre des avocats, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité du mode de paiement des loyers par un preneur pour purger une mise en demeure et faire échec à une demande de résiliation de bail. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur, considérant que le dépôt des sommes dues sur le compte de l'ordre des avocats valait paiement libératoire. L'appelant soutenait que seul un paiement par offre réelle directement au créancier, conformément à l'article 275 du code des obligations et des contrats, pouvait neutraliser les effets de la mise en demeure. La cour d'appel de commerce fait droit à ce moyen. Elle retient que les modalités d'exécution d'une obligation de somme d'argent sont régies par ledit article, lequel impose au débiteur de présenter une offre réelle au créancier, le dépôt n'étant qu'une faculté subsidiaire en cas de refus de ce dernier. Faute pour le preneur de justifier d'une telle offre préalable au bailleur dans le délai imparti, la cour considère que le simple dépôt des fonds, même sur le compte de l'avocat du créancier, ne suffit pas à écarter le défaut de paiement. Par conséquent, la cour infirme le jugement entrepris, prononce la résiliation du bail et ordonne l'expulsion du preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة شكري (ع.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 02/06/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 4948 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/05/2021 في الملف عدد 1577/8219/2021 والقاضي برفضه و تحميل الطرف المدعي الصائر.

وحيث تقدم ورثة شكري (ع.) بواسطة دفاعهم بمقال اصلاحي بتاريخ 6/10/2022

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنون، واعتبارا لكون الاستئناف والمقال الاصلاحي مستوفين لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فهما مقبولين .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفين ورثة شكري (ع.) تقدموا بواسطة نائبيهم بتاريخ 10/02/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه ان المدعى عليه كان يكتري من مورثهم المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة كرائية شهرية قدرها 396,00 درهم غير ان هذا الأخير توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح ماي 2019 الى غاية فاتح نونبر 2020 وجب عنها مبلغ 7524.00 درهم، و انه رغم جميع المحاولات الحبيبة المبذولة معه قصد حثه عن الأداء باءت بالفشل، لذلك يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 4/11/2020 و الحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية و بافراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 10/03/2021 جاء فيها ان المدعين لم يدلوا بالمستندات التي يعتمدون عليها في دعواهم، ملتصا التصريح بعدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا في الموضوع حفظ حقه في الجواب من حيث الموضوع في حالة اصلاح المسطرة من طرف المدعين و ادلائهم باية مستندات.

و بناء على رسالة الادلاء بالوثيقة لنائب المدعين بجلسة 10/03/2021 و التي ادلوا من خلالها بشهادة ملكية، نسخة تبليغية من امر، شهادة تسليم و طلب تبليغ اذار.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 24/03/2021 التي اثار فيها انه بمجرد توصله بالانذار بأداء الكراء بتاريخ 09/12/2020 بادر الى إيداع مبلغ 7.524,00 درهم بواسطة دفاعه في حساب الودائع لدى هيئة المحامين بالدار البيضاء بتاريخ 15/12/2020 مما يجعل ذمته بريئة من واجبات الكراء موضوع الإنذار و انه وضع واجبات الكراء التي حلت منذ فاتح دجنبر 2020 الى الآن رهن إشارة المدعين الا انه لم يحضر أي واحد منهم لقبضها، ملتصا رفض الطلب و تحميل رافعيه الصائر، و ارفق المذكرة برسالة إيداع، و وصل هيئة المحامين.

و بناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعين المدلى بها بجلسة 14/04/2021 جاء فيها ان الإيداع المتمسك به من قبل المدعى عليه لا يعتد به و لا يترتب عنه أي اثر قانوني لان العبرة ليست بالإيداع و انما بالعرض العيني الحقيقي على المكري عملا بمقتضيات الفصل 275 من ق ل ع، لذلك يلتمسون الحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 05/05/2021 جاء فيها ان المدعين كانوا قد وجهوا له الإنذار بأداء الكراء بواسطة دفاعهم الأستاذة زبيدة (ح.) المحامية بهيئة الدار البيضاء و انه كان ملزما قانونا بأداء واجبات الكراء بين يدي دفاع المدعين و عن طريق ايداعها في حساب الودائع لهيئة المحامين بالدار البيضاء عملا بمقتضيات المادة 57 من القانون المنظم لمهنة المحاماة تحت طائلة ان لا يكون للدعاء اية قوة ابرائية لا في مواجهة المحامي و لا في مواجهة موكله و ان سلوك مسطرة العرض العيني المنصوص عليها في الفصل 275 من ق ل ع يلجأ اليها في حالة مطل الدائن اما عندما يطالب الدائن بدينه كما فعل المدعون فانه لا يبقى امام المدين الا المبادرة الى الأداء داخل الاجل المحدد في الإنذار و هو ما قام به، ملتصا برفض الطلب.

و بتاريخ 12/05/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بكون الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به من رفض الطلب، فالحكم الابتدائي المطعون فيه جاء خارقا لمقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية ما دام انه لم يعطل تعليلا كافيا ومقنعا ولم يجب على دفعات العارضين مما يكون معه مستوجبا للإبطال والإلغاء، ذلك أن العرض الحقيقي للكراء هو الذي ينفي التماطل وان الإيداع يبقى فقط مبررا لدمه المكري، وان الإيداع المتمسك به المستأنف عليه لا يعتد به و لا يترتب عنه أي اثر قانوني لان العبرة ليست بالإيداع وانما بالعرض العيني الحقيقي على المكري عملا بمقتضيات الفصل 275 من ق ل ع و ذلك كما جاء في القرار عدد 1470 المؤرخ في 22/12/11 الملف التجاري و يتضح أن ما تمسك به المستأنف عليه لا اساس له من الصحة لان دعوى الحالية مؤسسة على التماطل و مرتكزة على أساس قانوني هو الفصل 275 من قانون الالتزامات و العقود و ذلك ما جاء في قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 4514 الصادر بتاريخ 16/10/2018 في الملف عدد 3175/8206/2018، ملتصين الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم وفق المقال الافتتاحي وافرغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه .

وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم .

وبجلسة 15/09/2022 أدلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية جاء فيها ان أول ما ستلاحظه المحكمة هو أن ورثة المرحوم شكري (ع.) اکتفوا بطلب إلغاء الحكم المستأنف ولم يتقدموا بأي طلب بخصوص جوهر النزاع، وانه مادام أن المحكمة لا تبنت إلا في حدود طلبات الأطراف عملا بمقتضيات الفصل 3 من ق م م، فإن الاستئناف الحالي يكون غير ذي موضوع ويتعين التصريح برده، وانه مهما يكن من أمر ستلاحظ المحكمة أن وسيلة الاستئناف الوحيدة

المتارة تتمحور حول ما يزعمه المستأنفون من أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب لما رتب الآثار القانونية عن إيداع واجبات الكراء الذي قام به العارض بحساب الودائع والأداءات لهيئة المحامين بالدار البيضاء، والحال حسب زعمهم أن الفصل 275 من ق ل ع يلزم المدين بأن يعرض على الدائن مبلغ الدين عرضا حقيقيا قبل إيداعه، وإن تمسك المستأنفين بمقتضيات الفصل 275 من ق ل ع واستدلواهم بالقرار عدد 1470 بتاريخ 22/12/2011 في غير محله ولا يرتكز على أساس، وإن الفصل 275 من ق ل ع يتحدث عن حالة مطل الدائن وما يتعين على المدين القيام به لإبراء ذمته، وستلاحظ المحكمة أن القرار المستدل به يتحدث بدوره عن وجوب إجراء عرض عيني حقيقي للدين قبل إيداعه بصندوق

المحكمة، وإن الأمر في النازلة لا يتعلق بعملية إيداع يجب أن يسبقها عرض عيني حقيقي، ولكن بعملية أداء وفق ما توجيه مقتضيات المادة 57 من القانون المنظم لمهنة المحاماة، ومن منطلق أن الأداء تم من طرف محام لفائدة أحد زملائه، وانه من الثابت أن دفاع العارض دفع واجبات الكراء المطلوبة في الإنذار لدفاع المستأنفين عن طريق حساب الودائع والأداءات طبقا للقانون وداخل الأجل المحدد في الإنذار، الشيء الذي ينتفي معه أدنى تماطل ، ملتصا التصريح برده لعدم ارتكازه على اساس وتحميل رافعيه الصائر.

وبجلسة 13/10/2022 ادلى المستأنفون بواسطة دفاعهم بمذكرة تعقيبية مع مقال اصلاحي يعرضون فيها أنهم لا زالوا يتمسكون

بمقتضيات الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود، كما أنهم يؤكدون أن العرض الحقيقي للكراء المطلوب في الانذار داخل الأجل المضروب فيه هو الذي ينفي التماطل وان الإيداع يبقى فقط مبرراً للذمة، وأن الإيداع المتمسك به لا يعتد به ولا يترتب عنه أي اثر قانوني لان العبرة ليست بالإيداع وإنما بالعرض العيني الحقيقي على المكري.

وبخصوص المقال الإصلاحي إن العارضين تقدموا بمقال الاستئنافي في مواجهة الحكم الصادر بتاريخ 12/5/2021 في الملف عدد 1577/8219/2021، وأن المقال الاستئنافي للدعوى تسرب إليه خطأ مادي، وأنه وبمقتضى مقالهم الحالي فإن العارضين يتقدموا بمقال الإصلاحي وذلك بمطالبتهم بالغاء الحكم الابتدائي المتخذ وبعد التصدي الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى، ملتصين بالغاء الحكم الابتدائي المتخذ وبعد التصدي الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى وبفسخ العلاقة الكرائية و بافراغ حسين (م.) هو ومن يقوم مقامه من المحل والكائن بزئقة [العنوان] الدار البيضاء وتحميل المستأنف الصائر .

وحيث أدرج الملف بجلسة 13/10/2022 التي بالملف مذكرة تعقيبية مع مقال اصلاحي الاستاذة زبيدة (ح.) وحضر نائباً الطرفين تسلم الأستاذ (ل.) نسخة، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 03/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون اوجه استئنافهم وفق ما سطر اعلاه .

وحيث صح ما عابه الطاعنون على الحكم المستأنف ذلك انه بالرجوع الى وثائق الملف الابتدائي يتبين ان المستأنف عليهم وبعد توصلهم بانذار من المستأنفين بتاريخ 9/12/2020 يطالبونه بمقتضاه باداء واجبات كراء المدة من ماي 2019 الى فاتح نونبر 2020 قام بايداع مبلغ 7524 درهم بحساب ودائع هيئة المحامين بالدار البيضاء والحال ان الوسائل المقرر قانونا لعرض تنفيذ الالتزام وايداع مبلغه منصوص عليها في الفصل 275 وما يليه من ق ل ع والتي يستفاد منها انه اذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود وجب على المدين ان يقوم بعرضه على الدائن الذي له اهلية قبض الدين عرضا حقيقا فإذا رفض الدائن قبضه كان له ليبرئ ذمته ايداعه في مستودع الامانات التي تعينه المحكمة، والحال انه ليس من بين وثائق الملف ما يفيد قيام المستأنف عليه بعرض واجبات الكراء على المستأنفين داخل الاجل المضروب له في الانذار، مما يجعل التماطل ثابت في حقه وان الحكم المستأنف لما اعتبر الاداء بالشكل المشار اليه اعلاه نافيا للتماطل يكون قد جانب الصواب ويتعين الغاؤه والحكم من جديد بفسخ العلاقة الكرائية وافراغ المستأنف عليه من المحل موضوع النزاع .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل قبول الاستئناف

و في الموضوع بالغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمستأنف عليه و الحكم بافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] الدار البيضاء و تحميله الصائر