Bail commercial : Le paiement des loyers par virement bancaire antérieur à la sommation de payer écarte l’état de défaut du preneur et la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68137	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5927
Date de décision 20211207	**N° de dossier** 2021/8206/4865	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Virement bancaire, Sommation de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Preuve du paiement, Paiement antérieur à la sommation, Loyers, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce juge de l'effet libératoire de paiements effectués par virement bancaire avant la réception d'une sommation de payer. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, le considérant en état de mise en demeure faute d'avoir recouru à la procédure d'offre réelle et de consignation.

L'appelant soutenait que les virements bancaires effectués sur le compte du bailleur avant toute mise en demeure suffisaient à établir le paiement et à écarter sa défaillance. La cour retient que l'état de mise en demeure est anéanti dès lors que le preneur prouve le règlement intégral des loyers visés par la sommation avant même la réception de celle-ci.

Elle considère que la preuve du paiement par de tels virements rend sans objet le débat sur la nécessité de recourir à la procédure d'offre réelle, laquelle ne s'impose qu'en cas de refus du créancier. La cour relève en outre que certains loyers réclamés avaient déjà été acquittés au moment de la signature du contrat.

Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation et l'expulsion, la cour statuant à nouveau pour rejeter les demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد هشام (ح.) بواسطة نائباه ذان/ يوسف (حا.) وسناء (ب.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 12/08/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/06/2021 تحت عدد 2703 في الملف رقم 1208/8207/2021 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداءه لفائدة المستانف عليها مبلغ 12.000 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2020 إلى متم ماي 2020 مع النفاذ المعجل وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري رقم 3 الكائن بزاوية زنقة [العنوان] وتحديد الإكراه البدني في حقه في الحد الأدنى وتحميله المصاريف ورفض الباقي.

في الشكل:حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستانف ,مما يكون معه الاستئناف قد قدم مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله.

وفي الموضوع:حيث يستفاذ من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيدة دنيا (ف.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2/4/2021 تعرض فيه أن المستانف يكتري منها المرآب الكائن بعنوانه أعلاه بمشاهرة قدرها 3000 درهم. وأنها أنذرته بأداء واجب كراء المدة من 1/2/2020 إلى 30/12/2020 بما مجموعه 33.000 درهم ومنحته أجل 15 يوما تبتدئ من تاريخ توصله وأنه على الرغم من توصله بتاريخ 15/2/2021 إلا أنه لم يستجب كما أنه لم يؤد واجبات المدة اللاحقة والتي تبتدئ من 1/1/2021 إلى متم أبريل 2021 والتي وجب عنها مبلغ 12.000 درهم. لذلك فهي تلتمس الحكم عليه بأدائه لها مبلغ 33.000 درهم و12.000 درهم وتعويضا عن التماطل قدره 3300 درهم وإفراغه من المحل المذكور أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر,وأرفقت مقالها بنسخة من إنذار وعقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانف بواسطة نائبيه بجلسة 18/5/2021 والتي أجاب من خلالها أن نص الإنذار المحتج به لإثبات عنصر المطل المبرر للفسخ يخلو من الشكليات المذكورة بالمادة 26 من قانون 1649 مما يتعين التصريح ببطلانه وترتيب جزاء عدم قبول دعوى الإفراغ الناجمة عنه, وأضاف أن المستانف عليها تقر بموجب الفصل الرابع من العقد أنها توصلت بمبلغ 9000 درهم واجب كراء 3 أشهر (من 1/10/2020 إلى متم دجنبر 2020) وبالتالي فقد باتت هذه المدة غير مستحقة , وبخصوص المدة من 1/2/2020 إلى 31/09/2020 والمستحق عنها مبلغ 27.000 درهم فقد تم إيداعها بحساب المستانف عليها البنكي , وهكذا فإن عنصر المطل غير ثابت في حقه , أما عن المدة من 1/1/2021 لغاية متم أبريل 2021 فإنه أدى جزءا منه بواسطة تحويلات أيضالذلك فهو يلتمس الحكم برفض الدعوىوأدلى بوصولات وشهادة بنكية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستانف عليها بواسطة نائبها بجلسة 1/6/2021 أوضحت من خلالها أن ما تضمنه عقد الكراء من توصلها بواجب كراء شهر 10 و 11 و 12 لسنة 2020 هو من قبيل الضمانة وتبقى المدة المبتدئة من 1/2/2020 إلى 30/5/2020 و التي تفوق 3 أشهر غير مؤداة مما يجعل المستانف في حالة مطل، ملتمسة بذلك الحكم وفق طلبها.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يدفع المستانفبانعدام الأساس القانوني والتعليل مع خرق مقتضيات المواد 254-691 من ق.ل.ع و المادة 26 من قانون49-16اذ الثابت قانونا أن كل حكم أو قرار ينبغي أن يكون معللا تعليلا سليما، و سلامة التعليل تقتضي أن يتضمن كل حكم أو قرار الأسباب التي تبرره و أن يجيب عن الطعون المقدمة على شكل مستنتجات قدمت بصفة قانونية، و لهذا فان المحكمة استقرت في قرارات عديدة أن عدم جواب المحكمة عن وسيلة من وسائل الدفاع يعد بمثابة انعدام التعليل تستدعي نقضه و في ذات السياق إذا كانت محكمة الموضوع تستقل في إطار سلطتها التقديرية بتحليل مستندات الخصوم و الاقتناع بنتائجها من خلال الترجيح فيما بينها إذا ما توفرت لديها دواعي هذا الترجيح و أسبابه ، فإن قضاءها المؤسس على دليل من تلك الأدلة أو القاضي باستبعاد إحدى هذه الأدلة ينبغي أن يكون معللا لأنها في ذلك تخضع لرقابة محكمة الدرجة الثانية بصفتها محكمة الطعن وأنه لئن كان الأمر كذلك و كان من البين من حيثيات الحكم المطعون فيه أن المحكمة المصدرة له اعتبرت أن عنصر المطل في أداء الكراء لا ينتفي عن المكتري إلا من خلال مباشرته إجراءات العرض و الإيداع المبرء للذمة وأن التحويلات و الإيداعات التي تمت من جانب المرافع بحساب المستأنف عليها البنكي لا تنفي عنه عنصر المطل المبرر للفسخ خاصة عن المدة20/02/01إلى متم فبراير 2020 ، فإنها تكون قد بنت قضاءها على علل متناقضة و أنها لم تجعل لحكمها أسباب سائغة تحمله على الصحة و الصواب و يتعين إلغاءه و إبطاله للأسباب و الاعتبارات التالية مبدئيا لئن كان استخلاص ثبوت عنصر المطل في تنفيذ الالتزامات العقدية من عدمه هو من قبيل فهم الواقع في الدعوى و هي من الأمور التي تستقل بها محكمة الموضوع في إعمال سلطتها التقديرية سواء في فهم حقيقة النزاع أو من خلال تقييم أدلة الإثبات الموضوعة أمامها مع استخراج العناصر المفيدة منها لحل النزاع فإنها في كل ما ذكر ملزمة بتطبيق قواعد القانون الواجبة التطبيق تطبيقا سليما وأنه و بمراجعة المحكمة الموقرة ظاهر المادة 254 من ق.ل.عسوف يتضح أن المدين يعتبر في حالة مطل كلما تأخر في تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مشروع ، كما أنه لا يعتبر كذلك في صحيح المادة 255 من ق.ل.ع إلا إذا بعث له الدائن بإنذار يحثه على تنفيذ التزامه و أن يتضمن هذا الإنذار أجلا معقولا وأنه بإسقاط هذه العناصر على ملف الدعوى سوف يتضح أن عنصر المطل المبرر للفسخ غير ثابت في حق المرافع للعناصر التالية الثابتة من أوراق الدعوى ، وأن الإتفاق حاصل بين الطرفين على إيداع المرافع لواجب الكراء المترتب بذمته بحساب المستانف عليها البنكي و أن هذه الأخيرة لم تعترض على هذه الوسيلة في الأداء ، كما أنها لم تبد أي تحفظ بشأنها و من ثمة فإن هذه الوسيلة تقوم قرينة قانونية على وقوع الأداء و تعفي من تقررت لمصلحته هو المدين في نازلة الحال من ضرورة سلوك إجراءات العرض العيني و الإيداع كما سارت إلى ذلك محكمة الدرجة الأولى طالما أن الغاية من هذا الإجراء في حد ذاته تحقق بإيداع الكراء بحساب المستأنف عليها داخل الأجل المقرر له .و أن التحويلات البنكية التي تمت بحساب المستأنف عليها إن كانت تعتبر دليلا على براءة الذمة فإن العبرة في اعتبارها كذلك ليس بتاريخ إجراءها بل بمجموع قيمتها و عليه فإن محكمة البداية حينما اعتبرت في حكمها أن التحويل الذي تم بحساب المستأنف عليها بتاريخ20/06/26 يغطي واجب كراء شهر يونيو و أن التحويل الذي ثم بتاريخ 20/07/01يغطي واجب شهر يوليوز و هكذا دواليك تكون قد أخطأت الاجتهاد و الرأي و الاستنباط و لم تعلل حكمها تعليلا سليما ، وكان عليها للتحقق من هذا الوضع أن تجري خبرة حسابية على الحساب البنكي للمستأنف عليها لمعرفة التحويلات التي ثمت بحسابها ابتداء من تاريخ انطلاق عقد الكراء إلى تاريخ توصل المرافع بالإنذار المرتكز عليه الإثبات عنصر المطل لمعرفة إذا كان مجموع الكراء الذي ثم إيداعه يغطي المدة المطلوبة داخل الأجل الممنوح له بموجب الإنذار حتى تقيم قضاءها على أسباب سائغة تحمله على الصحة و الصواب ، وحينما لم تفعل فإنها تكون قد عرضته للإلغاء وأن ثبوت عنصر المطل المبرر للفسخ في حق المرافع يقتضي من المحكمة أن تتحقق من أن براءة ذمة المرافع لا زالت عامرة بواجبات كرائية تفوق الكراء المستحق عن ثلاثة أشهر خلال المدة الممنوحة له بمقتضى الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2021/02/15 و الذي يمتد أثره إلى 2021/03/03 وأن هذا المعطى ظل منفيا في نازلة الحال فالمرافع أكد بموجب مذكرته الجوابية على أن مجموع الكراء المستحق بموجب الإنذار المذكور عن المدةمن 20/02/01 إلى 20/12/30 و البالغ قدره 27000,00 درهم ثم أداؤه كاملا بحساب المستأنف عليها قبل حلول الأجل المنصوص عليه في الإنذار المذكور حسب الوصولات التي ثم استعراضها بهذا الجواب علما أن واجب كراء المدة من 20/10/01 إلى متم دجنبر 2020 تم أداؤه بإقرار المستأنفعليها عند إبرام عقد الكراء و هو ما أشارت إليه محكمة البداية في حكمها المطعون فيه ، في حين تبقي التحويلات التي تمت بحساب المستأنف عليها و المفصلة على الشكل التالي:

- بتاريخ 20/06/26 ثم إيداع مبلغ 3000 درهم .

ـ بتاريخ 20/07/01 ثم إيداع مبلغ 3000 درهم .

ـ بتاريخ 20/08/10 ثم إيداع مبلغ 3000 درهم .

ـ بتاريخ 20/09/18 ثم إيداع مبلغ 3000 درهم .

ـ بتاريخ 20/10/26 ثم إيداع مبلغ 3000 درهم .

بتاريخ 20/11/27ثم إيداع مبلغ 3000 درهم .

ـ بتاريخ 20/12/25ثم إيداع مبلغ 3000 درهم .

ـ بتاريخ 21/01/20ثم إيداع مبلغ 3000 درهم .

كافية لنفي عنصر المطل المبرر للفسخ غير أن محكمة الدرجة الأولى اعتبرت أن تاريخ إجراء التحويل ينسحب الرد علي الشهر الذي ثم فيه يعني أن التحويل الذي أنجز بتاريخ20/06/26على سبيل المثال يخص واجب كراء شهر يونيو و هذا أمر غير صحيح فما دام أن محكمة البداية اعتبرت أن واجب الكراء المستحق عن المدة من20/10/01إلى 20/12/31 ثم أداؤه بإقرار المستأنف عليها عند إبرام عقد الكراء ، فإن التحويلات التي تمت بحسابها البنكي بتاريخ 20/10/26 و 20/11/27 و 20/12/25 و2021/01/20تغطي واجب الكراء المطلوب بموجب الإنذار المذكور ، و ليس الأشهر التي تمت خلالها هذه التحويلات وأن العبرة في استخلاص ثبوت عنصر المطل من عدمه هو بمجموع الكراء الذي تم تحويله إلى تاريخ حلول الأجل المنصوص عليه في الإنذار الذي هو 2021/03/03و ليس بتاريخ إجراء التحويل ، و كان على محكمة البداية إذا ما استعصي عليها حساب الكراء الذي ثم تحويله و بيان المدة المتعلقة به أن تجري خبرة حسابية بدل أن لا تعتبر تلك التحويلات في نفي عنصر المطل وعليه وطالما قد ثبت من مجموع هذه التحويلات أنها تغطي الكراء المطلوب عن المدة من20/02/01 إلى 20/09/31 طالما أن الكراء المترتب عن المدة من 20/10/01 إلى 20/12/31 ثم أداؤه عند إبرام عقد الكراء و أن هذه التحويلات بلغت قيمتها 27000 درهم و هو المبلغ المستحق عن المدة المطلوبة فإن عنصر المطل بات غير ثابت في حق المرافع و أن قضاء الدرجة الأولى جاء مجانبا للصواب ويتعين بناءا على ذلك إلغاء الحكم المطعون فيه، و بعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة حسابية على حساب المستأنف عليها البنكي لبيان مجموع التحويلات التي تمت به منذ تاريخ انطلاق عقد الكراء إلى تاريخ حلول الأجل المنصوص عليه في الإنذار المرتكز عليه لإثبات عنصر المطل الذي هو 2021/03/03وبيان ما إذا كانت هذه التحويلات تغطي الكراء المطلوب بموجب الإنذار المذكور مع الأخذ بعين الاعتبار أن الكراء المستحق عن المدة من20/10/01 إلى20/12/31 تم أداؤه عند إبرام العقد مع حفظ حق المرافع في تقديم مستنتجاته الختامية على ضوء ذلك ، ملتمسا قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف التجاري عدد21/8207/1208بتاريخ2021/06/08 فيما قضى به للعلل المبينة أعلاه وتصديا من جديد الحكم برفض الدعوى والأمر احتياطيا بإجراء خبرة حسابية للنظر في النقط التقنية الواردة أعلاه مع حفظ حق المرافع في تقديم مستنتجاته الختامية على ضوء ذلك وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي ووصولات وتحويلات سابقة.

و بجلسة 16/11/2021 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جواب جاء فيها أن عدم إدلاء المستأنف بما يفيد أدائه لواجب الكراء عن شهر 2-3-4-5 من سنة 2020 داخل اجل 15 يوما المحدد بالإنذار من اجل الأداء المبلغ إليه بتاريخ2021/2/15يجعل التماطل ثابتا في حقه طبقا للفصل 255 من ق ل ع وان إيداع المستأنف لواجب الكراء عن الجزء الباقي من المدة المحددة بالإنذار و المبتدأ من 2020-6-1الى 2020/12/30دون عرضه على المستأنف عليها عرضا حقيقيا لا ينفي عنه التماطل طبقا للفقرة 2 من الفصل 275 من ق ل ع التي تنصعلى انه " إذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود وجب على المدين أن يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا فإذا رفض

الدائن قبضه كان له أن يبرئذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة وأن ادعاء المستأنف باتفاقه مع المستأنف عليها على إيداع واجب الكراء بحسابها البنكي لا أساس له من الواقع ومخالف للفصل 399 من قلع وفي هذا الإطار صدر عن المجلس الأعلى عدة قرارات منها القرار الصادر عن محكمة النقض بتاريخ12/6/21تحت عدد 673 في الملف التجاري عدد 11/2/3/66 و المنشوربمجلة القضاء التجاري عدد 3 ص170 و ما يليها و الذي جاء فيه " سلوك مسطرة الإيداع المباشر لمستحقات الكراء قبل عرضها على المكري لا ينفي مطل المكتري ولو تمت قبل توجيه الإنذار بالأداء و المحكمة التي عللت ما قضت به أن الطاعن الذي بلغ بالإنذار اشعر فيه بأداء واجبات الكراء المتخلذة في ذمته ومنح أجلا قدره 15 يوما للأداء لئن البيت إيداع الواجبات المطلوبة قبل تاريخ توصله بالإنذار فان ما أودعه لم يكن مسبوقا بعرض على المكري بدليل سلوكه لمسطرة الإيداع المباشر و الذي لم يعلم به المكري الا خلال هذه المرحلة من التقاضي هو عمل لئن كان مبرئا لذمته فانه غير مبرر لنفي التماطل عنه حسبما نصعليه الفصل 275 من قلع و الذي يقضي بان العرض الحقيقي لمبلغ الدين هو الذي ينفي التماطل يكون قرارها معللا تعليلا كافيا و يتفق مع صحيح القانون ، ملتمسة الحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا عند إخلاله بالمقتضيات المتطلبة قانونا والحكم بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 16/11/2021 الفي طلب نيابة ذ/ (ص.) عن المستانف عليها ومذكرته الجوابية وتخلف نائب المستانف رغم التبليغ بكتابة الضبط فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة وتقرر حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 07/12/2021

محكمة الاستئناف

حيث استند المستانف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه .

وحيث بخصوص الدفع بكون المطل المبرر للفسخ غير ثابت في حقه ,فالثابت من وثائق الملف ومستنداته ان المكرية وطبقا لمقتضيات القانون 16/49 في فصله 26 وجهت للمكتري المستانف اندارا من اجل أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فبراير 2020 الى متم دجنبر 2020 بما مجموعه 33.000 درهم وبحسب مشاهرة 3000.00 درهم ومنحته اجل15 يوما للاداء و اجل 15 يوما للافراغ , وان المكتري المستانف توصل بالاندار بتاريخ 15/02/2021 حسب الثابت من محضر تبليغه المضمن بالملف .

وحيث ان الثابت من وثائق الملف ان شهور أكتوبر ونونبر ودجنبر 2020 هي مؤداة مند ابرام العقد في 2018 وقبل التوصل بالاندار كما هو واضح في صلب العقد الرابط بين المستانف والمستانف عليها في الفصل الرابع منه المعنون بالسومة الكرائية في فقرته الأخيرة والتي تقر فيه المستانف عليها كونها توصلت بمبلغ 9000.00 درهم عن الثلاثة اشهر المذكورة وبالتالي فان دفعها ان مبلغ 9000.00 درهم ادي كضمانة ليس له مبرر,كما ان كراء المدة المتعلقة بثمانية شهور المضمنة بالاندار من فبراير الى شتنبر 2020 بما مجموعه 24.000 درهم وبحسب مشاهرة 3000.00 درهم فقد تم اداءها بواسطة التحويلات البنكية الثمانية الملفاة بالملف والمؤرخة على التوالي في 26/06/2020 و01/07/2020 و10/08/2020 و18/09/2020 و26/10/2020 و27/11/2020 و25/12/2020 و20/01/2021 والتي تحمل كل واحدة مبلغ 3000.00 درهم و قد تمت جميعها قبل تاريخ التوصل بالاندار بالاداء والافراغ الدي كان في 15/02/2021 والذي منحه 15 يوما للاداء و15 يوما للافراغ مما ينفي المطل لان العبرة بمجموع التحويلا ت والتي جاءت مطابقةلمجموع المبالغ المطالب بها في الاندار على خلاف ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه , وبالتالي فانه لا مجال للحديث عن العرض والايداع امام ثبوث واقعة الأداء قبل الإنذار مما يجعل ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه من افراغ وأداء عن المدة من فبراير 2020 الى متم ماي 2020 مجانب للصواب يستوجب الغائه, لثبوث حصول الأداء عن المدة المطالب فيها بالاندار قبل التوصل به , اما بالنسبة لشهور يناير وفبراير ومارسوابريل 2021المطالب بها في المقال الإضافي والتي لم يشملها الاندار فلئن ثبث أداء الثلاثة اشهر الأولى بواسطة ثلاثة تحويلات بنكية بتواريخ 24/02/2021 و26/03/2021 و29/04/2021 بمبلغ 3000.00 درهم لكل واحدة فانه لا دليل على أداء شهر ابريل2021,

وحيث يتعين لاجله ومادام ان جميع المبالغ المطالب بها لا في المقالين الابتدائي والاضافي ولا بمقتضى الإنذار قد اديت باستتناء شهر ابريل 2021, واستنادا لقاعدة انه لا يضار احد باستئنافه وجب إلغاء الحكم المستانف فيما قضى به من أداء وافراغ والحكم من جديد برفض الطلب بشانهما وتاييده في الباقي.

وحيث يتعين تحميل المستانف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع :باعتباره وإلغاء الحكم المستانف فيما قضى به من أداء وافراغ والحكم من جديد برفض الطلب بشانهما وتاييده في الباقي وتحميل المستانف عليها الصائر .