

Bail commercial : Le preneur qui allègue un refus du bailleur d'encaisser le loyer doit, pour prouver sa libération, recourir à la procédure d'offre réelle et de consignation (CA. com. Casablanca 2023)

| Identification | | | |
|--|--|---|-------------------------------|
| Ref 61008 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 3203 |
| Date de décision 20230511 | N° de dossier 2022/8206/2843 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Obligations du Preneur, Baux | | Mots clés Résiliation du bail, Refus du bailleur, Preuve testimoniale, Paiement du loyer, Offre réelle et consignation, Obligations du preneur, Mise en demeure, Compensation de créances, Charge de la preuve, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour défaut de paiement de loyers commerciaux, la cour examine les moyens tirés de l'inexactitude du montant réclamé et de l'extinction de la dette par paiement et compensation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le congé. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers et invoquait une créance réciproque sur le bailleur. Après une mesure d'instruction, la cour d'appel de commerce écarte les témoignages produits, jugeant qu'ils n'établissent pas un paiement libératoire effectué entre les mains du créancier. Elle retient en outre que la compensation ne peut être opposée au bailleur en l'absence d'un accord des parties prévoyant l'imputation de la créance du preneur sur les loyers. La cour rappelle qu'en vertu de l'article 663 du code des obligations et des contrats, le paiement du loyer est une obligation essentielle du preneur, lequel est considéré en demeure faute d'offres réelles suivies d'une consignation. Le jugement est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم [علال (ح)] بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 12/05/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3778 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/04/2022 في الملف عدد 257/8219/2022 والقاضي بالمصادقة على الإنذار بالافراغ المتوصل به من المدعى عليه بتاريخ 21/12/2021 والحكم عليه بادائه لفائدة المدعي تعويضا عن التماطل بمبلغ 1000 درهم وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد التصريح بعدم قبوله مع إبقاء الصائر على رافعه. في الشكل: حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة أداء فهو مقبول. في الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه [جواد (ن)] تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 14/01/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه أكرى للمدعى عليه محلا تجاريا، كائنا بـ [العنوان] برشيد، حيث استعمله مكتبة تحت اسم [مكتبة م.]، وذلك بسومة شهرية قدرها 600 درهم، وان الطرفين أبرما عقد كراء مع تفويت أصل تجاري بتاريخ 2009/3/27 ومصادق عليه بتاريخ 31 مارس 2009 ومع مرور السنين وباتفاق الطرفين أصبحت السومة الكرائية حاليا 726 درهم شهريا، و أن المدعى عليه بوصفه مكتري للمحل التجاري المشار اليه فإنه لا يؤدي واجبات الكراء إلا عن طريق الإنذارات وتحرير محاضر من طرف المفوضين القضائيين، وان من جملة الإنذارات نذكر ما يلي : الإنذار الموجه الى المكتري بتاريخ 2016/12/20 من طرف الأستاذ [عبد الرزاق (ح)] من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة المتراوحة بين فاتح غشت 2016 الى دجنبر 2016 أي ما مجموعه 5 أشهر بسومة شهرية قدرها 660 درهم = 3300 درهم، و ان الإنذار الموجه الى المكتري بتاريخ 2019/03/13 عن طريق الأستاذ [عادل (ب)] الذي ينذره بأداء واجبات الكراء بحسب 660 درهم من تاريخ شهر دجنبر 2017 الى غاية شهر مارس 2019 أي ما مجموعه 16 شهرا أي قد تخذ بذمة المكتري عن هذه المدة مبلغ 10.560,00 درهما ، و إنذار بالاداء توصل به شخصيا بتاريخ 2021/01/14 من أجل أداء مبلغ 8712 درهم عن المدة من فاتح يناير 2020 الى متم شهر دجنبر 2020 بحسب سومة كرائية شهرية بعد الزيادة في السومة الكرائية، ، واخر إنذار تم توجيهه الى المكتري الذي توصل به بتاريخ 2021/12/02 من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة المتراوحة بين فاتح فبراير 2021 الى شهر دجنبر 2021 بحسب السومة شهرية قدرها 726 درهم من أجل أداء مبلغ 7986 درهما، وقد تم إنذاره بأداء هذه الواجبات داخل اجل 15 يوما وفي حالة الامتناع فإن ذلك سيعتبر تماطلا وقد تم كذلك تحرير محضر تبليغ إنذار بالاداء من طرف المفوض القضائي [عبد الرحيم (أ)] ولكن لم يستجب الإنذار، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 2021/12/21 الموجه للمدعى عليه حسب محضر التبليغ المحرر من طرف المفوض القضائي [عبد الرحيم (أ)] و تحميل المدعى عليه الصائر وحفظ باقي الحقوق. وبجلسة 3/02/2022 ادلى نائب المدعي بمذكرة ارفقها ب: صورة من عقد الكراء وانذارين مع محضر تبليغ. وبناء على مذكرة جواب مع مقال مضاد المدلى بهما من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/03/2022 جاء فيها ان الكراء مطلوب وليس بمحمول، انه من ادلى بحجة فهو قائل بما جاء فيها، و أن المدعي يتمسك بعقد كراء حددت فيه السومة الكرائية بين الطرفين في وجيبة شهرية قدرها ستمائة درهم نهائية غير قابلة لأي زيادة مستقبلا، و إن الإشعار تضمن سومة كرائية قدرها 726 درهم مما يجعلها مخالفة تمام الاختلاف لما جاء في العقد ، وبالتالي يكون الإنذار بالأداء قد أسس على سومة كرائية غير حقيقية مما يجعله باطلا وهذا هو موضوع المقال المضاد، و إضافة إلى ذلك فبالرجوع إلى الإنذارات والمحاضر المتعلقة نجدها غير مستوفية للأجال المنصوص عليها قانونا وكذا الاختلاف في شخص المبلغ إليه، و فمن حيث الأجل ، لم يتم إحترام الأجل المنصوص عليه قانونا وذلك بإضافة أجل عشرة أيام في حالة الرفض، وومن حيث الشخص المبلغ إليه ، فنجد في وجه الإنذار [فاضمة (ز)] وفي محضر تبليغه [فاطمة (ز)]، و كما أن المبالغ المطالب بها بالإنذار جد مبالغ فيها مقارنة مع السومة الكرائية المحددة في ستمائة درهم والمبالغ المتوصل بها من طرف المدعي، مما جعل طلب المدعي مردود عليه ومآله الرفض، ثانيا: من حيث المقال المضاد أن السومة الكرائية محددة في مبلغ ستمائة درهم غير قابلة للزيادة ، و في حين أن المدعي يدعي بكون السومة الكرائية محددة في 726 درهم الشيء الذي يجعل هذا الإشعار أسس على سومة كرائية غير حقيقية مخالفة للسومة الواردة بالعقد مما يجعل هذا الإنذار باطل، و كما يتمسك بكونه لازال دائما للمدعي مقارنة مع المبالغ المتوصل بها والمديونية التي بذمة المدعي نتيجة إفتقائه للأدوات

المدرسية لأبنائه والتي وصلت إلى مبلغ ألفين وتسعمائة وتسعون درهما الشيء الذي يجعل كل ما هو مطالب به تم أدائه مما يبقى معه الإنذار غير ذي موضوع ووجب التصريح ببطلانه، ملتصقا في المقال الأصلي التصريح برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر في المقال المضاد الحكم ببطلان الإنذار باعتبار السومة الكرائية محددة في مبلغ ستمائة درهم غير قابلة للتجديد و تحميل المدعى عليه الصائر. وارفق المذكرة بصورة لائحة أدوات مدرسية. وبناء على مذكرة تعقيب مع المقال الإضافي المدلى بها من طرف المدعي بجلسة 17/03/2022 مؤكدا ما جاء في مقاله الإفتتاحي ومضيفا انه وقد تسامح مع المكتري وكان يقبل منه الأداء بعد فوات الأوان ويتم تحرير تنازل عن الإنذارات ، وهذه الإنذارات والتنازلات المدلى بها تفند قول المدعى عليه بأن الكراء مطلوب وليس محمول، وفيما يتعلق بالمقال المضاد المرفوع من المدعى عليه والذي يدعي فيه أن العقد يتضمن سومة كرائية شهرية قدرها 600 درهم وهي سومة دائمة والحال أن هناك 60 درهما عن النظافة، أما أكثر من ذلك فكان زيادة بسيطة من طرف المكتري بدون دعوى قضائية أو إنذار من أجل الزيادة ومن دون ضغط وبرضاه، وأنه ليس هناك ما يمنع من الزيادة لأن هذا بند يخالف القانون، وفي جميع الأحوال فهي مبادرة من المكتري خاصة وأنه كان يتوصل بالإنذارات من أجل الأداء وفي الأخير يتم تسليمه التنازلات عن هذه الإنذارات، ومن حيث المقال الإضافي أكد ان محل مخابرة نائبه هي بكتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء مضيفا إن المكتري ومنذ أن دخل المحل التجاري وهو يتماطل في أداء واجبات الكراء ولا يؤديها إلا بتنصيب محامي وانتداب مفوض قضائي وكل ذلك من أجل إنذاره بواجبات الكراء بحيث أنه يتكبد مبالغ كبيرة للحصول على حقوقه، ملتصقا الحكم له بتعويض في حدود مبلغ 7500 مع الحكم وفق المقال الافتتاحي و تحميل المدعى عليه الصائر و حفظ باقي الحقوق. وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 31/03/2022 جاء فيها ان المدعي يقر بكون السومة الحقيقية هي المحددة في عقد الكراء في مبلغ ستمائة درهم مما يجعل الإنذار الذي تضمن سومة كرائية مخالفة لما هو وارد بالعقد باطل ولا يمكن الإلتفات إليه، وأما من حيث المقال الإضافي فإنه غير مقبول من الناحية الشكلية لمخالفته للإجراءات الشكلية المتطلبة قانونا في تسجيل المقالات من حيث الأسماء العائلية والشخصية وعناوين المدعي والمدعى عليه مما يجعل هذا المقال الإضافي غير مقبول من الناحية الشكلية وماله عدم القبول ، ملتصقا بعدم قبول الطلب الأصلي والإضافي المقدمين من طرف المدعي وتحمله الصائر و والحكم وفق المقال المضاد المقدم من طرفه. وبتاريخ 07/04/2022 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف. أسباب الاستئناف حيث تمسك الطاعن بكون الحكم الابتدائي المطعون فيه غير معلل التعليل الكافي وفق المنصوص قانونا فاجاء في مستهل الحكم الابتدائي المطعون فيه ما يلي: " حيث إن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب عقد الكراء المؤرخ في 27/03/2009 بسومة كرائية شهرية قدرها 600 درهما هو السومة الواجبة التطبيق في غياب إثبات أنه تم الرفع منها إما إتفاقاً أو قضاء" وجاء في الحثية الموالية "وحيث أسس الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 21/12/2021 على عدم أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح فبراير 2021 إلى شهر دجنبر 2021، وإن هذه المدة وجب عنها 6600,00 درهم وليس مبلغ 7986 درهم كما جاء في الإنذار وجاء في مقال المستأنف عليه الذي يشكل إقراراً منه بما توصل به من لدن العارضبانه توصل بمبلغ 3300 درهم عن المدة من 01/08/2016 إلى دجنبر 2016 فهذه المدة قد تجاوز المبلغ الواجب عنها بثلاثمائة درهم، وأضاف بأنه توصل بإنذار من أجل أداء 16 شهرا بسومة كرائية 660 درهم أي ما مجموعه 10560,00 درهم في حين أن الأصل هو 9600 درهم وبالتالي يكون الفرق 960 درهما مقارنة مع السومة الحقيقية التي هي 600 درهم كما هو وارد بالعقد ، وانه من خلال العملية الحسابية للمبالغ المتوصل بها من طرف المدعي المستأنف عليه سواء من حيث المبالغ التي تمت زيادتها في السومة الكرائية المطالب بها أو من حيث المبالغ المتوصل بها ولم يسلم العارض وصولات بشأنها ما من حيث الحثية التي جاء فيها " إن المكتري مدعو دائما إلى تنفيذ التزامه المتعلق بأداء الكراء في الوقت المحدد وبالسومة الكرائية التي يعتبرها نافذة مع ترك الأمر للمحكمة للبت في كل نزاع يطرأ حولها، وان العارض أجاب بأن جميع الواجبات الكرائية مؤداة وهذا ما حدا إلى أن يتقدم بمقال مضاد من أجل ذلك ورده الحكم الابتدائي بعلة أن المادة 26 من القانون رقم 19.16 المتعلقة بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي نصت على دعوى المصادقة على الإنذار ولم تنظم مقتضياته ما يسمى بدعوى بطلان الإنذار وان ذلك لا يرتكز على أساس فإن العارض بمقاله المضاد يكون دفاعا عن طلبه الرامي الى كون مجموع الواجبات الكرائية مؤداة، وملتصقا بصب في خانة إجراء محاسبة مع المدعي وذلك بالبحث في هذه النقطة بواسطة المستشار المقرر، ذلك أن سكوته عن لائحة الأدوات المدرسية يشكل إقراراً منه على ثبوت المبالغ المحددة بها في ذمته، وبالتالي تكون المبالغ المحددة بالإنذار المراد المصادقة عليه غير صحيحة ويكون العارض محقفي المطالبة بردها وهذا هو موضوع المقال المضاد، ملتصقا إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي أساسا الحكم وفق طلبه وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا إجراء بحث

وتمكنه من الادلاء بشهود لاثبات واقعة الاداء. وادلى بنسخة من الحكم المستأنف. وبجلسة 29/06/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية جاء فيها شكلا ان المستأنف بلغ بالحكم الذي طعن فيه بواسطة مفوض قضائي ولم يذكر التاريخ المسطر به، كما أنه لم يعرض منطوق الحكم المطعون فيه بالاستئناف، وإنما اكتفبرقم الحكم وتاريخ صدوره، كما أنه ذكر بأنه يسكن بـ [العنوان] برشيد أي أن العنوان مغاير لما هو مدون بالمقال الافتتاحي وما جاء كذلك بمذكرة جواب مع مقال المضاد الذي تقدم به المستأنف ابتدائيا، ومن حيث الموضوع فإن المستأنف يعتبر الحكم الابتدائي غير معلل لأن العقد الأصلي كان يحمل مبلغا شهريا كواجب للكراء محدد في 600 درهم ومنها انتقل إلى أن المدة المطلوبة هي 6600 درهم وليست 7986 درهم وأضاف بمقاله الاستئنافي مجموعة من الأقوال لاصلة لها بالقانون والواقع وبالتالي فإن المستأنف عندما توصل بالإنتذار من أجل أداء واجبات الكراء لم يطعن فيه بأي طعن سواء السومة الشهرية أو الزيادة فيها أو غيرها من المآخذ التي كان عليه أن يؤاخذها على الإنتذار وعلى المكري أي العارض، ولكنه أراد أن يبرر تامله بمجموعة من الادعاءات، وأن السومة المتفق عليها هي 600 درهم فإن ما زاد عليها كان برضى المستأنف وبموافقته وكان يؤدي واجبات السومة الجديدة عن طيب خاطر وبدون إنذارات أو دعاوى وإنما ما زاد هو من اختياره، والأكثر من هذا فإن المستأنف لم يمكن يؤدي واجبات الكراء إلا بعد مشقة وبعد إنذارات التي كان لا يؤدي رغم مرور الاجالات التي يمنحها العارض وكان غالبا ما يؤدي بعد فوات الآجال، غير انه تهادى في غيه ولم يعد يرغب في الأداء رغم الوسائل الحبية فإنه رفع هذه الدعوى لاسترداد المحل من مكرر متماطل لا يؤدي واجبات الكراء إلا بعد إنهاك العارض بالمصارف الواجبة للدفاع والمفوضين القضائيين، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي وتحميله الصائر. وبجلسة 21/07/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيب يعرض من خلالها شكلا ادعى المستأنف عليه بأن العارض بلغ بالحكم الابتدائي دون الإدلاء بما يفيد كونه بلغ بالحكم مما يجعل هذا الدفع مردود على رافعها ما من حيث الموضوع فالحكم جاء بصريح العبارة بكون العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بمقتضى العقد المؤرخ في 27/03/2009 بسومة كرائية شهرية قدرها 600 درهم وهي السومة الكرائية الواجبة التطبيق في غياب إثبات أنه تم الرفع منها إتفاقا، وأن العارض يوافي المحكمة بأسماء شاهدين حضرا واقعة عرض وتسلم الواجبات الكرائية من العارض من طرف المكري المالكوه [مصطفى (ب)]. و[سعيد (ح)].، وأن هذين الشاهدين سلمهما العارض الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته وذلك وفق السومة المحددة بعقد الكراء، و بعد خصم المبالغ المتخلدة بذمته من أجل اقتناء الأدوات المدرسية، مما يجعل المقال المضاد المقدم من طرف العارض له ما يبرره ومركز على أساس قانوني سليم، ويكون ما يتمسك به المستأنف عليه من دفع لا تسعفه في نازلة الحال، ملتصقا بالحكم وفق ملتصقاته المسطرة بمقاله الاستئنافي وتحميل المستأنف عليه الصائر. وبتاريخ 27/10/2022 صدر القرار التمهيدي بإجراء بحث بين الطرفين. وبناء على ما راج بجلسة البحث. وبناء على إدراج الملف بجلسة 04/05/2023 تقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 11/05/2023. محكمة الاستئناف حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه وفق ما سطر أعلاه. وحيث تمسك الطاعن بكونه أدى واجبات الكراء المطالب به بمقتضى الإنتذار. وحيث إنه ومن أجل تحقيق الدعوى أمرت المحكمة بإجراء بحث خلال المستأنف والمسمى [عبد الرحمان (ن)]. نيابة عن المستأنف عليه بحيث صرح المستأنف بكونه أدى واجبات الكراء كما أن المستأنف عليه لم يخصم من الواجبات الكرائية لائحة الادوات المدرسية التي اقتناها المستأنف عليه دون أداء ثمنها في حين صرح نائب المستأنف عليه أن الادوات المدرسية تم أدائها خارج الوجيبة الكرائية وعند الاستماع للشاهد [سعيد (ح)]. صرح انه حوالي 4 أو 5 أشهر حضر لواقعة أداء المستأنف لمبلغ 8.000 درهم عن واجبات الكراء دون علمه بالمدة أو السومة الكرائية لشخص يدعي انه صديق صاحب المحل دون أن يتسلم عنها أي وصل، وعند الاستماع إلى الشاهد المسمى [المصطفى (ب)]. بعد نفيه موجبات التجريح وأداءه اليمين القانونية صرح أنه تسلم مبلغ 7.000 درهم من المستأنف وأراد أن يسلمها للمستأنف عليه إلا أنه رفض تسليمها. وحيث ثبت للمحكمة من خلال ما راج أمامها بجلسة البحث أن المستأنف لم يؤد واجبات الكراء المطالب بها وان الشهود لم يعاينوا واقعة أداء واجبات الكراء بحيث أن الشاهد [سعيد (ح)]. لم يعاين واقعة أداء واجبات الكراء للمستأنف عليه وإنما لشخص آخر دون أن يعلم لا مبلغ السومة ولا المدة المتعلقة بها في حين صرح الشاهد الآخر [المصطفى (ب)]. بكونه تسلم مبلغ 7.000 درهم من المستأنف وأراد أن يسلمها للمستأنف عليه إلا انه كان يرفض تسليمها، وبالتالي فإنه ليس بالملف ما يفيد واقعة الأداء، وبما أن المكثري يتحمل بالتزام أساسي مفاده أداء الوجيبة الكرائية عند حلول أجلها مقابل انتفاعه بالعين المكررة طبقا لمقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع. ويعتبر متماطلا إذا لم يبادر إلى اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض وإيداع طبقا للفصل 275 من ق.ل.ع. خلال الأجل المحدد في الإنتذار وأنه لا مجال لتمسكه بكون المستأنف عليه لم يخص ثمن الادوات المدرسية التي اقتناه منه من واجبات الكراء ما دام ليس هناك أي اتفاق بين الطرفين يفيد خصم هذا المبلغ من الواجبات الكرائية

وعليه يكون ما تمسك به الطاعن من أسباب لا تقوم على أساس ويتعين رد استئنافه وتأيد الحكم المستأنف. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف. في الموضوع :تأييد الحكم وتحميل المستأنف الصائر.