

**Bail commercial : Le preneur qui prétend que le bailleur refuse le paiement du loyer doit le prouver en recourant à la procédure d'offre et de consignation (CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 68844	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1332
<b>Date de décision</b> 20200617	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/987	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Refus du bailleur, Paiement du loyer, Offre réelle et consignation, Obligations du preneur, Mise en demeure, Expulsion, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure et les modes de preuve du paiement. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en constatant l'impayé.

L'appelant soutenait, d'une part, l'irrégularité de la mise en demeure faute de production de l'acte lui-même et, d'autre part, que le défaut de paiement était imputable au refus du bailleur d'encaisser les loyers, offrant d'en rapporter la preuve par témoins. La cour écarte le premier moyen en relevant que le procès-verbal de notification de l'agent d'exécution mentionnait expressément que l'acte de mise en demeure y était annexé.

Sur le second moyen, la cour retient que l'allégation du preneur selon laquelle le bailleur aurait refusé le paiement ne peut être prouvée par une simple enquête testimoniale. Elle rappelle que le débiteur confronté à un tel refus doit, pour se libérer valablement de son obligation, recourir à la procédure légale des offres réelles suivies de consignation.

Faute pour le preneur d'avoir suivi cette procédure, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي يعرض فيه ان المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بمجموعة [العنوان] الفنيطرة مقابل سومة كرائية قدرها 7.000 درهم و ان هذا الأخير توقف عن أداء واجبات الكراء من فاتح 01/04/2019 الى متم يونيو 2019 فتخلد بذمته عن هذه المدة مبلغ 21.000 درهم وانه وجه له إنذارا من اجل أداء المبلغ المذكور ومنحه اجل 15 يوما وان اخته سناء رفضت التوصل به وانه رغم مرور الاجل لم يستجب لمحتوى الإنذار مما يجعله في حالة مطل لأجله يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار و الحكم على المدعى عليه بادائه له مبلغ 28.000 درهم من قبيل واجبات كراء المحل عن المدة من 01/04/2019 الى متم يونيو 2019 ومبلغ 7.000 درهم عن واجب شهر يوليوز 2019 و افراغه هو او من يقوم مقامه من المحل المكترى مع الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر. و ارفق المقال بمحضر تبليغ انذار و عقد كراء.

وبناء على المقال الإضافي المقدم من طرف نائب المدعي افاد فيها ان ترتب في ذمة المدعى عليه واجبات المدة اللاحقة من فاتح غشت 2019 الى متم شتنبر 2019 لاجله فانه يلتمس الحكم على المدعى عليه بادائه له مبلغ 14.000 درهم عن المدة المذكورة مع الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى. و ارفق المذكرة بعقد كراء و محضر تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف نائب المدعى عليه افاد فيها انه اعتاد أداء واجبات الكراء بانتظام وانه فوجيء بالدعوى الحالية المقدمة في مواجهته مؤكدا ان المدعي اکتف بالإدلاء بمحضر تبليغ الإنذار فقط دون الإنذار وان مراقبة سلامة الإنذار ومدى مطابقتها مع ما جاء في محضر التبليغ من اجل أن تبسط المحكمة رقابتها يقتضي الادلاء بنص الإنذار وانه يتعين الحكم بعدم قبول الدعوى على الحالة مضييفا انه لم يسبق له ان امتنع عن أداء واجبات الكراء بل ان المدعي هو الذي يمتنع عن حيازتها لاجله يلتمس الامر باجراء بحث في النازلة لاثبات واقعة امتناع المدعي عن استلام واجبات الكراء و براءة ذمة العارض من واجبات الكراء و الحكم برفض الطلب.

وبعد استفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه على مايلي: ان الحكم المستأنف أضر بمصالح العارض وجانب الصواب فيما قضى به، وان المحكمة قضت بقبول الدعوى دون الرد على الدفع التي أثارها العارض والرامية الى الحكم بعدم قبول الدعوى على الحالة لعدم إدلاء المستأنف عليه بنسخة من الإنذار الذي يدعي أنه وجهه للعارض من أجل مراقبة مدى مطابقة مع ما جاء في محضر تبليغ الإنذار وحتى تتمكن المحكمة من بسط رقابتها عليه ما دام أن مناط دعوى المستأنف عليه هو المصادقة على الإنذار الذي يدعي أنه وجهه للعارض مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى. وعللت المحكمة ما قضت به بعلّة مفادها " حيث دفع المدعى عليه بمقتضى جوابه أنه يم امتنع عن أداء واجبات الكراء بل ان المدعي هو الذي يمتنع عن حيازتها ملتصقا إجراء بحث في النازلة. وان ما دفع به المدعى عليه يبقى غير مجد في النازلة أمام خلو الملف مما يفيد براءة ذمته من واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2019 الى متم شتنبر 2019". وان اثبات واقعة عرض العارض واجبات الكراء على المستأنف عليه و امتناعه عن حيازتها هي واقعة مادية يمكن اثباتها بجميع وسائل الإثبات. وان المحكمة بعدم استجابتها لملتصم العارض بإثبات الوقائع المادية المشار إليها والتي يمكن اثباتها بشهادة الشهود كوسيلة من وسائل الإثبات تكون قد حرمتها من

حقه في الدفاع واثبات عدم تماطله في أداء واجبات الكراء التي اعتاد أدائها بانتظام الى أن فوجئ بالدعوى الموجهة ضده، والتمس أساسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى، واحتياطيا الأمر بإجراء بحث لإثبات واقعة امتناع المستأنف عليه عن حيازة واجبات الكراء وخلو ذمة العارض منها والحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء العارض لفائدة المستأنف عليه مبلغ 42.000 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2019 الى متم شتنبر 2019 مع النفاذ المعجل وافراغه هو او من يقوم مقامه من المحل المقهى الكائنة بمجموعة [العنوان] القنيطرة وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفق مقاله بنسخة تبليغية من الحكم المستأنف وطي التبليغ.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 11/03/2020 كون الملف خال من نص الإنذار الموجه إليه وبكون المنوب عنه (المستأنف عليه) رفض حيازة واجبات الكراء بعد عرضها عليه من طرفه. وان هذين الدفيعين لا يرتكزان على أي أساس لا قانوني ولا واقعي وتوضيح ذلك كما يلي: بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار المحرر من طرف المفوض القضائي بتاريخ 03/06/2019 والمدلى به في المرحلة الابتدائية كمرفق بالمقال الاضافي الموجود ضمن وثائق الملف يتبين بأنه (أي المحضر) كان مرفقا بنص الإنذار وهو ما يؤكد السيد المفوض القضائي نفسه في محضر التبليغ بالعبارة الصريحة التالية: " بناء على الطلب والرامي الى تبليغ الإنذار المرفق خلفه"، ولذلك فإن الدفع المتار حول هذه النقطة غير جدير بالاعتبار. وبالنسبة للدفع الثاني فإن العارض يؤكد قطعا بأنه لم يسبق اطلاقا للطرف المستأنف (المدعى عليه) أن عرض عليه واجبات الكراء موضوع الإنذار ورفضها ، وان محكمة الدرجة الأولى استبعدت هذا الدفع لعدم جديته وجدواه وعللت حكمها تعليلا سليما وصائبا. لأجله يلتمس رد جميع ما ورد في المقال الاستئنافي من دفعات وتبعاً لذلك الحكم بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 11/03/2020 تخلف دفاع المستأنف وألفي بالملف المذكورة الجوابية المشار إليها أعلاه تقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 18/03/2020 مددت لجلسة 17/06/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب فيما قضى به رغم تمسكه بعدم إدلاء المستأنف عليه بنسخة من الإنذار من أجل مراقبة مدى مطابقته مع ما جاء في محضر تبليغه حتى تتمكن المحكمة من بسط رقابتها عليه، والحال أن الثابت من وثائق الملف والمدلى بها ابتدائيا بأن محضر تبليغ الإنذار المحرر من طرف المفوض القضائي بتاريخ 03/06/2019 يتبين ان نص الإنذار مرفق بمحضر تبليغ الإنذار وهو ما أكده المفوض القضائي نفسه في محضر التبليغ بالعبارة الصريحة التالية بناء على الطلب والرامي الى تبليغ الإنذار خلفه، مما يكون معه الدفع أعلاه غير جدير بالاعتبار .

وحيث ان ادعاء الطاعن بأنه عرض على المستأنف عليه الواجبات الكرائية موضوع الإنذار ورفضها ظل مجردا من الإثبات ولم يدل بما ثبتت صحته ولم يسلك بشأنها الإجراءات المسطرية المقررة لذلك قانونا وفق ما تنص عليه المادة 257 م.ق.ل.ع. بسلوكة لمسطرتي العرض والإيداع. وهو ما يجعل تمسك الطاعن بإجراء بحث لإثباته واقعة عرضه للواجبات الكرائية ورفضها من طرف المستأنف عليه ، مردودا طالما أن المشرع حدد الطرق القانونية لسلك مسطرة العرض والإيداع ويصبح تبعاً لذلك دفعه المتمسك به بهذا الخصوص مردودا.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما قضى به.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعن.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و جعل الصائر على المستأنف.