

Bail commercial : Le refus du bailleur de recevoir le loyer dispense le preneur de l'obligation de notifier le dépôt effectué à la caisse du tribunal (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59831	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6328
Date de décision 20241219	N° de dossier 2024/8219/3433	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Rejet de la demande d'expulsion, Refus du bailleur, Paiement du loyer, Offre réelle, Obligations du preneur, Notification du dépôt, Loi n° 49-16, Dépôt à la caisse du tribunal, Condition des trois mois d'arriérés, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour défaut de paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée de l'obligation du preneur de notifier au bailleur les dépôts effectués à la caisse du tribunal. L'appelant soutenait que l'absence de notification des dépôts rendait ces derniers non libératoires et que le seuil de trois mois d'arriérés requis par la loi n° 49-16 était par conséquent atteint. La cour écarte ce moyen en retenant que le refus initial du bailleur d'accepter une offre réelle de paiement dispense le preneur, en application des articles 277 et 282 du code des obligations et des contrats, de l'obligation de notifier les dépôts ultérieurs. Elle en déduit que les paiements effectués par dépôt avant la sommation étaient valables. La cour relève qu'au moment de la délivrance de l'acte, le preneur n'était redevable que d'un seul mois de loyer, ce qui ne satisfait pas la condition d'un arriéré d'au moins trois mois imposée par l'article 8 de la loi précitée pour justifier l'expulsion. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنفون بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12/06/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 4484 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/05/2023 في الملف عدد 9886/8219/2022 والذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع رفض الطلب مع تحميل رافعيه الصائر .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة فاطمة (أ). ومن معها تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/10/2022 عرضوا من خلاله أنهم يملكون العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12/187851 المسمى نجاة 1 و الذي يشغله منه المدعى عليه على وجه الكراء محلا يتواجد ب حي مبروكة الزنقة 18 الرقم 77 الطابق السفلي الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 360 درهم غير شاملة لواجب النظافة و انهم وجهوا له اندارا بأداء واجب كراء من فاتح ابريل 2021 الى متم شهر يونيو 2022 و جب عنها مبلغ 5400 درهم و انه توصل بالإنذار بتاريخ 6/6/2022 ، و انه أدى جزئيا واجبات الكراء الى متم ماي 2022 التي كان قد باشر ايداعها بصندوق المحكمة في حين اغفل أداء واجب كراء شهر يونيو 2022 ، لأجل ذلك يلتمسون المصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي مبروكة الزنقة 18 الرقم 77 الطابق السفلي الدار البيضاء و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في مبلغ 500 درهم عن كل يوم تأخير تحتسب ابتداء من تاريخ الامتناع و تحديد الاكراه في الأقصى فيما يخص الصائر والغرامة و تحميل المحكوم عيله الصائر . وأدلوها بشهادة ملكية وصورة من وصل كراء ونسخة من اندار و محضر اخباري .

و بجلسة 21/12/2022 تقدم نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية دفع من خلالها أنه أدى جميع ما بدمته ابتداء من 4/2021 الى متم دجنبر 2022 و التمس الحكم برفض الطلب ، و ارفق المذكرة بصورة و صلين و نسختي طلب ادن إيداع مباشر .

و بجلسة 18/01/2023 تقدم نائب المدعين بتعقيب دفع من خلالها ان إيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة كان على فترات زمنية متعاقبة و ان المدعى عليه لم يقيم بإيداع شهر يونيو من سنة 2022 الا بتاريخ 25/08/2022 أي بعد حوالي 50 يوما من تاريخ رفضه التوصل بالإنذار، و ان المدعى عليه لم يقيم بالعرض العيني و التمس الحكم و فق المقال الافتتاحي .

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 243 الصادر بتاريخ 08/02/2023 القاضي بإجراء بحث وفق المدون بمحضر الجلسة.

و بجلسة 05/04/2023 تقدم نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية دفع من خلالها ان الطرف المدعي قد افاد انه قام بإيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة على فترات زمنية متعاقبة حسب ما جاء بتواصل الإيداع المحتج بها الا انه لم يقيم بأداء واجب كراء شهر 6/2022 المطالب به في الإنذار الا بتاريخ 25/08/2022 و ان هذا الدفع لا يمكن تقبله خاصة أنه لم يكن يقصد ذلك و انما كان نتيجة سهو منه ليس الا . وانه أدى جميع ما عليه من الواجبات من 4/2021 الى متم ابريل 2023 و التمس رد جميع ما جاء بالمقال الافتتاحي و ارفق

المذكرة بطلب عرض عيني و نسخة من محضر اخباري و طلب إيداع مع وصل إيداع .

و بناء على ادراج الملف بجلسة 26/04/2023 تقدم خلالها نائب المدعين بمذكرة بعد البحث دفع من خلالها ان ما تم إيداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 25/03/2022 كان جزئيا اذ انه اقتصر عن المدة من فاتح شهر يناير من سنة 2022 الى متم شهر ماي 2022 في حين اغفل أداء شهر يونيو 2022 المطالب به بالإنداز، و ان الأداء الجزئي لا يرفع عن المكتري وقوعه في حالة مطل ، و ان هذا الأخير لم يبادر الى إيداع شهر يونيو من سنة 2022 الا بتاريخ 25/08/2022 أي بعد حوالي شهرين و 20 يوما من تاريخ رفضه التوصل بالإنداز بتاريخ 06/06/2022 و التمس الحكم وفق المقال الافتتاحي .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعنون وجاء في أسباب استئنافهم أن المحكمة التجارية أسست حكمها القاضي برفض الطلب استنادا إلى " أن المكتري سبق له أن قام بعرض الواجبات الكرائية عن المدة من 1/5/2021 إلى 31/12/2021 على الفريق المدعي في شخص السيد حسن (أ.) بتاريخ 24/11/2021 والذي صرح أنه لا يتوفر على وكالة من باقي الورثة ، وأن المدعي أودع واجبات الكراء عن المدة من 1/5/2021 إلى متم شهر دجنبر 2021 بتاريخ 29/11/2021 والمدة من فاتح يناير 2022 إلى متم شهر ماي 2022 بتاريخ 25/03/2021 والمدة من فاتح يونيو 2022 إلى متم شهر دجنبر 2022 بتاريخ 25/8/2022 ، وأن العرض المذكور أعلاه يبيح للمدعي عليه إيداع الواجبات الكرائية مباشرة في صندوق المحكمة دون الحاجة إلى عرضها على الفريق المدعي استنادا لما جاء بالفصل 277 من ق.ل.ع " وأن المدة المطالب بها بالإنداز من فاتح أبريل 2021 إلى متم شهر ماي 2022 قد تم إيداعها بصندوق المحكمة قبل التوصل بالإنداز، وأن ما بقي بذمة المدعي عليه هو شهر يونيو 2022 والذي وإن تم إيداعه خارج الأجل المسطر بالإنداز فذلك لا ينهض سببا وجيها للإفراغ لكون وقت توصل المدعي عليه بالإنداز لم يكن في ذمته إلا شهر واحد الذي هو شهر يونيو 2022 وأن المادة 8 من قانون 16/49 استلزمت ليكون الإنذار مبررا للإفراغ أن تترتب بذمة المكتري واجب كراء 3 أشهر على الأقل ، وهو الأمر الغير متوفر في نازلة الحال " موضحين حول ضرورة قيام المكتري بإخطار الدائنين بالإيداع الذي وقع لمصلحتهم فإنه بالرجوع إلى المحضر الإخباري الذي أنجزه المفوض القضائي السيد بوشعيب (ح.) نجده يتعلق بعرض عيني للواجبات الكرائية المترتبة عن المدة من 1/5/2021 إلى 31/12/2021 ، وأن المكتري قد استند إلى وصل الإيداع المرتبط بهذه المدة في طلب الإذن له بإيداع مباشر لواجبات كراء المدة اللاحقة والممتدة من فاتح يناير 2022 إلى متم شهر ماي 2022 ثم قيامه بالإيداع الفعلي لهذه الواجبات بتاريخ 25/03/2022 حسب الثابت من الوصل رقم 20612122003255 وأنه رغم إيداع المكتري لهذه الواجبات فقد أغفل تطبيق مقتضيات الفصل 282 من ق.ل.ع والذي ينص على أنه " يجب على المدين أن يخطر الدائن بالإيداع الذي وقع لمصلحته فور حصوله وأن عدم علم المستأنفين بوقوع الإيداع هو الذي دفع بهم إلى مطالبته بأداء واجبات كراء المدة من فاتح أبريل 2021 إلى متم شهر يونيو 2022 بواسطة إنذار رفض المكتري شخصيا التوصل به بتاريخ 2022/6/6 ، وأنه رغم إنذار المكتري بأداء واجبات الكراء فإنه لم يبادر مرة أخرى إلى إخبارهم بوقوع الإيداع إلا بعد إدلاء دفاعه في المرحلة الابتدائية المنعقدة بتاريخ 5/4/2023 بمذكرة بعد البحث مرفقة بنسخة من المحضر الإخباري المذكور أعلاه ، وأنه نتيجة لذلك فإن المكتري يكون قد وقع في التماطل الموجب للتعويض والإفراغ لعدم قيامه بإخطار الدائنين وفق ما ينص عليه الفصل 282 من ق.ل.ع ، وحول فساد تعليل الحكم المستأنف فإن ما عللت به المحكمة الابتدائية حكمها برفض الطلب اعتبارها أن المدة المطالب بها في الإنذار قد تم إيداعها بصندوق المحكمة باستثناء شهر واحد هو شهر يونيو من سنة 2022 الذي وقع إيداعه خارج الأجل المسطر بالإنداز ، ومن تم يكون أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 8 من قانون 16/49 والمتمثل في كون المكتري قد ترتب في ذمته واجب كراء ثلاثة أشهر على الأقل غير متوفر ، لكنه لئن كان المكتري قد قام فعلا بإيداع واجبات الكراء عن المدة من فاتح شهر ماي 2022 إلى متم شهر ماي 2022 بصندوق المحكمة استنادا إلى طلب الإذن بإيداع مباشر لواجبات الكراء فإنه لم يبادر إلى إخطار الدائنين بهذا الإيداع وفق ما تم تفصيله أعلاه مما يجعل شرط عدم أداء واجب كراء ثلاثة أشهر على الأقل المنصوص عليه في المادة 8 من قانون 16/49 قائما وصحيا خلاف ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه ، وحول عدم أداء المكتري لواجبات الكراء المطالب بها في الإنذار كاملة فإن المكتري رغم توصله بالإنداز ومطالبته بأداء واجبات الكراء المترتبة في ذمته إلى متم شهر يونيو من سنة 2022 فإنه مع ذلك ظل أداءه جزئيا لكونه لم يشمل شهر يونيو من سنة 2022 ، وأن المكتري لم يستدرك أداء واجب كراء شهر يونيو من سنة 2022 المطالب به في الإنذار إلا بتاريخ 25/8/2022 ، أي بعد رفضه التوصل بالإنداز بتاريخ 6/6/2022 ، وأن الأداء الجزئي لواجبات الكراء المطالب بها لا يرفع عن المكتري وقوعه في التماطل مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا

مما يتبين أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما ذهب إليه ومن تم يتعين إلغاؤه ، ملتجئين قبول الاستئناف شكلا وموضوعا التصريح بكون الاستئناف يركز على أساس وإلغاء الحكم رقم 4484 الصادر عن التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 3/5/2023 في الملف المدني رقم 2022/8219/9886 وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار الذي رفض المكتري السيد محمد (ج.) التوصل به شخصيا بتاريخ 6/6/2022 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي مبروكة الزنقة 18 الرقم 77 الطابق السفلي بالدار البيضاء وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في مبلغ 500.00 درهم عن كل يوم تأخير تحتسب ابتداء من تاريخ الامتناع وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و فيما يخص الصائر والغرامة تحمیل المستأنف عليه الصائر ،أرفقت المقال بنسخة من الحكم رقم 4484 و صورة من محضر إخباري و صورة لطلب الإذن بإيداع مباشر لواجبات كراء مع وصل بإيداع هذه الواجبات وصورة لطلب الإذن بإيداع مباشر لواجبات كراء مع وصل بإيداع هذه الواجبات .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن الأسباب التي بنى عليها الطرف المستأنف استئنافه هي أسباب واهية ولا أساس لها من الناحية القانونية والواقعية ذلك أن الطرف المستأنف ذهب في استئنافه على ضرورة قيام المكتري بإحضار الدائنين بالإيداع والذي وقع لمصلحتهم وأنه سبق له وأن تقدم بمسطرة العرض العيني لفائدة الطرف المستأنف هذا الأخير الذي صرح لمأمور الإجراء أنه لا يتوفر على وكالة ما بين الورثة سبب ما هو مدون بالمحضر الإخباري ، وأنه سبق له وأن تقدم بمسطرة العرض العيني لفائدة الطرف المستأنف هذا الأخير الذي صرح طرف منه وهو حسن (أ.) أحد الورثة والذي صرح لمأمور الإجراء على أنه لا يتوفر على وكالة عن باقي الورثة بسبب ما هو مدون بالمحضر الإخباري، وأنه عمد على إيداع واجبات الكراء الأخرى بصندوق المحكمة اعتمادا على المحضر الإخباري هذا المحضر الذي سمح قانونا له بإيداع الواجبات الكرائية اللاحقة عن موضوع المحضر الإخباري وذلك استنادا إلى المادة 277 من قانون الالتزامات والعقود وبذلك تكون المدة المطالب بها بالإذار قد تم إيداعها بصندوق المحكمة حسب تواصيل الإيداع المدلى بها ابتدائيا ، أما عن شهر يونيو الذي تم إيداعه خارج الأجل المسطر بالإذار فلا ينهض سببا للتماطل والمطالبة بالإفراغ انطلاقا من المادة 8 من قانون 16/49 التي استوجبت لأن يكون الإنذار مبررا للإفراغ أن تترتب بذمة المكتري واجب كراء ثلاثة أشهر الأمر الذي تكون معه دفعات المستأنف في هذا الباب لا أساس لها من الناحية القانونية وينبغي استبعادها ، وأن واقعة الأداء الجزئي غير قائمة في النازلة مادام أنه قام بإيداع جميع الواجبات الكرائية موضوع الإنذار داخل الأجل المخصص لذلك وأن شهر يونيو 2022 لا يعتبر سببا للتماطل خاصة وأنه يدلي بأصل تواصيل كرائية عن المدة اللاحقة بالإذار من يناير 2024 إلى متم أكتوبر 2024 ، كما أن المدة السابقة عن المذكورة قد تم إيداعها بصندوق المحكمة ، وبذلك يكون قد أدى جميع الواجبات الكرائية موضوع الإنذار واللاحقة له حسب الوثائق والتواصيل الكرائية المرفقة بالمذكرة، وبذلك يكون ليس في حال حالة مطل مادام شهر واحد لا يثبت به التماطل حسب مقتضيات 282 من ق ل ع ، ملتجسا الحكم باستبعاد جميع دفعات الطرف المستأنف وتأييد الحكم الابتدائي ، وأرفقت المذكرة بتواصيل كرائية وتواصيل الإيداع.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 12/12/2024 حضر الأستاذ ابو الصفا عن الأستاذة بنعاصيم وتخلف الأستاذ يحيى عز الدين فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة الذي تم بتاريخ 6/6/2022 طالب من خلاله المستأنف الطرف المستأنف عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من 1/4/2021 الى متم يونيو 2022 داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ ، و أن المستأنف عليه وإثباتا لأدائه الكراء المطلوب أدلى بتوصيل كراء عن شهر أبريل 2021 مؤرخ في 3/5/2021 كما قام بعرض كراء المدة من 1/5/2021 الى متم دجنبر 2021 على الطرف المستأنف بتاريخ 24/11/2021 إلا أن أحد الورثة الذي كان متواجدا بالمحل المتخذ من طرفهم كعنوان لهم بمقالهم الافتتاحي و كذا الاستئنافي وبعد عرضه كراء المدة المذكورة عليه صرح أنه لا يتوفر على وكالة عن باقي الورثة لقبض الكراء وهو ما يمثل رفضا كما انه قام بإيداع كراء المدة المذكورة بتاريخ 29/11/2021 ، كما قام بإيداع كراء المدة من 1/1/2022 الى غاية 31/5/2022 بتاريخ

25/3/2022 الكل قبل التوصل بالإندار، ولأنه لا مجال للتمسك بالفصل 282 من قانون الالتزامات والعقود طالما أن هذا الفصل ينص على أنه لا ضرورة لخطر المدين الدائن بالإيداع الذي وقع لمصلحته فور حصوله في الحالات التي يكون فيها عديم الفائدة أو غير ممكن على نحو ما هو مبين في الفصولين 277 و 278 قانون الالتزامات والعقود وطالما أن الطرف المستأنف عليه باشر ما كان واجبا عليه وبعنوان الطرف المستأنف الذي لم يستجب للعرض عن جزء من المدة المطلوبة فإن ذلك يبقى كافيا لنفي المطل عليه طالما أن الإيداع تم قبل التوصل بالإندار ، كما أن إيداع كراء شهر يونيو 2022 وان تم خارج الأجل الممنوح للمكتري في الإندار فإنه عند تبليغ الإندار لم يكن المستأنف عليه مدينا بما يفوق كراء ثلاثة أشهر التي أوجبتها المادة 8 من قانون 49.16 للقول بالإفراغ للتماطل بدون تعويض ، بل إنه يمثل كراء الشهر الذي تم فيه تبليغ الإندار أي شهر واحد و الذي لم يكن قد حل أجل أدائه طالما أنه ليس بالملف ما يفيد أن الطرفين قد اتفقا على أداء الكراء في بداية الشهر وليس عند نهايته ، وبذلك يكون ما قضى به الحكم المستأنف من رفض لطلب المصادقة على الإندار والإفراغ جاء مصادفا للصواب ومعلل بشكل سليم مما يتعين معه تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين ابقاء الصائر على الطرف المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.