

Bail commercial : L'erreur matérielle sur le nom du bailleur lors du dépôt des loyers à la caisse du tribunal ne prive pas le paiement de son effet libératoire et ne justifie pas la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67899	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5529
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8206/4103	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement libératoire, Paiement des loyers, Offre réelle, Nom du bailleur, Infirmité du jugement, Erreur matérielle, Dépôt à la caisse du tribunal, Défaut de paiement, Bail commercial, Absence de manquement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les effets d'une erreur matérielle dans le libellé du bénéficiaire lors d'un dépôt de loyers à la caisse du tribunal. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, faute de paiement des loyers visés par une mise en demeure.

Le preneur soutenait en appel avoir purgé sa dette par des offres réelles suivies de consignation, tandis que le bailleur arguait de l'inefficacité de ces paiements au motif qu'ils avaient été effectués au profit d'un bénéficiaire erronément désigné. La cour relève que les offres réelles et les dépôts effectués par le preneur, antérieurs pour la plupart à la mise en demeure, établissent l'absence de tout manquement de sa part.

Elle juge que l'erreur matérielle portant sur le nom du bailleur lors de la consignation des fonds ne saurait vicier la procédure ni priver le paiement de son effet libératoire, dès lors que la relation locative et l'objet du paiement sont par ailleurs parfaitement identifiés. Le manquement fondant la demande de résiliation n'étant pas caractérisé, le motif de la mise en demeure est jugé infondé.

En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris et rejette la demande initiale du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد قدور (س.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/06/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1994 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/05/2021 في الملف عدد 685/8207/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه السيد قدور (س.) بتاريخ 2021/01/28 والحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينه وبين المدعي السيد محمد (ع.) وبإفراغه من المحل المكتري الكائن برقم [العنوان] الرباط هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، وبتحميله المصاريف و برفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد محمد (ع.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/07/2020 يعرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه المحل الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 300 درهم وأنه تخلف عن أداء الكراء عن المدة ما بين مارس 2019 وديجنبر 2020 فأنذره بالأداء بتاريخ 2021/01/28 دون جدوى ، ملتئما لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه بتاريخ 2021/01/28 والحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل الكائن برقم [العنوان] الرباط هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميله صائر الدعوى. مرفقا مقاله بمحضر تبليغ إنذار واصل التزام ورسم ملكية.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المقال الافتتاحي قدم من طرف المستأنف عليه محمد (ع.) بصفة منفردة دون باقي شركائه في المحل موضوع النزاع كما هو ثابت من الرسم العدلي لمليتهم المدلى به صحبة المقال الافتتاحي مما يجعل الدعوى معيبة شكلا ومخالفة للمقتضيات القانونية ويتعين الحكم بعدم قبولها شكلا وأن الإنذار الذي قضت هيئة المحكمة بالمصادقة عليه لم يتوصل به المستأنف لأنه بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار نفسه نجده يتضمن ملاحظة تثير الاستغراب خاصة وأن المفوض القضائي رغم عدم تحققه من صفة المبلغ إليه وانه لا يعرفه مع ذلك جزم بالتصريح برفض المعني بالأمر شخصا الشيء الذي يبقى معه الإنذار معيب وأن الدعوى موضوع الاستئناف لم يستعد لها المستأنف ولم يتوصل بأي إخبار بتاريخ الجلسة، وان شهادة التسليم التي أدلى بها بالملف تتضمن الأوصاف التي أوحاها المستأنف عليه للمبلغ ليس إلا، خاصة وأنه لو توصل المستأنف بالاستدعاء

لكان حضر من أجل الدفاع عن حقوقه لكونه يتوفر على جميع المستندات التي تبرئ نتمته من الواجبات المطلوبة وأن الواجبات المحكوم بها بمقتضى الحكم المستأنف غير مستحقة لأن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية أولا، لأنه رفض تسلم الواجبات الكرائية المعروضة عليه المتعلقة بالمدة ما بين مارس 2019 وديجنبر 2020 من طرف المفوضين القضائيين محمد (ت.) وإبراهيم (س.) قبل الإنذار كما هو ثابت من محضري العرض والامتناع بتاريخ 2019/7/24 والتي وضعت بصندوق المحكمة بتاريخ 2019/7/25 بالحساب رقم 4035 وتاريخ 2020/7/03 بالحساب رقم 7614 وتاريخ 2020/10/20 بالحساب رقم 8761 وتاريخ 2021/02/09 بالحساب رقم 0955 كما هو ثابت من الوصلات رقم 1 ورقم 2 ورقم 3 ورقم 4 وانه أكثر من هذا فانه حتى لو فرضنا جدلا أن المستأنف عليه وجه للمستأنف إنذارا بتاريخ 2021/01/28 فان المستأنف عرض عليه الواجبات الكرائية المطلوبة بتاريخ 2021/02/02 بعد 4 ايام من توصله بالإنذار بواسطة المفوض القضائي إبراهيم (س.) كما هو ثابت من محضر رفض العرض الغيني وأنه مما يبين حسن نية المستأنف فإنه لازال يؤدي الواجبات الكرائية عن المدد اللاحقة وذلك بوضعها بصندوق المحكمة كما هو ثابت من الوصلات وأنه أكثر من هذا فإن المستأنف عليه رفض تسلم الواجبات الكرائية التي عرضت عليه وهو على علم تام بأن المبالغ وضعت بصندوق المحكمة ثم وجه للمستأنف إنذارا لم يتوصل به ولا يعلم الجهة التي أدلت بالبيانات نيابة عنه، لاسيما وان المستأنف عليه يعلم أن المستأنف رجل أمي لا يعرف القراءة والكتابة وطاعن في السن ثم تقدم بدعوى المصادقة على الإنذار، مما يبقى معه ما يطالب به المستأنف عليه الهدف منه التعسف على المستأنف والإضرار به وإفراغه من اجل المضاربة العقارية ليس إلا، ملتصقا بقبول مقاله الإستئنافي شكلا والحكم بأنه مرتكز على أساسا صحيح موضوعا وحول شكل المقال الافتتاحي عدم قبول الدعوى شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب لعدم ارتكازه على أي أساس قانوني سليم طبقا للأسباب المسطرة أعلاه وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف وصورة من رسم ملكية المستأنف عليه وشركائه في العقار موضوع الدعوى وطلبي عرض عيني ومحضري عرض و4 وصلات بوضع المبالغ بصندوق المحكمة (أصلية).

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 29/09/2021 جاء فيها أن الطاعن يعني كون الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد جانب الصواب كون العارض يتقاضى بصفة منفردة في حين بالرجوع الى رسم الملكية يتضح بان المستأنف عليه يكره في الحانوت موضوع النزاع والتي ترجع ملكيتها إليه بمقتضى شراؤها من أصحابها هذا من جهة من جهة ثانية وبخصوص أداء الواجبات الكرائية فقد أدلى بمحاضر في الموضوع التي بالرجوع يتضح بأنه كان يضع الواجبات باسم خطأ " بدل محمد (ع.) وضعت المبالغ باسم محمد (ب.) وهذا هو الشيء الوحيد الذي حدى به الى تقديم دعوى الأداء وأن العارض عندما تقدم بسحب المبالغ الموضوعة فوجئ برفض طلب تسليمه المبالغ كونها مودعة باسم غير اسمه وأن المستأنف عمد الى عرقلة سحب المبالغ الكرائية وأن المستأنف عليه تأكيدا لذلك فانه يدلي للمحكمة بمحاضر وضع المبالغ باسم غير اسمه كما يلي يدلي بنسخة من المقال مختلف قصد سحب المبالغ الكرائية وهذا إن دل على شيء فإنما يدل عن حسن نيته إلا أنه عند اللجوء الى صندوق المحكمة قصد سحب المبالغ فض تسليمه المبالغ كونها تتعلق باسم غير اسمه محمد (ب.) بدل محمد (ع.) وبناء على هذه المعطيات يكون استئناف المستأنف غير مرتكز على أساس ، ملتصقا إسناد النظر شكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس صحيح.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 03/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب فيما قضى به لكونه لم يتوصل بالإستدعاء للدفاع عن حقوقه وانه قام بعرض واجبات الكراء موضوع الإنذار بتاريخ 24/7/2019 عن المدة من مارس الى غشت 2019 وكذا بتاريخ 2/2/2021 عن المدة من شتنبر 2019 الى ابريل 2021 وعزز دعوته بمحضري عرض عيني تبين بالإطلاع عليهما ان المحضر الأول منجز من طرف المفوض

القضائي محمد (ت.) يفيد انتقال هذا الأخير الى عنوان المستأنف عليه الكائن ب زنقة [العنوان] الرباط فوجد المعني بالأمر شخصيا الذي رفض التوصل بالمبالغ الكرائية المتعلقة بالمدة من مارس الى غشت 2019 بمبلغ 1800 درهم ليتم ايداعها بصندوق المحكمة وصل عدد 20112119003297 حساب رقم 4035 بتاريخ 25/7/2019 قبل تاريخ تبليغ الإنذار في 28/01/2021 كما تم طلب عرض واجبات الكراء عن المدة من شتنبر 2019 الى فبراير 2020 بمبلغ 1800 درهم موضوع ملف مختلفة عدد 9988/1109/19 والذي تم ايداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 3/7/2020 وصل رقم 20112120001611 حساب رقم 7614 قبل التوصل بالإنذار الحالي أيضا مما يجعل ذمة الطاعن خالية من واجبات الكراء موضوع الإنذار المبلغ بتاريخ 28/01/2021 كما تم إيداع مبلغ 1800 درهم حساب رقم 8761 ملف عدد 4128/1109/2020 بتاريخ 20/10/2020 وإيداع مبلغ 2400 درهم عن المدة من شتنبر 2020 الى ابريل 2021 بتاريخ 9/2/2021 داخل الأجل القانوني وهذه الإيداعات تبقى مبرئة للذمة نافية للتماطل بعد ثبوت رفض العرض العيني الأول لواجبات كرائية سابقة مما ينفي التماطل المدعى به في حق المستأنف ويكون السبب المبني عليه الإنذار باطلا لوقوع العرض والإيداع داخل الأجل القانوني وأن ما تمسك به المستأنف عليه من كون ان اسمه (ع.) وليس (ب.) لا تأثير له على صحة الإجراءات طالما ان الأمر يتعلق بمجرد خطأ مادي يمكن إصلاحه خصوصا وان الأمر يتعلق بالمحل موضوع الكراء والعلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين مما يبقى الدفع المثار مردودا وبالتالي يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الإنذار وفسخ العلاقة الكرائية والإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك .

حيث انه يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئناف

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الإنذار وفسخ العلاقة الكرائية والإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتحميل المستأنف عليه الصائر.