

Bail commercial : L'offre de paiement des loyers faite à une adresse erronée est inefficace pour purger la mise en demeure et justifie la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64358	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4401
Date de décision 20221006	N° de dossier 2022/8206/2392	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Offre de paiement, Mise en demeure, Loyers impayés, Inefficacité de l'offre, Dépôt à la caisse du tribunal, Défaut de paiement non purgé, Confirmation de l'éviction, Bail commercial, Adresse erronée du bailleur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité de l'offre de paiement libératoire et ses effets sur la demande en résiliation du contrat. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, condamné les preneurs au paiement des loyers impayés et prononcé la résiliation du bail avec expulsion. L'enjeu en appel portait sur le point de savoir si une offre de paiement, effectuée avant le jugement de première instance mais à une adresse contestée par le bailleur, pouvait valablement éteindre la dette et faire échec à la demande en résiliation. La cour relève que les preneurs, bien qu'ayant omis de produire les quittances en première instance, justifient en appel du dépôt des sommes dues antérieurement au jugement entrepris. Toutefois, elle retient que ces offres, ayant été dirigées vers une adresse qui n'était pas celle du bailleur mentionnée dans la mise en demeure, sont irrégulières et n'ont pu valablement purger le manquement contractuel. Dès lors, la cour considère que le manquement des preneurs demeure constitué, justifiant la résiliation du bail. La cour d'appel de commerce réforme donc le jugement, infirmant la condamnation au paiement mais confirmant la résiliation du bail et l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السادة ورثة محمد (م.) بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 08/03/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 4643 بتاريخ 14/12/2021 في الملف عدد 3077/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الدعوى. في الموضوع : بأداء المدعى عليهم ورثة محمد (م.) لفائدة المدعي حفيظ (م. ب. ع.) مبلغ 4200.0 درهم، الممثل للمتبعي من واجبات كراء المحل التجاري عن المدة من شهر يناير 2021 إلى غاية شتنبر 2021 مع النفاذ المعجل، و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و إفراغ المدعى عليهم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم من المحل التجاري الكائن رقم [العنوان] سلا، مع تحديد الإكراه البدني في الأدنى عند عدم الأداء، و تحميلهم الصائر، و رفض باقي الطلب.

حيث بلغ المستأنفين بالحكم المطعون فيه بتاريخ 21/02/2022 ، و تقدموا باستئنافهم بتاريخ 08/03/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد حفيظ (م. ب. ع.) تقدم بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 23/09/2021 يعرض فيه أنه يكري المحل الكائن رقم [العنوان] سلا للمدعى عليهم بسومة شهرية قدرها 1400.00 درهم، و أنهم تقاعسوا عن أداء واجبات الكراء منذ بداية شهر يناير 2021 إلى غاية شتنبر 2021 فتخلد بذمتهم ما مجموعه 1400.00 درهم = 9 x درهم، و أنه جه لهم إنذارا توصلوا به بتاريخ 2262021 بواسطة احد الورثة حسن (م.)، لأجله يلتبس الحكم على المدعى عليهم بأدائهم مبلغ 12600.00 درهم واجب كراء من بداية شهر يناير 2021 إلى غاية شهر شتنبر 2021 و بأدائهم مبلغ 1000 درهم تعويضا عن التماطل، و المصادقة على الإنذار و فسخ العلاقة الكرائية تطبيقا لمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 8 و 26 من قانون 49.16، و تبعا لذلك إفراغ المدعى عليهم من المحل الكائن رقم [العنوان] سلا هم و من يقوم مقامهم أو بإذنتهم وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلهم الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

و بناء على مذكرة نائب المدعي بجلسة 26102021 أرفقها بوثائق و هي نسخة عادية من حكم عدد 192082062018 ، و طلب تبليغ إنذار و محضر تبليغه.

و بناء على جواب نائب المدعى عليهم بجلسة 02112021 أكد من خلاله أن العارضين أدوا و عرضوا بمبالغ الكراء على المدعي الذي رفض التوصل بها، فوضعها بصندوق المحكمة بسلا، و ان الأداء تم لغاية الشهر الجاري (أكتوبر 2021)، ملتصا الحكم برفض الطلب. و أرفقت المذكرة بصوة مقال مختلف يرمي إلى عرض و إيداع، و محضري عرض و وصولات إيداع.

و بناء على تعقيب نائب المدعي بجلسة 30112021 أكد من خلاله أن محاضر العرض تضمنت ما يفيد ان المفوض القضائي انتقل فوجد المحل مغلقا و تعذر العرض، مؤكدا أنه لم يسبق له أن رفض الكراء و لا وجود لأي محضر بالامتناع عن حيازة الواجبات الكرائية، و أن مزاعم المدعى عليهم لا أساس لها، و انه تم الإدلاء فقط بمحاضر العرض و لم يتم الإدلاء بشواهد الإيداع بصندوق المحكمة، مما يبقى معه الإبراء من واجبات الكراء بإيداعها غير ثابت، ملتصا رد دفع المدعين و الحكم وفق مقاله الافتتاحي.

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 الحكم المطعون فيه جاء غير مرتكز على أساس ومجانبا للصواب وناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد لمناقشتها وبيان صحة ما إذا كان المستأنف عليه محقا في طلبه الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالأداء والافراغ وأنه يرجوع المحكمة إلى وثائق القضية و ما عللت به المحكمة الابتدائية حكمها سيتضح أنها لم تكن على صواب وأن المحكمة لما ثبت لديها أن العارضون قد أدلوا بمقال مختلف يرمي إلى عرض و إيداع باقي الشهور المنصوص عليها أعلاه، فإنه كان حريا بها إنذار العارضين بالإدلاء بما يفيد براءة ذمتهم من هاته المبالغ و الادلاء بوصول إيداعها بصندوق المحكمة تحت طائلة ترتيب الآثار القانونية، إلا أن المحكمة الابتدائية، أصرت على اعتبار القضية جاهزة دون تمكين العارضين من إبراز حسن نيتهم وإدلائهم بما يفيد الأداء داخل الأجل المضروب في الإنذار وأنه و كما سبق القول فإن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، فإن العارضين يثبتون بما لا يدع مجالاً للشك أنهم أدوا و أودعوا بصندوق المحكمة المبالغ الكرائية المنصوص عليها في الإنذار داخل الأجل وأنه ولسهوا أو نسيان أو خطأ في ترتيب أوراق القضية، غفل العارضون بالإدلاء بوصول المبالغ الكرائية المتبقية والمتعلقة ب شهر يوليو وشهر غشت وشهر شتنبر من سنة 2021، وأنه واثباتا لهذا الأداء داخل الأجل القانوني فإنهم يدلون لجنايبكم الموقر بوصول أدائهم للوجيبة الكرائية بما فيها شهر أكتوبر 2021، مما يفيد معه أن العارضين قد أدوا الوجيبة الكرائية في إبانها، مبرزين حسن نيتهم بإيداع مبالغ كرائية غير مطالب بها وحل أجلها، وهي المبالغ المتعلقة بشهر أكتوبر 2021 وأنه و تبعا لذلك يكون العارضون قد أبرأوا ذمتهم من المبالغ المطالب بها وأثبتوا أنهم أدوا جميع المبالغ الكرائية في إبانها مما يتعين معه الاشهاد لهم بإيداع تلك المبالغ والحكم بإلغاء للحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب لوقوع الأداء داخل الأجل القانوني وأن العارضين وحرصا منهم على التعبير عن حسن نيتهم في الاستمرار في الأداء، فإنهم قاموا بعرض وإيداع المبالغ الجديدة المترتبة عن الفترة اللاحقة عن الإنذار وما حكمت به المحكمة، إلى حدود شهر فبراير 2022 وأن المحكمة عندما لم توجه للعارضين إنذارا من أجل حثها على الإدلاء بوصول أداء المبالغ موضوع المقال المختلف، فإنها تكون قد عرضت حكمها للإلغاء وسقطت في تعليل غير منطقي و لا ينسجم مع روح القانون و مبدأ حسن النية في التقاضي، و بالتالي يكون الحكم المطعون فيه ناقص التعليل الموازي لانعدامه و يتعين إلغاؤه لهذا السبب وأنه و نظرا لإثبات العارضين بما يفيد أداءهم للوجيبة الكرائية موضوع الإنذار بالأداء و الافراغ وأمام عدم إنذارهم بواسطة المحكمة لأجل الإدلاء بوصول أداء ، ملتزمون قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي والحكم برفض الطلب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة عادية الحكم رقم 4643 وأصل طي التبليغ وصولات أداء الوجيبة الكرائية المطلوبة في الانذار ومحاضر إخبارية .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 22/06/2022 التي جاء فيها أن المقال الاستئنافي جاء مخالف لمقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية التي تنص يجب أن يتضمن المقال الأسماء الشخصية والعائلية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة كل من المستأنف والمستأنف عليه ، وكذا إسم وصفة وموطن الوكيل عند الإقتضاء إلخ وأن المقال الإستئنافي لم يتضمن محل عنوان المستأنفين ، مما يكون معه المقال الاستئنافي محل بمقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية كما زعم المستأنفون أنه لسهوا أو نسيان أو خطأ في ترتيب أوراق القضية غفلوا الإدلاء بوصول المبالغ الكرائية المتبقية والمتعلقة بشهر يونيو ويوليو وغشت وشتنبر 2021 وأنهم يدلون المحكمة لوصول إيداع إلى غاية شهر أكتوبر 2021 مما يكون معه قد أبرأوا ذمتهم واثبتوا أداء جميع المبالغ الكرائية وبالرجوع إلى الحكم المستأنف وتعليل المحكمة له وأن المحكمة بإطلاعها على محضري العرض المدلى بهما من طرف المدعي عليهم، فقد تبين منهما أن المفوض القضائي السيدة سيناء (ظ.) قد انتقلت بتاريخ 2021/06/10 و 2021/07/05 إلى عنوان المدعي عليه الكائن بتجزئة [العنوان] محل كراء السيارات (ب.)، لإجراء العرض فوجدت المحل مغلقا وقامت بترك إشعار به من أجل الحضور لمكتبها، غير أن ما ثبت للمحكمة من الإجراء المذكور أنه قد تم بعنوان لا مصدر اله يمكن أن يستشف منه أنه عنوان للمدعي ، أخذا بعين الإعتبار أن عنوان هذا الأخير مضمن بالإنذار الموجه للمدعي عليهم وهو نفس عنوان بالدعوى السابقة بين الطرفين والتي صدر بشأنها الحكم أعلاه، وهو ما لم يكن ليخلق اللبس في عنوان عرض واجبات الكراء عليه وأنه

مادام المدعي ينازع في مسطرة العرض وتأكيديه أنه لم يسبق له أن رفض قبض واجبات الكراء ، فإن العرض الذي قام به المدعون قد تم خلافا لما هو متطلب قانونا، علما أن ما ينفي التماطل هو العرض الحقيقي لواجبات الكراء وفق الفصل 275 من ق.ل.ع . " تبين لمحكمة درجة أولى بكون إجراءات العرض العيني باطلة لتوجيه العرض في عنوان لا يخص العارض ، مما يعتبر إخلالا بالمسطرة القانونية المبرئة لذمتهم ولا يعفيهم ذلك من ثبوت التماطل في حقهم ما دامت الإجراءات الشكلية معيبة ، ملتصقا أساسا عدم قبول الاستئناف شكلا واحتياطيا موضوعا بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 15/09/2022 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 06/10/2022

التعليل

حيث بسط المستأنفين أوجه استئنافهم وفق المسطر أعلاه.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف تبين لها بان المستأنفين توصلوا بانذار من المستأنف عليه بتاريخ 22/06/2021 بواسطة المسمى حسن (م.) يطالبهم بأداء الوجيبة الكرائية عن المدة من 01/01/2021 الى متم شتنبر 2021 ، وهي الوجيبة الكرائية التي قام المستأنفون بعرض إيداع الوجيبة الكرائية المتعلقة بها حسب الثابت من محاضر العرض ووصولات الإيداع المدلى بها في الملف والتي ادلى المستأنفون امام هذه المحكمة أيضا بذلك المتعلق بالمدة من يوليووز 2021 الى شتنبر 2021 وهو الإيداع الذي تم بتاريخ 22/10/2021 أي قبل صدور الحكم المطعون فيه، والتي لم يتم الادلاء بها امام المحكمة الابتدائية التي قضت عليهم بأداء الوجيبة الكرائية عنها مما يتعين الغاء الحكم المطعون فيه بهذا الخصوص والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك، وتأييده في الباقي طالما ان العروض التي قام بها المستأنفون لم تكن بعنوان المستأنف عليه المضمن بالانذار والذي سبق له أيضا ان قاضاهم فيه في دعوى سابقة وانما بعنوان نازع فيه المستأنف عليه وبالتالي لم تنفي عنه المطل.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك، وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.