

**Bail commercial : l'offre réelle de
paiement des loyers faite à
l'adresse contractuelle du
bailleur, suivie de leur
consignation, écarte la demeure
du preneur (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 59695	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6235
Date de décision 20241217	N° de dossier 2024/8219/3743	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Rejet de la demande d'expulsion, Preuve du montant du loyer, Offre réelle, Obligations du preneur, Loyer, Demeure, Consignation, Bail commercial, Augmentation verbale du loyer	
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 d'une offre réelle de paiement des loyers faite par le preneur suite à une sommation. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur en paiement des arriérés et en expulsion. L'appelant soutenait que l'offre du preneur était inefficace, d'une part car effectuée au domicile du bailleur et non au cabinet de l'avocat ayant délivré la sommation, et d'autre part car portant sur un montant inférieur à celui prétendument réévalué oralement. La cour écarte ces moyens en retenant que le preneur est valablement libéré par une offre faite au domicile contractuel du créancier, l'avocat n'agissant que dans le cadre d'un mandat de représentation en justice. Elle juge en outre que les quittances produites par le bailleur pour justifier une augmentation du loyer ne peuvent prévaloir sur le montant fixé au contrat, dès lors qu'elles constituent une preuve que le créancier s'est constituée à lui-même. La cour rappelle que l'offre réelle, suivie d'une consignation en raison de la fermeture du local du bailleur, a pour effet de purger le défaut de paiement. Le défaut du preneur n'étant pas caractérisé, le jugement de première instance est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيدين صالح (غ.) والسعدية (هـ) بمقال بواسطة دفاعهما الأستاذ نور الدين القسيس مؤدى عنه بتاريخ 28/06/2024 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 12844 بتاريخ 26/12/2023 في الملف عدد 10314/8219/2023 و القاضي برفضه و تحميل رافعه الصائر .

وحيث تقدما كذلك بمقال استئنافي بواسطة دفاعهما الأستاذ محمد المهدي بنصغير مؤدى عنه بتاريخ 12/07/2024 يستأنفان من خلاله نفس الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الطاعنين بالحكم الابتدائي مما يكون معه استئنافهما قد ورد داخل الأجل القانوني، وما دام الطعنين المقدمين من طرفهما قد استوفيا باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واهلية ومصلحة واداء فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئنافي شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدين صلاح (غ.) والسعدية (هـ) تقدما بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه يعرضان فيه أنهما يملكان المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي الرقم 1320 بشارع المغرب العربي حي القدس، خريبكة المتكون من مرآب وممر ومطبخ ومرحاض مساحته تقريبا 40 متر مربع للاستعمال المخصص في استغلاله مصبنة، أكرياه للسيد الشرقي (غ.) بسومة كرائية شهرية قدرها 1700,00 درهم شاملة لواجبات النظافة. وأن المكتري السيد الشرقي (غ.) تقاعس عن أداء ما ترتب بذمته من مبالغ كرائية عن مدة 12 شهرا تبتدئ من 01/07/2022 الى غاية 30/06/2023 وجب فيها مبلغ 1700 12 شهرا = 20400,00 درهم فوجه له العارضان انذارا بأداء ما بذمته خلال اجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ التوصل به كما أشعراه بمقتضى نفس الإنذار بأنه في حالة عدم الأداء خلال الأجل المذكور سيتوجهان إلى المحكمة المختصة من اجل مطالبته بالأداء مع إفراغه من المحله و ومن يقوم مقامه و ان الإنذار بقي بدون جدوى رغم توصله به بواسطة السيد يوسف (هـ) المستخدم لديه ، كما هو ثابت بمحضر التبليغ المحرر من طرف المفوض القضائي السيد وتاب زهير لدى ابتدائية خريبكة بتاريخ 20/07/2023 مما يجعل حالة المطل ثابتة في حق المدعى عليه ، تبرر حق العارضان في التوجه إلى المحكمة المختصة من اجل المطالبة بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 20/07/2023. والتمسا الحكم على المدعى عليه السيد الشرقي (غ.) بأدائه لفائدة المدعيان صالح (غ.) والسعدية (هـ) مبلغ 20.400,00 درهم مدة 12 شهرا حسب 1700 درهم شهريا من 01/07/2022 إلى غاية 30/06/2023 المترتبة بذمة المدعى عليه من قبل واجبات كراء المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي الرقم 1320 شارع المغرب العربي حي القدس 1 المتكون من ومطبخ ومرحاض مساحته تقريبا 40 متر مربع و شمول الحكم بالنفاذ المعجل. والتصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليه السيد الشرقي (غ.) بتاريخ 20/07/2023 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي الرقم 1320 شارع المغرب العربي حي القدس 1 خريبكة المتكون من مرآب وممر ومطبخ ومرحاض مساحته تقريبا 40 متر مربع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع إلى يوم التنفيذ شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعي الصائر. و استدل بصورة لشهادة الملكية و صورة لعقد الكراء و صور وصولات الكراء حسب سومة 1700 درهم ونسخة من الإنذار المبلغ للمدعى عليه بواسطة المفوض القضائي و محضر تبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ.

وبناء على جواب دفاع المدعى عليه جاء فيه ان العلاقة الكرائية تربط بين المدعي السيد صالح (غ.) والعارض وأن السيدة السعدية (ه.) غير ذي صفة ومصلحة في الدعوى بدليل مضمون عقد الكراء المدلى به. وان السومة الحقيقية للكراء هي 1500 درهم وليس 1700 درهم حسبما اتفق عليه الطرفان خلال ابرام عقد الكراء و ان ذمة العارض فارغة بخصوص واجبات الكراء المطلوبة. والتمس أساسا بعدم قبول الدعوى و احتياطيا برفض الطلب و ارفقه بمحضر عرض عيني و إيداع مؤرخ في 7/8/2023 .

وبناء على تعقيب دفاع المدعي أوضح من خلاله انه بناء على ثبوت تماطل المدعى عليه في الأداء للواجبات الكرائية المترتبة بذمته و بناء على عدم استجابته لمضمون الإنذار الموجه إليه بواسطة دفاعه والوفاء بين يديه عوض سلوك العرض العيني في غياب محضر امتناع المدعي او دفاعه عن قبول العرض العيني .

وبناء على ان السومة الكرائية الجديدة هي 1700 درهم التصريح برد دفعات المدعى عليه و الحكم وفق الملتزمات المفصلة بالمقال من اجل المصادقة على إنذار الأداء و الإفراغ .

وبعد مناقشة القضية. وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيدان صالح (غ.) والسعدية (ه.) استئنافيين أصليين.

أسباب الاستئناف

بخصوص الاستئناف المقدم بتاريخ 28/06/2024:

حيث جاء في اسباب الاستئناف انه بالرجوع الى الحكم الابتدائي يتبين أنه قضى برفض طلب المستأنفين دون أي تعليل سليم وقانوني. وانه طبقا للفصل 359 والفصل 345 في فقرته الرابعة من قانون المسطرة المدنية فان أي قرار يجب ان يعلل من الناحيتين الواقعية والقانونية والا كان باطلا وان نقصان التعليل يوازي انعدامه. وأنه بالاضافة الى ذلك فانهما تقدما ابتدائيا بعدة دفعات الا ان المحكمة لم تجب عليها وهذا يعتبر نقصانا في التعليل ايضا . وأن المستأنف عليه صرح ابتدائيا انه يكتري المحل بمبلغ 1500 درهم دون ان يدلي باي وصل كراء وقد سايرته المحكمة مع ان المستأنفين ادليا بتواصل الكراء تفيد ان السومة الكرائية اصبحت 1700 درهم بعد اتفاق شفوي. وأن المحكمة الابتدائية لم تجب عن هذا الدفع كما انها لم تامر باجراء بحث هذا الشأن للتأكد من الطرفين بالسومة الكرائية الحقيقية للمحل موضوع الدعوى. وأن العرض العيني الذي تم كان بناء على سومة كرائية سبق مراجعتها وهي مبلغ 1500 درهم وبالتالي تبقى عملية عرض واجبات الكراء غير ذي اثر قانوني لسوء نية المكثري ولعلمه بان السومة الكرائية الحقيقية هي 1700 درهم. وأنه تبعا لذلك يتعين الأمر باجراء بحث مع الاطراف للوصول الى حقيقة السومة الكرائية يحضرها الطرفين ليدليان بحججهما. وأنه من جهة اخرى، فان المستأنف عليه توصل بالانذار بتاريخ 20/07/2023 ولم يتم عرض المبلغ على العارض الا بتاريخ 07/08/2023 أي بعد مرور 15 يوما من تاريخ توصله بالانذار، مما تبقى معه حالة المطل ثابتة، وهذا ما ذهبت اليه محكمة النقض في قرارها عدد 752 بتاريخ 23/08/2012 ملف تجاري عدد 347/3/2/2012. وأنه ما دام الحكم الابتدائي لم يعلل تعليلا سليما ولم يجب عن دفعات الاطراف يبقى ناقص التعليل الذي يوازي انعدامه خصوصا بعد استبعاد وصولات الكراء التي ادليا بها لاثبات ان السومة الكرائية هي 1700 درهم في الشهر وليس 1500 درهم وهذا ما جاء في قرار صادر عن محكمة النقض عدد 401 بتاريخ 07/07/1976 ملف مدني عدد 43664 . وأنهما يدليان بدفتر الوصولات الذي يفيد ان السومة الكرائية منذ 30/11/2014 تم الزيادة فيها لتصبح 1600 درهم في الشهر بدلا من 1500 درهم كما بدليان بصورة منه دفتر اداء الوصولات رففته المبتدئ من شهر شتنبر لسنة 2019 الى شهر ماي لسنة 2022 والذي يفيد ان السومة الكرائية تم الزيادة فيها شفويا من 1600 درهم في الشهر الى 1700 درهم في الشهر، وهي السومة المتضمنة بالانذار الموجه إلى المستأنف عليه موضوع هذا الملف المعروف على المحكمة. وأن المستأنف عليه يمكن ان يفند ما ذهب اليه بادلائه باصل الوصولات الكرائية التي كان يتسلمها منها مقابل ادائه واجبات الكراء عن المدة المذكورة اعلاه . والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى. واحتياطيا الأمر بإجراء بحث مع حفظ حقهما في التعقيب وتحميل المستأنف عليه الصائر. وادليا بنسخة من الحكم المستأنف وصورة لمحضر عرض عيني واصل دفتر الوصولات منذ سنة 2014 و

بخصوص الاستئناف المقدم بتاريخ 12/07/2024 :

حيث جاء في أسباب الاستئناف ان الحكم المستأنف جانب الصواب لما قضى برفض طلب المستأنف الرامي إلى الأداء والإفراغ من خلال سوء تعليقه المنزل بمنزلة انعدامه بخصوص تماطل المستأنف عليه و يجعله عرضة للإلغاء. وانه من الثابت من خلال مستندات الملف أن المستأنفين كلفا دفاعهما بتوجيه إنذار بالأداء والإفراغ إلى المستأنف عليه المكتري بلغ إليه بواسطة مستخدمه 20/07/2023 كما هو ثابت بمحضر المفوض القضائي السيد زهير وتاب وتم إمهاله 15 يوما لأداء ما تخلد بزمته تحت طائلة الإفراغ لثبوت المطل، وبالتالي فان من أصبحت له الصفة في تلقي الوفاء بمبالغ الكراء المطلوبة هو دفاعه الأستاذ المهدي بنصغير نيابة عن موكله. وان المستأنف عليه لم يعرض المبالغ المطلوبة على دفاعهما الذي له الصفة والصلاحيه لقبض او رفض الواجبات المطلوبة نيابة عن موكله داخل الأجل المحدد بنص الإنذار. وان المستأنف عليه رغم توصله بالإنذار الموجه إليه من طرف دفاعهما بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 20/07/2023 فانه تخلف عن الأداء في الأجل المحدد له. إلا أن المحكمة ارتأت في تعليقه للحكم المستأنف انه قام بعرض الواجبات الكرائية المطلوبة بموطن المدعي ووجده مغلقا و تعذر عليه العرض فأودعه بصندوق المحكمة و أبرء ذمته. و الحال ان المستأنف عليه لم يثبت مبادرته بعرض المبالغ المطلوبة على الأستاذ محمد المهدي بنصغير المحامي بهيئة الدار البيضاء دفاعهما الذي هو محرر ومرسل الإنذار الى المستأنف عليه الشرقي (غ). عن طريق المفوض القضائي السيد زهير، والذي بناء على مضمونه أصبح المستأنف عليه ملزم بالقيام بعرض الواجبات المطلوبة بين يدي دفاع موكله وبمكتبه وليس بموطن موكله الوارد بالعقد ولعلمه التام بحكم قرابته بهما بان محلها مغلق تلك الفترة لتواجدهما بالديار الفرنسية، فانتهز الفرصة من خلال سلوكه مسطرة العرض العيني بسوء نية وكأنه متوصل بالإنذار منهما شخصا وليس عن طريق محاميهما. وبالتالي تكون المحكمة قد اساءت لتعليل الحكم الثبوت قيام الطرف المستأنف عليه بالعرض والإيداع للواجبات الكرائية خلافا لما هو مطلوب الإنذار بين يدي دفاع المستأنف ين وليس بعنوانهما ، فإن العرض والإيداع بالتالي يكون قد جاء لاحقا عن الأجل المحدد بمقتضى الإنذار المحدد في 15 يوم، فالمستأنف عليه توصل بالإنذار بتاريخ 20/07/2023 غير أنه قام بالعرض العيني للمبالغ المطلوبة ناقصة بعنوانهما وليس بين يدي الأستاذ محمد المهدي بنصغير المحامي بهيئة الدار البيضاء مرسل الإنذار والمفتوح طيلة ايام العمل القانونية. كما ان قيام المستأنف بالإيداع لم يتم إلا بتاريخ 07/08/2023، أي بعد مرور يوم عن توصله بالإنذار وخلافا لمضمون الإنذار، وبالتالي فان الإيداع لم يتم حسب السومة والمبالغ المطلوبة بالإنذار الأجل المحدد به، وبالتالي فان التماطل ثابت في حقه خلافا لتعليل المحكمة المشوب بسوء التعليل الموازي لانعدامه فتكون قد عرضت حكمها للإلغاء وهذا ما يؤكد العمل القضائي. والتمسا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به برفض الطلب وبعد التصدي الحكم من جديد على المستأنف عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 20.400,00 درهم عن مدة 12 شهرا حسب 1700,00 درهم شهريا من 01/07/2022 إلى غاية 30/06/2023 المترتبة بذمة المستأنف عليه من قبل واجبات كراء المحل التجاري الكائن بالطابق الارضي الرقم 1320 شارع المغرب العربي حي القدس 1 خريبكة المتكون من مرآب وممر ومطبخ 1320 شارع ومرحاض مساحته 40 متر مربع وشمول الحكم بالنفاذ المعجل لثبوت الدين. والتصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ الى المستأنف عليه بتاريخ 20/07/2023 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع إلى يوم التنفيذ وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأدليا بنسخة من الحكم الابتدائي.

وبناء على طلب سحب النيابة من طرف الأستاذ محمد المهدي بنصغير بجلسة 10/09/2024 أفاد من خلاله أن المستأنفين كلفا دفاعا آخر بالطعن في الحكم المستأنف. لذلك يسحب نيابته عنهما في ملف القضية.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 10/12/2024 تخلف عن حضورها المستأنف عليه رغم التوصل لجلسة يومه بواسطة شريكه حسب ذكره يوسف (ل). فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 17/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنفان على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب من عدة جوانب تم تسطيرها ضمن اسباب الاستئناف المفصلة أعلاه.

وحيث بخصوص الدفع المثار من طرف نائب المستأنفين الأستاذ محمد المهدي بنصغير بعدم عرض الكراء على دفاع الطاعنين فيبقى دفعا مردودا لأن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليه باعتباره مكتريا قام بعرض واجبات الكراء على الطرف المالك (المكري) بعنوانه الوارد بعقد الكراء (1320 شارع المغرب العربي حي القدس 1 خريبكة) فتعذر عليه العرض لكون المحل مغلق فقام بإيداع المبلغ المعروف بصندوق المحكمة بتاريخ 07/08/2023 مما يكون معه العرض الذي قام به المستأنف عليه عرضا حقيقيا وهو غير مجبر بعرض الكراء على دفاع المستأنفين إلا في حالة عدم بيان محل المخابرة وهو الأمر الغير الوارد في نازلة الحال لأن عنوان المكري (باعث الانذار) باعتباره مالكا للعقار الذي يتواجد به المحل التجاري يوجد ب (1320 شارع المغرب العربي حي القدس 1 خريبكة) وان دفاع المستأنفين إنما بعث الانذار في إطار وكالة التقاضي مما يكون معه الدفع المثار غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث بخصوص الدفع بعرض الكراء بمبالغ ناقصة باعتبار أن السومة الكرائية محددة في 1700 درهم وليس 1500 درهم فيبقى دفعا مردودا لأن السومة المحددة في عقد الكراء تتمثل في مبلغ 1500 درهم شهريا وهو الأمر المتفق عليه بين الطرفين وأن تمسك الطاعنين بكونها محددة في 1700 درهم لا حجة له بالملف سوى صور التواصيل الكرائية المستدل بها والتي تعتبر حجة من صنعه لا ترقى للاثبات مما يكون معه الدفع المثار بخصوص السومة الكرائية غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث إن ذمة المستأنف عليه فارغة بخصوص أداء الكراء لإدلائه بمحضر عرض عيني بموطن المستأنفين الوارد بالعقد بعدما وجد المفوض القضائي المحل مغلقا بتاريخ 03/08/2023 وقيامه بالإيداع بتاريخ 07/08/2023 مما يبقى معه المطل غير ثابت، فالمعلوم قانونا أن العرض ينفي المطل والإيداع يبرئ الذمة الشيء الذي يجعل الدفع المثار بخصوص المطل غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث تكون الاسباب المتمسك بها من طرف الطاعنين غير مبنية على اساس سليم ويتعين بالتالي ردها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على عاتق المستأنفين.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيايبا

في الشكل: قبول الاستئنافين.

في الموضوع: بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.