

Bail commercial : L'offre réelle de paiement des loyers faite à l'avocat du bailleur qui a notifié la mise en demeure est valable et libère le preneur de son obligation (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60658	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2401
Date de décision 20230405	N° de dossier 2022/8206/5189	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Réforme du jugement, Offre réelle, Mise en demeure, Mandataire du bailleur, Loyers, Effet libératoire, Défaut de paiement, Consignation, Bail commercial		
Base légale	Source 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 se prononce sur la validité d'une offre réelle de paiement adressée au conseil du bailleur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur, retenant le preneur en état de défaut. L'appelant soutenait avoir purgé sa dette dans le délai imparti par une offre réelle suivie d'un dépôt à la caisse du tribunal, tandis que l'intimé contestait la validité de cette offre au motif qu'elle aurait dû lui être adressée personnellement et non à son avocat. La cour retient que l'offre de paiement est valablement faite au conseil du bailleur dès lors que celui-ci est l'auteur de la sommation de payer. Elle relève que la sommation, ne précisant pas que le paiement devait être effectué entre les mains du bailleur lui-même, a fait du cabinet de l'avocat un domicile élu pour la réception du paiement. Le preneur ayant procédé à l'offre puis au dépôt dans le délai légal, la cour considère que le défaut de paiement n'est pas caractérisé et que le dépôt a un effet libératoire. En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris et rejette l'ensemble des demandes du bailleur.

Texte intégral

حيث قدم المقال الاستثنائي وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيدة زهرة (ر.) تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي عرضت من خلاله أن المدعى عليه يعتمر المحل المشار إلى عنوانه بسومة شهرية قدرها 500.00 درهم، يستخدمه كمحل للخياطة وانه توقف عن أداء واجبات الكراء منذ نونبر 2021 إلى غاية مارس 2022 أي خمسة أشهر، و أنها وجهت له إنذارات ظلت دون جدوى، لأجله تلتزم بالحكم بإفراغه من الدكان الذي يكتريه بالعنوان المشار إليه هو أو من يقوم مقامه تحت غرامة إنذارات تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير و بأدائه واجبات كراء الشهور من نونبر 2021 إلى مارس 2022 و تعويض قدره 3000 درهم عن التماطل و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر على غير العارضة و ارفق المقال بثلاث محاضر تبليغ إنذار و شهادة ملكية.

و بناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 1372022 أكد من خلاله أن الجهة المدعية لم تدل بما يثبت العلاقة الكرائية، و أن الدعوى جاءت مخالفة لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق.م. م ، ملتصقا بالتصريح بعدم قبول الطل مع حفظ حق العارض في الجواب في حال إصلاح المسطرة.

وبعد استيفاء كافة الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنائه كما يلي:

أنه أدلى بمذكرة لجلسة 13/07/2022 التمس من خلالها التصريح بعدم قبول طلب المدعية مع حفظ حقه في الجواب في حالة إصلاح المسطرة . وأن المحكمة لما اعتبرت توصل الطاعن بالإستدعاء للجلسة وكذا بالإندازار موضوع الدعوى شخصيا بذات المحل دليلا على العلاقة الكرائية التي تدعيها المستأنف عليها تكون بذلك قد جانبت الصواب وحرمت المستأنف من حقه في التعقيب عن دفعات المستأنف عليها. وانه لما توصل بالإندازار بتاريخ 04/03/2022 بادر إلى إيداع المبلغ المطلوب الذي هو 2500.00 درهم بصندوق المحكمة بتاريخ 17/03/2022 . وذلك بعد تحرير محضر إخباري من طرف المفوض القضائي السيد عبد الرحيم (ب.) الذي يشهد من خلاله ان كاتبة نائب المستأنف عليها امتنعت عن التوصل بالعرض العيني . وتكون بذلك واقعة التماطل غير واردة في نازلة الحال. و التمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر على درجتين. و ارفق مقاله بنسخة الحكم المستأنف وصورة وصل الأداء ومحضر إخباري.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 25/01/2023 جاء فيها أن عملية العرض العيني المنجزة من قبل المفوض القضائي السيد عبد الرحيم (ب.) جاءت معيبة وغير قانونية كونها أنجزت في مواجهة دفاع مالك الرقبة وليس في مواجهة هذا الأخير هذا مع تسجيل تحفظها بشأن مباشرة المساطر القانونية بخصوص مضامين المحضر المذكور من حيث عدم واقعية وحقيقة الوقائع التي تم سردها. و ان الطرف المستأنف كان حريا به وتقيدا بالمساطر القانونية المعمول بها بهذا الخصوص وحتى يكون لعرضه للمبالغ الكرائية قوة وحجية في مواجهة من يجب أن يكون على الطرف المكري السيدة زهرة (ر.) بعنوانها المعروف لديه الكائن بـ [العنوان] الرباط. و ما يرجح ويؤكد معرفة الطرف المستأنف بعنوانها المذكور هو سبقية توصله سابقا وخلال سنوات 2019 و 2020 و 2021 بعدة إنذارات من اجل أداء واجبات الكراء وعليها تضمين بعنوانها السالف الذكر كما هو ثابت من خلال المدلى به. وبذلك فان مباشرة الطرف المستأنف لعملية عرض مبالغ الكراء على دفاع الطرف المكري تبقى غير مرتكزة على أساس قانوني وأن الحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب فيما قضى به من تبوت حالة التماطل في حق الطرف المستأنف مما يكون معه مناسباً القول برد استئنائه لعدم وجاهته ولعدم ارتكازه على أساس واقعي وقانوني صحيحين والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي. وجعل الصائر على

من يجب.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 22/02/2023 جاء فيها أن الإنذار وجه من طرف نائب المستأنف عليها ولم يضمنه عنوانها و بالتالي فإنها جعلت نائبها محلا للمخابرة معها و بالتالي فإن أي جدال بشأن هذه النقطة فهو عقيم . وأن العرض صحيح و أن الإيداع وقع داخل أجل 15 يوما الممنوحة بموجب الإنذار. و بالتالي فإن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به مما يستوجب معه إلغاءه و الحكم من جديد برفض الطلب لانتفاء حالة المطل والتمس الحكم وفق أوجه الاستئناف. وأدلى بنسخة من الإنذار ومحضر إخباري وشهادة بإيداع.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 15/03/2023 والتي جاءت تأكيدا لما جاء في مذكرتها السابقة.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 15/03/2023 تخلف عنها دفاع الطرفين والفي بالملف مذكرة تأكيدية لنائب المستأنف عليها، فتقرر خلالها حجزها للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 05/04/2023.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إن البين بالاطلاع على وثائق الملف ومعطياته صحة ما جاء في الاستئناف بخصوص انتفاء التماطل في حق المستأنف لثبوت عرضه واجبات الكراء المطلوبة في الإنذار وإيداعها بصندوق المحكمة بعد امتناع كاتبة دفاع المستأنف عليها الأستاذ ابراهيم (ص.) عن التوصل بالعرض ، وأن ما جاء في الاستئناف بخصوص وجوب عرض الكراء على المكريّة- المستأنف عليها - فإنه غير جدير بالاعتبار لتوجيه الإنذار موضوع الدعوى من طرف الأستاذ المذكور نيابة عن المكريّة وعدم الإشارة في الإنذار لوجوب وقوع العرض على المكريّة .

وحيث ان كلا من العرض والايدياع قد تم إجراؤهما داخل الأجل المحدد في الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 04/03/2022 اعتبارا لوقوع العرض بتاريخ 14/03/2022 والايدياع بتاريخ 17/03/2022 .

وحيث إنه بالإضافة لانتفاء عنصر التماطل في حق المستأنف كما هو مبين أعلاه وهو ما يجعل طلبي التعويض والافراغ غير مؤسسين قانونا فإن الإيداع يبرئ الذمة ولا مبرر بالتالي للحكم بأداء واجبات الكراء.

وحيث يتعين استنادا لما ذكر اعلاه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.