

**Bail commercial - Résiliation
pour défaut de paiement - L'offre
de paiement des loyers faite dans
le délai de la mise en demeure
met fin à la demeure du preneur
et fait échec à la demande en
résiliation, même si le dépôt des
fonds est postérieur à ce délai
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64812	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5147
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8206/3154	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Réformation du jugement, Offre réelle de paiement, Offre faite dans le délai, Mise en demeure, Dépôt tardif, Dépôt des loyers, Demeure du preneur, Défaut de paiement des loyers, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'effet interruptif de la défaillance d'une offre de paiement de loyers commerciaux, même non suivie d'un dépôt immédiat. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur au motif d'un défaut de paiement persistant malgré une sommation. L'appelant soutenait avoir valablement offert le paiement par chèque dans le délai imparti, offre refusée par le bailleur. La cour retient que l'offre de paiement formulée dans le délai de la sommation suffit à elle seule à purger la défaillance du preneur, peu important que le dépôt effectif des fonds à la caisse du tribunal intervienne postérieurement à l'expiration de ce délai. La cour distingue ainsi l'offre, qui interrompt la défaillance, du dépôt, qui a un effet purement libératoire de la dette. Elle écarte également le moyen tiré du caractère prétendument fictif du chèque, dès lors que le refus du créancier a empêché sa présentation à l'encaissement. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation et l'expulsion, la cour rejetant ces demandes.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/05/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/02/2022 في الملف عدد 6074/8219/2021 والقاضي في الشكل قبول الطلب ، في الموضوع بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 12/05/2022 وبادرت إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرفالمدعي تقدم بواسطة نائببهمقال افتتحي للدعوى يعرض من خلاله أنهقام بكراء المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهرة قدرها 7700.00 درهم للمدعى عليها، هذه الأخيرة إمتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2020 إلى ماي 2021 بحسب مبلغ 61600.00 درهم رغم إنذارها بذلك .

ملتمس الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 61600.00 درهم عن المدة المذكورة وبفسخ عقد الكراء وإفراغها هي أو من يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع .

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة نائبيها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كونها قامت بعرض واجبات الكراء المطالب بها بواسطة شيك داخل الأجل القانوني ، وإيداعها بتاريخ 30/06/2021 ، مما ينفي عنها واقعة التماطل .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح الطرف العارض من خلالها أن الأداء الذي ينفي التماطل هو الذي يتم داخل الأجل المضمن بالإنذار ، كما أن العرض الذي ينفي التماطل هو العرض الحقيقي ، مضيقة أن إيداع واجبات الكراء تم دون سلوك مسطرة العرض الحقيقي إذ تم الإيداع مباشرة بصندوق المحكمة بعد رفع الدعوى الحالية ، فضلا على أن المستأنفة قام بعرض شيك وهمي على الورثة قبل الحصول على الإذن بالعرض والإيداع علما أن الورثة ليس لديهم حسابا بنكيا مشتركا ولم يتم توكيل أي منهم لقبض واجبات الكراء وأن دفاعهم كان أولى بأن يعرض عليه الكراء فعلا .

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 13/10/2022 حضر نائبا الطرفين وألفي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنفة أكدت العارضة من

خلالها سابق دفعاتها ، ملتزمة الحكم وفق مقالها الإستثنائي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/11/2022 تم تمديدها لجلسة 17/11/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت الطاعنة كونها قامت بعرض واجبات الكراء المطالب بها بواسطة شيك داخل الأجل القانوني ، وإيداعها بتاريخ 30/06/2021 ، مما ينفي عنها واقعة التماطل .

وحيث رد الطرف المستأنف عليه الدفع المذكور سنده في ذلك أن الأداء الذي ينفي التماطل هو الذي يتم داخل الأجل المضمن بالإندار ، كما أن العرض الذي ينفي التماطل هو العرض الحقيقي ، مضافا أن إيداع واجبات الكراء تم دون سلوك مسطرة العرض الحقيقي إذ تم الإيداع مباشرة بصندوق المحكمة بعد رفع الدعوى الحالية ، فضلا على أن المستأنفة قام بعرض شيك وهمي على الورثة قبل الحصول على الإذن بالعرض والإيداع علما أن الورثة ليس لديهم حسابا بنكيا مشتركا ولم يتم توكيل أي منهم لقبض واجبات الكراء وأن دفاعهم كان أولى بأن يعرض عليه الكراء فعلا .

وحيث إن البين من وثائق الدعوى أن المستأنفة توصلت بتاريخ 09/03/2021 بالإندار بأداء واجبات الكراء عن المدة المطالب بها بحسب مبلغ 46200.00 درهم ، وأنها بادرت بتاريخ 24/03/2021 إلى عرض المبلغ المذكور على ورثة الهالكة رحمة (ب.) مع الإشارة إلى أسمائهم كما أن العرض تم بمحل سكنهم المضمن بالإندار وذلك بواسطة شيك تحت عدد 9734622 ، وأن العرض المذكور تم رفضه من طرف أحد الورثة وهو السيد عبد الإله (ن.) بدعوى أنه لا يتوفر على وكالة عن باقي الورثة ، وبذلك فإن العرض المشار إليه جاء وفق الشكل المتطلب قانونا ولا يجوز للطرف المستأنف عليه التمسك بكونه لا يعتبر عرضا حقيقيا بعدم وقوعه لفائدة دفاعه أو كون الشيك المشار إليه يعتبر وهميا مادام أن المكثري يبقى من حقه في جميع الأحوال لنفي تماطله عرض واجبات الكراء على المكثري بإعتباره طرفا أصيلا سيما أن الإندار موضوع الدعوى الحالية لم يتم التنصيص فيه على وجوب الأداء لدفاع الطرف المكثري ، كما أنه وأمام رفض قبض واجبات الكراء المضمنة بالشيك يجعل الدفع بكون هذا الأخير شيكا وهميا ناقصا عن درجة الإعتبار .

وحيث إن العرض وبخلاف ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى يعتبر نافيا لتماطل المكثري مادام أنه تم داخل الأجل الممنوح له بمقتضى الإندار ولو تم الإيداع خارج الأجل المذكور مادام أن العرض يعتبر نافيا للتماطل وأن الإيداع يظل مبررا للذمة .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ وإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليهم الصائر .