

CA,Casablanca,5/02/1985,216

Identification			
Ref 20673	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 216
Date de décision 19850205	N° de dossier 895/84	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Demeure du locataire, Défaut de paiement, Consignation partielle	
Base légale Article(s) : 275, 27 -		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 105	

Résumé en français

La consignation d'une partie des loyers impayés auprès du secrétariat greffe après la réception du congé, ne libère le locataire de son obligation de paiement de loyer que dans la limite du règlement intervenu, celui ci restant considéré en demeure ce qui justifie la résiliation du bail. Le fait que le bailleur soit introuvable à son adresse, n'exonère pas le locataire de procéder à une offre réelle et consignation des loyers. En cas de demeure du locataire, le bailleur a, pour demander la résiliation du contrat de bail, le choix entre la procédure du dahir du 24 mai 1955 et la procédure de droit commun.

Résumé en arabe

إيداع جزء من الكراء - ينفي المطل - لا. - عرض الكراء ولو في حالة عدم العثور على المكري بعنوانه - نعم. - مسطرة افراغ محل تجاري بناء على التماطل، تطبيق القواعد العامة - نعم. - ان ايداع المكثري لجزء من اقساط الكراء، بين يدي كتابة الضبط بعد التوصل بالانذار يبرئ الذمة من الالتزام باداء الكراء في حدوده دون يحلل المكثري من نتائج مطله الذي يؤدي الى فسخ عقد الكراء. ان عدم العثور على المكري في عنوانه لاداء واجبات الكراء ليس مبررا للمكثري في عدم عرض الكراء عليه لان الامر يتعلق باداء مبلغ مالي فكان بإمكانه ان يقوم بالايدياع على ذمة المكري وفق ما يقتضيه الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود. للمكري، في حالة المطل، ان يختار بين اللجوء الى مسطرة ظهير 24 مايو 1955 وبين اللجوء الى القواعد العامة، ليطلب فسخ عقد الكراء.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الغرفة التجارية القرار 216 - بتاريخ 05/02/1985 - ملف تجاري عدد 895/84 قضية الكريم بلفقيه ضد / رياض محمد ولطيفة الهدار باسم جلالة الملك وبعد الاستماع الى مستنتجات النيابة العامة والمداولة طبق القانون. حيث ان السيد عبد الكريم بلفقيه تقدم بواسطة محاميه الاستاذ الصديق حركات بمقال مؤدى عنه في 4 يناير 1984 يستأنف بموجبه الحكم الصادر عن ابتدائية الدار البيضاء بتاريخ 25 نونبر 1982 في الملف رقم : 82/67 والقاضي برفض الدعوى التي اقامها والرامية الى افراغ المحل الذي يمارس المستأنف عليهما نشاطا تجاريا. شكلا : حيث ان الحكم المستأنف لم يقع تبليغه الى المستأنف عليهما مما يجعل الاستئناف مقبولا شكلا اجلا وصفة واداء. وموضوعا : حيث يستفاد من وثائق الملف ونسخة الحكم المستأنف ان السيد عبد الكريم بن الفقيه تقدم بواسطة محاميه الصديق حركات مؤدى عنه بتاريخ 31 مارس 1981 يطلب فيه واجبات كراء المحل التجاري الذي يشغله المدعى عليهما بشارع جورا رقم 94 بالدار البيضاء حي المعاريف بمبلغ الف درهم لكل شهر عن المدة المتراوحة بين شهر نونبر 1980 الى شهر مارس 1981 وباداء قيمة الشهور الموالية الى يوم التنفيذ والحكم بفسخ عقد الكراء وبافراغ المكترين ومن يقوم مقامها وجميع أشيائهما. بسبب اغلاق المحل وتركه عرضة للضياع والتفت بسبب عدم الاستغلال وذلك بناء على التنبيه الموجه اليهما بالبريد المضمون بتاريخ 21 يناير 1981 وبالشرط العقدي يوجب اداء الكراء تحت طائلة جزاء الفسخ بعد مضي 15 يوما من تاريخ التوصل وذلك عملا بمقتضيات الفصل 692 ، مع الصائر والنفاذ المعجل تحت غرامة تهديدية قدرها مائة درهم عن كل يوم تاخير وبتعويض قدره الف درهم عن الضرر الحاصل للمدعي بسبب التماطل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى. وحيث جاب المدعى عليهما بمذكرة بواسطة محامييهما الاستاذ محمد عبيد الصنهاجي التي ارفقها بالوثائق التالية : (1) نسخة من تصريح بالقيد في السجل التجاري بالنسبة للسيد رياض . (2) نسخة من تصريح بالقيد في السجل التجاري بالنسبة للسيدة الهدار. (3) نسخة تقرير الخبير السيد ادريس السوسي. (4) رسالة المدعي بطلب الكراء المتوصل بها في 17 يناير 84. (5) رسالة محامي الطرف المكثري تحت مضمون 963 وتاريخ 28 يناير 1981 بعرض الاكراهية حسبما. (6) وصل ايداع واجبات الكراء عن طريق عروض عديدة. وحيث عقب واجبات الكراء مدرجة بجلسة 1981/12/9 ثم بمذكرة بتعديل الطلبات مدرجة بجلسة 13 مارس 1982 التي ضمنها ان العارض اقام دعوى ب 81/3/17 ترمي الى فسخ عقد الكراء للمحل التجاري نظرا لعدم اداء الكراء رغم الانذار بالاداء والذي ظل بدون مفعول والذي يذكر بشروط العقد والمتوصل في 21 يناير 81 بسبب اهمال المحل واغلاقه وافراغه من جميع الاثاث التي كانت توجد به والكف عن مواصلة أي نشاط تجاري يعرض المعمل للتلف والخراب. وان عقد الكراء الكتابي ابرم ب 6/6/80 بينما الانذار المذكور بانهايه وجه اليهما ب 21/1/81 أي قبل ان يكتفيا في هذا المحل الاصل التجاري عملا بالفصل 5 من ظهير 55/5/24 وان العارض باقام الدعوى الاولى على اساس الفصل 692 من ق ع ل الذي يقدر حق الفسخ لعدم اداء الكراء ولعدم استعمال المحل على النحو المتفق عليه وعلى اساس الشرط العقدي الذي يقرر الفسخ لعدم اداء الكراء. وان هذا الاتجاه قد استقر عليه المجلس الأعلى طبقا للقواعد العامة (الفصل 692). وحيث انه لما كان المحل التجاري لم يصبح بعد خاضعا لظهير 24 ماي سنة 1955 كان من الممكن تطبيق ظهير 5 ماي 1928 ، غير ان هذا الظهير الاخير قد الغاه القانون الجديد للسكنى المطبق على محلات السكنى والمحلات المهنية دون المحلات التي لها الصفة التجارية وان هذا القانون لا يحل لا صراحة ولا ضمنا الا ان كان تطبيقه على المحلات التجارية قبل ان تصبح خاضعة لظهير 24 ماي 1955 مما يفتح المجال لتطبيق القواعد العامة بالنسبة للمحلات التجارية الغير الخاضعة لظهير 1955/5/24 بعد فاتح يناير 81 أي التاريخ الذي الغي فيه ظهير 5 ماي 1978. ولهذا يبقى اساس الدعوى التي اقامها العارض طبق الفصل 692 أساسا صحيحا. لكن حيث ان العارض قد وجه الى المكثرين انذارا ثانيا ب 81/4/14 أعرب فيه عن الاحتفاظ باثر الانذار الاول الذي توصل به في 1981/1/21 واعطى لهما في هذا الانذار الجديد اجل ثلاثة اشهر لاداء الكراء والعودة الى المحل الا ان الانذار بقي بدون مفعول. وان العارض احتياطيا وجه الانذار الثاني طبقا للقانون الجديد المتعلق بالسكنى فيما اذا قال القضاء بوجوب تطبيقه على المحلات التجارية الغير الخاضعة لظهير 24 ماي 55 وان هذا القانون الجديد يعطي، هو الآخر، للمكثري الحق في فسخ عقد الكراء لعدم الاداء بعد انذار لمدة ثلاثة اشهر. ان سواء طبقت القواعد العامة او القانون الجديد فان العقد يفسخ عملا بالشرط الفاسخ العقدي والفصل 692 من ق ع ل - او القانون الجديد للسكنى. ولا عذر للمدعي عليها في الكف عن اداء الكراء وان ادعاءها ان المحل لم يقع اصلاحه فهذا ادعاء يتعارض مع العقد الذي ينص صراحة

على ان المكثري تعرف على وقبله بالحالة التي هو عليها وهو حديث البناء ولا حق لها في المطالبة باي اصلاح او تعويض. وان العقد شريعة المتعاقدين. لذا يلتمس ان تصرح المحكمة بفسخ العقد طبقا للقواعد العامة بسبب عدم اداء الكراء واهماله وتعرضه للتلف واذا رأت المحكمة مجالا لتطبيق القانون الجديد للسكنى لان تصرح بالمصادقة على الانذار الثاني المؤرخ في 4 ابريل 81 الذي وجه الى المكثري طبقا لهذا القانون وبافراغ المكثرين من المحل التجاري المشار اليه اعلاه. مع التنفيذ المؤقت رغم كل طعن وتحمل المدعى عليها خسائر الدعوى. وحيث عقب ذ الصنهاجي بمذكرة مدرجة بجلسة 82/6/8 وارفقه بصورة شمسية من تقرير الخبير السيد الفردوس يوسف ثم اسند الاستاذ حركات النظر ووضعت بالقضية في التامل. وحيث انه بعد الاستماع الى طرفي التراع من طرف السيد قاضي الدرجة الاولى في مستنتاجاتهم والاطلاع على وسائل دفاعهم اصدر حكمه الانف الذكر والقاضي برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر وهو الحكم المستأنف. أسباب الاستئناف : وحيث اوضح المستأنف السيد عبد الكريم بلفقيه في عريضة استئنافه ان الحكم الابتدائي لم يكن على صواب ذلك ان المحكمة الابتدائية قد اختلط عليها الامر فراحت تعتمد العلل التي لا يمكن ان تبرر قضاءها، ذلك ان الطرف المكثري توصل بالانذار ب 17 يناير 81 ولم تقم بعرض الكراء الا بعد شهور في حين ان العقد المدلى به امامها ينص على الفسخ في حالة عدم الاداء بعد 15 يوما من الانذار. ومن جهة اخرى فقد طلب منها الحكم باداء الكراء عن جميع الشهور التي تحل الى يوم التنفيذ وقد رفضت الحكم باداء الكراء عن الشهور التي حلت الى يوم الحكم أي من نونبر 80 الى نونبر 1982. وقولها بان هناك شهودا شهدوا لصالح الطرف المكثري فهذا مخالف للقانون ولم يسبق لها ان قامت باي بحث حتى تقول بالشهادة عملا بالفصل 81 من ق م م. وان عقد الكراء ابرم في شهر يوليو 1980 وهو نص على ان المكثري عاين المحل وقبله بدون أي حق في اصلاحه او المطالبة بالتعويض وانه في اقل من خمسة اشهر امتنع الطرف المكثري من اداء الكراء بانتظام وانه لم يقم بعرض الكراء الا في 23 يونيو 81 وان الشرط الفاسخ في العقد تحقق. وان ادعاء العرض لمكتب المحامي لا يمكن قبوله وان شهادة الشهود المكتوبة التي اخذت بها المحكمة لا يمكن قبولها عملا بمقتضيات الفصل 443,444 من ق ع ل وان الجواب على الانذار بالاداء واعادة العرض بمكتب المحامي لا يمكن ان تكون اية حجة ازاء تحقق الشرط الفاسخ. وان هناك كراء شهور حلت اثناء التراع من نونبر 80 الى اكتوبر 1983 لم يحرك المكثري ساكنا بشأنها. وانه يجب الحكم باداء الكراء الذي حل اجله الى الان. وان العقد قد فسخ بقوة القانون عملا بالفصل 260 من ق ع ل وان ظهير 1928 الذي كان يطبق على المحلات التجارية قد الغي وان القانون الجديد للسكنى قاصر ولا يمكن تطبيقه على هذه الحالة وان القواعد العامة هي الواجبات التطبيق عملا بالفصلين 260-692 من ق ع ل . لذا يلتمس ان تصرح المحكمة بالغاء الحكم الابتدائي والحكم باداء الكراء الذي حل من ابريل 1980 الى اكتوبر 1983 بواقع الف درهم في الشهر مع مدة الاكراه البدني في الاقصى والتصريح بفسخ عقد الكراء لتحقيق الشرط الفاسخ ونظرا لحالة المظل الثابتة في حق المكثرين مع مبلغ 4000 درهم تعويضا عن التماطل وبتحمل المكثرين جميع المصاريف. وحيث ادرجت القضية بجدول جلسة 84/4/5 فتقدم الاستاذ الصنهاجي محمد عبيد نيابة عن المستأنف عليها بمذكرة جواب مدرجة بنفس الجلسة اوضح فيها ان العارضين استأجرا من المستأنف محلا يوجد بشارع جورا رقم 14 بالمعاريف وذلك قصد ممارسة نشاطهما التجاري والذي يتجلى من بيع الملابس الجاهزة. وبعد الاجراءات الادارية التي يجب اتخاذها قبل ممارسة أي نشاط تجاري تعهد لهما المستأنف باتمام الاصلاحات الضرورية التي كانت متبقية عن هذا المحل. وان المكثري لم يقم بما هو مترتب في ذمته من التزام وانه رغم هذا التقصير من طرف المستأنف فان العارضين لم يقصرا يوما في احترام التزاماتها كمكثرين وخاصة منها اداء الكراء في اوانه. ورغم هذا فقد فوجئ بطلب المستأنف امام المحكمة الابتدائية الرامي الى اداء واجبات كراء المحل التجاري وفسخ عقد الكراء وافراغ العارضين وان اهذا الطلب غير مقبول شكلا وهو عديم الاساس موضوعا. ذلك ان العارضين يستفيدان من مقتضيات ظهير 55/5/24 وان المستأنف لما علم جدية هذا الدفع امام المحكمة الابتدائية قام وادلى بمذكرة تعديل الطلبات ملتصقا بالتصريح بالمصادقة على الانذار الذي وجهه في اطار الظهير المتعلق بكراء المحلات المعدة للسكنى وللاستعمال المهني. وان المستأنف اختلط عليه الامر ولم يعرف أي الظهيرين يمكن تطبيقه على هذا المحل التجاري وان المستأنف يجعل بسبب عدم اداء الكراء كسبب لافراغ العارضين وانه بالرجوع الى الوثائق الموجودة بالملف الابتدائي ستلاحظ ان العارضين قاما بعرض واجبات الكراء على المستأنف بواسطة الرسالة الجوابية على الانذار وبواسطة العروض العينية المجرة بواسطة اعوان مكتب التبليغات والتنفيذات القضائية لدى المحكمة الابتدائية بالبليضاء، لذا فان العارضين في ذمتهم من واجبات كراء رغم القاعدة التي تفيد ان الكراء مطلوب لا محمول وامام هذا الواقع ان المستأنف لم يف بالتزاماته كمالك للمحل وخصوصا منها الاصلاحات الضرورية في وقت قام معه العارضان بكل ما يفرضه القانون عليهما. وان الحكم الابتدائي مصادف للصواب مما قضى به ويتعين تاييده، لذا يلتمس القول بان الاستئناف الحالي لا

ينبني على اساس، وبالتالي يتعين رده مع تاييد الحكم الابتدائي وابقاء الصائر على رافعه. وحيث عقتب المستانفة بمذكرة مدرجة ب 84/8/17 بواسطة محاميها الاستاذ الصديق حركات اوضح فيها انه عملا فيها انه عملا بمقتضيات الفصل 3 من ق م م فانه المحكمة هي التي لها وحدها صلاحية تحديد القانون الواجب التطبيق. وعلى أي حال فان الواقعة تتعلق بتماطل المكثري عن اداء الكراء وقد رفعت ضده دعوى تتعلق بالاداء والافراغ ولهذا فان القانون الواجب التطبيق هو الفصل 692 من ق م م ل ولو طلب الأطراف غير ذلك. وان المستانف ناقش واقعة المظل في نطاق الفصلين 255،270 من ق م م ل وفيما يتعلق بسحب المبلغ المودع فان القضاء وعلى راسه المجلس الأعلى لا يوجد في قراراته ما يمنع المكثري من قبض الكراء الذي عرض عليه وان هذا القبض لا يحول دون متابعة الدعوى بالافراغ ما دام المكثري اصبح في حالة مظل بمجرد الانذار الذي توصل به. وفيما يخص الادعاء، فان العارض كان قد تعهد باصلاح المعمل فان عقد الكراء صريح في تكذيبه اذ ينص على ان المكثري عاين المحل وقبله بحالته وانه لا حق له في اية مطالبة بشأنه علما بان الطرف المكثري قبل المحل وهو حديث العهد بالبناء لانه كان حريصا على ان يظفر به قبل غيره نظرا لكثرة الطلبات على المحلات الموجودة في شارع جورا التجاري بحي المعاريف لذا يلتمس بالغاء الحكم الابتدائي والحكم باداء جميع الكراء الذي حل اجله وبفسخ العقد والافراغ مع التحديد الاكراه البدني في الاقصى وتحميل المكثري مصاريف الدعوى. وحيث عقتب الطرف المستانف ضده بواسطة الاستاذ الصنهاجي بمذكرة مؤرخة في 10/1984 ووضح فيها ان التلخيص الذي قام به المستانف لوقائع القضية لا يوجد وخصوصا ان العارضين اثبتا امام السيد قاضي الدرجة الاولى بانهما لم يمتنعا من اداء ما هو مترتب بذمتهم من واجبات الكراء بل ادى بهما الامر الى عرضها على المكثري بانه هو الذي يجب عليه ان يطلبها منها. وان قضاء المجلس الأعلى لم يقدر على كون ان للمكثري الحق في المطالبة بالافراغ لعدم اداء الكراء الا في الحالة التي يمتنع فيها المكثري فعلا من الاداء الشيء الذي لم يتحقق في نازلتنا هذه. وان المستانف هو الذي يحاول ان يوقع مع العارضين في التماطل حتى يتمكن من افراغهما وبعيد كراء المحل وان دعوى الافراغ المرتكزة على التماطل تتابع اذا العرض بعد رفع الدعوى. اما في الحالة التي تعرض فيها واجبات الكراء على المكثري الممتنع من قبضها بدعوى الافراغ المبنية على التماطل لكونها مبنية على غير اساس وان الامر الذي يلجا اليه المستانف لا يرتكز على اساس ويتعين استبعاده ولذا يلتمس الحكم برفض الاستئناف وتاييد الحكم المتخذ وابقاء الصائر على المستانف. وحيث ادلى نائب المستانف بمذكرة باستيفاء النظر. حيث ان الطلب الاساسي في هذه الدعوى هو التنفيذ العيني للالتزام المكثري باداء الكراء عن الشهور الممتدة من شهر نوفمبر 1980 الى الان. وقد ترتب بذمة المكثريين مقابل الشهور من نوفمبر المذكور الى اكتوبر حسب الطلب بواجب الف درهم في اشهر سقط منها وقع ايداعه بصندوق المحكمة وهناك طلب ثاني ناتج عن الطلب الاول يتعلق بفسخ العقد جزاء المظل في. حيث ان الكراء يؤدي حسب شروط العقد مشاهرة ومع ذلك فان المكثريين أدوه في حينه وبالترتيب الزمني مما يجعل المكثري يوجه اليهما طلبا بالاداء مع الانذار بفسخ العقد في حالة عدم الاستجابة لهذا الطلب وتوصلا به بتاريخ 17/1/81 يؤكد في تذكرة 14 يوليوز امام المحكمة الابتدائية وقد ظل هذا الانذار بدون نتيجة اذ لم يقوموا باداء الكراء مباشرة في حينه ولا قاما بعرضه عليه وايداعه بين يدي كتاب ضبط المحكمة الابتدائية سوى بتاريخ 23/6/81 وحيث انه بمقتضى هذا الانذار الذي اكده المكثري بانذار اخر منح لهما فيها ثلاثة اشهر للافراغ لنفس السبب اصبح المكثري في حالة مظل مما يحق معه للمكثري تطبيقا للفصل 2 الوارد في باب القواعد العامة والفصل 692 من نفس القانون الوارد في باب الكراء المطالبة بفسخ العقد مع التعويض. وان ايداع المكثريين لمبلغ خمسة الاف درهم فقط بين يدي كتابة الضبط الذي لم يقع سوى بعد مضي اكثر من خمسة اشهر من تاريخ التوصل بالانذار ببرئ الذمة من الالتزام بالاداء في حدوده الا انه لم يحلل المدين المكثري من نتائج مطله المؤدى الى الفسخ طبق ما ينص عليه الفصل 280 ق م م ل كما لا ينفيهما من اثر هذا المظل الادعاء بانهما كانا قد عرضا الاداء على المكثري اثر توصلهما بالانذار بالاداء بواسطة محاميهما لانهما لم يدليا بما يثبت ان الرسالة التي وجهت الى المكثري باسم محاميهما عن طريق البريد قد توصل بها بالفعل ولان العرض انما يقع بواسطة كتابة الضبط لا بواسطة وكيل الخصومة. وحيث ان ما ادعيه المكثريين من انه لم يقع العثور على المكثري في عنوانه لا يقوم على اساس لان الامر يتعلق باداء مبلغ من المال فكان في امكانهما ان يقوموا بايداعه على ذمة صاحبه وفق ما يقتضيه الفصل 275 ق م م ل ع. حيث انه فيما يخص مسألة الالتزام باصلاح المحل فان الفصل 681 لا يسمح للمكثري ان يحبس عن المكثري مبلغ الكراء الذي حل اجله لهذا السبب زيادة على ان ما ادعيه من انهما كانا قد دفعا للمكثري مبلغا ماليا لاصلاح المحل وانه تعهد بهذا الاصلاح فرفضه وهو الامر الذي ينفيه المكثري لم يستدل عليه المكثريان بحجة مقبولة تؤيده. وان ما اشار اليه الحكم الابتدائي من شهادات لم يثبت انه وقع الاداء بها امام المحكمة بعد اداء اليمين، فلا قيمة له في هذا الشأن ويتعارض مع ما يؤكد المكثري ولم ينكره الطرف المكثري ولم ينازع في صحته من ان عقد الكراء يتضمن

شرطاً يفيد أن المكثرين عايناً المحل وقبله بالحالة التي هي عليها دون أي حق لهما في المطالبة بالإصلاح ولا بالتعويض وهو شرط مقبول وفق ما يقتضيه الفصل 638 ق ل ع حتى ولو كان هناك مبرر للإصلاح على ذمة المكري فإن القانون يعطي للمكثري الحق في طلب الترخيص بالقيام به على نفقة المكري (الفصل 638 المذكور). حيث أنه تبعاً لهذا كله وبما أنه في حالة المطل فإن للمكري الخيار بين اللجوء إلى مسطرة ظهير 55/5/24، وبين اللجوء إلى القواعد العامة بطلب الفسخ فإن احتجاج الطرف المكثري بمقتضيات الظهير المذكور يكون غير ذي أثر. لهذه الأسباب: أن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنياً حضوراً انتهاياً في المادة التجارية وبنفس الهيئة التي ناقشت الموضوع ووضعت القضية في المداولة. شكلاً: بقبول الاستئناف. وموضوعاً: باعتباره تم بإلغاء الحكمين المتخذين والحكم من جديد على المستأنف عليهما بإداء واجبات الكراء من فاتح نونبر 1980 إلى 31 أكتوبر 1983 بمبلغ 1.000 درهم للشهر، المجموع 36.000 درهم (ستة وثلاثون ألف درهم) وبتعويض مبلغه 1.000,00 درهم والحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغهما من المحل وبجعل الصائر على النسبة. وقررت إرجاع تنفيذ هذا الحكم إلى المحكمة التي صدر منها الحكم المستأنف. الرئيس والمقرر: السيد محمد مبخوت. المقرر: حسن بنعيش المحاميان الأستاذان الصديق حركات، ومحمد عبيد الصنهاجي.