

La compensation entre le dépôt de garantie et les loyers impayés est exclue lorsque le contrat subordonne la restitution de la garantie à la fin du bail (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61058	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3297
Date de décision 20230516	N° de dossier 2023/8206/879	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Validité de la notification, Refus de réception, Obligations du preneur, Loyers impayés, Dol, Dépôt de garantie, Compensation, Clause d'acceptation en l'état, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au titre d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce examine plusieurs moyens de défense soulevés par ce dernier. Le débat portait principalement sur la possibilité pour le preneur d'opposer en compensation le dépôt de garantie aux loyers impayés et sur la régularité de la signification de l'acte introductif d'instance. La cour écarte la demande de compensation en retenant que la créance de restitution du dépôt de garantie ne devient exigible qu'à l'expiration du contrat, ce qui, au visa des articles 361 et 362 du dahir des obligations et des contrats, fait obstacle à toute compensation avec une dette de loyers exigible mensuellement. Elle juge par ailleurs régulière la signification effectuée au local commercial à un parent du destinataire, un tel acte excluant toute ignorance de la procédure. Le moyen tiré du dol relatif à la superficie du local est également rejeté, le preneur ayant déclaré dans le contrat accepter les lieux en l'état sans rapporter la preuve d'une manœuvre frauduleuse. L'ensemble des moyens étant jugés non fondés, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب لعدة أسباب ضمنها أسباب الاستئناف المشار إليها آنفا.

وحيث بخصوص الدفع بتوجيه اليمين الحاسمة فإن الملف خال مما يفيد الإدلاء بالوكالة الخاصة خلافا لما اشترطه الفصل 30 من القانون رقم 28.08 المنظم لمهنة المحاماة مما يكون معه الدفع غير ذي أساس ويتعين رده.

وحيث بخصوص الدفع بإجراء مقاصة فإن الثابت من وثائق الملف أن الضمانة المحددة في 6000 درهم إنما قدمت للمكري كضمانة وتم الاتفاق صراحة في العقد على عدم إرجاعها للمكثري إلا عند انتهاء مدة العقد في حين الواجبات الكرائية تم التراضي بأدائها عند بداية كل شهر دون ممانلة ومادام أن هذه الواجبات تمنح مقابل الانتفاع بالعين المكثرة فإن طلب المقاصة يكون قد ورد خلافا لمقتضيات الفصول 361 و 362 من ق.ل.ع وسابقا لأوانه مادام أن مبلغ الضمانة لن يمنح للمكري إلا عند انتهاء مدة العقد المحددة مما يكون معه الدفع المثار غير ذي أساس ويتعين رده.

وحيث خلافا لما عابه الطاعن بخصوص محضر التبليغ فإن الثابت أن المفوض القضائي سعيد (ب.) أشار ضمن محضر التبليغ إلى كون المبلغ إليه يعد أختا للمعني بالأمر واسمه "[علي]" وأنه رفض التسلم ورفض الإدلاء ببطاقة تعريفه الوطنية ومادام أن التبليغ قد تم بالمحل التجاري المكثري بـ [العنوان] بالدار البيضاء (محل إصلاح الدرجات) فإن إجراءات التبليغ تكون قد تمت بشكل قانوني وبشكل ينفي الجهالة عن الشخص المبلغ له مما يكون معه بخصوص الدفع المثار غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث بخصوص الدفع بشأن طلب التعويض المقدم بسبب تعرضه للتدليس من طرف المستأنف عليه فيما يخص مساحة المحل عند كرائه فيبقى بدوره دفعا مردودا لأن الثابت من عقد الكراء المدلى به أن المستأنف باعتباره مكريا عاين المحل التجاري وقبله على الحالة التي يوجد عليها قبولا تاما فضلا عن كون الملف خال مما يفيد قيام السلطات المحلية بهدم الحائط وإنقاص المساحة ما يكون معه الدفع بوقوع تدليس غير مبني على أساس لعدم إثباته بأي مقبول الأمر الذي يتعين معه رد الدفع المثار لعدم وجاهته.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بمسايرة الأطراف في دفعاتهم كلما كانت غير ذات جدوى مما يكون معه طلب إجراء بحث غير مؤسس ويتعين بالتالي رده.

وحيث تكون الأسباب المسطرة ضمن استئناف الطاعنين غير مبنية على أساس سليم مما يتعين معه ردها وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنف صائر طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا :

في الشكل :قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.