

La consignation des loyers par le preneur à la caisse du tribunal avant toute mise en demeure du bailleur écarte l'état de défaut de paiement et fait obstacle à la demande en résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67908	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5540
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8206/4212	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Paiement du loyer, Offre réelle, Mise en demeure, Loyer, Libération du preneur, Défaut de paiement, Consignation, Bail commercial, Annulation du jugement		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée libératoire des offres réelles suivies de consignation. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en constatant le défaut du preneur après une mise en demeure demeurée infructueuse.

L'appelant contestait la régularité de la mise en demeure et soutenait surtout s'être acquitté des loyers réclamés par la voie de la consignation. La cour relève que les procès-verbaux d'offres réelles et les récépissés de dépôt produits aux débats établissent que le preneur avait consigné les sommes dues pour toute la période visée par la mise en demeure.

Elle retient, au visa de l'article 275 du dahir formant code des obligations et des contrats, que la consignation des loyers, intervenue avant même la délivrance de l'acte, prive la mise en demeure de tout effet et fait obstacle à la constatation du défaut de paiement. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la demande initiale du bailleur rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمه السيد محمد (ش.) بواسطة دفاعه بتاريخ 29/10/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2905 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/03/2021 في الملف رقم 9856/8219/2020 والقاضي في الشكل: بقبول الطلب ,في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 22880 درهم عن واجبات الكراء بخصوص المدة المتراوحة من اكتوبر 2018 إلى متم يناير 2020 ، و بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن شارع [العنوان] برشيد هو و من يقوم مقامه شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء و بتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة فطيمة (ر.) تقدمت بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/12/2020 تعرض من خلاله ان المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري الكائن بعنوانه اعلاه بسومة كرائية قدرها 14320 درهم شهريا حسب الثابت من الحكم عدد 155/15 القاضي بالزيادة في واجبات الكراء و انه سبق لها ان قامت بتوجيه انذار اليه من اجل اداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح اكتوبر 2018 الى متم يناير 2020 و جب عنها مبلغ 22880 درهم تعذر تبليغه لكون المحل مغلق باستمرار و بذلك بقي دون جدوى رغم انصرام الاجل المضروب به، لذلك تلتمس الحكم على المدعى عليه بادائه لفائدتها مبلغ 22880 درهم عن واجبات كراء المدة المفصلة اعلاه و الحكم عليه بالافراغ هو او من يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر، و عزز المقال بعقد كراء، حكم، نص انذار و محضر تبليغه مع شهادة تسليم و لوازم البريد المضمون.

بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعنة و جاء في أسباب استئنائه أن العارض يتوفر على عنوان قار تعرفه المستأنف عليها وسبق لها ان قامت بتوجيه مجموعة من الانذارات كان يتوصل بها باستمرار وهو مقر عمله الذي يتواجد بالعنوان التالي: شركة (س. س.) زنقة [العنوان] برشيد والذي يتضمن العنوان المذكور وكذا المقال الرامي الى الزيادة وان المستأنفة تتقاضى بسوء وقد وجهت الإنذار الى المحل الذي لا يتواجد به باستمرار وهي تعلم ذلك جيدا مما يكون معه التواصل الذي اعتمدت عليه محكمة الدرجة الاولى غير قانوني إضافة الى ذلك يتوفر على أمر في إطار المختلفة ضمنته المستأنفة العنوان الذي يتواجد به العارض باستمرار ومن خلال كل ذلك يتبين انه لم يبلغ بصفة قانونية وان الحكم الابتدائي الذي اعتبر الانذار بالاداء والافراغ قانونيا جاء مجانا للصواب وانه يعتبر بريئ الذمة عن المدة التي يتضمنها الانذار المذكور حسب محضر قبول وتسلم عرض واجبات الكراء في الملف التنفيذي عدد: 3328/6151/2018 مؤرخ في 03/12/2018 عن المدة من فاتح ماي 2018 الى متم اكتوبر 2018 ومحضر اخباري بالملف التنفيذي عدد 2322/6151/2019 مؤرخ في 11/09/2019 عن المدة من فاتح نونبر 2018 الى متم ماي 2019 مع وصل بإيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة الابتدائية برشيد رهن اشارة من له الحق في تسليمه ومحضر اخباري بالملف التنفيذي عدد: 3546/6151/2019 مؤرخ في 31/12/2019 عن المدة من فاتح يونيو 2019 الى متم يناير 2020 مع وصل بإيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة الابتدائية برشيد رهن اشارة من له الحق في تسليمه لذلك يلتمس العارض الحكم بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به

من اداء وافراغ والقول برفض الطلب

وعزز المقال بنسخة حكم.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/11/2021 التي بالملف مذكرة مرفقة بشهادة التسليم حضر نائب المستشار وتخلف المستشار رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث انه من جملة ما تمسك به الطاعن كونه قام بعرض وايداع واجبات الكراء وان ذمته بريئة من واجبات كراء المحكوم بها .

وحيث يستفاد من وثائق الملف ان المستشار عليها وجهت انذارا للطاعن من اجل اداء واجبات كراء المدة اكتوبر 2018 إلى متم يناير 2020.

وحيث ان المكتري ملزم باداء واجبات الكراء عند حلول اجلها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق ل ع ويعتبر متماطلا إذا لم يبادر إلى اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض وايداع طبقا للفصل 275 من ق ل ع خلال الاجل المحدد في الانذار.

وحيث انه بالرجوع إلى محاضر العرض العيني المدلى بها والمعززة بتواصل الإيداع يتبين ان المستشار قام بعرض مبلغ 8580 درهم واجبات كراء المدة من فاتح ماي 2018 إلى متم اكتوبر 2018 بتاريخ 03/12/2018 حسب محضر قبول وتسلم وعرض واجبات كراء المؤرخ في 03/12/2018 كما قام بتاريخ 11/03/2019 بعرض مبلغ 10010 درهم واجبات كراء المدة من فاتح نونبر 2018 إلى متم ماي 2019 وبعد تعذر العرض قام بإيداع المبلغ المذكور بتاريخ 13/09/2019 بصندوق المحكمة حسب الثابت من الوصل رقم 24412319003326. وبتاريخ 31/12/2019 قام بعرض مبلغ 11440 درهم واجبات كراء المدة من يونيو 2019 إلى متم يناير 2020 وبعد تعذر العرض قام بإيداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 09/01/2020 وبذلك تكون ذمته بريئة من واجبات الكراء المطالب بها وانه وبثبوت مبادرة الطاعن إلى عرض وايداع واجبات الكراء قبل توجه الانذار تكون ذمته بريئة من الواجبات المطالب بها ويكون التماطل غير ثابت في حقه مما يستوجب الغاء الحكم المستشار والحكم من جديد برفض الطلب .

وحيث يتعين تحميل المستشار عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: الغاء الحكم المستشار والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستشار عليها الصائر