

La preuve du paiement des loyers par la procédure d'offre réelle et de consignation fait obstacle aux demandes en paiement et en résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60720	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2527
Date de décision 20230411	N° de dossier 2022/8206/2908	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande, Preuve du paiement, Paiement, Offre réelle et consignation, Mandat, Loyer, Expulsion, Bail commercial, Absence de défaut		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur une demande en paiement de loyers et en expulsion pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la qualité à agir du mandataire du bailleur et la preuve du règlement des loyers. Le tribunal de commerce avait partiellement fait droit à la demande en paiement mais déclaré irrecevable la demande d'expulsion, retenant un défaut de qualité à agir du mandataire. La cour réforme le jugement sur ce point, considérant que la procuration produite conférait au mandataire la pleine capacité pour délivrer le commandement de payer et agir en justice. Cependant, sur le fond, la cour relève que le preneur justifie s'être acquitté de l'intégralité des loyers réclamés, tant pour la période initiale que pour celle visée par la demande additionnelle, par la voie de la procédure d'offre réelle et de consignation. Le défaut de paiement n'étant pas caractérisé, la condition essentielle à la demande d'expulsion fait défaut. Par conséquent, la cour infirme le jugement et, statuant à nouveau, déclare la demande recevable en la forme mais la rejette au fond, ainsi que la demande additionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد حميد (ح.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 29/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 4328 بتاريخ 24/11/2021 في الملف عدد 639/8207/2020 و القاضي في منطوقه : الشكل : بقبول الطلب جزئيا. في الموضوع : بالحكم على المدعى عليه ادريس (س.) بأدائه لفائدة المدعي الحسين (ح.) نصيبه من الواجبات الكرائية المتبقية عن المدة من 2017/11/01 الى غاية 2019/12/31 و جب عنها مبلغ 3.900 درهم مع المعجل ، و بتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، و بتحميله الصائر.

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان المقال الإضافي جاء على الصفة والمصلحة ووفقا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبولهما من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد حميد (ح.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 06/10/2020 يعرض فيه أن المدعى عليه يكري منه المحل موضوع النزاع بسومة قدرها 1300 درهم، وذلك بعد الزيادة في السومة الكرائية من 1.000 درهم الى 1300 درهم و أن المدعى عليه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2017/11/01 الى غاية 2019/12/31، و أنه وجه اليه إنذارا قصد الأداء و الإفراغ بتاريخ 2019/12/26 بقي دون جدوى و التمسوا الحكم عليه بأداء الواجبات الكرائية عن المدة أعلاه و جب عنها مبلغ 33800 درهم مع النفاذ المعجل و الحكم بتعويض عن التماطل قدره 1.000 درهم و الإكراه البدني في الأقصى الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى ، مع الحكم بغرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و بتحميله الصائر و ارفقوا مقالهم بأصل محضر تبليغ انذار و عقد كراء .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2021/03/31 و التي جاء فيها أنه سبق و أن صدر في مواجهته حكم تحت عدد 4591 بتاريخ 2018/12/12 في الملف 2018/8206/2883 و الذي الذي قضى بعدم قبول الطلب، و أن الحكم تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 4835 بتاريخ 2019/10/23 و أنه سبق البت في موضوع الدعوى الحالية بمقتضى القرارين أعلاه، و أنه لا يوجد بالملف ما يفيد توفر عقد وكالة لفائدة المدعيين عن الباقي، و حول الصفة، فإنها الملف يخلو مما يفيد ملكية المحل موضوع النزاع و في الموضوع، فإنه التمس الحكم بحفظ حقها في مناقشة الموضوع في حالة اصلاح المسطرة مع ترتيب جميع الآثار القانونية، و أرفق المذكرة بنسخة من حكم ابتدائي و نسخة من قرار استئنافي .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبها بتاريخ 2021/06/09 و التي جاء فيها أن السومة الكرائية هي 1000 درهم في العقد بدلا من 1300 درهم المطالب به، و أن المدعي أقام دعواه أمام المحكمة الابتدائية بسلا بشأن الزيادة في السومة الكرائية فتح لها الملف عدد 2019/1304/158 و لا زال راجئا امام أنه يدل على سبيل الاستئناس بالمقال الافتتاحي للدعوى و المذكرة الجوابية و من جهة أخرى، فإنه يدل للمحكمة بما يفيد براءة ذمته من الواجبات الكرائية، بمقتضى مسطرة العرض و الإبداع عن المدة من نونبر 2017 الى غاية فبراير 2018 و من مارس 2018 الى غاية نونبر 2018 و من يونيو 2018 الى غاية غشت 2018 ، و عن المدة

من شتنبر 2018 الى غاية متم نونبر 2018 و عن المدة من دجنبر 2018 الى غاية فبراير 2019 و عن المدة من مارس 2019 الى غاية شتنبر 2019 و من أكتوبر 2019 الى غاية دجنبر 2019، و أنه يدل بمحاضر العرض و بوصولات الإيداع التي تثبت ذلك، و حول الإنذار ، فإنه ورد بالمقال الإفتتاحي للدعوى أنه توصل بإنذار بتاريخ 2019/12/20، إلا أنه يتحفظ بشأن الإنذار، و يصرح بالطعن بالزور في المحضر المشار اليه أعلاه، و أن التماطل غير ثابت في حقه، و التمس الحكم برفض الطلب و أرفق مقاله بنسخة من مذكرة جوابية لجلسة 2021/03/31 و نسخة من مقال افتتاحي و نسخة من مذكرة جوابية لجلسة 2020/11/04 و نسخة من مقال مختلف عدد 2021/1500

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 2020/07/22 و التي ارفقها بوكالة خاصة .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائمه بتاريخ 2021/07/07 و التي جاء فيها أنه بالنسبة لسبقية ،البت، فإن الحكم المستدل به و إن كان يتضمن نفس الأطراف، فإنه لا يتضمن نفس الوقائع، و حول الدفع بعدم القبول، فإنه هو مالك العقار و أعطى لوالده وكالة من أجل النيابة عنه و أن الدفع غير منتج طالما ان المكري محمد (ح.)، و ذلك بمقتضى وكالة ، و في الموضوع، فإنه بالرجوع الى عقد الكراء نجد أن المدعى عليه سبق و التزم بمقتضى عقد الكراء أنه ملتزم بالزيادة القانونية كل ثلاث سنوات و هو نفس المعطى الذي أكده اثناء البحث، و أن وصولات الأداء المستدل بها لا تشمل السومة الكرائية الجديدة المعمول بها، و رد جميع دفعو المدعى عليه و الحكم وفق الطلب . و ارفقوا مقالهم بنسخة من شهادة الملكية و نسخة من محضر جلسة البحث نسخة من مقال للزيادة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2021/10/06 و التي جاء فيها أنه يؤكد الدفع بسبقية البت و أنه تؤكد جميع الدفعو المثارة بمقتضى المذكرة الجوابية، و من جهة أخرى، فإن يستبعد الصورة الشمسية للمحضر المستدل بها لانه مخالف للفصل 440 من ق ل ع ، و لانه تضمن اقوال المدعي فقط، و أنه تم تأخير الملف قصد الاستماع الى الشاهد و أن المحضر لا يتضمن اقوال العارض و استبعاد ما ورد بالمذكرة الجوابية و الحكم برفض الطلب ، و أرفق المذكرة بمذكرة جوابية في الملف عدد 2019/1304/158.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن حكم المحكمة الابتدائية جاء ناقص التعليل وغير ذي اساس قانوني جاء في تعليلها في الشكل ان العارض لم يدلي بوكالة تثبت صفته وبالتالي عدم قبول دعوى حميد (ح.) بلغها مستبعدا الوكالة المدلى بها بتاريخ 2020/7/22 كما استبعد شهادة الملكية المدلى بها والتي تتب بان المالك الوحيد هو محمد (ح.) وان والده حميد (ح.) مجرد وكيل عنه فقط وليس شريكا في الملك كما قضى بعدم قبول طلب الافراغ بعلة ان الانذار موجه من طرف واحد وبالتالي فان صفة حميد (م.) ثابتة بمقتضى الوكالة وعقد الملكية وحيث جاء في تعليلها ان يستفاد من مقتضيات الفصل 973 من ق ل ع "ان لكل مالك على الشيعاء حصة شائعة في ملكية الشيء المشاع وفي غلته " و يبقى للمدعي محمد (ح.) الحق في المطالبة بنصف مبلغ 7800 درهم اي 3900 درهم وانه بالرجوع لعقد شراء العقار والمبرم بين المشتري محمد (ح.) والبائع له كنسي (م.) فان لا يتضمن حميد (ح.) كشريك مع محمد (ح.) وبالتالي فان تعليل الحكم غير مستند على اساس قانوني سليم ومخالف لما سبق الادلاء به وان عبارة اصالة عن نفسه المسطرة بعقد الكراء هي مجرد لفظ تم اقامه بعقد الكراء ليس الا ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بارتكازه على اساس قانوني سليم وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله وذلك باعتبار ان المالك الوحيد للعقار هو محمد (ح.) وان حميد (ح.) هو وكيل عنه فقط وليس شريكا تبعا لما ورد بعقدي الملكية والوكالة والقول والحكم باداء المستأنف عليه لمبلغ 33800 درهم وفق الوارد بمقاله الافتتاحي والحكم تبعا لذلك بافراغه من المحل التجاري موضوع الدعوى وذلك لثبوت التماطل في حق المستأنف عليه . أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية و شهادة ملكية ونسخة وكالة.

و بناء على إدلاء المستأنف بمقال إضافي بواسطة نائبه بجلسة 22/12/2022 التي جاء فيها أنه تخلذت بذمة المستأنف عليه الواجبات

الكرائية عن المدة من فاتح يناير 2020 الى غاية شهر نونبر 2022 وذلك بحسب سومة كرائية قدرها 1300 درهم، وجب عنها مبلغ 45500 درهم ، ملتصقا بقبوله وموضوعا للحكم على المستأنف عليه بأدائه مبلغ 45500 درهم كواجبات اضافية عن المدة من فاشر يناير 2020 الى غاية شهر نونبر 2022 .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 10/01/2023 التي جاء فيها تم الدفع من كون الحكم الابتدائي جانب الصواب في تعليقه على اساس ان ما تم ذكره بعقد الكراء هو مجرد لفظ تم اقحامه بعقد الكر وأنه ومن المعلوم قانونا ان العقد شريعة المتعاقدين وان القول بغير ذلك مخالف للقواعد القانونية المعمول بها في هذا الباب ومن تم فان الدفع المثار هو في غير محله وهو الأمر الذي ستقول به للمحكمة لا محالة في ذلك مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك وأنه وكما هو معلوم قانونا على اساس ان الاستئناف يعيد نشر القضية من جديد حدود الطلبات المقدمة ابتدائيا وبالتالي وعلى اساس ما تمت اثارته حاليا من كون لفظ شريك هو احلال منطوق وطلب جديد يستدعي عدم قبوله شكلا وموضوعا ومن تم فان العارض يتمسك بجميع كتاباته السابقة ابتدائيا ويؤكدها مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك سيما ان العارض ادى ما بذمته بخصوص مبلغ 3900,00 درهم كما هو ثابت من الوصل المرفق صحبته لوصل البراء مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك وبذلك وعلى اساس ان القاضي الابتدائي حالفه الصواب فيما قضى به وبالتالي القول والحكم برفض المقال الاستئنافي لعدم استناده على اساس قانوني سليم وهو الأمر الذي ستقول به المحكمة مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك ، ملتصقا بعدم قبول الاستئناف شكلا مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك والإشهاد على أداء العارض لمبلغ 3900,00 درهم مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك ورفض المقال الاستئنافي لعدم استناده على اساس قانوني سليم مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك. أرفقت ب : نسخة من وصل الأداء ونسخة من محضر اعدار بالتنفيذ.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جوابية بواسطة نائبه بجلسة 21/02/2023 التي جاء فيها أنه في إطار الدفاع عن حقوق و مصالح الطاعنة في الملف المشار الى مراجعته طرته ، ملتصقا مهلة إضافية قصد الجواب .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب أثناء المداولة بواسطة نائبه بجلسة 14/03/2023 التي جاء فيها حول الطلب الإضافي فإن المستأنف تقدم بمقال اضافي الى اداء واجبات كرائية جديدة ابتداء من فاتح يناير 2020 الى نونبر 2022 وجب فيها 1300,00 درهم × 35 شهرا = 45.500,00 درهم وأن هذا الدفع مردود على القائل به على اساس انه وبالرجوع الى عقد الكراء المستدل به فان السومة الكرائية هي 1000,00 درهم وليس 1300 درهم وأن ما ذكر غير صحيح على اساس ان العارض يكتري بمبلغ 1000,00 درهم شهريا وليس 1300,00 درهم كما تمت الاشارة اليه اعلاه في جميع كتابات السابقة وبذلك فان ذمة العارض خالية من المبالغ المطالب بها والمشار اليها اعلاه عن المدة المذكورة ، مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك ، ملتصقا حول الاستئناف الأصلي تأكيد جميع كتاباتهم السابقة مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك ورفض ما ورد بالمقالين الأصلي والإضافي لعدم استناده على اساس قانوني سليم مع ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك وحول الطلب الإضافي ترتيب جميع الآثار القانونية الناجمة عن ذلك شكلا وموضوعا الاشهاد على خلو ذمة العارض من المبالغ المطالب بها عن المدة من يناير 2020 الى نونبر 2022 . أرفقت ب: نسخة من المذكرة الجوابية ونسخة من مقال ونسخة عادية من الامر رقم 5926 .

و بناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 04/04/2023 تخلف عنها نائب المستأنف رغم التوصل، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 11/04/2023

التعليق

حيث أسس المستأنف استئنافه على ما سطر أعلاه.

وحيث انه خلافا لما ذهب اليه الحكم المطعون فيه فان المحكمة بروجوعها الى وثائق الملف تبنت لها بان المقال الافتتاحي قدم من طرف المستأنف بصفته وكيفا عن ابنه محمد (ح.) وليس اصالة عن نفسه ونيابة على هذا الأخير كما قال به الحكم المستأنف، بالإضافة الى ان

الوكالة المدلى بها في الملف تخول للمستأنف-المدعي- تمثيل ابنه امام كافة المحاكم والترافع باسمه ورفع الدعاوى الخاصة بهذا العقار مما يكون الحكم المطعون عن غير صواب قد قضى بعدم قبول الدعوى في جزء منها في الوقت التي قدمت من طرف الوكيل المستأنف نيابة عن ابنه بمقتضى الوكالة المؤرخة في 11/04/2019 ، ويتعين الغاء الحكم فيما قضى به من قبول الطلب في هذا الاطار.

وحيث ان المحكمة برجوعها أيضا لوثائق الملف تبث لها بان السيد محمد (ح.) هو مالك العقار المستخرج منه المحل التجاري المكترى من طرف المستأنف عليه موضوع الدعوى وذلك بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 21/05/2010 والذي تمت الإشارة فيه الى ان السيد محمد (ح.) هو المالك للعار وان السيد الحسين (ح.) نائب عنه بمقتضى الوكالة المؤرخة في 25/03/2004 ، منه يكون الإنذار الموجه من طرف السيد الحسين (ح.) نيابة عن مالك العقار المسمى محمد (ح.) صحيحا طالما انه عقار موجه من طرف مالك العقار بواسطة وكيله والذي ادلى بنسخة من عقد شراء العقار المستخرج منه المحل التجاري موضوع الدعوى والمؤرخ في 09/09/2002 ، وهو الإنذار المتوصل به من طرف المستأنف عليه بواسطة أخيه ميلود (س.) بذكره بالمحل المكترى ووقع على نظير الإنذار بتاريخ 26/12/2019 ، وهو الشيء الذي لم ينازع فيه باي طعن جدي المستأنف عليه، مما يتعين قبول الطلب في شقه الرامي الى الافراغ.

وحيث ان المحكمة برجوعها لوثائق الملف وخاصة عقد الكراء الرابط بين الطرفين تبث لها بان السومة الكرائية محددة في مبلغ 1000 درهم وليس في الملف ما يثبت الزيادة فيها او أداء المستأنف عليه لسومة الكرائية بمبلغ 1300 درهم التي يدعي المستأنف، او صدور حكم قضى بالزيادة فيها او تعديلها، مما تكون معه السومة الثابتة في الملف هي 1000 درهم.

وحيث انه حسب الثابت من محاضر العرض والإيداع المدلى بها في الملف من طرف المستأنف عليه تبث للمحكمة ان هذا الأخير أدى ما مجموعه 26.000 درهم حسب المفصل في الحكم المطعون فيه، اخرها كان بتاريخ 09/01/2020 حيث عرض مبلغ 3000 درهم مقابل الوجيبة الكرائية عن المدة من أكتوبر 2019 الى متم دجنبر 2019 وتعذر عليه ذلك فأودعها بنفس التاريخ بصندوق المحكمة، مما تكون معه ذمة المستأنف عليه فارغة من الوجيبة الكرائية المطالب بها في الإنذار ، ويبقى طلب الافراغ والاداء غير واقعين في محلها ويتعين رفض الطلب بشأنهما لعدم ثبوت المطل في حق المستأنف عليه.

في الطلب الإضافي

حيث التمس المستأنف الحكم على المستأنف عليه بأدائه له واجبات الكراء عن المدة يناير 2020 الى متم نونبر 2020

و حيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث انه و فيما يخص واجبات الكراء فان المكتري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة و انه المحكمة برجوعها لوثائق الملف تبث لها بان المستأنف عرض على المستأنف الوجيبة الكرائية عن المدة المطالب بها بمقتضى الطلب الإضافي وذلك بتاريخ فتعذر عليه ذلك فقام بايداعها بصندوق المحكمة بتاريخ مما يكون معه الطلب الاضافي غير مؤسس ويتعين رفضه

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع : باعتباره جزئيا و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي

الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

– في الطلب الإضافي: برفضه وتحميل رافعه الصائر.