

La simple offre de restitution des clés ne libère pas le preneur de son obligation de payer le loyer en l'absence de remise effective ou de dépôt judiciaire (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58055	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5182
Date de décision 20241029	N° de dossier 2024/8219/4325	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution des locaux, Remise des clés, Paiement du loyer, Offre de restitution, Obligations du preneur, Libération des obligations, Dépôt judiciaire, Continuation du contrat de bail, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la restitution des locaux loués et l'effet libératoire du preneur quant à son obligation de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers échus, considérant que la relation locative n'avait pas pris fin.

En appel, le preneur soutenait qu'une simple offre de remise des clés par correspondance suffisait à le libérer de ses obligations. La cour écarte ce moyen au motif qu'une telle offre, non suivie d'une remise effective, est juridiquement inopérante.

Elle rappelle, au visa de l'article 275 du code des obligations et des contrats, que la libération du débiteur suppose une restitution effective de la chose et qu'en cas de refus du créancier, il incombe au débiteur de procéder à son dépôt judiciaire. Faute pour le preneur d'avoir accompli cette diligence, la cour retient que le bail n'a pas été valablement résilié et que les loyers demeurent dus.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به " شركة ن. " بواسطة نائبها المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 10839 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/11/2023 في الملف عدد 7822/8207/2023 والذي قضى في الشكل: بعدم قبول طلب أداء مبلغ 80.600 درهم المتعلق بالفرق بين السومتين وتحميل رافعته الصائر، مع قبول الباقي وفي الموضوع : بأداء شركة ن.، في شخص ممثلها القانوني لفائدة السيدة نعيمة (ل.) واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2023 لغاية 31/07/2023 بمبلغ ثمانية وأربعون ألف درهم (48.000) مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر .

في الشكل:

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيدة نعيمة (ل.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله ان المدعى عليها تكتري من السيد ادريس (ص.) محل تجاري كائن بطريق 10330 اولاد ملوك اقليم مديونة البيضاء مقابل مشاهرة 12.000 درهم ومبلغ الضمانة 60.000 درهم، وان العارضة قامت بشراء العقار من مالكة سنة 2016، وقامت بتوجيه رسالة للمدعى عليها تخبرها بشراء العقار، و طلبت منها الاتفاق على إبرام عقد جديد بينهما , غير انها رفضت واستمرت في أداء واجبات الكراء بالسومة القديمة , فضلا عن التماطل في أدائها , و ان العارضة قامت بإنذار المدعى عليها لأداء واجبات الكراء و كذا الرفع من السومة تحت طائلة الإفراغ , غير أنها امتنعت عن تجديد السومة الكرائية و أدت فقط المبالغ الكرائية التي بذمتها كما أنها راسلت العارضة بتاريخ 08/05/2023 من أجل عرض مفاتيح المحل التجاري , غير أنها بقيت تحت تصرف الشركة و بالتالي فإن العلاقة الكرائية لازالت قائمة , موضحة ان المدعى عليها لازالت مدينة لها بالفرق بين السومتين عن المدة من 31/05/2019 لغاية 31/07/2023 بمبلغ 80.600 درهم إضافة لواجبات الكراء عن المدة من 01/04/2023 لغاية 31/07/2023 بقيمة 48.000 درهم ليكون المجموع هو مبلغ 128.600 درهم , ملتزمة بالحكم بأداء المدعى عليها لفائدتها مبلغ 128.600 درهم قيمة الزيادة في السومة الكرائية عن 5 سنوات، و واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2023 لغاية 31/07/2023 , مع النفاذ المعجل و الصائر . وأدلت برسالة جواب، مع محضر تبليغ، رسالة تسليم المفاتيح.أصل عقد بيع مستودع، نسخ كمبيالات.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندة على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف:

حيث تمسكت الطاعنة أن حكم المحكمة لم يصادف الصواب في شقه المتعلق بأداء واجبات الكراء على اعتبار أن العارضة سبق لها وراسلت المستأنف عليها بتسليم المفاتيح توصلت به المستأنف عليها بتاريخ 2023/05/08 عن طريق المفوض القضائي السيد محمد رشيدو وأن المستأنف عليها كذلك سبق لها وأدلت للمحكمة بصورة من هذه الرسالة مما يؤكد بكونها على علم بها وأن العارضة سلمت

المستأنف عليها المحل بعد إفراغه و ذلك بعد أن تم استدعاء العارضة من قبل السلطة المحلية يكون المحل جاء في طريق رئيسية وأنه ونظرا لكون المحل جاء في حي عشوائي وأن هذا الحي ستعاد تهيئته وذلك بهدم جميع المحلات وهذا أمر واقع وأن مطالبة المستأنف عليها للطاعة بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2023/04/01 إلى غاية 2023/07/31 وجب فيها مبلغ 48000 درهم هي من قبيل الإثراء بلا سبب على حساب الغير وأن المستأنف عليها غير محقة في مطالبتها على اعتبار أن المستأنفة أدت جميع واجباتها قبل إفراغ المحل وهذا ما تؤكدته الرسالة المرفقة بالكمبيالات المدلى بها من طرف المستأنف عليها وأن الدعوى الحالية ما هي إلا رد فعل في مواجهة الطاعة بعد الإفراغ خاصة و أن المستأنف عليها ترغب في تنفيذ الحكم في مواجهة السيد نجيب (و.) والحال أن هذا الأخير قام بنقل ملكية الشركة للسيد خير الله (م.) الامل ال[رقم التعريف الوطني] والساكن بدرب ل حجر الزنقة 1 الرقم 29 الدار البيضاء ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم فيما قضى به من عدم قبول طلب الفرق بين السومتين والحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء واجبات الكراء المدة من 2023/04/01 إلى غاية 2023/07/31 وجب فيها مبلغ 48000 درهم وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم وصورة من محضر تبليغ رسالة بتسليم مفاتيح وصورة من محضر نقل أسهم الشركة مع تصريح بالتسجيل مع شهادة من السجل التجاري.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 15/10/2024 والذي أوضح أنها توصلت برسالة مفادها أن المستأنف ينوي الخروج من المحل موضوع النزاع، وأنه يحتفظ بالمفاتيح الى حين توصله بمبلغ الضمانة وقدره مبلغ 60.000.00 درهم (ستون الف درهم) وهو المبلغ الذي لم يسبق للمستأنف عليها أن تسلمته منه ولا علاقة لها به وأن مبلغ الضمانة تسلمه المكري الأول، وان العارضة قامت بالجواب على رسالة المستأنفة تؤكد له أن لا علاقة لها بمبلغ الضمانة، وأنها لم تبرم أي عقد جديد مع المستأنفة لأن الممثل القانوني للشركة السيد نجيب (و.) ضل يتماطل ويمتنع عن ابرام عقد كراء جديد مباشر معها، وضل يحتفظ بمفاتيح العين المكتراة عنوة حتى يضغط على المستأنف عليها من أجل أداء مبالغ لا علاقة بها حارما إياها من مبالغ مهمة شهرية كانت ستؤول اليها عن طريق كراء المحل. وحيث أن المستأنف ادعى يكون المحل موضوع النزاع سيتم هدمه من قبل السلطات المختصة فإن هذا مجرد ادعاء كاذب ولا أساس له من الصحة لان الامر يتعلق فقط ببعض المترات المربعة من اجل توسيع الطريق وبالتالي لا يوجد أي أمر بالهدم كما ادعت المستأنفة، وإنما هي حجة للتهرب من أداء الواجبات الكرائية وأن هذا التصرف بسوء نية قد أضر بالعارضة وفوت عليها فرصة الاستفادة من المبالغ الكرائية الخاصة بالمحل لفترة فاقت السنة والنصف مما حرّمها من حقوقها في استرجاع المحل وكرائه لطرف آخر. وحيث أن المستأنفة في ش م ق لا زالت تحتفظ بمفاتيح المحل الى حد الساعة ويمنعها من الاستفادة من المبالغ الكرائية دون وجه حق. وحيث أن واقعة الافراغ المزعومة لا وجود لها إلا في مخيلة المستأنفة حيث ان نشاط الشركة نقل الى محل آخر وضلت المستأنفة في شخص ممثلها القانوني السيد نجيب (و.) محتفظة بالمفاتيح مستغلة المحل من أجل ارغام العارضة على أداء مبلغ 60.000.00 درهم عنوة دون وجه حق وحيث أن المستأنفة تتقاضى بسوء نية مخالفة بذلك مقتضيات المادة 5 من م م، ملتزمة أساسا بعدم قبول المقال الاستئنافي شكلا واحتياطيا موضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء شركة "ن." في شخص ممثلها القانوني بأداء مبلغ 48.000 ثمان وأربعون درهم لفائدة العارضة السيدة نعيمة (ل.).

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 15/10/2024 حضرت الأستاذة الراكيد سميرة عن الأستاذ مكايي وأدلت بمذكرة جوابية رامية للتأييد وتخلف الأستاذ ملال رقم سابق التوصل، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 29/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب الطاعة على الحكم المستأنف مجانيته الصواب فيما قضى به على اعتبار أن الطاعة راسلت المستأنف عليها بتسليم المفاتيح وتلتمس الحكم بإلغاء الحكم المستأنف.

وحيث إنه وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنة فإنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أنها قامت فقط بمراسلة المستأنف عليها لعرض المفاتيح دون أن تقوم بإيداعها، وأنه بمقتضى الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود فإنه إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بذاته، وجب على المدين أن يدعو الدائن إلى تسلمه في المكان المعين في العقد أو الذي تقتضيه طبيعة الالتزام، فإذا رفض الدائن تسلمه، كان للمدين أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه محكمة مكان التنفيذ، وذلك عندما يكون الشيء صالحاً للإيداع، وبذلك فإن الإفراغ الفعلي للعين المكراة لا يتحقق قانوناً، إلا بتمكين المكري منها، أو إقامة الدليل على تسلمه مفاتيحها بحجة مقبولة، أو عند الاقتضاء إيداعها بصندوق الأمانات، وأنه يتجلى من وثائق الملف أن المستأنفة لم تنكر احتفاظها بالمفاتيح بل أكدت فقط أنها راسلت المستأنف عليها من أجل تسلم المفاتيح دون إثبات تسليمها لها تسليمياً فعلياً. وأن تمسكها بإفراغ العين المكراة يعوزه الدليل في غياب الادلاء بما يثبت العرض الحقيقي للمفاتيح من خلال إثبات تسليمها للطرف المستأنف عليه، وعليه فإنها ملزمة بأداء واجبات الكراء المترتبة بدمتها ويبقى سبب الطعن غير مؤسس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف الذي جاء مصادفاً للصواب ومعللاً تعليلاً كافياً.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر اعتباراً لما آل إليه طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً وحضورياً.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.