

La validité des offres réelles de paiement du loyer n'est pas affectée par une erreur matérielle sur le numéro du local dès lors que l'identité du preneur et des lieux est certaine (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71864	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1555
Date de décision 20190410	N° de dossier 2018/8206/3919	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Rejet de la demande en résiliation, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Offres réelles, Loyer, Infirmité du jugement, Erreur matérielle, Dépôt et consignation, Bail commercial, Absence de défaut de paiement		
Base légale Article(s) : 275 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	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 validité des offres réelles de paiement effectuées par le preneur. L'appelant soutenait que ses offres étaient valables nonobstant une erreur matérielle sur son identité, dûment rectifiée, et une erreur de numérotation du local loué. La cour retient que l'erreur de numérotation est sans incidence sur la validité des offres dès lors que le bien est par ailleurs suffisamment identifié par sa localisation, son activité et les documents administratifs produits. Elle relève que le preneur a procédé à des offres réelles, refusées par le bailleur, puis à des consignations libératoires auprès du greffe dans le respect des formes et délais prévus par l'article 275 du code des obligations et des contrats. La cour en déduit que le preneur a valablement apuré sa dette locative, ce qui prive de fondement tant la demande en paiement que le congé délivré pour ce motif. Par conséquent, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette l'ensemble des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 04/07/2018 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدم باستئنافه بتاريخ 13/07/2018، مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر الشروط الشكلية المتطلبة صفة وأجلا وأداء.

وفي الموضوع :

محكمة الاستئناف

حيث صح ما أثاره الطاعن ذلك ان المستفاد من شهادة مطابقة الإسم الصادرة عن ضابط الحالة المدنية بدائرة أزموور تحت عدد 08 سنة 2018 ان المستأنف هدي (س.) هو نفسه هدي (س.) المكترى للمحل موضوع النزاع و ان العروض و الإيداعات لواجبات الكراء التي قام بها لفائدة المكري مورث المستأنف عليهما تخصصه هو و ليس غيره . هذا من جهة ومن جهة اخرى فإن الثابت من البحث المجرى في القضية ان المستأنف يكتري من المستأنف عليهما محلا تجاريا واحدا مخصص لبيع الأفرشة و يتواجد بين محل الجزارة ومحل الحلاقة و ان ما تضمنته محاضر العرض و الإيداع بخصوص رقم المحل 330 تم بناء على ما لديه من وثائق رسمية . و هو الأمر الذي تؤكد الشهادة الإدارية للحرفة الصادرة عن قيادة ازموور الملحقة الإدارية الأولى و التي تفيد على ان المستأنف يمارس حرفة صانع الفرشة أكثر من 10 سنوات بالمحل الكائن بشارع [العنوان] أزموور وهو نفس العنوان المشار إليه بباقي الوثائق بما في ذلك الشهادة الإدارية الصادرة عن جماعة ازموور بتاريخ 14-12-2015 و شهادة التسجيل بالضريبة المهنية و كذا التصريح بالسجل التجاري. الأمر الذي يعطي للمحكمة القناعة التامة و الحجج الكافية على ان العروض العينية تمت ممن له الصفة و تخص المحل المكترى و ليس غيره و لفائدة المستأنف عليهما و ان التغير الحاصل في التقييم لا يؤثر على صحة و جدية تلك العروض و الإيداعات التي تلتها .

و حيث إن تبعا لذلك و لما كان المستأنف و بموجب محاضر العرض و الإيداع قام بإبراء ذمته من الواجبات الكرائية وفق الآتي :

– إيداع مبلغ 1520,00 درهم عن المدة من فاتح نونبر 2015 إلى متم يناير 2016 بتاريخ 21-04-2016 بصندوق المحكمة الابتدائية بالجديدة حسب الوصل رقم 2378 حساب رقم 17883

– إيداع مبلغ 4860,00 درهم عن المدة من فبراير 2016 إلى متم أكتوبر 2016 بتاريخ 28-10-2016 بصندوق المحكمة المركزية بأزموور حسب الوصل رقم 172 حساب رقم 6100

– إيداع مبلغ 2700,00 درهم عن المدة من فاتح نونبر 2016 إلى متم مارس 2017 بتاريخ 30-05-2017 بصندوق المحكمة المركزية بأزموور حسب الوصل رقم 124 حساب رقم 3500

– إيداع مبلغ 2700,00 درهم عن المدة من فاتح أبريل 2017 إلى متم غشت 2018 بتاريخ 11-08-2017 بصندوق المحكمة المركزية بأزموور حسب الوصل رقم 181 حساب رقم 6321 .

و حيث إن المستأنف عليه عبد القادر (ح.) أقر بجلسة البحث بقبضه لواجبات كراء شهر شتنبر من سنة 2015 و بموجب توصيل كرائي موقع عليه تم أداء شهر أكتوبر من نفس السنة و هو التوصيل الذي لم يكن محل أي طعن جدي من قبل المستأنف عليهما . و باقي المدة

المسطرة بالإنداز أبرأ المستأنف ذمته منها بموجب تلك العروض و ما تلتها من إيداعات داخل الأجل القانوني بل و تشمل حتى شهر غشت من سنة 2017 غير المشمول بالإنداز . و لا مسوغ للمستأنف عليهما للتمسك بكون العرض لم يتم بالعنوان الصحيح لأن جميع العروض العينية التي تمت من قبل المستأنف تم رفضها من قبل المستأنف عليه عبد القادر (ح.) حسب محاضر العرض العيني طي الملف بإستثناء المحضر الأخير المؤرخ في 11-08-2017 و الذي يشير إلى تعذر إيجاد المعني بالأمر بالعنوان الآتي بدرج [العنوان] ازمور , الذي هو عنوان المستأنف عليهما و المشار إليه بمقال الإدعاء و مذكراتهما سيما المذكورة بعد البحث . و عقب تعذر العرض الحقيقي تم إيداع المبالغ الكرائية المتبقية بصندوق المحكمة و داخل الأجل القانوني . بما يتوافق و مقتضيات الفصل 275 من ق ل ع و ينتفي معه عنصر التماطل في حق المستأنف و يبقى طلب الأداء مفتقرا للأساس القانوني و سبب الإنداز بالإفراغ غير صحيح . و الحكم المطعون فيه لما نحى خلاف ذلك يكون قد خالف المقتضيات القانونية المذكورة و يتعين إلغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليهما الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهما الصائر .