

Le dépôt des loyers à la caisse du tribunal par le preneur constitue un paiement libératoire qui fait obstacle à la demande en paiement du bailleur (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64474	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4592
Date de décision 20221020	N° de dossier 2022/8206/1671	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Rejet de la demande en paiement, Preuve du paiement, Paiement libératoire, Paiement du loyer, Offres réelles et consignation, Obligation du preneur, Loyer, Infirmité partielle, Dépôt à la caisse du tribunal, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'un arriéré locatif, la cour d'appel de commerce examine la portée libératoire d'une consignation de loyers. Le tribunal de commerce avait condamné les héritiers du preneur au paiement des loyers, tout en rejetant la demande d'éviction. En appel, ces derniers soutenaient avoir soldé leur dette par le biais d'offres réelles suivies d'une consignation auprès du greffe. La cour relève, au vu des attestations produites par le greffe de la juridiction compétente, que les loyers correspondant à la période réclamée ont effectivement été déposés dans le fonds des dépôts du tribunal au profit du bailleur. Elle en déduit que la consignation, n'ayant fait l'objet d'aucune contestation, a eu un effet libératoire, privant ainsi de fondement la demande en paiement du bailleur. Par conséquent, la cour infirme le jugement sur le chef de la condamnation au paiement et, statuant à nouveau, rejette la demande y afférente, confirmant le jugement pour le surplus de ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 04 مارس 2022 تقدم ورثة أحمد (إ.) بواسطة محاميهم بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنفون من خلاله مقتضيات الحكم عدد 615 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/01/2022 في الملف عدد 983/8219/2021 القاضي في الشكل : بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ وبقبول باقي الطلبات. وفي الموضوع : بأداء المدعى عليهم مبلغ قدره 3750 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 1/11/2019 إلى غاية 31/01/2021 مع شمول هذا المبلغ بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في حقهم في الحد الأدنى مع تحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن ورثة قدور (م.) تقدموا بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله أن مورث المدعى عليهم كان يكتري الدكان الكائن بشوارع [العنوان] اسفي بسومة كرائية شهرية قدرها 250 درهم وأنهم ومنذ وفاة المورث لم يستغل الورثة الدكان وذلك لمدة تفوق ثلاث سنوات مما فقد بذلك الأصل التجاري كل عناصره المادية والمعنوية وانه سبق لهم ان وجهوا إنذارا إليهم بالإفراغ بلغوا به بتاريخ 12/1/2020 بقي دون جدوى، والتمسوا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وافراغ الورثة المدعى عليهم من الدكان الكائن بشوارع [العنوان] اسفي هم ومن يقوم مقامهم او بإذنتهم و الحكم عليهم ايضا بأدائهم له مبلغ 3750 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 1/11/2019 الى 31/01/2021 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني. وبعد تعقيب الطرفين، وتامم الإجراءات اصدرت المحكمة التجارية الحكم السالف الذكر استأنفه ورثة أحمد (إ.) موضحين أوجه استئنافهم فيما يلي:

ان تعليل الحكم المستأنف غير مبرر لأن إلزام المكثري بمقتضيات المادة 663 ق ل ع في نازلة الحال غير عاملة. ذلك أن الكراء مطلوب وليس محمول وأن المكثري لا يعتبر في حالة مطل إلا بعد أن يوجه له إنذارا بالأداء فيرفض. علما أن الطرف المكثري قد أقر بجلسة البحث أنه رفض العرض العيني لواجبات الكراء وهو إقرار قضائي طوعي تأكيدا للفصل 410 ق ل ع لم تعبيره المحكمة ويعفيهم من مقتضيات المادة 400 ق ل ع . علاوة على ذلك فإن المحكمة لم تلتفت لما تمسكوا به من عدم ملاءة ذمتهم من الواجبات المطلوبة حيث تم الإدلاء رفقة المذكرة بعد البحث بجلسة 2021/12/15 بنسخ طلبات عروض وإيداعات عن المدة من 01/11/2019 إلى 31/10/2021 حسب كل طلب برقم تنفيذه والتي لم تكن محل أي طعن أو استبعاد من قبل الطرف المكثري وهي حجج طبقا للمادة 418 ق ل ع يتعين الأخذ بها الشيء الذي يكون معه الحكم المستأنف فيما قضى به غير صائب و غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم . والتمسوا لاجل ما ذكر تايبده الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب المصادقة على الإنذار والافراغ والغائه فيما قضى به من اداء لمبلغ 3750 درهم عن واجبات الكراء لأن ذمتهم فارغة بيقين مع تحميل المستأنف عليهم الصائر. وارفقوا مقالهم بنسخ من مقال الاستئنافي ونسخة من الحكم المستأنف.

وحيث أدلى المستأنفون بمذكرة أكدوا من خلالها اسباب طعنهم والتمسوا الحكم وفق مقالهم الاستئنافي.

وحيث ادرج الملف بجلسة 22/09/2022 حضرها دفاع المستأنفين وتخلف المستأنف عليهم رغم الاستدعاء وتقرر اعتبار القضية جاهزة

فحجرت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 20/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعنون على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم ارتكازه على اساس لما قضى بادائهم لفائدة المستأنف عليهم ورثة قدور (م.) مبلغ 3750 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح يناير 2019 الى متم يناير 2021 والحال انهم استدلوا بمحاضر عرض وايداع لمبالغ كرائية لفائدة المستأنف عليهم لم تكن محل طعن من طرفهم.

وحيث إنه بتفحص الوثائق المدلى بها من لدن الطاعنين رفقة مذكرتهم المدلى بها بجلسة 26/05/2022 يتبين من الاشهادات الصادرة عن رئيس مصلحة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية باسفي والمؤرخة في 27 ابريل 2022 وكذا شهادة وضعية الحساب المؤرخة في 06/04/2022 أن واجب كراء المدة المطلوبة التي تبتدئ من فاتح يناير 2019 الى متم اكتوبر 2021 مودعة لفائدة المستأنف عليهم بصندوق المحكمة وبالتالي فإنه وكما جاء في سبب الطعن عن اساس لم يكن الحكم صائبا لما قضى بالأداء في حين أن المبلغ المطلوب مودع بصندوق الامانات، مما يتعين الغاء فيما قضى به من أداء واکراه بدني والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بشانها وتأييده في الباقي.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا وغيايبا في حق المستأنف عليهم

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: باعتباره والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء واجبات الكراء واکراه بدني والحكم من جديد برفض الطلب بشانها وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليهم الصائر.