Le paiement des loyers par dépôt à la caisse du tribunal avant la réception d’un commandement de payer fait obstacle à la résiliation du bail et à l’expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60758	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 2617
Date de décision 20230413	**N° de dossier** 2023/8206/1111	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Refus du bailleur, Paiement des loyers, Offre de paiement, Mise en demeure, Infirmation du jugement, Dépôt à la caisse du tribunal, Commandement de payer, Bail commercial, Absence de faute du preneur
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la défaillance du débiteur. Le tribunal de commerce avait validé la mise en demeure et ordonné l'expulsion, retenant que le preneur était en état de défaillance faute d'offre réelle de paiement. La question soumise à la cour portait sur l'effet libératoire d'une consignation des loyers effectuée avant la réception de cette mise en demeure. La cour retient que le dépôt de l'intégralité des sommes dues auprès du fonds du tribunal, réalisé par le preneur avant toute notification, fait obstacle à la caractérisation de son état de défaillance. Elle souligne que ce mode de paiement est d'autant plus valable que le bailleur avait antérieurement refusé un paiement, dispensant ainsi le preneur de procéder à une offre réelle pour les échéances ultérieures. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a prononcé l'éviction, la cour rejetant la demande du bailleur sur ce chef et confirmant le jugement pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة هند (ع.) بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 05/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3260 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/10/2022 في الملف عدد 827/8207/2022 القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 17/12/2021 وبإفراغها من المحل المكتري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة هي ومن يقوم مقامها او بإذنها وبتحميلها الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 23/12/2022 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادرت إلى استئنافه بتاريخ 05/01/2023 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن المدعى عليها تكتري منهم المحل التجاري الكائن بعنوانها اعلاه بسومة شهرية قدرها 1430 درهم بعد الزيادة فيها بحكم قضائي، وانها تقاعست عن اداء الكراء منذ 01/10/2020 إلى 12/2021 وجب فيها مبلغ 19.500,00 درهم دون احتساب الزيادة، ملتمسين الحكم عليها بأدائها لهم المبلغ المذكور ومبلغ 5.000 درهم كتعويض عن التماطل وبإفراغها من المحل المكترى هي او من يقوم مقامها او باذنها، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميلها الصائر مرفقين مقالهم بعقد كراء وإنذار ومحضر تبليغه وحكم قضائي ومحضر تنفيذه.

وبناء على جواب المدعى عليها المقدم بواسطة نائبها ادلت من خلاله بمجموعة من وصولات الإيداع بصندوق المحكمة والتمست إمهالها قصد الإدلاء ببقية وصولات المدة من اكتوبر 2020 إلى دجنبر 2021.

وبناء على تعقيب المدعين اكدوا من خلاله ان المدعى عليها لم تقم بعرض الواجبات الكرائية التي أودعتها بصندوق المحكمة علهم ما يجعل التماطل ثابت في حقها، كما ان الوصولات لا تبين باية مدة تتعلق حتى يتم خصمها. وأرفقوا مذكرتهم برسم اراثة ووثائق أخرى.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المستأنف غير مرتكز على اساس قانونى سليم بحيث اعتمد بخصوص التعويض والإفراغ، بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها هند (ع.) بتاريخ 17/12/2021 وبافراغها من المحل المكتري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة بكون العارضة توصلت بالإنذار بصفة شخصية بتاريخ 17/12/2021 وانها باشرت عرض جزء من الواجبات المطلوبة وهو شهري 12/2020 و1/2021 قبل توصلها بالانذار فإنه يرفع عنها حالة المطل الذي لا ينتفي الا بالعرض الكلي والحقيقي للمبالغ المطلوبة في الإنذار على الدائن ورفض قبضه. وبالرجوع الى العرض العيني المدلى به من طرف العارضة يتضح انها أدت جميع المبالغ المستحقة والمطالب بها قبل التاريخ الذي توصلت به بالإنذار الذي هو 17/12/2021 وبالتالي فإن ذمتها خالية من أية التزامات اتجاه المستأنف

عليهم، وبالتالي ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبارها في حالة مطل لادائها جميع المبالغ المطالبة بها كليا قبل توصلها بالإنذار. وان المحكمة تناقضت مع أقوالها حيث انها في معرض تعليلها اكدت أن العارضة أدت ما بذمتها قبل توصلها بالإنذار وتعلل حكمها بعد ذلك بكون العارضة في حالة مطل، فأين يتجلى هذا المطل خاصة وان حالة المطل كما جاء في الفصلين 254 و 255 من قال ع، لا يتحقق الا في حالة تأخر المدين عن تنفيذ التزامه كليا أو جزء منه دون سبب معقول وليس لعدم ثبوت العرض وأداء الواجبات الكرائية المطلوبة خلال الأجل المنصوص في الإنذار كما جاء في تعليلها.وانه والحالة هاته فإن العارضة لما أدت ما بذمتها قبل المطالبة به من طرف المستانف عليهم تكون أوفت بالتزامها وهذا ما أكدته في مذكرتها الجوابية في المرحلة الابتدائية، حيث ادلت بجميع الوثائق التي تؤكد أن ذمتها شاغرة من أية مبالغ كرائية إزاء المستانف عليهم، بل الأكثر من ذلك أنها أدت مبالغ كراء لم يحن اجلها بعد وهذا ما أكدته المحكمة في تعليلها في الباب المتعلق بالأداء.

وبالرجوع الى شهادة وضعية الحساب الخصوصي وبتاريخ 23/11/2021 يتضح ان العارضة أدت مبلغ 18.200,00 درهم بالإضافة إلى إدلائها بوصلي كراء عن شهري 10 و 11 من سنة 2020 تثبت كونها أدت ما مجموعه 20.800,00 درهم أي أنها أدت شهرا لم يحن أجله بعد، إلى جانب ان العارضة سبق لها وان قامت بتنفيذ الزيادة المحكوم بها بمقتضى الحكم المدلى به من طرف المستانف عليهم،مما يؤكد أن العارضة وفت بجميع التزاماتها المترتبة عن عقد الكراء الرابط بينهما، وان ذمتها شاغرة، وبالتالي يتعين الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار وإفراغ العارضة من المحل المكترى، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، ملتمسة إلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به في الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليها بتاريخ 17/12/2021 وبإفراغها من المحل المكتري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة هي ومن يقوم مقامها او بإذنها وبتحميلها الصائر وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 06/04/2023 ألفي بالملف مذكرة جواب للأستاذ (ح.)، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 13/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة قامت بعرض واجبات كراء شهر دجنبر 2020 ويناير 2021 على المستأنف عليهم بحيث تم اعذار احد الورثة من اجل الحضور إلى مكتب المفوض القضائي مرفق باراثة إلا انه لم يحضر وذلك بتاريخ 03/02/2021 مما حدى بها إلى إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة بحيث ثبت من وصولات الإيداع أن الطاعنة اودعت ما مجموعه 20.800 درهم أي جميع الواجبات المطالب بها وقبل توصلها بالإنذار، وانه وعلى خلاف ما ذهبت إليه محكمة البداية فان الطاعنة ولما قامت بعرض واجبات كراء شهري دجنبر 2020 ويناير 2021 ورفض المستأنف عليهم حيازة المبلغ فهذا يعفيها من القيام بعرض باقي الواجبات إذ يكفيها إيداعها بصندوق المحكمة لتنفي عنها المطل وهو ما قامت به فعلا إذ قامت بإيداع جميع الواجبات المترتبة بذمتها قبل توصلها بالإنذار وان الحكم المستأنف لما اعتبرها متماطلة ورتب عليها الإفراغ يكون قد جانب الصواب ويتعين إلغاؤه في هذا الشق والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار ومن إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك

وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليهم الصائر.