

Le paiement du loyer par offre réelle à une personne sans qualité n'est pas libératoire et justifie la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67975	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5653
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/3548	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité pour recevoir le paiement, Paiement non libératoire, Offre réelle de paiement, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine le caractère libératoire d'une offre réelle de paiement. Le tribunal de commerce avait débouté le bailleur au motif que le preneur avait valablement consigné les loyers réclamés.

L'appelant soutenait que l'offre avait été faite à des personnes sans qualité pour la recevoir. La cour retient que l'offre de paiement, pour purger le manquement du preneur, doit être dirigée vers le créancier ou son mandataire désigné, et non vers les anciens propriétaires.

Elle relève que le preneur avait été formellement avisé de l'identité du nouveau bailleur et de la personne habilitée à recevoir les loyers, mais a néanmoins procédé à une offre et consignation au profit de tiers. La cour considère dès lors que cette offre est non libératoire et que le manquement contractuel justifiant la résiliation est caractérisé.

Le jugement est infirmé, la résiliation du bail prononcée et l'expulsion du preneur ordonnée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 11 يونيو 2021 تقدم محمد (خ.) أصالة عن نفسه ونيابة عن فاطمة (ش.) و خدوج (ش.) بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4459 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/04/2021 في الملف عدد 443/8219/2021 القاضي برفض الطلب.

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 والحكم المستأنف أن محمد (خ.) أصالة عن نفسه ونيابة عن فاطمة (ش.) و خدوج (ش.) تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه وباقي المدعيتين يملكون عقارا موضوع الرسم العقاري عدد c/116948 تكتري منه مخبزة وحلويات (و.) بسومة شهرية قدرها 1700 درهم إلا أن صاحبها ادريس (ك.) امتنع عن أداء الكراء منذ شهر مارس 2020 لغاية شهر دجنبر من نفس السنة فأصبح مدينا لهم بمبلغ 17000,00 درهم فوجهوا له إنذارا توصل به بتاريخ 01/10/2020, إلا أنه لم يؤد لهم الكراء وبعد فوات الأجل يكون متماطلا، والتمسوا لأجل ما ذكر الحكم على المدعى عليه بأداء واجب الكراء المذكور، وفسخ عقد الكراء وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء تحت طائل غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم يوميا، وبعد جواب الطرف المدعى عليه، وتعقيب المدعين وتمام الإجراءات أمام محكمة البداية، أصدرت هذه الأخيرة حكما القاضي برفض الطلب استأنفه المدعي أصالة عن نفسه ونيابة عن الباقي للأسباب التالية:

وحيث اوضح الطاعن أوجه استئنافه بأن الحكم لم يكن معللا تعليلا قانونيا وسليما ومنسجما مع الوثائق التي استدل بها للمحكمة كما لم يراعي ما نص عليه المشرع في مقتضيات الفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية ذلك أنه لم تعرض عليه أي واجبات كراء التي كانت موضوع محضر العرض العيني المؤرخ في 13/10/2020 لا من حيث مضمونه وعنوانه والجهة المطلوب إجراء عرض عليها الكراء بموجب الأمر موضوعه وأن الحكم لما اورد في تعليقه بأنه رفض تسلم الكراء يكون قد حرف الحقائق الثابتة وحمل المحضر ما لم يحتمله ولا بما هو موضوعه ذلك أن الكراء موضوع محضر العرض العيني هي معروضة على ورثة المعطي (ش.) في شخص زوجته السعدية (ب.) وبناته خدوج (ش.) وفاطمة (ش.) ولا يوجد من ضمنهم العارض محمد (خ.) وبذلك يكون العرض لا يتعلق به وأنه في هذا الخصوص يؤكد على أن الإنذار طالب من خلالها بأداء الكراء له شخصيا إلا أن العرض تم لفائدة غير ذي صفة وعلى جهة ليست هي من وجهت الإنذار مما تكون ذمة المستأنف عليها وخلافا لما ذهب اليه الحكم لا زالت عامرة بالدين موضوع الإنذار لأن الإيداع قد تم لاشخاص ليسوا بموجهي الإنذار وليست لهم الصفة في تسلمه، والتمس في آخر مقاله بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به ، وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بأداء الكراء من شهر مارس إلى شهر شتنبر من سنة 2020 وهي سبعة أشهر وجب عنها مبلغا مجموع 11.900,00 درهم وبالمصادقة على الإنذار، وفسخ عقد الكراء وافراغ المستأنف عليها من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم من تاريخ الامتناع عن التنفيذ.

وحيث أجابت المستأنف عليها بواسطة محاميها انها فور توصلها بالإنذار بادرت إلى عرض الكراء موضوع الإنذار مما ينفي عنها ذلك

التماطل كما أن ذمتها خالية من اي كراء لكونه مودع بصندوق المحكمة ومضيفة أنها ليست ملزمة بالأداء إلا في حدود الاشهر موضوع الإنذار اي لغاية شهر شتنبر 2020 أما المدة الموالية لغاية شهر دجنبر المطلوبة في المقال الافتتاحي فإنها لم تكن حالة الأداء وقت التوصل بالإنذار ومع ذلك فإنها وضعت بين يدي المستأنف شيكا بمبلغ 8500 درهم بخصوص الاشهر اللاحقة عن مدة الإنذار والتمست في آخر مذكرتها برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به. فيما ادلى الطاعن بمذكرة أكد من خلالها أنه قبل الانذار موضوع الدعوى سبق أن وجه للمستأنف عليها في شخص صاحبها ادريس (ك.) بإنذار توصل به بتاريخ 29/05/2019 أشعر من خلاله بأنه أصبح من بين المالكين للمحل إلى جانب خدوج (ش.) وفاطمة (ش.) وبأن له وكالة من هاتين الأخيرتين لقبض الكراء وارفق الإنذار بشهادة الملكية ووكالة، وأن الإنذار المذكور استجاب له المستأنف عليها ووجهت له جوابا بواسطة دفاعها بأن الكراء المطلوب مودع بصندوق المحكمة، وبعد ذلك وجه لها إنذارا آخر لأداء الكراء بتاريخ 02/03/2020 يرمي إلى أداء واجب كراء المدة من يونيو 2019 إلى فبراير 2020، وقامت المكترية في شخص صاحبها بعرض الكراء عليه عرضا عينيا والذي قبله أصالة عن نفسه ونيابة عن السيدتين فاطمة (ش.) وخدوج (ش.)، وتلا هذا الإنذار أن وجه المعارض إنذارا آخر والذي هو موضوع الدعوى الحالية يرمي إلى أداء واجب كراء المدة من مارس 2021 إلى شتنبر 2020 إلا أن المكترية قامت بإجراء عرض الكراء المطلوب على ورثة (ش.) من ضمنهم اشخاص لم تبق لهم أي صفة في أن تعرض عليهم واجبات الكراء مع العلم أن المعارض سبق أن أشعر المستأنف عليها بأن الكراء يجب أن يؤدي للجهة التي آلت إليها الملكية وبأن الكراء يؤدي له شخصيا وسبق أن أرسل لها وكالة في الإنذار السابق في هذا الخصوص وبالتالي فإنه لا يمكن أن يعتبر المعارض رافضا للكراء لأنه لم يعرض عليه شخصيا وإنما عرض على ورثة (ش.) من ضمنهم أشخاص لم تبق له أي صفة في المحل لانتهاء ملكيتهم واستدل رفقة المذكرة بالوثائق المتمثلة في الانذارات والاشعارات السالف بيانها والتمس الغاء الحكم فيما قضى به وبالحكم وفق مقاله الاستئنافي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 27/10/2021 تقرر خلالها حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث إن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف قضت في النازلة الماثلة برفض طلبي الأداء والافراغ بعلت أن الطرف المكتري أجرى مسطرتي العرض والايدياع، وهو حكم ينعى عليه الطاعن فساد التعليل لكونه لم كن قانونيا ومنسجما مع الوثائق المستدل بها للمحكمة وعدم جوابه على دفع اثيرت بصفة نظامية والتي تفيد على أن العرض والايدياع للكراء موضوع الإنذار قد تم لغير ذي صفة.

وحيث بالرجوع لوثائق النازلة يتبين أن الإنذار موضوع الدعوى الرامي إلى أداء واجب كراء المدة من فاتح مارس 2020 إلى متم شتنبر من نفس السنة وجه من محمد (خ.) أصالة عن نفسه ونيابة عن خدوج (ش.) وفاطمة (ش.) توصلت به المستأنف عليها بتاريخ 01/10/2020، إلا أن العرض العيني الذي تم يوم 13/10/2020 قد تم لفائدة ورثة المعطي (ش.) وهم زوجته السعدية (ب.) وبناته خدوج (ش.) وفاطمة (ش.) واخواته الزهرة (ش.) وحادة (ش.) ومينة (ش.) وفي هذا الخصوص أجاب المعارض عليه الكراء وهو محمد (خ.) والذي لم يكن من بين المعارض عليهم مبلغ 11900,00 درهم بأن الورثة المذكورين لا يسكنون معه بعنوانه وبأن بعضا منهم لا علاقة لهم بالكراء المطلوب وهو تصريح وخلافا لما ذهب إليه الحكم في تعليله جاء منسجما مع الوارد في طلب المعارض ذلك أن من له الحق في قبض الكراء هو محمد (خ.) بوكالة علاوة على ذلك أن هناك من المعارض عليهم الكراء ليسوا ممن وجهوا الإنذار بالأداء المتوصل به يوم 01/10/2020 ولا علاقة لهم بالمحل ولا بالكراء وهو ما أفاد به الطاعن للمفوض القضائي الذي ضمن ذلك في محضره.

وحيث يتبين علاوة على ذلك أن المستأنف عليها سبق وأن أشعرت بالأشخاص الذين أصبحوا المالكين للمحل بتاريخ 29/05/2019 بمقتضى إنذار كان مرفقا بشهادة الملكية ووكالة كما أشعرت فيه بأن محمد (خ.) هو من له حق قبض كراء المحل والذي جاء فيه بالحرف: ".... تسلّم واجبات الكراء إلينا وتحديدا إلى السيد محمد (خ.)...؟؟" كما نص في الإنذار بأنه أصبح المالك للمحل إلى جانب فاطمة (ش.) وخدوج (ش.) فقط، وهو إشعار استجاب له المستأنف عليها لما وجه لها بعد هذا الاشعار إنذارات لأداء الكراء الأول يرمي إلى أداء الكراء من يناير 2019 إلى ماي من نفس السنة والثاني من شهر يونيو 2019 إلى فبراير 2020 إلا أنه بخصوص الإنذار الحالي موضوع النازلة الماثلة فقد قامت المستأنف عليها بعرض الكراء وإيداعه لفائدة ورثة معطي (ش.) ولا يوجد من ضمنهم من تم توكيله

بقبض الكراء وهو محمد (خ.) كما ورد في محضر العرض عدة أشخاص آخرين ليسوا بمالكين للمحل كما هو ثابت من شهادة الملكية المدلى بها في الملف والتي سبق للمستأنف عليها أن بلغت بها في تاريخ سابق عن الإنذار موضوع النزلة وبالتالي وكما جاء في سبب الطعن عن اساس، فإن العرض العيني المتمسك به من لدن المستأنف عليها لاثبات نفي المطل قد تم لغير ذي صفة بما في ذلك الايداع الذي تم بصندوق المحكمة، وأن الحكم المستأنف لما اعتبر العرض العيني والايدياع وقضى برفض الطلب والحال أن الثابت وكما ذكر قد تما لغير ذي صفة لم يكن صائبا مما يتعين الغاءه فيما قضى به من رفض لطلبي الأداء والافراغ والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها في شخص صاحبها ادريس (ك.) لفائدة المستأنف مبلغ 11.900,00 درهم وفق الوارد في الملتمسات المضمنة في المقال الاستئنافي وذلك عن واجب كراء المدة من فاتح شهر مارس 2020 إلى متم شتنبر 2020 وبالمصادقة على الإنذار والافراغ.

وحيث لا مبرر للحكم بالغرامة التهديدية لامكانية تنفيذ القرار بالطرق الأخرى المنصوص عليها قانونا.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا حضوريا وانتهايا.

في الشكل:

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها مخبزة وحلويات (و.) لصاحبها ادريس (ك.) لفائدة المستأنف محمد (خ.) اصالة عن نفسه ونيابة عن فاطمة (ش.) وخدوج (ش.) مبلغ 11.900,00 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح مارس 2020 إلى متم شتنبر 2020 وبالمصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ بتاريخ 01/10/2020 والحكم بافراغها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان]، الدار البيضاء، وتحميلها الصائر.