

**Le preneur ne peut invoquer
l'impossibilité de payer le loyer
au siège du bailleur dès lors que
la mise en demeure désigne le
cabinet de l'avocat comme lieu
de paiement (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60871	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2868
Date de décision 20230427	N° de dossier 2023/8206/875	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Mise en demeure, Impossibilité de paiement, Eviction, Election de domicile, Défaut de qualité, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Cabinet d'avocat, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la qualité à défendre du débiteur et la justification du non-paiement. Le tribunal de commerce avait fait droit aux demandes du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs et en ordonnant son expulsion. L'appelant soulevait, d'une part, son défaut de qualité à défendre en raison d'une erreur sur son patronyme et, d'autre part, l'impossibilité d'effectuer une offre réelle de paiement du fait de l'absence du bailleur à l'adresse indiquée, en application de l'article 278 du dahir des obligations et des contrats. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en relevant que le preneur avait, dans une précédente instance définitivement jugée entre les mêmes parties, reconnu sa qualité de locataire sans contester l'erreur matérielle sur son nom. La cour retient ensuite que le défaut de paiement n'est pas justifié, dès lors que la mise en demeure offrait au débiteur la possibilité de s'acquitter de sa dette au cabinet de l'avocat du bailleur, rendant inopérant le moyen tiré de l'impossibilité de localiser ce dernier. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/11/2022 في الملف عدد 9450/8219/2022 والقاضي في الشكل قبول الطلب ، في الموضوع بأداء المدعى عليهما لفائدة المدعية مبلغ 29700.00 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بالدار البيضاء [العنوان] عن المدة من شهر غشت 2020 إلى شهر أكتوبر 2022 مع النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية ، ومبلغ 2000.00 درهم تعويضا عن التماطل ، وإفراغ المدعى عليهما هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما من المحل موضوع النزاع وتحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 02/02/2023 وبادر إلى استئنائه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبهما بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت بكراء المحل موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 1100.00 درهم للمدعى عليهما ، هذين الأخيرين إمتنعا عن أداء واجبات الكراء عن المدة من غشت 2020 إلى أبريل 2022 رغم الإنذار .

ملتزمة الحكم على المدعى عليهما بأداء مبلغ 29700.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من شهر غشت 2020 إلى متم شهر أكتوبر 2022 وتعويض 5000.00 درهم والإفراغ .

وبعد تخلف المدعى عليهما أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنائه للحكم المذكور على كون الدعوى وجهت ضد غير ذي صفة إذ أن إسم العارض هو [عبد الكبير (أ.)] وليس [عبد الكبير (ب.)] ، كما أن المستأنف عليها لا تتواجد بالعنوان [العنوان] الدار البيضاء بإعتبار أن الرقم 196 غير موجود أصلا بزنقة عمر الريف حسب الثابت من محضر المعاينة المستدل به ، وتأسيسا على ذلك فإن العارض لم يتمكن من القيام بالعرض الحقيقي لسبب يرجع إلى المكزية ومن تم يبقى معفى من العرض إعمالا للفصل 278 من ق ل ع .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 13/04/2023 أُلقي بالملف بمذكرة تأكيدية لنائب المستأنف عليها أوضحت العارضة من خلالها أن العلاقة الكرائية ثابتة مع المستأنف وشريكه وأنهما توصلا بالإنذار بالأداء والإفراغ ، مضيفة أنها سبق وأن إستصدرت حكما إبتدائيا قضى بالأداء تم تأييده إستئنافيا ، وأن إمتناعهما عن تنفيذ الحكم المذكور يناقض الدفع بكونها لا تتواجد بمقرها ، فضلا على أن الإنذار تضمن عرض واجبات الكراء على دفاع العارضة ، ملتزمة تأييد الحكم المستأنف ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق

بالقرار بجلسة 27/04/2023 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن كون الدعوى وجهت ضد غير ذي صفة إذ أن إسمه هو [عبد الكبير (أ.)] وليس [عبد الكبير (ب.)] ، كما أن المستأنف عليها لا تتواجد بالعنوان [العنوان] الدار البيضاء بإعتبار أن الرقم 196 غير موجود أصلا بزينة عمر الريفي حسب الثابت من محضر المعاينة المستدل به ، وتأسيسا على ذلك فإنه لم يتمكن من القيام بالعرض الحقيقي لسبب يرجع إلى المكزية ومن تم يبقى معفى من العرض إعمالا للفصل 278 من ق ل ع.

وحيث إنه وبخلاف ما تمسك به الطاعن فإن الثابت من القرار الإستئنافي عدد 2198 بتاريخ 28/04/2022 في الملف 1645/8206/2022 والذي قضى بتأييد الحكم الصادر بتاريخ 16/09/2021 ملف 1078/8219/2021 القاضي بأداء المستأنف السيد [عبد الكبير (ب.)] واجبات الكراء المحل الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء ، أن الطاعن أقر بموجبه مقاله الإستئنافي بكونه يكتري المحل موضوع النزاع ، ولم يتمسك بإنعدام صفته إستنادا إلى كون إسمه هو [عبد العزيز (أ.)] مما تبقى صفته ثابتة كمكتري في الدعوى الحالية ، وأن عدم تواجد المستأنف عليها بالعنوان لا تأثير له على نفي التماطل مادام أن الثابت من الإنذار أن هذه الأخيرة جعلت مكتب دفاعها محل للمخابرة معها وضمنته الأداء بالعنوان الكائن به المكتب المذكور .

وحيث يتبين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .