

Le preneur qui prouve le paiement des loyers par des dépôts à la caisse du tribunal fait échec à la demande de résiliation du bail, même si les récépissés de dépôt mentionnent une adresse différente correspondant à l'autre façade du local d'angle (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 66222	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5546
Date de décision 20251103	N° de dossier 2025/8219/4407	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Récépissé de dépôt, Preuve du paiement, Loyer, Local d'angle, Infirmation du jugement, Force probante, Erreur sur l'adresse, Dépôt à la caisse du tribunal, Bail commercial, Absence de défaut de paiement	
Base légale		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 se prononce sur la force probante de quittances de loyer contestées par le bailleur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en écartant des reçus au motif qu'ils mentionnaient une adresse différente de celle du local loué.

La question portait sur l'imputabilité de ces paiements à la dette locative. La cour retient que le procès-verbal de constat, versé aux débats par le bailleur lui-même, établit que le local commercial est un local d'angle situé sur deux rues, ce qui rend les deux adresses concordantes.

Elle en déduit que le preneur a valablement apuré l'intégralité de sa dette locative, les quittances produites couvrant la totalité de la période visée par la mise en demeure. La cour écarte également le moyen tiré de l'identité du bénéficiaire des dépôts, dès lors que cette mention n'a pas constitué un obstacle au retrait des fonds par le bailleur.

Le manquement du preneur n'étant pas caractérisé, le jugement est infirmé et l'ensemble des demandes du bailleur est rejeté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 03/07/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/05/2025 تحت عدد 1642 ملف عدد 103/8207/2025 الذي قضى بادائه للمستأنف عليه مبلغ 10.800,00 درهم ما تبقى من واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2019 إلى متم أكتوبر 2024 مع النفاذ المعجل، و أدائه له تعويضا عن التماطل قدره 600,00 درهم ، و بإفراغه و من يقوم مقامه من المحل الكائن بزقة [العنوان] سلا، مع تحديد الإكراه البدني في حقه في الأدنى و تحميل الطرفين الصائر بالنسبة و برفض باقي الطلبات.

في الشكل:

وحيث ان الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 19/06/2025 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدم باستئنائه بتاريخ 03/07/2025 أي داخل الأجل القانوني، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف شكلا لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأجلا وأداء.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرض خلاله أن المدعى عليه يعتمر من المدعي المحل الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 450 درهم وامتنع عن أدائها بخصوص المدة من يوليوز 2019 إلى متم أكتوبر 2024 أي 64 شهرا وجب فيها مبلغ 28.800,00 درهم، وأن المدعي سبق أن وجه له إنذارا توصل به شخصيا بتاريخ 14/06/2024 وأمهل لمدة 15 يوما لكنه قام فقط بعرض مبلغ 5400,00 درهم وبقي بدمته مبلغ 23400,00 درهم، لا زال يتماطل في أدائها، والتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 23400 درهم عن واجبات كرائية متبقية في ذمته عن المدة من فاتح يوليوز 2019 إلى متم أكتوبر 2024، ومبلغ 800 درهم كتعويض عن التماطل، والحكم بالمصادقة على الإنذار الذي توصل به بتاريخ 14/06/2024 وبفسخ العلاقة الكرائية بين المدعي والمدعى عليه وتبعاً لذلك الحكم بإفراغه من المحل التجاري المتواجد بمدخل الطابق السفلي للعقار الكائن بزقة [العنوان] سلا ، هو ومن يقوم مقامه ولو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه صائر الدعوى. وأرفق المقال بنسخة من صدقة، محضر معاينة واستجواب، محضر تبليغ إنذار ونسخة من محضر معاينة مجردة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 10/03/2025 والتي جاء فيها من حيث الشكل: أن المدعي وإثباتا لصفته في التقاضي عزز طلبه بنسخة من صدقة، والتي يستفاد من خلالها أن المسمى عبد الله (ش.) تصدق على شقيقه (المدعي) محمد (ش.) بجميع واجبة المشاع معه في الدار المحدثه البناء الكائنة بزقة [العنوان] حي الانبعاث سلا ، مساحتها 65 متر ، ولا دليل، يمكن استخلاصه على أن المدعي يملك المحل التجاري موضوع النزاع في حين ان محضر المعاينة والإستجواب المرفق بالمقال الافتتاحي للدعوى يؤكد أن المدعى عليه يكتري المحل المذكور من عند المرحوم الرياحي (ش.) منذ أكثر من 10 سنوات وبالتالي يكون هذا الأخير هو مورث طرفي عقد الصدقة الى جانب باقي اطراف الإرائة المفترضين. ولا تطابق بين الجهة المكريه موضوع محضر المعاينة والإستجواب المذكور، وهوية المدعي الذي تقدم بدعواه بصفته كمكري للمحل التجاري، فضلا أنه لا يوجد بين وثائق الملف ما

يفيد أن المدعي قد سبق له وأن أنذر المدعى عليه بصفته الجديدة كمالك للمحل موضوع النزاع بعد عقد الصدقة. وبالتالي يكون المقال قد قدم في مخالفة تامة لمقتضيات المادة 1 و 32 من ق م م، يتعين القول بعدم قبوله شكلا. بصفة أساسية: احتياطيا من حيث الموضوع: أن ما جاء بمقال المدعي لا يرتكز على أساس سليم ذلك أن المكثري كان ملتزما بعرض الواجبات الكرائية على ورثة المكثري المسمى قيد حياته الرياحي (ش.) وفق مراجع وصولات الإيداع بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا على الترتيب التالي:

1- وصل بإيداع مبلغ 2700,00 درهم بتاريخ 2019 /24/10.

2- وصل بإيداع مبلغ 5400 درهم بتاريخ 2021/04/22.

3- وصل بإيداع مبلغ 2700,00 درهم بتاريخ 2022/09/01.

4- وصل بإيداع مبلغ 810000 درهم بتاريخ 2013/09/26.

5- وصل بإيداع مبلغ 5400,00 درهم بتاريخ 2024/06/27.

6- وصل بإيداع مبلغ 1350,00 درهم بتاريخ 2024/11/13.

وهو ما يتضح جليا أن المكثري قد أوفى بجميع التزاماته المادية تجاه الجهة المكثرية، ولم يتبقى في ذمته أي واجبات كرائية لأدائها، ويتعين القول بعدم المصادقة على الإنذار الذي توصل به العارض من قبل المدعي لعدم موضوعيته ورفض الطلب لإنعدام ارتكازه على أساس قانوني وواقعي سليم.

وأرفق مذكرته ب: 6 وصولات إيداع.

وبناء على المذكرة الإصلاحية والتعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 07/04/2025 والتي جاء فيها من حيث النقال الإصلاحي: أنه تسرب خطأ مطبعي إلى المقال الافتتاحي للدعوى في الاسم العائلي للمدعي بحيث عوض كتابة محمد (ش.) تمت كتابة (ش.)، والتمس إصلاح اسمه وجعله محمد (ش.) عوض محمد (ش.).

ومن حيث المذكرة التعقيبية، أنه بعد الاطلاع على وصولات الإيداع المدلى بها من طرف المكثري اتضح أنها مجرد صور ومخالفة للفصل 440 من ق ل ع ويتعين بذلك استبعادها أساسا. واحتياطيا سيتضح جليا للمحكمة على أن مجموع المبالغ المضمنة في الوصولات المدلى بها هو 25650 درهم في حين أن الإنذار يتضمن مبلغ 27000 درهم واجب كراء 60 شهرا بحسب 450 درهم للشهر. وحيث بالقيام بعملية بسيطة سيكون المبلغ المتبقي في ذمة المدعى عليه هو مبلغ 1350 درهم وهو واجب كراء ثلاثة أشهر. وهذا يعني أن أداء المدعى عليه هو أداء جزئي وليس كلي مما يجعل التماطل قائما ومبررا لطلب الإفراغ. والتمس الحكم وفق مقاله الافتتاحي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 14/04/2025 والتي جاء فيها: حول الدفع بمقتضيات المادة 440 من قانون الالتزامات والعقود: أن تمسك المدعي بتطبيق مقتضيات المادة المذكورة أعلاه بخصوص الوصولات المدلى بها من قبل المكثري لإبراء ذمته تجاه المكثري، لكن حيث إن بالرجوع الى تلك الوصولات المدلى بها من قبل هذا الأخير يتضح جليا أنها تتضمن بيانات ومعطيات لها مرجعية بصندوق المحكمة الابتدائية، ولا يمكن استبعادها إلا من خلال الدفع بزوريتها وهو ما لم يتقدم به المدعي، بل اقتصر دفعه على أن تلك الوصولات هي مجرد صور شمسية لا يمكن اعتمادها في التقاضي، والحال أن العمل القضائي القار من خلال اجتهادات محكمة النقض المتواترة دأبت على اعتماد الصور الشمسية خاصة إذا تعلق الأمر بوصولات إيداع مبالغ كرائية للمحكمة بعد رفض المكثري التوصل بها. وحول ابراء ذمة العارض من الواجبات الكرائية المطلوبة في الإنذار: إضافة الى الوصولات الستة المشار الى مراجعتها رفقة المذكرة الجوابية المدلى بها بجلسة 2025/03/10، يدلي المكثري بوصول إيداع مبلغ 5400,00 درهم حساب عدد : [رقم الحساب] المؤرخ بيوم 2023/07/27 ووصول إيداع مبلغ 1350,00 درهم حساب عدد : [رقم الحساب] المؤرخ بيوم

2024/12/27 ، وذلك قصد اعتمادهما في ابراء نمة المكثري من الواجبات الكرائية موضوع الإنذار ذلك أنه وباحتساب مجموع الوصولات المدلى بها سيكون المبلغ الإجمالي المدوع بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا 32400,00 درهم، وهو مبلغ يفوق بكثير المبلغ المطالب به لإثبات مطل المكثري، أمام هذا المعطى يكون ما تقدم به المدعي من على غير أساس ويتعين رفض الطلب. وأرفقت المذكرت بمحضر إخباري و وصلي إيداع.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 28/04/2025 والتي جاء فيها أن المدعي يؤكد كل ما جاء في جميع كتاباته السابقة من طلبات. ثانيا: أن المبالغ المعروضة لم توضع باسم المدعي بل وضعت باسم ورثة شهاب (ر.) في حين اسم المدعي هو محمد (ش.) وهذا ثابت من خلال صور الوصولات المدلى بها من طرف المدعي عليه. - ثالثا المبالغ المعروضة لا تتعلق بالعقار المكثري والمتواجد بزقة [العنوان] حي الانبعاث سلا بل تتعلق بعقار آخر لا علاقة للمدعي به والمتواجد بزقة [العنوان] حي الانبعاث سلا، وهذا ثابت من خلال نسخة من الأمر القضائي المرفق بهذه المذكرة. - رابعا صور الوصولات المدلى بها لا تتضمن الشهور المطلوبة في الإنذار، بحيث كان على المدعي عليها أن يدلي للمحكمة إما بأوامر قضائية قضت بعرض المبالغ الكرائية عن الشهور المطلوبة، وإما أن يدلي بمحاضر إخبارية تثبت بأن تلك الصور من الوصولات تتعلق بالشهور المضمنة في الإنذار ملتصقا رد جميع صور الوصولات والوثائق المدلى بها لكونها لا تتضمن الأشهر المطلوبة في الإنذار، وإن كانت تتضمن المبالغ غير أنها لا تتضمن الشهور المعروضة والمطلوبة، ويتعين بذلك استبعادها والحكم وفق المقال الافتتاحي للمدعي. وأرفق مذكرته بأمر قضائي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أنه حول التقاضي بسوء نية ونقصان التعليل الموازي لانعدامه يهدف المقال الافتتاحي للدعوى إلى الحكم على العارض بأدائه للمستأنف عليه مبلغ 23400.00 عن واجبات كرائية متبقية عن المدة من فاتح يوليوز 2019 إلى متم اكتوبر 2024 ومبلغ 800 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بالمصادقة على الإنذار وفسخ العلاقة الكرائية والحكم بإفراغ العارض من المحل التجاري موضوع النزاع وأدلى المنوب عنه إثباتا لوفائه بواجبات الكراء عن المدة الصادرة بالإنذار واللاحقة لها بوصولات إيداع باسم المكثري قيد حياته الرياحي (ش.) المتعلقة بالملفات التنفيذية ذات الأرقام التالية : 2024-7093-6151-2023/ 11549-6151-2023/ 4677-6201-2021/ -10026-6801-11549/2022-6151-2023/ 12270-6151-2024 / 14890-6151-9433/2024-6115-2023/. ونازع المستأنف عليه في وصولات الإيداع المدلى بها من طرف المنوب عنه أنها لا تتعلق بالعقار موضوع النزاع الكائن بزقة [العنوان] حي الانبعاث سلا بل تتعلق بعقار آخر هو الكائن بزقة [العنوان] حي الانبعاث 1 وأن المحكمة الابتدائية بتحليلها المسطرة في الحكم الابتدائي تبين لها أن الوصلين المتعلقين بالملفين التنفيذيين عدد 11549-6151-2023 الحامل لمبلغ 8100.00 درهم وعدد 2019-6151-8019 الحامل لمبلغ 2700.00 والإيداعات المتعلقة بها لا تتعلق بالمحل موضوع النزاع مستندة في ذلك على الأمر القضائي القاضي برفض سحب المبالغ المدلى بها من قبل المستأنف لكن العارض وبموجب طعنه ذي الأثر الناقل والناشر للدعوى أمام المحكمة ياكذ أن الأمر يتعلق بمحل تجاري واحد وأن طرفي الدعوى لا تربط بينهما أي علاقة كرائية سوى المحل التجاري موضوع النزاع الذي كان العارض يودع الواجبات الكرائية الشهرية الملقاة على نتمه بعد رفضها من قبل الجهة المكثرية تارة باسم العنوان الكائن بزقة سيدي بوزيد وتارة بالعنوان الكائن بزقة كرسيف تحت نفس الرقم 37 باعتبار أن المحل التجاري يتموقع بزواوية زقة يف وزقة سيدي بوزيد - تفضلوا سيدي بالإطلاع على محضر معاينة - يستفاد من خلاله أن الأمر يتعلق بنفس المحل التجاري وللأسف الشديد ورغم يقين المستأنف عليه بأن الوصولات المدلى بها من قبل العارض لإبراء نتمه تتعلق بنفس المحل التجاري موضوع النزاع وهم المحكمة الابتدائية وذلك بالتقاضي بسوء نية عند منازعته في الوصلين المذكورين أعلاه وإعتبارها متعلقة بمحل تجاري آخر لا علاقة له بالمحل التجاري موضوع النزاع وأنه يتعلق بمحل كائن بزقة كرسيف وأن المحكمة وعند تصفحه بوثائق الملف وإطلاعه على محضر المعاينة المدلى به وأما عدم إثبات الجهة المستأنف عليه للعلاقة التعاقدية التي تربط العارض بخصوص المحل الكائن بزقة كرسيف للقول بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضا به وبعد التصدي الحكم بإثبات العارض لوفائه بواجباته الكائنة عن جمع المدة الواردة بالإنذار وباعتبار الوصلين موضوع المنازعة لتعلقها بمحل تجاري واحد رغم إختلاف العنوان

الوارد في طلبات الإيداع المتعلق بهما وبالتالي لا دليل على تماطل العارض في أداء الواجبات الكرائية ولا مبرر للحكم بإفراغه من محله التجاري لأجله يتعين القول برفض الطلب، ملتصقا بقول المحكم بارتكازه على أساس قانوني سليم والغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. وأرفق المقال بمحضر معاينة مجردة ونسخة عادية من الحكم وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 13/10/2025 عرض فيها حول التقاضي بسوء نية ونقصان التعليل الموازي لاتعدامه فإن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سليما لما اعتمد أن العرض العيني الذي قام به المستأنف يتعلق بمحل تجاري يتواجد بزقة كرسيف وليس بزقة سيدي بوزيد والدليل على ذلك هو رفض المحكمة تمكين العارض من الواجبات الكرائية الموضوعة بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا وما يؤكد أن الحكم الابتدائي جاء معللا وأن العارض له حسن نية في التقاضي يدلي للمحكمة بنسخة من شهادة إثبات العنوان صادرة من السلطات المختصة تثبت أن المحل التجاري موضوع الدعوى يتواجد بزقة [العنوان] حي الانبعاث تابريكت سلا، نسخة من هذه الشهادة رفقة هذه المذكرة لغاية الإثبات، مما يجعل المحل المتواجد بزقة كرسيف لا علاقة له بموضوع الدعوى وكذلك سبق للعارض أن تقدم بطلب يرمي إلى سحب مبالغ كرائية إلا أن المحكمة قضت برفض الطلب بعلته أن المبالغ المودعة تهم كراء المحل التجاري المتواجد بزقة [العنوان] وليس بزقة سيدي بوزيد وستجدون نسخة من هذا الأمر لغاية الإثبات وأيضا أن المبالغ المودعة من طرف المستأنف تهم لمستأنف تهم ورثة شهاب (ر.) في حين إخباري رفقة هذه المذكرة، ملتصقا بالحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر. وأرفقت المذكرة بنسخة من شهادة إثبات العنوان ونسخة من أمر قضائي قضى برفض الطلب ونسخة من محضر إخباري يثبت أن المبالغ المودعة تهم ورثة شهاب (ر.).

وبناء على إدراج القضية بالجلسة المنعقدة بتاريخ 27/10/2025، حضر نائب المستأنف عليه وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المُلّف في المداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 03/11/2025.

التعليل

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستئنافي بكونه أدى جميع واجبات الكراء المطلوبة بمقتضى الإنذار وأنه يرتبط مع الطرف المستأنف بعلاقة كرائية واحدة تخص المحل التجاري موضوع النزاع وكان يودع واجبات الكراء تارة باسم العنوان الكائن بزقة سيدي بوزيد وتارة باسم العنوان الكائن بزقة كرسيف على اعتبار أن المحل التجاري يتموقع بزواوية بزقة كرسيف و بزقة سيدي بوزيد.

وحيث دفع المستأنف عليه بان العقار يتواجد بزقة سيدي بوزيد حسب الثابت من الشهادة الإدارية المستدل بها وأن الإيداع تم باسم ورثة شهاب (ر.) وليس باسمه.

وحيث إن الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي (م.ع.) بتاريخ 12/12/2024 أنه انتقل إلى المحل موضوع الدعوى المكترى من طرف الطاعن والمستغل في بيع البيض ومشتقات الحليب، حيث عاين أنه يقع بزواوية بزقة [العنوان] و بزقة كرسيف حي الانبعاث سلا، وهو ما يؤكد كون المحل له واجهتان على الزقاقين المذكورين، وان الشهادة الإدارية المدلى بها لا تتعارض مع هذا المحضر مادام أنها تضمن الإشارة إلى عنوان العقار ككل، كما أنه من جهة ثانية يتضح من تصفح وثائق الملف أن المطعون ضده قد أدلى بنفسه رفقة المقال الافتتاحي بنسخة من محضر المعاينة المذكور، وأن من ادلى بحجة فهو قائل بها، وبذلك يكون المحضر المذكور حجة على كون المحل التجاري موضوع الدعوى يتواجد بزقة سيدي بوزيد و بزقة كرسيف، سيما وأن الثابت أن العلاقة الكرائية بين الطرفين تخص محلا تجاريا واحدا وليس أكثر من محل.

وحيث إنه بذلك فإن ما نحت إليه محكمة الدرجة الأولى من استبعاد للوصلات المتضمنة كون عنوان المحل التجاري يتواجد بزقة كرسيف أي الوصلين 11549 و 8019، هو غير مؤسس مادام ان المر يتعلق بمحل تجاري واحد، وأنه اعتبارا للمبلغين المضمنين بهذين الوصلين يتضح أن الطاعن قد أودع كافة واجبات الكراء المطالب بها بموجب الإنذار وبذلك فقد أبرأ نتمه منها طبقا للفصول 319 و 400 و 663 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث إن ما تمسك به الطاعن من كون إيداع مبالغ الكراء تم في اسم ورثة شهاب (ر.) هو أمر لا أثر له مادام أن ذلك لم يترتب عنه أي عائق من أجل سحب المبالغ المالية المودعة فالطاعن بإقراره الضمني تمكن من سحب غالبية المبالغ المودعة لفائدته باستثناء المبالغ موضوع الوصلين أهلاه، و بذلك فالإيداع المنجز من الطاعن يستوفي الشروط المتطلبة بمقتضى الفصول 254 و 255 و 257 من قانون الالتزامات و العقود.

وحيث إنه اعتبارا للعلل أعلاه و مادام أن الطاعن قد وفى بالتزامه الناجم عن عقد الكراء و وفى كافة واجبات الكراء قبل التوصل بالإندار بالنسبة لجزء منها و داخل الأجل المحدد بالإندار بالنسبة للجزء الآخر، فغن المطل طبقا للفصلين 254 و 255 من ق ل ع يكون منتفيا في حقه، و بذلك فموجبات المصادقة على الإندار و الإفراغ طبقا للفصلين 8 و 26 من القانون رقم 16-49 غير متحققة، مما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

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