

Le preneur reste redevable des loyers tant qu'il n'a pas procédé au dépôt des clés au greffe en cas d'impossibilité de les restituer au bailleur (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67912	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5545
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8206/3573	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Restitution des clés, Réformation du jugement, Obligation de paiement des loyers, Extinction du contrat, Dépôt des clés au greffe, Continuation du bail, Charge de la preuve, Changement d'adresse du bailleur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la résiliation du bail à l'initiative du preneur et la portée d'un vice de notification en première instance. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur mais pour un montant inférieur à celui réclamé. L'appelant principal soulevait la nullité du jugement pour vice de notification et l'extinction de son obligation de paiement dès sa tentative de restitution des clés. La cour écarte le moyen procédural en retenant que l'effet dévolutif de l'appel et la discussion de l'affaire au fond la rendent prête à être jugée, sans qu'un renvoi soit nécessaire. Sur le fond, elle rappelle que la libération du preneur de son obligation de payer le loyer est subordonnée, en cas de refus du bailleur de reprendre les clés, à l'accomplissement de la procédure d'offre réelle et de dépôt des clés au secrétariat-greffe. Faute pour le preneur d'avoir suivi cette procédure, le bail est réputé s'être poursuivi jusqu'à la restitution effective des lieux. Faisant droit à l'appel incident du bailleur, la cour rectifie le montant du loyer mensuel sur la base des relevés bancaires produits. Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de la condamnation.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 17 يونيو 2021 تقدمت شركة (ت. و. ب.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4770 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10 ماي 2021 في الملف عدد 2759/8207/2021 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ 286000,00 درهم وبرفض باقي الطلب، وهو حكم استأنفه هذا الأخير فرعيا بمقتضى مقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 22 شتنبر 2021.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف الأصلي قدم وفق الشكل المتطلب قانونا من أجل وصفة وأداء فهو لذلك مقبول شكلا بما في ذلك الاستئناف الفرعي.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن احمد (ب.) تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن شركة (ت. و. ب.) تكتري منه الملك المسمى (م. 2) موضوع الرسم العقاري عدد 127507/08 الكائن بتجزئة [العنوان] بسومة قدرها 24200,00 درهم شهريا، إلا أنها توقفت عن الأداء ابتداء من فاتح يناير 2020 لغاية متم يناير 2021 فوجه لها إنذارا بقي بدون جدوى، واطاف على أن المدعى عليها لم تعرض عليه مفاتيح المحل إلا بتاريخ 03/02/2021، بعد توصلها بالإندازار يوم 02/02/2021 والتمست الحكم عليها بأداء الكراء لغاية متم يناير 2021 في مبلغ مجموعه 314,600,00 درهم مع غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وبعد استدعاء المدعى عليها صدر الحكم القاضي بالاداء استأنفته هذه الأخيرة استئنفا أصليا، كما استأنفه المدعي استئنفا فرعيا للأسباب التالية:

حيث أوضحت المستأنفة أصليا أوجه طعنها ضد الحكم المستأنف أن الحكم جانب الصواب وخرق حقوقها في الدفاع ذلك أن الاستدعاء لحضور جلسة 03/05/2021 لم يوجه لها في مقرها الاجتماعي الوارد في مقال الدعوى الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء، وإنما في عنوان آخر بمدينة الجديدة والمحكمة باعتمادها التبليغ المذكور وقضائها في الدعوى غيايبا تكون قد خرقت مقتضيات فصول التبليغ 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية خاصة أن المبلغ لها ليس من مصالحها المختصة بتتبع الاجراءات القانونية وللقضايا المعروضة على المحاكم على خلاف المصالح التي توجد بالمقر الاجتماعي والتمست لأجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف للمحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت فيه من جديد طبقا للقانون. ومضيفة على أن دفاع المستأنف عليه توصل منها برسالة جوابية عن الإنذار بتاريخ 15/02/2021 أوضح له فيها بأن عقد الكراء فسخ منذ تاريخ 24/12/2019 الذي هو التاريخ الذي أشعره فيه بفسخ عقد الكراء إلا أن الاشعار بالتوصل رجع بملاحظة غير مطلوب وأنه في هذا الخصوص أنجز محضر عرض المفاتيح كما هو ثابت من المحضر الاخباري المؤرخ في 15/06/2020 كما أعاد إجراء عرض المفاتيح بمقتضى أمر رئاسي آخر والذي تعذر أيضا تنفيذه كما يشير ذلك المحضر الاخباري المنجز بتاريخ 28/12/2020، لتفاجأ العارضة بعد ذلك بتاريخ 01/02/2021 بإنذار لأداء الكراء ابتداء من فاتح يناير 2020 الى متم يناير 2021 وعلى إثر ذلك تسلم المكري المفاتيح من المفوض القضائي بتاريخ 03/02/2021 وأنه لأجل ذلك تؤكد على أن نمتها خالية من الكراء منذ تاريخ 24/12/2019 الذي هو التاريخ الذي وجهت فيه رسالة الفسخ للمستأنف عليه في عنوانه الوارد بالعقد والتمست لأجل ما ذكر الغاء الحكم فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب ومدلية بوثائق.

وحيث أجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه أنه خلافا لما جاء في الاستئناف فإن الحكم المستأنف جاء معللا من الناحيتين القانونية و الواقعية كما استند في قضائه على وثائق منها ما يثبت على أن العارض لم يتسلم مفتاح المحل إلا بتاريخ 03/02/2021 وكذا العقد الرابط

بين الطرفين، موضحا أوجه استثنائه الفرعي أنه طالب من خلال مقاله الافتتاحي للدعوى بأداء واجب كراء المدة من فاتح يناير 2020 الى متم يناير 2021 وجب عنها مبلغا مجموعه 314600,00 درهم حسب سومة شهرية قدرها 24200 درهم إلا ان المحكمة قضت له فقط بمبلغ 286000,00 درهم حسب سومة 22000,00 درهم والحال أن السومة وكما ذكر رفعت لمبلغ 24200,00 درهم وهو القدر الذي كان يتوصل به كما تثبت الكشوف الحسابية البنكية ومستدلا بمجموعة منها.

وحيث عقب الطاعنة أصليا بواسطة محاميها أنها تؤكد اسباب طعنها وأن الاستئناف الفرعي قدم مختلا من الناحية القانونية مما يتعين التصريح بعدم قبوله، وبخصوص الاستئناف الفرعي وما أثاره الطاعن من منازعة في قدر السومة الكرائية فإنه لا يستحق الكراء إلا ابتداء من تاريخ 24/12/2019 الذي هو التاريخ الذي وجه له فيه الاشعار بفسخ العقد فضلا على أن الطاعن فرعا لم يشعرها بتغيير موطنه المعتمد في العقد بموجب البند السادس منه الكائن بامور بتجزئة [العنوان]، والتمست رد استثنائه لعدم استناده لأساس.

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/10/2021 حضرها دفاع المستأنفة وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 17/11/2021.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي:

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء غايبا للأسباب المبينة في مقالها الاستئنافية.

وحيث بخصوص الدفع بخرق حق الدفاع ولمقتضيات التبليغ من أن الاستدعاء لم يوجه للمستأنفة في العنوان الذي يوجد فيه مقرها الاجتماعي ، فإنه بتفحص مقال الاستئناف يتبين أن الطاعنة قد أثارته من خلاله كافة دفوعها الموضوعية بخصوص الدعوى المقامة ضدها مستدلة بوتأثفها ومنازعة بشدة فيما قضى به الحكم من أداء اتجاهها والتي تعتبر جميعها وكما ذكر دفوع موضوعية تجعل من النازلة الماتلة جاهزة للبت فيها من غير إرجاع الملف المتعلق بها للمحكمة التجارية مصدره الحكم كما التمس الطاعنة ضمن اسباب طعنها، وبالتالي، فإنه لما كان الاستئناف ينشر النزاع من جديد، والطاعنة قد ناقشت الدعوى والحكم الصادر بشأنها من حيث الموضوع ، والقضية أصبحت جاهزة للبت فيها، فإنه تقرر التصريح برد الدفع الشكلية والتصدي للبت في جوهر النزاع.

وحيث إن الدعوى ترمي الى الحكم على الطاعنة بأداء واجبات كراء المدة من فاتح يناير 2020 الى متم شهر يناير 2021 حسب سومة شهرية قدرها 24200 درهم والتي وجب عنها مبلغا مجموعه 314600,00 درهم.

وحيث تمسكت الطاعنة على أنها وجهت رسالة للمستأنف عليه اشعرتها من خلالها بفسخ عقد الكراء وتسلم مفاتيح المحل وذلك بتاريخ 24/12/2019 إلا أن الاشعار الاستلام رجع لها بملاحظة لم يطلب لكون المطلوب غير عنوانه من غير إشعارها وبانه من التاريخ المذكور لا يستحق واجب الكراء خلافا لما ذهب إليه الحكم من أداء لغاية شهر يناير 2021.

وحيث إن عقد الكراء لا ينتهي في التاريخ الذي وجهت فيه رسالة الفسخ وعرض المفاتيح كما جاء في التمسك المذكور لأنه وطبقا لقواعد المسطرة فإن الوسيلة الوحيدة التي ينتهي بها عقد الكراء هو الإيداع العيني للمفاتيح في مستودع الأمانات، وهي مسطرة لئن كانت تسبقها مسطرة الانذار وكانت نتيجتها أن امتنع المكري صراحة عن تسليم المفاتيح أو تعذر العثور عليه في العنوان المضمن في عقد الكراء كما في النازلة الماتلة، فإن عقد الكراء يبقى ساريا والمكثري ملزم بأداء الكراء ما دام أنه لم يسلك مسطرة إيداع المفاتيح في مستودع الأمانات، وبالتالي وخلافا لما جاء في أسباب الطعن عن غير اساس، فإنه في غياب سلوك الطاعنة مسطرة إيداع المفاتيح في مستودع الأمانات لفائدة المكري بعد تعذر تبليغه برسالة فسخ عقد الكراء وعرض المفاتيح في عنوانه الوارد في العقد تبقى ملزمة بأداء الكراء لأن العقد وكما ذكر يبقى ساريا في حالة عدم سلوك المسطرة المذكورة وأن الحكم المستأنف لما قضى بالأداء لغاية شهر يناير 2021 استنادا لرسالة الانذار التي توصلت بها بتاريخ 01/02/2021 كان صائبا ويتعين تأييده فيما ذهب إليه في هذا الخصوص.

في الاستئناف الفرعي:

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء بسومة شهرية قدرها 22.000,00 درهم والحال أن المكترية تؤدي له الكراء بسومة 24200 درهم.

وحيث إنه بتفحص كشوف الحسابية المستدل بها من طرف الطاعن رفقة استئنافه الفرعي، يتبين أن الطاعنة أصليا ومنذ سنة 2017 كانت تؤدي الكراء بسومة قدرها 24200 درهم وأن الأداء قد استرسل من طرفها بالسومة المذكورة خلال سنتي 2018 و 2019، وهي كشوف بنكية لم تكن محل منازعة من طرفها، مما يتعين بذلك اعتبار السبب وتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 314600,00 درهم.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به الى 314600,00 درهم، وتحميل المستأنفة أصليا الصائر.