Le refus avéré du bailleur de recevoir les loyers dispense le preneur d’effectuer une offre réelle préalable au dépôt libératoire des sommes dues (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71408	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1068
Date de décision 20190313	**N° de dossier** 2019/8206/579	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Loyers, Baux		**Mots clés** Résiliation du bail, Refus du bailleur, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Offre réelle, Mauvaise foi, Loyer, Effet libératoire, Dépôt et consignation, Bail commercial, Annulation du jugement	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le caractère libératoire d'une consignation de loyers non précédée d'une offre réelle systématique. Le tribunal de commerce avait prononcé l'expulsion du preneur, considérant que le dépôt des fonds à la caisse du tribunal ne pouvait pallier l'absence d'une procédure d'offre préalable. En appel, le preneur soutenait la validité de ses paiements en invoquant les refus antérieurs et répétés du bailleur de recevoir les loyers. La cour relève que le preneur justifiait de plusieurs tentatives d'offres réelles demeurées infructueuses, soit en raison de la fermeture des locaux du bailleur, soit du fait d'un refus exprès de ce dernier. Elle rappelle, au visa d'un arrêt de la Cour de cassation, que la consignation des loyers vaut offre réelle et libère le débiteur dès lors qu'il est établi que le créancier a déjà refusé un paiement antérieur. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la demande d'expulsion rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيدين عبد السلام (ب.) و هشام (ب.) بواسطة نائبهما بتاريخ 18/01/2019 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/07/2018 تحت عدد 6880 ملف عدد 4648/8206/2018 و القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليهما عبد السلام (ب.) و هشام (ب.) بافراغهما هما ومن يقوم مقامهما من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء ورفض باقي الطلبات .

و حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف.

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا مدعين بواسطة نائبهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/05/2018 جاء فيه أنهم يملكون العقار ذي الرسم العقاري عدد D/11917 وأن المدعى عليهما يكتريان منهما محلا تجاريا كائنا بعنوانهما المشار إليه أعلاه بوجيبة كرائية قدرها 400 درهم و أنهما توقفا عن أداء الكراء بدون مبرر قانوني و أنهما توصلا بإنذار في إطار قانون 49-16 من أجل أداء كراء المدة من فاتح يناير 2013 إلى متم شهر دجنبر 2017 وجب فيها مبلغ 24.000 درهم بلغا به بتاريخ 10/01/2018 لكنه بقي بدون جدوى رغم مرور الأجل القانوني لذلك التمسوا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 10/01/2018 و الحكم عليهما بإفراغ المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء هما و من يقوم مقامهما أو بإذنهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر.

وأرفق المقال بصورة لشهادة ملكية – إنذار – محضر تبليغه – و صورة لوصل إيداع كراء .

و بجلسة 18/06/2018 أدلى نائب المدعى عليهما بمذكرة جواب جاء فيها أن ذمة العارضين فارغة من كل دين و خصوصا أنهم أودعوا واجبات الكراء قبل المطالبة بها بصندوق المحكمة حسب الثابت من الوصولات المدلى بها رفقته و ذلك عن المدة من يناير 2013 لغاية دجنبر 2013 و من شتنبر 2014 لغاية متم أكتوبر 2017 وواجبات كراء شهري نوفمبر و دجنبر 2017 تم ايداعها رغم أنها غير مطالب بها و المدة من 03/01/2014 لغاية 06/09/2014 اعفي العارضان من أدائها لأن المحل كان بين يدي المدعين بعد ان استرجعوه بواسطة المحكمة و هم من كانوا يستغلونه و رغم ذلك يطالبون بواجبات كراء هذه المدة لذلك يلتمس العارضان الحكم برفض الطلب مع تحميل المدعين الصائر .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيدين عبد السلام (ب.) و هشام (ب.) وجاء في أسباب استئنافهما ان العارضين أدليا بتواصيل إيداع واجبات الكراء من فاتح يناير 2013 لغاية دجنبر 2017أي أكثر من المطالبة بها في الإنذار كلها قبل التوصل بالإنذار بتاريخ 2018/1/10 وآخرها واجب كراء شهري نوفمبر و دجنبر 2017 الذي أودع بصندوق المحكمة يوم 2018/1/17 أي قبل انتهاء أجل 15 يوم الممنوحة في الإنذار وانه رغم ذلك أصدرت المحكمة التجارية حكما بإفراغ العارضين بحجة انه لم يتم عرض الكراء مسبقا على المالكين لمعرفة موقفهم اعتمادا على اجتهاد قضائي صادر عن محكمة النقض منذ 2012/6/21أي منذ ما يفوق عن 6 سنوات، موضحين انه سبق للعارضين أن عرضا واجبات الكراء على المالكين منذ سنة 2012 و 2015 و 2016 على

الشكل التالي:

بناء على الأمر القضائي عدد 2012/10/11.290الصادر بتاريخ 2012/5/9 القاضي بعرض واجبات الكراء من فاتح مارس 2012 لغاية يونيو 2012وتوجه السيد مأمور الإجراء ووجد المحل مغلق وترك استدعاء بعين المكان ولم يحضر لمكتبه لغاية 2012/11/9 وأن العبرة هي في عرض واجبات الكراء عن طريق المحكمة والمفوض القضائي.

بناء على الأمر القضائي عدد 2012/10/23.376 الصادر بتاريخ 10/10/2012 القاضي بعرض واجبات الكراء من فاتح يوليوز 2012 لغاية متم شتنبر 2012، توجه السيد مأمور

الإجراء ووجد المحل مغلق وترك استدعاء ولم يحضر أحد لمكتبه لغاية 22/07/2013.

بناء على الأمر القضائي عدد 2013/10/13.371الصادر بتاريخ 2013/5/28 القاضي بعرض واجبات الكراء، توجه السيد مأمور الإجراء ووجد الحل مغلق يوم 2013/ 7/22 وترك استدعاء ولم يحضر أحد.

بناء على الأمر القضائي عدد 13/10/15.985 الصادر بتاريخ 2013/6/24 القاضي بعرض واجبات الكراء من يناير 2013 لغاية متم يونيو 2013، توجه السيد مأمور الإجراء يوم 2014/10/20 ووجد المحل مغلق وترك لهم استدعاء وانتظر لغاية 2014/10/21 ولم يحضر أحد.

بناء على الأمر القضائي عدد 2014/10/15.630الصادر بتاريخ 2014/6/10 القاضي بعرض واجبات الكراء من فاتح يوليوز 2013 لغاية متم دجنبر 2013، توجه السيد مأمور الإجراء يوم 2014/8/5 ووجد المحل مغلق وترك لهم استدعاء لغاية 2014/8/8 ولم يحضروا.

ان واجبات الكراء من 2014/4/1 لغاية متم غشت 2014 غير مستحقة حسب البيان الآتي بعده لكون المالكين استرجعوا المحل قضائيا يوم 2014/4/6 واكروه للغير أي السيد بوشعيب (ب.)، ولم ترجع الحالة إلى ما كانت عليه عن طريق القضاء واسترجاع العارض لمحله يوم 09/09/2014 حسبا لحكام والمحاضر المدلى بها بل ان العارضين وجها للمالكين إنذار غير قضائي توصلوا به يوم 2014/6/20 كما أن العارضين وجها نفس الإنذار أعلاه بالبريد المضمون يوم 2014/5/27 .

بناء على الأمر القضائي عدد 2015/10/7683 الصادر بتاريخ 2015/3 /9 القاضي بعرض واجبات الكراء من يناير 2015 لغاية مارس 2015، توجه السيد مأمور الإجراء يوم 2015/7/7 ووجد السيد أحمد (ن.) أحد الملاك وعرفه بمهمته وعرض عليه واجبات الكراء، إلا انه رفض حيازته صراحة والعبرة هنا بعرض واجبات الكراء عرضا فعليا وحصول الرفض الصريح والواضح والبين دون مراوغة.

بناء على الأمر القضائي عدد 2015/1109/24.941 الصادر بتاريخ 2015/9/3 القاضي بعرض واجبات الكراء لغاية متم يونيو 2015، توجه السيد مأمور الإجراء عند المالكين يوم 28/01/2016 ووجد المحل مغلق وترك لهم إشعار لحضور من ينوب عنهم إلى مكتبه يوم 2016/1/20 وانتظر لغاية 2016/2/9 ، إلا أنهم لم يحضروا . وان العبرة هنا بكون العارضين عرضا واجبات الكراء على المالكين عرضا فعليا وحقيقيا و انه مادام ان المالكين رفضوا عدة مرات حيازة واجبات الكراء، فإن العارضين حسني النية أصبحا مرغمين على إيداعها بصندوق المحكمة سواء بعد العرض أو مباشرة لغاية دجنبر 2017 و أن العارضين عرضا واجبات الكراء عن الشهور من مارس 2012 حسب المحاضر المدلى بها ورفض التوصل بهما الشيء الذي دفع العارضين إلى إيداعها بصندوق المحكمة وان الرفض الصريح و عدم الحضور لحيازتها من مكتب السيد المفوض القضائي رغم الإشعار عدة مرات هر دليل على عدم الرغبة مطلقا التوصل بها نظرا لأن هدفهم هو استرجاع المحل بكل الطرق خصوصا و انه سبق له ذلك وتمت إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه من قبل العارضين بل ان السيدة عائشة (ن.) أحد المالكات رفضت التوصل بالكراء بناء على أمر قضائي عدد 14/10/17.834 صراحة حسب المحضر التنفيذي عدد2786 وأن المدعين ابتدائيا يتقاضون بسوء نية واضحة وبينة مسبقة، إذ يطالبون بواجبات الكراء من 06/04/2014 لغاية 2014/9/9 رغم أن المحل كان بين أيديهم بعد أن حصلوا على أمر باسترجاع المحل وانه لا يعقل أن يطالبوا في إنذارهم ومقالهم من العارضين بأداء واجبات الكراء من 06/04/2014 لغاية 09/09/2014 مع أنه سبق لهم أن استرجعوه عن طريق

المحكمة يوم 06/04/2014 وقاموا بكرائه للغير أي إلى السيد بوشعيب (ب.) حسب محضر إفراغه عدد /54614 وان الإنذار بالتالي أصبح باطلا بقوة القانون لكونه يطالب بمدة غير مستحقة و عن عين كانت تحت حيازة وتصرف المالكين أنفسهم ويتقاضون كرائه من المكتري الجديد السيد بوشعيب (ب.) بعد أن استرجعوه وانه بصدور الحكم الابتدائي رغم العرض والإيداع الحقيقي، اعتبر العارضان على شاكلة الممتنعون والمتماطلون عن أداء واجبات الكراء رغم أن الأمر عكس ذلك ورغم أنهما يودعان الكراء قبل المطالبة به أصلا وخصوصا أنهم أودعوا واجبات الكراء قبل المطالبة بها بصندوق المحكمة كما يستفاد من الوصولات المرفقة طيه وحسب السرد الترتيبي التالي:

1 ـ بتاريخ 29 2014/10/أودع العارضون بصندوق المحكمة واجبات الكراء من يناير 2013 لغاية متم يونيو 2013 بالحساب رقم 38.377 .

2- بتاريخ 2014/9/23 أودع العارضون بصندوق المحكمة واجبات الكراء من يوليوز 2013 لغاية متم دجنبر 2013 .

3- حيث أن العارضون قاموا باسترجاع المحل بطرق احتيالية يوم 06/01/2014 تنفيذا لأمر الاسترجاعالصادر بتاريخ 2013/12/12 في الملف عدد 2013/1/1724 تحت عدد 13/3626 كما يستفاد من محضر استرجاع محل المرفق طيه.

4- و بتاريخ 09/09/2014 قام العارضين بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وذلك بإفراغ المدعون من المحل تنفيذا للقرار عدد 2014/1/225 الصادر بتاريخ 2014/3/12 تحت عدد 14/1010كما يستفاد من المحضر المدلى به وبذلك فإن المدعون لا يستحقون واجبات الكراء من 2014/1/6 لغاية 99/ 2014 لان المحل كان بين أيديهم يستغلونه بأنفسهم بعد أن أكروه للغير وبالتالي، فإن العارضين معنيان من واجبات الكراء من المدة المذكورة أي من 2014/1/6 لغاية 9/9/2014 و أن المدعون ابتدائيا بالتالي يتقاضون بسوء نية لأنهم كانوا يستغلون المحل فعليا عن المدة المذكورة ومع ذلك يطالبون العارضين بأداء الكراء عن نفس المدة

5- وأنه بتاريخ 29/11/ 2015أودع العارضون واجبات الكراء من شتنبر 2014 لغاية متم دجنبر 2014.

6- و أنه بتاريخ 2015/9/29 أودع العارضون واجبات الكراء من يناير 2015 لغاية متم مارس 2015.

7- وأنه بتاريخ 18/ 2016/12أودع العارضون واجبات الكراء من أبريل 2015 لغاية متم يونيو 2015.

8- أنه بتاريخ 2017/5/19 أودع العارضون واجبات الكراء من يوليوز 2015 لغاية متم أكتوبر 2015.

9 ـ أنه بتاريخ 2016/9/29 أودع العارضون واجبات الكراء من نوفمبر 2015 لغاية متم دجنبر 2015 ويناير – فبراير 2016 .

10- أنه بتاريخ 2017/5/19 أودع العارضون واجبات الكراء من مارس 2016 لغاية متم يوليوز .2016

11- أنه بتاريخ 2017/5/19 أودع العارضون واجبات الكراء من غشت 2016 لغاية متم دجنبر 2016.

12 ـ وأنه بتاريخ 2017/5/29 أودع العارضون واجبات الكراء من يناير 2017 لغاية من ماي 2017.

13-و أنه بتاريخ 2018/1/10 أودع العارضون واجبات الكراء من يونيو 2017 لغاية متم أكتوبر 2017.

14- أن العارضين أودعا واجبات الكراء من نوفمبر 2017 لغاية متم دجنبر 2017 رغم أنها غير مطالب بهما في الإنذار .

ملتمسين أخيرا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي رفض الطلب الابتدائي مع تحميل المستأنف عليهم الصائر و حفظ حقهما في الادلاء بدفوعاتهما ، وأرفقا المقال بنسخة الحكم المستأنف – محاضر عروض عينية – انذار غير قضائي

مع محضر تبليغه – رسالة بريد مضمون – محضر عرض عيني – محضر استرجاع محل – عقد كراء المالكين للسيد بوشعيب (ب.) – أمر عدد 3626 – محضر ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه – محضر عرض عيني – نسخ من أوامر قضائية – نسخ قرارات استئنافية .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 06/03/2019 جاء فيها أن المستأنفان طعنا في الحكم الابتدائي و أنهما دفعا بإيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة و أن الإيداع المباشر لا يزيل التماطل و لا يبرئ الذمة ما دام كل إيداع غير مسبوق بمسطرة العرض الحقيقي وأن الحكم الابتدائي صادف الصواب عندما قضى بالافراغ بسبب عدم سلوك مسطرة العرض قبل كل إيداع وبالتالي فإن الاستئناف لا يرتكز على أي أساس و يتعين رده و تأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 06/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 13/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث ركز الطاعن استئنافه على الأسباب والموجبات المسطرة أعلاه.

وحيث ان المستأنف عليهم لم ينازعوا في الأداء معتبرين بأن الحكم الابتدائي صادف الصواب عندما قضى بالإفراغ بسبب عدم سلوك مسطرة العرض قبل كل إيداع ملتمسين تأييد الحكم المستأنف.

وحيث ثبت لهيئة المحكمة وبالرجوع إلى كافة وثائق الملف أن الطرف المستأنف سبق له إيداع الواجبات الكرائية لفائدة المستأنف عليهم وذلك بعد ما أدلى بما يفيد تعذر عرض الواجبات الكرائية عرضا حقيقيا على الطرف المكري إما لكون المحل مغلق حسب الثابت من المحاضر إخبارية طي الملف أو لكون الطرف المكري رفض صراحة تسلم الواجبات الكرائية المعروضة عليه كما هو ثابت من محضر التنفيذي عدد 2786 والمحضر التنفيذي عدد 3342 .

وحيث ان الإيداع يغني عن العرض الفعلي على المكري متى سبق للمكري رفض العرض سابقا " انظر في هذا الاتجاه قرار محكمة النقض عدد 1369 بتاريخ 1/12/2011 في الملف عدد 1155/3/2/2010 " .

و حيث يتعين تبعا لذلك اعتبار الاستئناف لاستناده إلى ما يبرره و بالتالي إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الجوهر : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليهم الصائر .