

Le refus du bailleur, constaté par huissier, de recevoir un paiement de loyer autorise le preneur à consigner les loyers ultérieurs sans réitérer la procédure d'offre réelle (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72191	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1889
Date de décision 20190424	N° de dossier 2019/8206/266	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Refus du bailleur, Paiement des loyers, Offre réelle de paiement, Mise en demeure, Force probante du procès-verbal d'huissier, Dépôt et consignation, Caisse du tribunal, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 418 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'une sommation de payer et sur la validité du paiement par dépôt judiciaire. Le tribunal de commerce avait retenu le défaut de paiement pour des loyers postérieurs à ceux visés dans la sommation, bien que les loyers objets de ladite sommation eussent été réglés dans le délai imparti. La cour retient que l'effet d'une sommation de payer est strictement limité aux créances qui y sont mentionnées. Dès lors que le preneur avait réglé les loyers visés par la sommation dans le délai légal, le manquement justifiant l'éviction n'était pas caractérisé, peu important le sort des loyers échus postérieurement et non inclus dans l'acte. La cour juge en outre que le refus antérieur et avéré du bailleur de recevoir un paiement, constaté par procès-verbal, dispense le preneur de réitérer la procédure d'offre réelle pour les échéances futures, validant ainsi les paiements ultérieurs effectués par dépôt direct à la caisse du tribunal. La cour infirme par conséquent le jugement sur l'éviction et, statuant à nouveau, rejette la demande d'expulsion ainsi que les demandes additionnelles en paiement du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالإستئناف والذي تقدم به المستأنف حسن (بي.) بتاريخ 02/01/2019 بواسطة محاميه والمؤدى عنه الرسوم القضائية، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 7/11/2018 تحت عدد 10391 في الملف التجاري رقم 6946-8206-2018 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بافراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء، مع تحميل الطرف المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على المقالين الإضافيين المدلى بهما من طرف المستأنف عليهما والمؤداة عنهما الرسوم القضائية والرامية لأداء واجبات كراء لمدة لاحقة .

في الشكل:

حيث ان مقال الطعن بالإستئناف قدم مستوفيا لجمع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا ولا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف، وبالتالي فهو مقبول شكلا.

وحيث ان المقالين الإضافيين قدما على الوجه والصفة المتطلبين قانونا ومؤدى عنهما الرسوم القضائية فهما مقبولين شكلا.

وفي الموضوع: يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان محمد (به.) ومن معه (طرف مستأنف عليه حاليا) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/07/2018 يعرضون فيه ان المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] عين الشق بسومة شهرية 905.50 درهم , وبأن المدعى عليه امتنع عن اداء واجب الكراء من 01/11/2016 الى متم ماي 2018 المحددة في الانذار وجب عنها مبلغ 17242.5 درهم ,وبانهم وجهوا على اثر ذلك للمدعى عليه انذارا بالاداء والافراغ بلغ به بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 14/04/2018 بدون جدوى .

ملتزمين الحكم باداء المدعى عليه لفائدتهم مبلغ 17242,2 درهم الذي يمثل واجب الكراء عن المدة المذكورة وافرغاه هو ومن يقوم مقامه من المحل المذكور مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر .

وبناء على رسالة الادلاء بوثائق المدلى بها من قبل نائب الطرف المدعي بجلسة 18/07/2018 وتمثل في شهادة الملكية ونسخة من شهادة التسليم ومن امر قضائي واصل محضر التبليغ ونسخة من انذار .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 03/10/2018 يعرض فيها بان موكله بعد توصله بالانذار بتاريخ 17/04/2018 ادى الكراء المطلوب داخل الاجل القانوني وذلك بايداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 30/04/2018 بناء على امر قضائي ملتزمسا الحكم برفض الطلب ومدليا بنسخة امر قضائي و ووصل الايداع بصندوق المحكمة و عرض عيني مرفوض من قبل المدعي ونسخة حكم ببطلان الانذار بالاداء

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب الطرف المدعي بتاريخ 17/10/2018 يؤكد من خلالها بان التماطل رغم ايداع المبالغ بصندوق المحكمة ثابت في حق المدعى عليه طالما لم يقدم المدعى عليه على العرض العيني للواجبات الكرائية امام الطرف

المدعي مباشرة ملتصقا رد دفعات المدعى عليه والحكم وفق طلبه.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المشار اليه اعلاه والذي كان محل طعن بالإستئناف بناء على الأسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع، جاء في اسباب الطعن بالإستئناف بأن تعليل المحكمة لم يكن مصادفا للصواب عندما اعتبرته متماطلا بعلته عدم العرض والإيداع بينما اوضح في مذكرته المؤرخة ب03/10/2018 بأن المكري يتقاضى بسوء نية كونه عندما يعرض عليه الكراء فانه يرفضه الامر الذي يضطر معه الى وضع الأكرية في صندوق المحكمة ، ودليله على ذلك هو محضر المفوض القضائي السيد بولحسن (ل.) المدلى به ضمن المرفقات والذي أشبعه المكري سبا وقذفا عندما عرض عليه الأكرية، وانه كان على المحكمة تصفح الوثائق، وبالتالي فطلبه بالإفراغ لا يرتكز على اساس، و ان المحكمة تجاهلت وثائقه ودفعاته والأداء داخل اجل الإنذار الذي توصل به . ملتصقا لكل ذلك الغاء الحكم المستأنف لعدم مصادفته للصواب، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليهم الصائر. وارفق المقال بصورة طلب تبليغ انذار بالأداء والإفراغ. وصورة محضر اخباري لعرض عيني ملف مباشر، وصورة مقال رام لإيداع واجبات كرائية بصندوق المحكمة مؤرخ ب 26-04-2018 وصورة امر مؤرخ ب 26-4-2018 وصورة وصل اداء الرسوم وصورة وصل للإيداع رقم 7721 مؤرخ ب 30-4-2018 وصورة مقال اخر ايداع للأكرية مؤرخ ب 1/10/2018 بخصوص المدة من فاتح ابريل 2018 الى متم مايو 2018 مذيل بالأمر بالموافقة وصورة وصل اداء الرسوم القضائية وصورة وصل الإيداع وصل 8367 مؤرخ ب 9-10-2018.

وبناء على جواب المستأنف عليهم بمذكرة مع مقال اضافي رام للأداء مؤدى عنه الرسوم القضائية والذي جاء فيه ان الإستئناف غير مبني على اساس لأن المحضر الإخباري المحتج به لا يرقى من حيث الحجة والدليل الى منزلة محضر للإمتناع وهو يعود لسنة 2012 ولا يفيذ العرض العيني الحقيقي المنصوص عليه في قانون الإلتزامات والعقود، وبالتالي فهو لم يسلك الطريق الصحيح وهو بحكم المتماطل، وانه كذلك لم يبادر لأداء شهري ابريل وماي الممثل للمدة المتبقية حسب وصل الإيداع رقم 8367 أي بعد فوات الأجل المحدد في الإنذار ، وان الحكم كان صائبا عندما اعتبر التماطل سببا مبررا لفسخ العلاقة الكرائية وان الإستئناف هو بغاية تطويل المسطرة.

وحول الطلب الإضافي انه تخلذ بذمته كذلك شهري شتنبر الى متم اكتوبر 2016 وجب فيها 1815 درهم بسومة 907,50 ملتصقين لكل ذلك رد دفع المستأنف بالمقال الإستئنافي بتأييد الحكم الابتدائي مع ترك الصائر على عاتقه، ومن حيث المقال الإضافي الحكم عليه بأداء شهري شتنبر واكتوبر من سنة 2016 وترك الصائر على عاتقه.

وبناء على جواب المستأنف على المقال الإضافي بمذكرة ادلى بها بجلسة 20-3-2019 والتي جاء فيها انه ارسل للمكري عدة رسائل وعرض عليه الكراء حسب محضر بولحسن (ل.) الا ان هذا الأخير تعرض للسب والقذف منه وهو ما يؤكد محضر المعاينة المذكور، واضطر للإيداع تفاديا لأي مكروه وامتنع من تسليمه التواصيل رغم المطالبة بها وهو ما يؤكد محضر امتناع تسليم التواصيل وانه حسب الوصل عدد 7721 فقد وضع الاكرية وقدرها 15427,50 درهم خلال الأجل الوارد بالإنذار أما عن شهري ابريل وماي 2018 وقيمتها 1815,00 درهم، فلم يشملهما الإنذار المتوصل به ب 17/4/2018، ومع ذلك أدى قيمتهما قبل صدور الحكم المستأنف حسب الوصل عدد 8367 بأمر قضائي عدد 26204-1109-2018 وبالتالي وجب رد ما جاء بجوابهم.

وحول المقال الإضافي فهو طلب جديد ووجب الحكم بعدم قبوله عملا بالمادة 143 من ق.م.م وفي الموضوع فعن شهري 9 و 10 فقد أداها مع الشهور الممتدة من ماي الى متم اكتوبر 2016 بمبلغ 5448,00 درهم حسب وصل الإيداع 57704 ، بناء على أمر قضائي بالإيداع ملف 33561-1109-2016 صادر ب 11-9-2019، ملتصقا لكل ذلك رد ما جاء بالمقال الإضافي وبعد التصدي تأكيد ما جاء بمقال الإستئناف مع تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر. وارفق المذكرة بصورة محضر امتناع مؤرخ ب 27/10/2014 يخص تواصيل الكراء - وصورة محضر اخباري لعرض عيني ملف مباشر مؤرخ ب 07/03/2012 - وصورة انذار تسليم اكرية موجه من طرف المستأنف - وصورة مقال ايداع مؤرخ ب 26-4-2018 وخلفه الأمر المتعلق به ، وصورة الوصل عدد 7721- وصورة مقال

إيداع مؤرخ ب 01-10-2018، وخلفه الأمر المتعلق به مؤرخ ب 8/10/2018 وصورة وصل 8367 مؤرخ ب 9-10-2018 وصورة مقال الإيداع مع الأمر المتعلق به مؤرخ ب 11-9-2016 وصورة وصل 8448 مؤرخ ب 16-11-2016.

وبناء على تعقيب المستأنف عليهم مع مقال اضافي ثاني مؤدى عنه الرسوم القضائية جاء فيه أنهم مستعدون لمنحه التواصل طالما أنه يبادر الى ايداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة بناء على محضر اخباري يعود لسنة 2012 دون عرضها عرضا عينيا حقيقيا .

وانه اختلط عليهم الأمر بخصوص ما أدي وما لم يؤد وانهم يتحفظون فيما يتعلق بما جاء بمقالهم الإضافي الأول لحصول الأداء بصندوق المحكمة كما هو ثابت من خلال الوصل المدلى به.

وانه امتنع عن أداء الشهور من ابريل 2018 الى متم ابريل 2019 كما يلي:

13 شهر = 11797,5 درهم . ملتسمين لكل ذلك رد الإستئناف وتأييد الحكم الابتدائي، وتحميله الصائر.

وفي المقال الإضافي الثاني الحكم عليه بأداء 11797,5 درهم عن المدة من ابريل 2018 الى متم ابريل 2019 وتحميله الصائر.

وبناء على تعقيب المستأنف على الطلب الإضافي الثاني بمذكرة جاء فيها ان الطلب غير مقبول شكلا لأنه طلب جديد حسب المادة 143 من ق.م.م ومن جهة اخرى انه ادى المبلغ والمدة المطلوبة حسب وصولات الايداع ، عن ماي و ابريل 2018 بوصول عدد 8167 ، و عن المدة الاخرى الممتدة من يونيو 2018 الى متم فبراير 2019 فقد تم إيداعها كذلك بمبلغ 8167,00 درهم وصل 4506 بأمر قضائي عدد 6489 ، و أضاف إليها شهري مارس و ابريل 2019 و لو أن ابريل لم يكتمل بعد ، و هو الوصل 5133 ، و أنه يسلك الإيداع لأن المكري يمتنع عن التوصل ليثبت عليه واقعة التماطل ، ملتسما لكل ذلك ، بعدم قبول الطلب الإضافي الثاني شكلا لانه طلب جديد عملا بالمادة 143 من ق.م.م و حول الموضوع برفض الطلب الاول و الثاني الاضافيين لعدم ارتكازهما على أساس لوقوع الاداء و تأكيد مقال الاستئناف و تحميليهم الصائر . و ارفق المذكرة بصورة مقال الايداع مؤرخ ب 01/10/2018 و الامر المتعلق به صادر ب 08/10/2018 و صورة وصل 8367 و صورة مقال الايداع مؤرخ ب 28/2/2019 و الامر المتعلق به صادر ب 01/03/2019 و صورة وصل دفع شيك لفائدة المستأنف عليه محمد (به.) بمبلغ 8167,50 درهم حساب 4506 و صورة مقال ايداع صادر ب 05/04/2019 عن مارس و ابريل 2019 و صورة الامر المتعلق به بنفس التاريخ و صورة وصل بمبلغ 1850,00 درهم حساب 5133 .

و بناء على إدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 17/04/2019 بحيث حضر بها نائب المستأنف عليهم و اسند النظر للمحكمة ، و بذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة ، و حجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24-4-2019 .

محكمة الاستئناف

أولا : فيما يخص الاستئناف الأصلي :

حيث تروم مطالب المستأنف إلى ما هو مسطرة أعلاه .

و حيث أنه بالرجوع للحكم المطعون فيه، يتضح للمحكمة بأنه شهد بوقوع أداء المدة موضوع الإنذار ، و هي الممتدة من 01/11/2016 الى متم مارس 2018 داخل الاجل القانوني بمقتضى وصل ايداع مؤرخ ب 30/04/2018 و الإنذار تم التوصل به يوم 17/04/2018 ، الا أن المحكمة لم تكن صائبة عندما اعتبرته مماطلا في الاداء بخصوص شهري ابريل و ماي من سنة 2018 على علة أدائهما ب 09/10/2018 و رتبت على ذلك الافراغ بعلة التماطل ، و الحال أن العبرة بالشهور المطالب بها بنص الإنذار لترتيب الاثر عنه بوقوع الأداء داخل أو خارج الأجل انطلاقا من تاريخ التوصل به ، و ليس بالشهور اللاحقة و المضمنة بمقال للدعوى ، و بالتالي صح ما عابه المستأنف على الحكم الذي قضى عليه بالافراغ رغم ابراء نمته من كل المستحقات سواء بخصوص مدة الإنذار أو الشهور اللاحقة له لغاية متم ابريل 2019 .

و حيث ترتيبا عليه يتعين إلغاء الحكم فيما قضى به من إفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب بخصوصه .

ثانيا : فيما يخص المقالين الإضافيين.

حيث تروم مطالب المكري الى الحكم له بواجبات الكراء عن شهري شتنبر و اكتوبر من سنة 2016 بمقتضى الطلب الإضافي الأول ، ومن ابريل 2018 الى ابريل 2019 بمقتضى الطلب الإضافي الثاني.

لكن، حيث انه بخصوص شهري شتنبر و اكتوبر من سنة 2016 فقد ثبت للمحكمة اداؤهما بمقتضى وصل عدد 8448 بتاريخ 16-11-2016 بناء على أمر الإيداع الصادر بتاريخ 11-9-2016 ضمن المدة الممتدة من ماي 2016 الى اكتوبر 2016، وبالتالي فالطلب بخصوصهما غير مبني على أساس ووجب رفضه.

وحيث انه بخصوص المدة موضوع الطلب الإضافي الثاني من ابريل 2018 الى ابريل 2019، فقد ثبت بأن شهري ابريل وماي من سنة 2018 كانا موضوع مطالبة بالمقال الإبتدائي واديا ب 9/10/2018 حسب وصل ايداع 8367 كما علل الحكم الإبتدائي بذلك وهو حجة بما تضمنه من وقائع عملا بالمادة 418 من ق ل ع .

وحيث انه بخصوص الشهور الموالية من يونيو 2018 الى متم فبراير 2019 فقد تم ايداع المبلغ المتعلق بها بوصل 3696 حساب 4506 بتاريخ 26-3-2019 بمقتضى امر بالإيداع صادر ب 1-3-2019.

وحيث انه بخصوص شهري مارس و ابريل من سنة 2019 فقد تم ايداعهما بوصل 3723 حساب 5133 بتاريخ 11-04-2019 بناء على امر بالإيداع صادر بتاريخ 5/4/2019.

وبالتالي فذمة المستأنف فارغة من أي مستحقات الى متم ابريل 2019 ، وبناء عليه يكون الطلب الإضافي الثاني هو الآخر غير مبني على أساس ووجب رفضه.

وحيث انه بخصوص ما تمسك به المستأنف عليه يكون وصولات الإيداع المستدل بها هي منجزة بدون سلوك مسطرة العرض العيني طبقا للقانون، فقد ثبت للمحكمة وكما علل به الحكم الإبتدائي، بهذا الخصوص انه سبق للمكثري ان استصدر أمرا بالعرض العيني تحت عدد 4200-10-2012 بتاريخ 20-02-2012 يخص عرض واجبات كراء حرر بشأنه محضر العرض بتاريخ 7-3-2012 لشيك بنكي باسم ذ / (ش.) ، إلا أنه قوبل بالرفض الصريح ، حسب ما تضمنه محضر التبليغ ، ان شهد المفوض القضائي بسوء المعاملة ، وهو محضر له حجية الورقة الرسمية و حجة بما تضمنه من وقائع، ولا يطعن فيه إلا بالزور طبقا للقانون، وبالتالي وامام إصرار المكري على رفض العرض وحتى تسليم المكري تواصيل الكراء بحكم قضائي بذلك، اصبح من حق المكري مواصلة الإيداع لصالح المكري بدون وجوب تجديد مسطرة العرض، وهو ما استقر عليه العمل القضائي.

وحيث ترتيبا على ما تقدم، يكون وجيها رد اوجه دفاع المستأنف عليه، والقول بصحة ما نعاه المستأنف على الحكم المطعون فيه ويتعين لذلك الغاؤه فيما قضى به من افراغ وتأيبده في الباقي مع تحميل المستأنف عليهم الصائر. و برفض الطلبين الإضافيين مع تحميل رافعيهما الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل

– والمقالين الإضافيين.

في الموضوع: -بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك و تاييده في الباقي و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

- و برفض المقالين الاضافيين مع تحميل رافعيهما الصائر.