

Le retrait par le bailleur des loyers consignés au greffe du tribunal par le preneur emporte paiement libératoire et extinction de la dette locative (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64725	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5011
Date de décision 20221110	N° de dossier 2022/8206/2983	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Retrait des fonds par le bailleur, Preuve du paiement, Paiement libératoire, Paiement du loyer, Offres réelles, Loyer, Infirmité du jugement, Extinction de l'obligation, Consignation au greffe, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'effet libératoire du dépôt des loyers commerciaux auprès du greffe du tribunal après une offre réelle infructueuse. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés, retenant l'absence de preuve du dépôt effectif des fonds dans le dossier de première instance. L'appelant soutenait au contraire avoir valablement consigné les sommes dues avant le prononcé du jugement, produisant à l'appui un procès-verbal d'huissier et un reçu de dépôt. La cour retient que la production en appel d'un procès-verbal de dépôt, corroboré par une attestation du greffe, établit de manière irréfutable la consignation des loyers par le preneur. Elle relève en outre que les bailleurs ont procédé au retrait des fonds ainsi déposés, ce qui emporte reconnaissance du paiement et extinction de la créance. Dès lors, la cour infirme le jugement en ce qu'il a prononcé la condamnation au paiement et, statuant à nouveau, rejette la demande des bailleurs sur ce chef, tout en le confirmant pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم سفيان (ب.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 28/04/2022 ، يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 14 الصادر بتاريخ 04/01/2022 في الملف عدد 1398/8207/2021 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بإداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 8450.00 درهم عن المدة من 01/01/2020 الى 30/01/2021 مع شمولها بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليهم ورثة بنعيسى (ن.) تقدموا بتاريخ 15/02/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط، عرضوا فيه أنه سيق للمدعى عليه أن استأجر من مورثهم بنعيسى (ن.) مرآب الكائن بزقة [العنوان] الخميسات يستغله كمحل تجاري لبيع المواد والأشياء المستعملة بسومة كرائية شهرية قدرها 650 درهم وأنه سبق لهم أن بلغوه بحوالة الحق باعتبارهم خلف عام كما بلغوه بإنذار لأداء واجبات الكراه توصل به بتاريخ 18/03/2021 ، وأن المدعى عليه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من 01/01/2020 الى حدود 30/01/2021 وتخلذ بذمته ما مجموعه 8450,00 درهم ، وأنه وبالرغم من توصله بإنذار لأداء الواجبات الكرائية إلا أنه لم يستجب لفحواه ولم يبادر للأداء ، ملتمسين الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم واجب الكراء عن المدة الممتدة من 01/01/2020 إلى 30/01/2021 والمحددة في مبلغ 8450 درهم وبالمصادقة على الإنذار والحكم تبعا لذلك بفسخ العقدة الكرائية وإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه من المرآب الكائن بزقة [العنوان] الخميسات وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وأرفقوا مقالهم برسم ارائة وإشهاد ومحضر تبليغ انذار ومحضر تبليغ حوالة الحق

وبعد تبادل الاطراف المذكرات والردود صدر بتاريخ 04/01/2022 ، الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بخصوص فساد التعليل ان الأحكام يجب ان تكون معللة تعليلا صحيحا و قانونيا و غير مشوبة بالتحريف و إلا كانت عرضة للإلغاء نتيجة للبطلان المستحکم بها و بالرجوع إلى تعليل الحكم موضوع الاستئناف بخصوص إيداع واجبات الكراء المحكوم بها جاء فيه " و حيث انه وان كان المدعى عليه قد قام بعرض الواجبات الكرائية الا انه ليس بالملف ما يفيد انه قام بإيداعها بصندوق المحكمة مما يتعين معه الحكم عليه بأدائها عن المدة من 01/01/2020 إلى 30/01/2021 أي ما مجموعه 8450 درهم بحسب سومة شهرية قدرها 650 درهم " لكن إن محكمة الدرجة الأولى لم تكن موفقة في تعليلها بخصوص هذه النقطة على اعتبار أن العارض سبق له أن أدلى بما يفيد إيداع واجبات الكراء المحكوم بها بصندوق المحكمة حينما أدلى بمحضر الإيداع بعد تعذر العرض المنجز من طرف المفوض القضائي حميد (أ.) و المؤرخ في 2/4/2021 والذي كان واضحا إذا انه بعد تعذر عرض واجبات الكراء قام بإيداعها بصندوق المحكمة تحت [رقم الحساب] كما هو ثابت من خلال محضر الإيداع بعد تعذر العرض المرفق صحبته إذ أن المحضر المدلى به ابتدائيا لم يكن يتضمن رقم الحساب في حين انه تم استدراك الأمر و تم تدوين المحضر الحالي رقم حساب المحكمة الذي تم إيداع فيه واجبات الكراء و هو الأمر الذي يفيد بالمطلق و دون شك قيام العارض بإيداع واجبات الكراء المحكوم بها بصندوق المحكمة ، وان

محضر المفوض القضائي يبق حجة قاطعة على إيداعه لواجبات الكراء بصندوق المحكمة بعد تعذر العرض وذلك لحجية هذا المحضر في إثبات الوقائع المضمنة به والذي لا يمكن الطعن في قوته الثبوتية إلا بسلوك مسطرة الزور وعلى من يدعي العكس إثباته، ملتصا التصريح بالغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي رفض الطلب وتحميلهم الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف ومحضر الايداع ووصل الحساب .

وبجلسة 22/9/2022 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية يعرضون أن محكمة الدرجة الأولى عللت الحكم المطعون فيه بالإستئناف تعليلا كافيا وسليما سواء من الناحية القانونية أو الواقعية، ذلك أنه وإن كان المستأنف قد قام بعرض الواجبات الكرائية ، إلا أنه ليس بالملف ما يفيد أنه قام بإيداعها بصندوق المحكمة ، مما يتعين معه الحكم عليه بأدائها عن المدة من 01/01/2020 إلى 30/01/2021 أي ما مجموعه 8450,00 درهم حسب سومة شهرية قدرها 650,00 درهم مما يجعل الحكم المطعون فيه بالإستئناف مصادفا للصواب ومعللا تعليلا كافيا وسليما، ملتصين التصريح بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف صائر استئنائه.

وبجلسة 20/10/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيب مع اسناد النظر يعرض من خلالها

انه إلى جانب انه أدلى بما يفيد إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة بمقتضى محضر الإيداع بعد

تعذر العرض المنجز من طرف المفوض القضائي حميد (أ.) المؤرخ في 02/04/2021 و أشفعه بوصول الحساب [رقم الحساب] يفيد إيداع واجبات الكراء فإنه يدلي إلى جانب ذلك بشهادة ضبطية صادرة عن المحكمة

الابتدائية بالخميسات عدد 2543/2022 تفيد بالقطع على إيداعه لواجبات الكراء بصندوق المحكمة

و قد تم سحبها من طرف المستأنف عليهم مما تكون معه واقعة إيداع مبالغ الكراء ثابتة، الشيء الذي يجعل دفعواتهم غير جدية في هذا الجانب و تتم عن سوء التقاضي مما ينبغي معه معاملتهم بنقيض قصدهم، ملتصا رد جميع دفعوات المستأنف عليهم لعدم جديتها والحكم وفق ملتصاته الواردة بمقاله الاستئنافي جملة وتفصيلا.

وادلى بشهادة ضبطية .

وحيث أدرج الملف بجلسة 20/10/2022 التي بالملف مذكرة تعقيب مع اسناد النظر لنائب المستأنف مرفقة بشهادة ضبطية، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/11/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنائه وفق ما سطر اعلاه متمسكا بكون واجبات الكراء المحكوم بها سبق ان اودعها بصندوق المحكمة حسب الثابت من وصل الايداع.

وحيث ثبت صحة ما تمسك به الطاعن ذلك ان الثابت من وصل الايداع رقم [المرجع الإداري] حساب رقم [رقم الحساب] ان المستأنف قام بتاريخ 2/4/2021 بإيداع مبلغ 8450 درهم واجبات الكراء وان الطاعن سبق وان عرض المبلغ المذكور الذي يمثل واجبات كراء المدة من يناير 2020 الى متم يناير 2021 قبل ايداعها بصندوق المحكمة ، وان المستأنف عليهم قاموا بسحب المبالغ المذكورة حسب الثابت من الشهادة الضبطية المدلى بها في الملف ويكون بالتالي الطاعن قد ابرأ ذمته من واجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الانذار قبل صدور الحكم المستأنف الذي يكون قد جانب الصواب لما قضى بالاداء رغم الايداع المذكور ويتعين الغاؤه في هذا الشق والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء لواجبات الكراء والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليهم الصائر.