

# L'impossibilité de joindre le bailleur dispense le preneur de l'offre réelle et rend le dépôt des loyers libératoire (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 59647	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6197
<b>Date de décision</b> 20241216	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/5476	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Paiement libératoire, Paiement du loyer, Offre réelle, Impossibilité de paiement, Dépôt et consignation, Défaut de paiement, Bail commercial, Annulation de l'éviction, Absence du bailleur	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la validité d'un dépôt de loyers non précédé d'une offre réelle. Le tribunal de commerce avait validé la sommation de payer et ordonné l'expulsion du preneur, retenant son état de mise en demeure.

L'appelant soutenait avoir valablement apuré sa dette par un dépôt à la caisse du tribunal, arguant de l'impossibilité de procéder à une offre réelle du fait de l'injoignabilité du bailleur. La cour retient que la production de multiples procès-verbaux de commissaire de justice attestant de l'impossibilité de trouver le bailleur à son adresse suffit à caractériser une cause d'empêchement imputable au créancier.

Au visa de l'article 278 du Dahir des obligations et des contrats, elle juge qu'une telle circonstance dispense le débiteur de l'obligation de procéder à une offre réelle préalable au dépôt libératoire. Dès lors, le dépôt des loyers effectué avant la réception de la sommation est jugé valable et emporte extinction de la dette, privant la demande d'expulsion de tout fondement.

La cour infirme par conséquent le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé l'expulsion et, statuant à nouveau, rejette la demande de résiliation du bail.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبته الأستاذة رشيدة زوقار بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 8582 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/07/2024 في الملف عدد 5496/8219/2024 القاضي في منطوقه في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع : بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 03/06/2024، وبإفراغه هم ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالكائن بالرقم 11 زنقة البساتين حي بن جدية الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد 46/9183 ، و بأداء المدعى عليه تعويضا لفائدة المدعي قدره {3000.00 درهم} و بتحميله المصاريف و رفض باقي الطلب.

في الشكل :

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرض خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن بالرقم 11 زنقة البساتين (Général Roques سابقا) حي بنجدية الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد 46/9183 الملك المسمى "ماريا 6"، و أن السيد الحسين (ل.) يكتري هذا المحل بسومة كرائية شهرية محددة بين الطرفين في ما قدره 3000,00 درهم قبل الحكم عليه بالزيادة بنسبة 10% ، و هي محددة حاليا فيما قدره 3300,00 درهم ذلك بمقتضى الحكم قضائي الصادر بتاريخ 2023/11/16 تحت عدد 4568 ملف عدد 2023/1304/678، غير أن المدعى عليه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2023 إلى غاية متم شهر مارس 2024، و جب عنها ما قدره 47.100,00 درهم مفصلة وفق ما يلي: قبل صدور الحكم بالزيادة في السومة الكرائية و ذلك ابتداء من فاتح يناير 2023 إلى غاية متم شهر عشت 2023 والتي و جب عنها : 8 أشهر 3000,00 = 24.000,00 درهم، و بعد الزيادة في السومة الكرائية بمقتضى حكم قضائي و ذلك ابتداء من فاتح شنتبر 2023 إلى غاية متم مارس 2024 و التي و جب عنها : 7 أشهر 3300,00 = 23.100,00 درهم. و بحكم أن العارض قام بتوجيه إنذار غير قضائي للمدعى عليه يندره بمقتضاه بضرورة أداء ما تخلد بزمته داخل أجل أقصاه 15 يوما تبتدئ من تاريخ التوصل، مؤكدا أن المدعى عليه توصل بهذا الانذار شخصيا بتاريخ 2024/03/06 و بقي دون استجابة. لأجله إلتمس التصريح و الحكم بالمصادقة على الإنذار الغير القضائي بالأداء و الإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2024/03/06 مع الحكم بأداء المدعى عليه السيد الحسين (ل.) لفائدة العارض المبلغ الإجمالي 47.100,00 درهم و اوجب الكراء عن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2023 إلى غاية متم شهر مارس 2024 ، مشفوعا بتعويض عن التماطل لا يقل عن 5000 درهم مع الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالرقم 11 زنقة البساتين حي بن جدية الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد 46/9183 و يشمل الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر. و أرفق مقاله نسخة من شهادة الملكية العقارية نسخة من محضر التبليغ، نسخة طبق الأصل من نص الانذار بالزيادة في السومة الكرائية، نسخة من الحكم الابتدائي عدد 4568 الصادر بتاريخ 2023/11/16 الخاص نسخة من شهادة بعدم الطعن بالاستئناف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 25/06/2024، و التي جاء فيها أن إسمه هو الحسين

(ل.) و ليس (ح.) الواردة خطأ بالمقال و الإنذار المزعوم، و بالتالي فان المسطرة الحالية مختلفة شكليا مما يتعين معه التصريح أساسا بعدم قبول الطلب، و من جهة أخرى أكد أن المدعي هو من يرفض التوصل بالمبالغ الكرائية من العارض الذي لم يتوقف قط عن أداء واجبات الكراء، خاصة و أن المدعي لا يتواجد كليا بالعنوان الوارد بالإنذار و المقال، و أنه اضطر الى عرض و إيداع الواجبات المتخلدة بدمته بصندوق المحكمة. و أن هدف المدعي هو افراغ العارض، مما يتعين معه معاملته بنقيض قصده و الحكم برفض الطلب لوقوع الأداء. و أرفق مذكرته صورة لوصل إيداع الواجبات الكرائية في مبلغ 24000.00 درهم، صورة لوصل إيداع الواجبات الكرائية في مبلغ 23100.00 درهم، صورة لمحضر اخباري، صورة لطلب عرض و إيداع و الامر الصادر.

و بعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن أسباب الاستئناف من حيث واقعة الأداء المستحقات الناتجة عن العلاقة الكرائية بكونه أدى للمستأنف عليها الواجبات، مثبتا ذلك بوصلي إيداع الواجبات الكرائية، و أنه أودع لفائدة المدعي مجموع المستحقات المطالب بها أي ما مجموعه 47100.00 درهم و أن المستأنف عليه هو الذي يرفض التوصل بالمبالغ الكرائية من العارض الذي لم يتوقف قط أدائها خاصة و ان المدعي لا يتواجد كليا بالعنوان الوارد بالإنذار بل و حتى العنوان مجهول و ناقص و انه حاول مراسلته و عدة مرات اما من اجل الجواب على انذار او غيرها الا انه كان يواجه بعبارة عنوان غير موجود وانه في محاولات عدة حاول عرض المبالغ الكرائية على المستأنف عليه بعنوانه الوارد في الإنذار الا انه كان يعجز كليا عن ذلك و يتعذر عليه العرض بملاحظة من المفوض القضائي تفيد عدم التمكن من العثور على المعني بالأمر و على عنوانه وانه بالرجوع لمقتضيات الفصل 278 من قانون الالتزامات و العقود الذي ينص على : يعفى المدين أيضا من واجب القيام بالعرض الحقيقي و تبرأ ذمته بإيداع ما يجب عليه : 1 - اذا كان الدائن غير محقق أو غير معروف 2 - في جميع الأحوال التي لا يستطيع فيها المدين لسبب يرجع لشخص الدائن، و طبقا للفصل المذكور و بناء على المحاضر المنجزة يكون محقا و لم يخالف المقتضيات القانونية في هذا الباب خاصة و بالتالي فان الحكم الابتدائي عندما قضى بالإفراغ و أداء تعويض بعلته عدم احترام المدعى عليه لمسطرتي العرض الحقيقي و الإيداع، و كونه في حالة مطل في الوفاء بالالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب الكراء ثابتة في حقه يكون فعليا قد جانب الصواب فيما قضى به مما يتعين معه الغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب لانعدام ما يبرره. و من حيث التقاضي بسوء النية مع الاتراء على حساب الغير فان المستأنف عليه مرارا انذر العارض برسائل انذارية الا انه تعمد مراسلته بعنوان لا يمت للواقع بصلته و يستحيل معه التوصل فيه المصالحة 2 أولاد عبو وانه عند توجيهه للإنذار ضمن فيه ان عنوانه الشخصي يتواجد بحي بوسكورة الا انه عند تقديمه لمقال المصادقة تضمن مقاله الحالي عنوانا اخر متواجدا بإقامة القصبية الطابق الاول مدخل الشقة 4 شارع بن سينا الحي الحسني البيضاء مما يثبت سوء نيته و الاتراء على حساب الغير وان هدف المدعي هو افراغ العارض بشتى الطرق و يتقاضى بسوء نية مما يتعين معه معاملته بنقيض قصده و إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي من جديد برفض الطلب لوقوع الأداء و لانعدام ما يبرره و من حيث من حيث سببية سلوك المستأنف عليه لدعوى الافراغ للاستعمال كذلك ان المستأنف عليه سبق و ان تقدم بدعوى رامية الى استرجاع محل العارض موضوع للاستعمال الشخصي و هو نفس المحل موضوع الدعوى الحالية صدر فيه حكم ابتدائي عدد 2004 في الملف عدد 2022/8219/6268 حكم بتاريخ 2023/3/1 و تم استئنافه من قبل العارض و صدر فيه قرار استئنافي عدد 164 في الملف عدد 2023/8219/1967 بتاريخ 2024/1/16 و ان العارض قام بالطعن بالنقض في مقتضيات القرار وانه بتاريخ 2024/6/24 قام المستأنف بمباشرة إجراءات الافراغ و افراغ العارض من المحل التجاري بتاريخ 2024/6/24 و بالتالي فان المستأنف عمد الى توجيه انذار بالأداء و الافراغ بعد ان وجه اندارا بالافراغ للاستعمال الشخصي و صدر فيه احكام حائزة لقوة الشيء المقضي به مما يتنافى مع النصوص القانونية و ان العارض تضرر كثيرا من ذلك خاصة و انه قام بالتقدم بعريضة نقض للقرار الاستئنافي و إضافة لكل ما سبق ذكره و احقاقا لحقوقه من الضياع خاصى و ان الطرف المستأنف عليه يتقاضى بسوء النية و يحاول الاتراء على حساب الغير مما ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا و موضوعا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر . و أرفق المقال بنسخة حكم ابتدائي و أصل مرجوع بريد بملاحظة تخص العنوان و صور المحاضر تفيد تعدد العرض و عددها 5 و أصل 2 محاضر تفيد تعدد التبليغ و صورة لحكم ابتدائي عدد 2004 و صورة

لقرار استئنافي عدد 164 وصورة لمحضر افراغ

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 09/12/2024 عرض فيها أن ستلاحظ المحكمة بأن ادعاء المستأنف بجانب الحكم الابتدائي للصواب بانتفاء التماطل في حقه بالإيداع للواجبات الكرائية موضوع الإنذار الغير القضائي بصندوق المحكمة ، هو ادعاء لا يستند على أي ساس ذلك أنه بالرجوع إلى الإنذار الغير القضائي موضوع هذه الدعوى، وستلاحظ المحكمة بأن المدة موضوع الطلب تبتدئ من فاتح يناير 2023 إلى غاية متم شهر مارس 2024، و بان العرض اقتصر على الفترة من فاتح شتنبر 2023 إلى غاية متم شهر مارس 2024 ، في حين أن الواجبات الكرائية المستحقة عن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2023 إلى غاية متم غشت 2023 لم يسبقها أي عرض عيني لها و إنما تم إيداعها إيداعا مباشرا بصندوق المحكمة وأن تجزئة العرض بعرض جزء منه على الطالب، و بإيداع الجزء الآخر إيداعا مباشرا بصندوق المحكمة لا يعتبر عرضا حقيقيا طبقا لمقتضيات الفصل 279 من ق.ل. ع ، و بأن حالة المطل في الوفاء بالالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب عقد الكراء تبقى ثابتة في حقها ذلك لما استقر عليه الاجتهاد القضائي الذي ذهب أن سلوك مسطرة الإيداع المباشر لمستحقات الكراء دون عرضها على المكري و دون علمه بها لا يفي مطل المكري و لو تمت قبل توجيه الإنذار له بالأداء، و هو المسلك القانوني الذي أكده العمل القضائي من قرار محكمة النقض عدد 1470 المؤرخ في 2011/11/22 في الملف التجاري عدد 2011/12/814 و بذلك فان الإيداع المتمسك به من طرف المستأنف الحسين (ل.) للمدة المحددة في الإنذار الموجه إليه لا يعتد به ولا يترتب عنه أي اثر لأن العبرة ليس بالإيداع و إنما بالعرض العيني الحقيقي على المكري عملا بمقتضيات الفصل 275 من ق. ل. ع التي جاءت واضحة وصريحة، ملتصا التصريح و الحكم برد الاستئناف و الحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميل المستأنف صائر الدعوى .

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 09/12/2024 حضر نائباً الطرفين و أدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية حاز نائب المستأنف نسخة منها، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 16/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستئنافي بكونه أدى واجبات الكراء المطالب بها جميعها و بأنه كان دائم العرض لواجبات الكراء على المستأنف عليه غير أنه تعذر عليه إيجاده بالعنوان مستدلاً بعدة محاضر للعرض العيني.

وحيث أجاب المستأنف عليه بأن المطل ثابت في حق المستأنف لثبوت إيداعه جزء من مبالغ الكراء دون سلوك مسطرة العرض العيني.

و حيث ينص الفصل 278 من قانون الالتزامات و العقود على انه: "يعفى المدين أيضا من واجب القيام بالعرض الحقيقي و تبرأ ذمته بإيداع ما يجب عليه:

1- إذا كان الدائن غير محقق أو غير معروف.

2- في جميع الأحوال التي لا يستطيع فيها المدين، لسبب يرجع لشخص الدائن، أداء التزامه أو لا يستطيع اداءه بأمان، كالحالة التي تكون فيها المبالغ المستحقة محلا للحجز أو المعارضة ضد الدائن أو ضد المحال له."

وحيث إن الثابت من مجموع المحاضر الإخبارية المنجزة من طرف عدة مفوضين قضائيين خلال السنوات 2018 (محضر واحد) و 2021 (ثلاث محاضر) و 2022 (ثلاث محاضر) و 2024 (محضر واحد) أن الطاعن كان دائم العرض لواجبات الكراء على المطعون ضده غير أنه كان يتعذر عليه إيجاده بالعنوان، و يترتب عن ذلك استنادا لمقتضيات الفصل 278 أعلاه إعفاء الطاعن من وجوب سلوك مسطرة العرض العيني مادام الثابت أن سبب تعذر العرض راجع للمطعون ضده الذي لا يتواجد بعنوانه، الشيء الذي يترتب عنه أن الإيداع الذي أنجزه الطاعن بصندوق المحكمة بتاريخ 02/11/2023 بمقتضى الوصل رقم 20612123010474 حساب رقم 55396 في الملف رقم 20159/1109/2023 بمبلغ 240.000,00 درهم و المتعلق بالمدة من 01/01/203 إلى 31/08/2023 هو إيداع قانوني و منتج

لكافة آثاره القانوني في مواجهة طرفي الدعوى، و يترتب عنه إبراء ذمة الطاعن من الواجبات المذكورة و نفي المطل عنه مادام أن الإيداع المذكور كان قبل تاريخ التوصل بالإندار بالمطالبة بتلك الواجبات و الذي كان بتاريخ 06/03/2024، و هو ما يترتب عنه القول بأن الطاعن قد وفى بجميع واجبات الكراء وفقا للقانون و دون تحقق المطل من جانبه، و أنه استنادا لذلك و دونما حاجة لمناقشة باقي الأسباب المثارة من طرف الطاعن، فإن موجبات الإفراغ للمطل تكون منتفية الشيء الذي يستوجب إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإندار و الإفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب بخصوصه و تأييده في باقي مقتضياته و تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإندار و الإفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب بخصوصه و تأييده في باقي مقتضياته و تحميل المستأنف عليه الصائر.