

L'offre réelle de paiement des loyers suivie de leur consignation dans le délai imparti par la mise en demeure fait obstacle à la résiliation du bail commercial pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63963	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 683
Date de décision 20230126	N° de dossier 2022/8206/4384	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Tumatul, Résiliation du bail, Réformation du jugement, Offre réelle de paiement, Mise en demeure, Loyers, Délai de paiement, Consignation, Bail commercial, Absence de Tumatul	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'effet libératoire de la procédure d'offres réelles suivies de consignation. Le tribunal de commerce avait constaté le manquement du preneur et ordonné la résiliation du bail, l'expulsion et l'allocation de dommages-intérêts. L'appelant soutenait avoir purgé sa dette en diligentant une procédure d'offres et de consignation dans le délai imparti par la mise en demeure. La cour retient que la preuve de l'offre de paiement faite au bailleur, suivie de la consignation des sommes dues auprès du greffe dans le délai légal suite au refus du créancier, suffit à écarter le manquement du preneur à son obligation de paiement. Le défaut de paiement n'étant pas caractérisé, les demandes en résiliation, en expulsion et en dommages-intérêts pour retard sont rejetées. La cour précise toutefois que le paiement d'un solde locatif distinct, intervenu postérieurement au jugement, ne remet pas en cause la condamnation prononcée de ce chef. En conséquence, le jugement est infirmé sur la résiliation et ses suites, mais confirmé sur le paiement du reliquat de loyer.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم [المستأنف] بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 05/06/2022 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 943 الصادر بتاريخ 15/03/2022 في الملف عدد 3022/8207/2021 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه السيد [المستأنف] لفائدة المدعي [المستأنف عليه] مبلغ 300 درهم عن المتبقي من واجبات كراء المحل التجاري الكائن ب: [العنوان] سلا خلال المدة من 01/10/2016 الى متم فبراير 2022 مع النفاذ المعجل، ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه أو بإذنه، وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى وبتحمله الصائر بحسب المحكوم به وبرفض الباقي. في الشكل : حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنة، 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 عليه [المستأنف عليه] تقدم بتاريخ 20/09/2021 بمقال لتجارية الرباط ،عرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 300 درهم وأنه تقاعس عن أداء الكراء وواجبات ضريبة النظافة منذ 01/10/2016 رغم انذاره، لذلك فهو يلتمس الحكم عليه بأدائه له مبلغ 16.800 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/10/2016 إلى متم ماي 2021 ، ومبلغ 1680 درهم عن واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة ومبلغ 3.000 كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه أو باذن تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحمله الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من رسم شراء ومحضر تبليغ انذار وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه المقدمة بواسطة نائبه بجلسة 18/01/2022 جاء فيها من حيث الشكل اسند النظر للمحكمة لمراقبة استفاء شروط الدعوى، وفي الموضوع فان السومة الكرائية للمحل محددة في مبلغ 150 درهم وليس 300 درهم كما جاء بمقال الادعاء، كما انه غير ملزم بأداء واجبات ضريبة النظافة، وانه سبق وان عرض واودع الواجبات الكرائية المطلوبة ملتصقا بالحكم برفض الطلب وارفق مقاله بطلب تنفيذ امر بعرض و ايداع وصل ،إيداع وطلب تبليغ انذار مباشر. وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي المرفقة بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 07/02/2022 جاء فيا ان السومة محددة في مبلغ 300 درهم، وان التماطل ثابت في حق المدعى عليه والتمس رد دفعاته والحكم عليه بادائه له واجبات كراء المدة اللاحقة عن المدة المطلوبة أعلاه والممتدة من يونيو 2021 الى متم فبراير 2022 والتي وجب فيها مبلغ 2700 درهم مع النفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحمله الصائر. وبتاريخ 15/03/2022 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف. أسباب الاستئناف حيث تمسك الطاعن أنه وحسب ما استندت عليه المحكمة التجارية في تعليها للحكم الابتدائي فانه وبالإطلاع على وثائق الملف أن العارض توصل بالإنذار من أجل أداء الواجبات الكرائية بتاريخ 24/05/2021 وقام بتقديم طلب العرض والإيداع بتاريخ 25/05/2021 واستصدر أمرا بذلك عن المحكمة الابتدائية في الملف عدد 2370/1109/2021 وقام بتنفيذه بتاريخ 25/05/2021 موضوع الملف التنفيذي عدد 6153/2021 يتضمن المدة من 01/10/2016 إلى غاية 31/12/2021 بواسطة المفوض القضائي (ب). هذا الأخير الذي قام بتحرير محضر إخباري بتاريخ 01/06/2021 يؤكد من خلاله رفض المستأنف عليه حيازة الواجبات الكرائية وبناءا عليه قام العارض بإيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بتاريخ 02/06/2021 أي قبل فوات الأجل القانوني مما يؤكد احترامه لكافة الإجراءات المسطرية الواجبة التطبيق ويجعل تعليل المحكمة تعليلا فاسدا طالما أنها لم تتمحص وثائق الملف ولا الإجراءات التي قام بها العارض بشكل سليم مما يجعل ما قضت به مخالف للقانون كما طالب المستأنف عليه العارض بالواجبات الكرائية برسم المدة اللاحقة وأن العارض قام بتقديم طلب العرض والإيداع بتاريخ 10/03/2022 واستصدر أمرا بذلك عن المحكمة الابتدائية بسلا في الملف عدد 1269/1109/2022 وقام بتنفيذه بتاريخ 15/03/2021 موضوع الملف التنفيذي عدد 3813/2022 يتضمن من المدة من 01/01/2022 إلى غاية 31/12/2022 كتسبيق للسنة بواسطة المفوض القضائي (ب). هذا الأخير الذي قام بتحرير محضر إخباري بتاريخ 18/05/2022 يؤكد من خلاله تعذر عرض المبالغ الكرائية وبناءا عليه قام العارض بإيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بتاريخ 20/05/2022 مما يجعل ما قضت به المحكمة الابتدائية غير ذي اساس طالما أن الاداء ثابت الى غاية متم شهر دجنبر 2022 و يجعل

ذمة العارض خالية من أي واجبات كرائية الى غاية متم دجنبر 2022، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و رفضه موضوعا و تحميل المستأنف عليه الصائر . وأدلت نسخة من الحكم المستأنف ، أصل محضر اخباري و نسخة لامر و اصل محضر اخباري ووصل ايداع . و بجلسة 03/11/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية عرض من خلالها ان اسباب الطعن بالاستئناف التي ارتكز عليها المستأنف في مقاله لا ترتكز على اسس قانونية وواقعية سليمة ذلك ان المستأنف توصل بالا نذار باداء واجبات الكراء للعين المكراة عن المدة من فاتح اكتوبر 2016 الى متم شهر يونيو 2021 بتاريخ 24/10/2021 وانه لا يوجد بالملف ما يفيد انه باشر مسطرة عرض المبالغ المطالب بها داخل الاجل المحدد بمقتضى الانذار انه بالرجوع الى ما سطره المستأنف بمقاله كونه قام بعرض المبالغ المطالب بها بمقتضى الانذار الموجه اليه هو قول يفقد الى الجدية وان المحكمة باطلاعها على الوثائق المدلى بها والتمسك بها من قبل المستأنف تؤكد وبشكل دامغ ان هذا الاخير لم يقم بعرض الواجبات الكرائية المطالب بها داخل الاجل المنصوص عليه بمقتضى الانذار الموجه اليه من قبل العارض وان قيام المستأنف بعرض واجبات الكراء للمحل المكترى عن المدة اللاحقة للمدة المطالب بها لا ينفي عنه التماطل الموجب لفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وبالتالي افرغه من العين المكراة مما يجعله في حالة مطل موجب للا فراغ الشيء الذي يكون معه الطعن المقدم من طرف المستأنف غير مرتكز على الاسس القانونية والواقعية ، ملتصقا رد الاستئناف و تايد الحكم الابتدائي في ما قضى به و تحميل الستأنف الصائر. و بجلسة 29/12/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية عرض من خلالها أن ما دفع به المستأنف عليه غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم، ذلك أنه لم يقوى على مناقشة علل العارض لعلمه اليقين بكون ما قضت به المحكمة التجارية غير مؤسس ، علما أنه وبالإطلاع على وثائق الملف فإن العارض توصل بالإنذار من أجل أداء الواجبات الكرائية بتاريخ 24/05/2021 وقام بتقديم طلب العرض والإيداع بتاريخ 25/05/2021 واستصدر أمرا بذلك عن المحكمة الابتدائية سلا في الملف عدد 2370/1109/2021 و قام بتنفيذه بتاريخ 25/05/2021 موضوع الملف التنفيذي عدد 6153/2021 يتضمن المدة من 01/01/2016 إلى غاية 31/12/2021 بواسطة المفوض القضائي (ب.) هذا الأخير الذي قام بتحرير محضر إخباري بتاريخ يؤكد من خلاله رفض المستأنف عليه حيازة الواجبات الكرائية أي أن واقعة العرض ثابتة بناء على المحضر الإخباري وبناء عليه قام العارض بإيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بتاريخ 02/06/2021 أي داخل الأجل القانوني مما يؤكد احترامه لكافة الإجراءات المسطرية الواجبة التطبيق ويجعل الحكم المستأنف فاسدا كما طالب المستأنف عليه العارض بالواجبات الكرائية برسم المدة اللاحقة وأن العارض قام بتقديم طلب العرض والإيداع بتاريخ 10/03/2022 واستصدر أمرا بذلك عن المحكمة الابتدائية بسلا في الملف عدد 1269/1109/2022 قام بتنفيذه بتاريخ 15/03/2021 موضوع الملف التنفيذي عدد 3813/2021 يتضمن المدة من 01/01/2022 إلى غاية 31/12/2022 كتسبيق للسنة بواسطة المفوض القضائي (ب.) هذا الأخير الذي قام بتحرير محضر إخباري بتاريخ 18/05/2022 يؤكد من خلاله تعذر عرض المبالغ الكرائية ليمت إيداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 20/05/2022، ملتصقا بغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر . وحيث أدرج الملف بجلسة 29/12/2022 التي بالملف بمذكرة تعقيبية الأستاذ [حركات] مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 26/01/2023. محكمة الاستئناف حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه. وحيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانته الصواب لما أقر تماطل الطاعن لكونه قام بإيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة دون عرضها على المستأنف عليه، والحال أنه قام بعرض وإيداع الواجبات المطالب بها داخل الأجل القانوني. وحيث يستفاد من وثائق الملف ان المستأنف عليه وجه انذار للطاعن توصل به هذا الأخير بتاريخ 24/5/2021 يطالبه فيه باداء واجبات كراء المدة من فاتح اكتوبر 2016 الى متم ماي 2021 بسومة كرائية قدرها 300 درهم . وحيث ان المكترى يتحمل بالتزام اساسي مفاده اداء وجيبة الكراء عند حلول أجلها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق ل ع ويعتبر متماطلا اذا لم يبادر الى اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض وايداع طبقا للفصل 275 من ق ل ع خلال الاجل المحدد في الانذار . وحيث انه بالرجوع الى محضر رفض عرض وفاء المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الله (ب.) يتبين ان الطاعن قام بتاريخ 1/6/2021 بعرض مبلغ 9450 درهم واجبات كراء المدة من اكتوبر 2016 الى متم دجنبر 2021 وتلاه بايداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة بتاريخ 2/6/2021 كما تم عرض تلك المتعلقة بالمدة من يناير 2022 إلى متم دجنبر 2022 وتم ايداع مبلغ 1.800 درهم المستحق عنها بصندوق المحكمة بتاريخ 20/5/2022. وحيث انه بثبوت مبادرة الطاعن بعرض واجبات الكراء المطالب بها داخل الاجل المضروب في الانذار وان رفض المستأنف عليه حيازة المبلغ المذكور، وامام ثبوت كون السومة الكرائية هي 150 درهم امام عجز المكري اثبات كونها

محددة في مبلغ 300 درهم وقيام المستأنف بإيداع مبلغ 9450 درهم بصندوق المحكمة يكون التماطل منتفي في حقه ويتعين بالتالي إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ وتعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك. وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من اداء لواجبات الكراء المحكوم بها فان الطاعن وان اثبت انه ادى مبلغ 1800 درهم واجبات كراء المدة اللاحقة من يناير 2022 الى متم دجنبر 2022 فان ذلك لم يتم الا بتاريخ 20/5/2022 اي بعد صدور الحكم وتنفيذا له مما يكون معه الحكم المستأنف لما قضى باداء مبلغ 300 درهم باقي واجبات الكراء قد كان صائبا ويتعين تاييده. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر بالنسبة. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا في الشكل : قبول الاستئناف وفي الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ العلاقة الكرائية وافراغ ومن اداء لمبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتاييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.