

**L'offre réelle de paiement suivie
de la consignation des loyers dus
dans le délai imparti par la
sommation fait échec à la
demande d'expulsion du preneur
commercial (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57329	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4725
Date de décision 20241010	N° de dossier 2024/8219/3783	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Réformation du jugement, Offre réelle de paiement, Obligations du preneur, Loyer, Consignation à la caisse du tribunal, Bail commercial, Absence de défaut de paiement		
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, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'effet libératoire des offres réelles suivies de consignation. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs ainsi que d'une indemnité de retard. L'appelant soutenait avoir purgé sa dette en consignation des loyers réclamés dans le délai imparti par la mise en demeure, faisant ainsi disparaître le manquement qui lui était reproché. La cour relève que le preneur a effectivement procédé à une offre réelle puis à une consignation des sommes visées par la sommation auprès du greffe du tribunal. Elle retient que cette procédure équivaut à un paiement libératoire qui fait obstacle à la constatation de l'état de demeure du débiteur. Dès lors, le fondement de la demande en résiliation et en indemnisation pour retard faisant défaut, la cour infirme le jugement sur ces points. Elle ne le confirme que partiellement sur l'obligation de paiement, en la limitant au seul terme de loyer non inclus dans la mise en demeure initiale.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 30/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر بتاريخ 19/03/2024 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 375/8207/2024 والقاضي في الشكل: بقبول الدعوى. وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه مبلغ 7800 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بتجزئة دار الأربعين مسرور 2 رقم 13 تمارة خلال المدة من غشت 2023 إلى متم يناير 2024 مع النفاذ المعجل ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل، وبإفراغه من المحل المكترى هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه وتحديد مدة الاكراه في الأدنى وتحميله الصائر بحسب المحكوم به وبرفض الباقي.

في الشكل :

حيث انه تم تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 21/05/2024 وبادر الى استئنافه بتاريخ 30/05/2024 أي داخل الاجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد أحمد (م.) تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط والذي يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 1300,00، وانه تقاعس عن أداء الكراء رغم الانذار. لاجله فهو يلتمس الحكم عليه يادائه له مبلغ 7800,00 درهم عن واجبات الكراء خلال المدة من غشت 2023 الى متم يناير 2024 ومبلغ 4000 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار المبلغ اليه وبإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر. وارفق مقاله بانذار ومحضر تبليغه وشهادة ملكية ومحضر معاينة واستجواب.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنافه أن المحكمة عللت حكمها بكون تخلف العارض عن الجواب يعتبر إقرارا ضمنيا بما جاء في مقال الدعوى طبقا للفصل 406 من ق.ل.ع، وبناء على عدم إدلائه بما يفيد انقضاء الالتزام نظير انتفاعه بالعين المكترة وعدم استجابته للإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2023/12/20 لأداء مبلغ 6500 درهم عن المدة من شهر غشت 2023 إلى غاية شهر دجنبر 2023 يبقى المطل ثابتا ويبقى طلب الأداء والإفراغ مبررا لكن العارض لم يتمكن من الجواب خلال المرحلة الابتدائية لظروف شخصية حالت دون ذلك ولا يعتبر إقرارا منه بعدم الأداء ذلك انه بمجرد توصل العارض بالإنذار بتاريخ 2023/12/20 بادر بتاريخ 2024/1/2 إلى استصدار أمر عن السيدة رئيسة المحكمة الابتدائية بتمارة في الملف المختلف عدد : 2024/1109/26 قصد عرض مبلغ 6500 درهم واجبات الكراء عن الأشهر غشت ، شتنبر ، أكتوبر ، نونبر ودجنبر 2023 إلا أنه عند انتقال المفوض القضائي السيد المصطفى (ط.) وجد المحل مغلقا مما تعذر معه القيام بالمطلوب ومباشرة بعد ذلك قام العارض بإيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة الابتدائية بتمارة بتاريخ 2024/01/3 موضوع الحساب رقم 23127 أما بخصوص واجبات شهر يناير 2024 غير المضمنة بالإنذار فهي الأخرى قام العارض بإيداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 2024/02/19 موضوع الحساب عدد 23856 وبناء عليه وبعد ملاحظة وفاء العارض بالتزاماته اتجاه المستأنف عليه وأدائه لواجبات الكراء داخل الأجل ودون تماطل ، بل أن المستأنف عليه هو من يحاول إفراغه دون تعويض وذلك عن طريق عدم رغبته في تسلم واجبات الكراء وعدم تسليمه وصل مقابل ذلك مما يتضح أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب لذلك يلتمس العارض الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء وإفراغ للمحل المكترى الكائن بتجزئة دار الاربعين مسرور 2 رقم 13 تمارة وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم وطي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/10/2024 جاء فيها أن موضوع مقاله الافتتاحي يرمي الى الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مقابل كراء المحل موضوع العلاقة الكرائية عن المدة ما بين شهر غشت 2023 إلى متم شهر يناير 2024 ومبلغ 4.000,00 درهم تعويضا عن التماطل وان الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب فيما انتهى اليه في منطوقه لذلك يلتزم العارض بتأييد الحكم المطعون فيه.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 03/10/2024 التي بالملف بطلب تأكيد نيابة لدفاع المستأنف عليه مع مذكرة جوابية وتخلف دفاع المستأنف رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث نعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته للصواب تبعا لابرائه لزمته من واجبات الكراء المضمنة بالانذار عن طريق عرضها وايداعها بصندوق المحكمة وان واجب يناير 2024 غير مضمن بالانذار.

وحيث صح ما عابه الطاعن بخصوص ما تمسك به من ابراء لزمته من الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى الانذار المؤسس عليه والمتعلقة بالمدة المتراوحة ما بين غشت ودجنبر لسنة 2023 بعد عرضه لهذه الواجبات على المكري ورجعت بتعذر العرض لكون المحل مغلق وذلك بتاريخ 02/01/2024 حسب الثابت من المحضر الاخباري المنجز من قبل المفوض القضائي مصطفى (ط.) تم قام بايداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 03/01/2024 حسب الوصل عدد 20 332124000034.

وحيث إنه ولما كان ثابتا من وثائق الملف وتوصيل الايداع ابراء المستأنف لزمته من الواجبات المطالب بها بمقتضى الانذار المبلغ اليه بتاريخ 20/12/2023 وداخل الأجل المحدد له بمقتضاه تكون حالة المظل منتفية وغير ثابتة في حقه وبذلك تكون محكمة البداية قد جانبت الصواب فيما قضت به من أداء باستثناء ما تعلق بشهر يناير 2024 والذي لم يكن محل مطالبة بمقتضى الانذار وما نتج عن ذلك من فسخ للعلاقة الكرائية وإفراغ المحل وهو ما يوجب اعتبار الاستئناف والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ وتعويض عن التماطل لعدم ثبوته وتأييده في الباقي مع حصر المبلغ المحكوم به فيما قدره 1300,00 درهم.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ ومن أداء مبلغ التعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 1300,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.