

L'offre réelle et le dépôt des loyers à la caisse du tribunal par le preneur font échec à la demande de résiliation du bail commercial pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60889	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2891
Date de décision 20230427	N° de dossier 2023/8206/822	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Prescription quinquennale, Offre réelle, Obligations du preneur, Loyer, Dépôt à la caisse du tribunal, Défaut de paiement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Annulation du jugement	
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 examine la validité des moyens tirés de l'autorité de la chose jugée, de la prescription et de l'absence de demeure du preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés locatifs et l'expulsion du preneur. Devant la cour, l'appelant soulevait l'autorité de la chose jugée d'une décision antérieure, la prescription quinquennale de la créance de loyers, ainsi que l'irrégularité des notifications, mais surtout l'absence de demeure de sa part. La cour d'appel de commerce écarte les moyens tirés de l'autorité de la chose jugée, faute d'identité de cause entre les deux instances, et de la prescription, celle-ci ayant été interrompue par une précédente action judiciaire en application de l'article 381 du code des obligations et des contrats. Elle retient cependant que le preneur n'était pas en demeure au moment de la délivrance du commandement de payer visant à la résiliation. La cour constate en effet que le preneur justifie avoir, pour chaque période litigieuse, soit fait l'objet d'une précédente décision établissant l'absence de demeure, soit procédé à des offres réelles acceptées ou suivies d'une consignation régulière des loyers auprès du greffe. En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris et rejette l'intégralité des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون حيث تقدم علي (د.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 13/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 11341 الصادر بتاريخ 14/11/2022 في الملف عدد 2205/8219/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي ب " بأدائه للمستأنف عليهم مبلغ 25.200,00 درهم واجب كراء المدة من فاتح يناير 2015 الى 30/12/2021 بمشاهدة قدرها 300,00 درهم مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى ،والحكم بالمصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ إليه في 30/12/2021 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع تحميله الصائر و برفض باقي الطلبات". في الشكل: حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين معه التصريح بقبوله شكلا. وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن جمال (ع.) و سعيد (ع.) و سعيده (ع.) و فاطمة (ت.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال لتجارية الدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/02/2022 عرضوا فيه أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بأسفل العقار المتواجد بـ [العنوان] الدار البيضاء، و أن المدعى عليه يعتمره منهم على وجه الكراء، بمشاهدة قدرها 300.00 درهم غير شاملة للنظافة ، و أنه امتنع عن أداء واجبات الكراء من 01/01/2015 إلى غاية 30/12/2021 ، و أن عدد الشهور التي توقف عن أدائها بلغت 84 شهرا . و قاموا بتوجيه إنذار الى المدعى عليه قصد أداء ما بذمته توصلت به السيدة فاطمة (د.) ابنة أخ المبلغ اليه بتاريخ 30/12/2021 وبقي بدون جدوى، رغم مرور الأجل المضروب له في الإشعار، والتمسوا المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 30/12/2021 ، و الحكم عليه بأداء مبلغ 25.200,00 درهم عن واجب الكراء المشار اليه أعلاه ، و إفراغه من المحل الكائن بعنوانه اعلاه هو و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ مع فسخ العقد و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر ، و أرفق المقال بصورة من شهادة الملكية و إنذار مع محضر تبليغه . و بتاريخ 14/11/2022 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف. أسباب الإستئناف حيث يتمسك الطاعن بأن الحكم حرمه من درجة من درجات التقاضي لأنه صدر غيابيا في حقه، و من حيث سبقية البت طبقا للفصل 451 من ق.ل.ع فإنه صدر حكم ابتدائي تحت عدد 2849 بتاريخ 14/07/2020 ملف عدد 1775/8219/2020 قضى بأدائه مبلغ 7200,00 درهم ، تم استئنافه و صدر القرار عدد 1308 بتاريخ 17/03/2021 في الملف عدد 348/8206/2021 قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة و فسخ و إفراغ و تأييده في الباقي، و أن المدة المطالب بها في الدعوى الحالية من 01/01/2014 إلى متم دجنبر سبق البت فيها بمقتضى هذا القرار، و تكون بالتالي سبقية البت ثابتة طبقا للفصل 451 من ق.ل.ع، و من حيث التقادم الخمسي أن المستأنف عليهم يطالبون بواجبات كراء المدة من 01/01/2015 إلى متم 30/12/2021 ، و الحال أنها سقطت بالتقادم الخمسي طبقا للفصل 391 من ق.ل.ع، و من حيث بطلان إجراءات التبليغ فإنه تفاجأ بدعوى الإفراغ رغم قيامه بعرض واجبات الكراء قبل إنذاره، و أن الإنذار وجه إليه في العنوان الكائن بـ [العنوان] تيط مليل ، و الحال أن المستأنف عليهم تقدموا بدعواهم بعنوان آخر و هم يعلمون العنوان الذي يتواجد به، و ان القيم المعين من طرف محكمة الدرجة الأولى لم يكلف نفسه عناء مكاتبة النيابة العامة و السلطات الإدارية للبحث عنه مما يجعل مسطرة القيم مخالفة للفصل 39 من ق.م.م، و بخصوص خلو ذمته من أي واجبات كرائية فإنه يدلي بمحضر إيداع المبالغ المطالب بها بصندوق المحكمة حتى قبل توصله بالإنذار، و أما عن المدة من 01/01/2020 إلى متم دجنبر 2021 فإنه قام بإيداعها بصندوق المحكمة حسب المحضر الإخباري المؤرخ في 13/01/2022 ، و التمس الحكم أساسا برفض الطلب، و احتياطيا الحكم برد الإستئناف، و أرفق مقاله بنسخة من الحكم المطعون فيه، و صورة من قرار صادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/03/2021 تحت رقم 1308 ملف عدد 348/8206/2021، و صورة من محضر رفض عرض عيني، و صورة من محضر عرض عيني، و صورة من محضرين إخباريين، و صور من تواصيل الإيداع بصندوق المحكمة. و بجلسة 16/03/2023 أدلى نائب المستأنف عليهم بمذكرة جوابية جاء فيها أن الدعوى السابقة موضوع القرار الإستئنافي 1308 تتعلق بإنذار مبلغ في

11/12/2019 في حين أن الدعوى الحالية تتعلق بإنذار مبلغ في 30/12/2022 و يتضمن واجبات غير مؤداة عن المدة مكن 01/01/2015 إلى 30/12/2022، و بخصوص التقادم فإن المدة اللاحقة لتاريخ 30/12/2016 لم يشملها التقادم، و بخصوص بطلان إجراءات التبليغ فإن محكمة الدرجة الأولى قامت بجميع الإجراءات القانونية المتعلقة بمسطرة القيم ، و بخصوص خلو ذمة المستأنف من المبالغ المطالب بها فإن العرض العيني يعتبر مكتملا لخلو ذمة المدين من التماطل، و انه يجب أن يكون رفض العرض داخل الأجل المضروب في الإنذار الذي توصل به بتاريخ 30/12/2021 لكنه ظل بدون قيام المستأنف بأي عرض، و التمس رد جميع دفع المستأنف و تأييد الحكم الابتدائي، و أرفق مذكرته بصورة من شهادة التسليم، و صورة من إشعار. و بجلسة 06/04/2023 أدلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن الدعوى الحالية تتعلق بالمصادقة عن الإنذار بالأداء و الإفراغ عن المدة من 01/01/2015 إلى 30/12/2021 ، و ان الفترة من 01/01/2015 إلى 31/12/2019 سبق البت فيها بمقتضى القرار الإستئنائي عدد 1308 ، و بخصوص الفترة من 01/01/2020 إلى 31/12/2022 فإنه تم إيداعها بصندوق المحكمة حسب المحضر الإخباري المنجز بتاريخ 03/01/2022، و التمس الحكم وفق مقاله الإستئنائي. وحيث أدرج الملف بجلسة 06/04/2023 حضرها نائبا الطرفين و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 27/04/2023. محكمة الإستئناف حيث أسس الطاعن استئنافه على الأسباب أعلاه. و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من سببية البت فإن الثابت من القرار الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/03/2021 تحت رقم 1308 ملف عدد 348/8206/2021 أنه يتعلق بإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ بتاريخ 11/12/2019 عن المدة من 01/01/2015 إلى 31/12/2016 ، و أنه قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة و فسخ و إفراغ و رفض الطلب المتعلق بها، و تأييده فيما قضى به من أداء المستأنف لمبلغ 7200,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/01/2015 إلى 2016، في حين أن موضوع الدعوى الحالية هو الإنذار المؤرخ في 30/12/2022 عن المدة من 01/01/2015 إلى 30/12/2021 ، و أنه و طبقا للفصل 451 من ق.ل.ع فإن من شروط سببية البت وحدة الأطراف و الموضوع و السبب، و بما أن الدعوى الحالية تختلف عن الدعوى السابقة من حيث تاريخ تبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ، و من حيث المدة المطالب بها فإن شروط سببية البت تكون غير متوفرة و يتعين رد هذا السبب. و حيث إنه بخصوص الدفع بالتقادم الخمسي، فإن المدة المطالب بها هي من 01/01/2015 إلى 30/12/2021 ، و أن الثابت من القرار الإستئنائي عدد 1308 أنه سبق للمستأنف عليهم أن طالبوا المستأنف بمقتضى الإنذار المبلغ بتاريخ 11/12/2019 بواجبات الكراء إلى سنة 2016 ، و طبقا لمقتضيات الفصل 381 من ق.ل.ع فإن التقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية أو غير قضائية يكون لها تاريخ ثابت من شأنها أن تجعل المدين في حالة مَطْل لتنفيذ التزامه، ولو رفعت أمام قاض غير مختص، أو قضى بطلانها ليعيب في الشكل ، مما يكون معه التقادم قد انقطع في نازلة الحال و يتعين رد هذا الدفع أيضا. و بخصوص السبب المتخذ من بطلان إجراءات التبليغ فإن الثابت من المقال افتتاحي للدعوى أنه تم توجيهها إلى المستأنف بعنوانه الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء ، وأيضا بعنوانه الكائن بـ [العنوان] تيط مليل الدار البيضاء ، و ارجع استدعاؤه في العنوان الأول بملاحظة أن المحل مغلق ، و تم استدعاؤه بنفس العنوان بواسطة البريد المضمون، و بعد ذلك تم تنصيب القيم يونس (م) في حقه، و أنه و إن كانت مقتضيات الفصل 39 من ق.م.م تنص على أنه "يبحث هذا القيم عن الطرف بمساعدة النيابة العامة والسلطات الإدارية و يقدم كل المستندات والمعلومات المفيدة للدفاع عنه دون أن يكون الحكم الصادر نتيجة القيام بهذه الإجراءات حضوريا"، فإن ذلك يعني أن القيم المعين من كتابة الضبط إذا كان باستطاعته إجراء البحث عن الطرف بدون مساعدة النيابة العامة و السلطات الإدارية فإن ذلك لا يجعل مسطرة القيم باطلة (قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 07/04/2022 تحت عدد 255 ملف تجاري عدد 1672/3/2/2019)، كما أن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف توصل بإنذار بالأداء و الإفراغ بتاريخ 30/12/2021 بواسطة ابنة أخته فاطمة (د.) بالعنوان الكائن بـ [العنوان] تيط مليل ، فيكون التبليغ تم بطريقة قانونية و يتعين بالتالي رد دفع المستأنف بهذا الخصوص. و بخصوص السبب المتخذ من خلو ذمة المستأنف من أي واجبات كرائية فإن المدة المطالب بها بمقتضى الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ في 30/12/2021 تمتد من 01/01/2015 إلى 30/12/2021 ، و بخصوص المدة من 01/01/2015 إلى 31/12/2016 فإن الثابت من القرار الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/03/2021 تحت رقم 1308 ملف عدد 348/8206/2021 أن المستأنف و حسب العرض العيني المؤرخ في 13/03/2017 سبق له عرض مبلغ 10.800,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/01/20147 إلى متم يناير 2017، و لم يقم بالإيداع، و تم تأييد الحكم المستأنف القاضي بأدائه مبلغ 7200,00 درهم واجبات المدة من 01/01/2017 إلى 01/01/2017 ، و بالتالي فإن التماطل يكون غير ثابت في حق المستأنف بخصوص هذه المدة ، كما أنه بخصوص الأداء فقد سبق الحكم بها بمقتضى القرار الإستئنائي عدد

1308، و بخصوص المدة من 01/01/2017 إلى متم دجنبر 2018 فإن الثابت من نفس القرار الإستئنافي أنه بمقتضى المحضر الإخباري المؤرخ في 27/12/2019 أنه تم عرض هذه الواجبات و تم قبولها من طرف المستأنف عليهم، و بخصوص واجبات المدة من 01/01/2019 إلى متم دجنبر 2019 فإن الثابت من المحضر الإخباري المؤرخ في 27/12/2019 أن المستأنف قام بعرضها على المستأنف عليهم و وجد المحل مغلق و بعد ذلك قام بإيداعها بصندوق المحكمة حسب الوصل عدد 20612119011308 ، و بالتالي يكون التماطل غير ثابت في حقه بخصوصها، و فيما يتعلق بواجبات المدة من 01/01/2020 إلى متم دجنبر 2021 فإن الثابت من المحضر الإخباري المؤرخ في 10/01/2022 أن المستأنف قام بعرض واجبات الكراء على المستأنف عليهم بعنوانهم الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و وجد المفوض القضائي السيدة كلثوم (ك.) و صرحت بأنهم لا يتواجدون بالمنزل، و بعد ذلك قام بإيداع هذه الواجبات بصندوق المحكمة بتاريخ 13/01/2022 حسب الوصل عدد 20612122000366 ، و بالتالي فإن المستأنف يكون قد أثبت عرضه و إيداعه هذه الواجبات قبل التوصل بالإنداز في 30/12/2021 و يكون التماطل غير ثابت في حقه مما يكون معه الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا: في الشكل : قبول الإستئناف. في الموضوع : باعتباره و إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر