

**Paiement du loyer commercial :  
Le preneur ne peut se prévaloir  
du refus de quittance par le  
bailleur pour justifier le non-  
paiement et doit recourir à la  
procédure de l'offre réelle (CA.  
com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64342	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4376
<b>Date de décision</b> 20221006	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/976	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Preuve du paiement, Offre réelle, Obligations du preneur, Loyer, Expulsion, Consignation, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de quittance	
<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 des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve de l'acquittement de l'obligation du preneur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, condamné le preneur au paiement des arriérés et ordonné son expulsion. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers sans obtenir de quittances en raison de la relation de confiance avec le bailleur, et offrait d'en rapporter la preuve par témoins, arguant également d'une erreur matérielle sur son identité dans le jugement. La cour écarte le moyen tiré de l'erreur d'identité après vérification du dispositif du jugement. Sur le fond, elle retient que le preneur qui se heurte au refus du bailleur de lui délivrer des quittances ne peut se contenter d'une preuve testimoniale. La cour rappelle qu'il incombait au débiteur, pour se libérer valablement de son obligation, de recourir à la procédure des offres réelles suivies d'une consignation. Faute pour le preneur d'avoir suivi cette procédure, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ز.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 06/01/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3906 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/10/2021 في الملف عدد 2527/8207/2021 والقاضي باداء المدعى عليه لفائدة المدعى مبلغ 57.750 درهم عن واجبات كراء المحليين التجاريين الكائنين بـ [العنوان] القنيطرة عن المدة من 01/02/2020 الى 01/05/2021 مع النفاذ المعجل وبالمصادقة على الانذار الموجه اليه بتاريخ 10/05/2021 والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحليين المكتريين هو او من يقوم مقامه او باذنه وبتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى وبتحميله المصاريف بحسب المحكوم به.

وبتاريخ 16/03/2022 ادلى منصور (غ.) بواسطة دفاعه باصلاح خطأ مادي .

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بتاريخ 21/12/2021 وبادر الى استئنافه بتاريخ 06/01/2022 أي داخل الاجل القانوني ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة واداء، فهو مقبول .

وحيث ان طلب اصلاح خطأ قدم بدوره وفق كافة شروط قبوله من صفة واداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه منصور (غ.) تقدم بواسطة نائبه بمقال بتاريخ 19/06/2021 للمحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يكري للمدعى عليه المحليين الكائنين بـ [العنوان] القنيطرة، بسومة شهرية قدرها 3850 درهم، وأنه امتنع عن أداء واجبات الكراء رغم انذاره بذلك، ملتصا بالحكم عليه بأداء مبلغ 57.500 درهم عن واجبات الكراء خلال المدة من 2020/02/01 الى 2021/05/01، وبالمصادقة على الانذار الموجه اليه والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل المكترى هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر، مرفقا مقاله بمحضر تبليغ انذار ومقال مختلف يرمي الى تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه المقدمة بواسطة نائبه بتاريخ 2021/10/12 جاء فيها انه منتظم على أداء

الكراء وان له شهود يؤكدون ذلك ملتصا أساسا عدم قبول الطلب واحتياطيا الامر باجراء بحث.

و بتاريخ 26/10/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن شكلا إن الحكم الابتدائي قضى بإفراغ المسمى محمد (ز.) والحال أن طالب الاستئناف يسمى محمد (ز.) وإن هذا السبب وحده كافيا للقول بعدم قبول الدعوى لكون الحكم صدر في مواجهة الغير وليس محمد (ز.).

احتياطيا ومن حيث الموضوع إن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا قانونيا وأن يستند على حيثيات قانونية تتعلق

بموضوع الدعوى وبشكلياتها وإن الحكم الابتدائي عندما قضى على العارض محمد (ز.) المستأنف الحالي بأداء مبلغ

57.750.00 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 01/02/2020 إلى 01/05/2021 حسب سومة 3850.00 درهم فقد جانب الصواب ولم يعلل حكمه تعليلاً كافياً وإن المستأنف عليه كان يتوصل بالوجيبة الكرائية عن طريق عمال المستأنف في فترة متفاوتة إلا أنه لم يكن يسلم وصولات إبرائية للمدة الكرائية التي أداها نظراً للعلاقة الصداقة التي تربطهما والثقة المتبادلة إلا أنه أدخل بها وإن واقعة الأداء للسومة الكرائية يمكن إثباتها بشتى الوسائل على اعتبار أنها واقعة مادية

تفيد القيام بالالتزام خاصة في الميدان التجاري وبالتالي فإن مقتضيات الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود لا يمكن استعمالها في نازلة الحال وإن الأداء كان بصورة حبيبة نظراً للعلاقة الجيدة التي كانت تربط طرفي العقد، ملتصقاً أساساً بقبول الاستئناف وموضوعاً الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء وتصديا التصريح بعدم القبول واحتياطياً إجراء بحث مع احضار الشهود وهما البهجة (ع.) و امبارك (ح.) .

وارفق مقاله بنسخة من حكم مع طي التبليغ.

وبجلسة 23/03/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية مع اصلاح خطأ مادي يعرض من خلالها حول طلب إصلاح الخطأ المادي حيث أثار المستأنف كون الحكم صدر في مواجهة محمد (ز.) وأن طالب الاستئناف هو محمد (ز.) وهذا كاف للقول بعدم قبول الدعوى ، والحال أن ما تسرب باسم المدعى عليه بمقتضى المقال الأصلي هو مجرد خطأ مطبعي أو مادي تسرب إلى نسخة الحكم على اعتبار أن الدعوى وجهت في مواجهة محمد (ز.) وأن الإنذار وجه في مواجهة محمد (ز.) كل ما في الأمر أنه أثناء تحرير الحكم أو طباعته تسرب هذا الخطأ ، مما يتعين معه تصحيح الخطأ المادي الذي تسرب إلى اسم المستأنف وذلك بجعله محمد (ز.) بدل محمد (ز.)

وحول المقال الاستئنافي أن هذا الأخير عالج وبشكل دقيق النقاط المثارة بالمقال الاستئنافي بما فيها مقتضيات المادة 443 من ق.ع. ، وأن الهدف من هذا المقال الاستئنافي هو اجترار المسطرة ليس إلا ، مما يتعين معه استبعاد جميع الدفوع المثارة بالمقال الاستئنافي على اعتبار أن للعارض حكم سابق سبق وأن استصدره بتاريخ 24/03/2021 حكم عدد 1403 ملف رقم 3662/8207/2020 وأن جميع الدفوع التي أثارها بهذا المقال سبق له وأن أثارها بالملف السابق المذكور، ملتصقاً باصلاح الخطأ المادي الذي تسرب الى اسم المستأنف وذلك بجعله محمد (ز.) بدل محمد (ز.) ورد جميع الدفوع المثارة من قبل المستأنف وتأييد الحكم المستأنف.

وادلى بنسخة حكم سابق ونسخة من مقال استئنافي وصورة من استدعاء.

وبجلسة 21/07/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية يعرض من خلالها أن ما أثاره المستأنف من خلال مقاله الاستئنافي ومذكرته الجوابية تعوزه الحجة على اعتبار أن المستأنف لم يؤد حتى المبالغ الكرائية السابقة عن الإنذار موضوع الملف الحالي ، حيث استصدر بتاريخ 20/04/2022 في الملف عدد 3394/8206/2021 قرار عدد 1977 حكم قضى بتأييد الحكم المستأنف، ملتصقاً بتمتيعه بما ورد بمذكراته الجوابية مع تأييد الحكم المستأنف.

وادلى بنسخة من القرار الاستئنافي.

وبجلسة 22/09/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة اسناد النظر يعرض من خلالها انه اوضح جميع دفوعاته المتعلقة بموضوع الدعوى.

وحيث أدرج الملف بجلسة 22/09/2022 الفى بالملف مذكرة اسناد النظر الاستاذ (ق.)، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 06/10/2022

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه .

حيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من كون الحكم المستأنف قضى بافراغ المسمى محمد (ز.) و الحال أن اسمه الصحيح هو محمد (ز.) فإنه بالرجوع الى الحكم المستأنف نجد أنه صدر في مواجهة محمد (ز.) قضى بافراغه من المحل ولا وجود لاسم (ز.) بالحكم المطعون فيه مما يجعل ما تمسك به على غير أساس .

وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به من أداء لواجبات الكراء عن طريق عماله دون أن يسلمه المستأنف عليه وصولات و التماسه إجراء بحث لا يمكن الركون اليه على اعتبار أن الطاعن سبق أن تمسك بنفس الدفع بمناسبة مطالبته بواجبات كراء المدة السابقة الممتدة من 01/02/2018 إلى متم أبريل 2019 أي تمسكه بالاداء بواسطة عماله دون الحصول على وصل و الحال أنه كان عليه أمام امتناع المستأنف عن مده بوصولات الكراء عرض تلك الواجبات عليه عرضا عينيا تم ايداعها بصندوق المحكمة لتبرئة نمته و عليه يكون ما تمسك به من أسباب لا يرتكز على أساس و يتعين رد استئنافه و تأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

وفي طلب اصلاح خطأ مادي :

حيث التمس الطالب اصلاح الخطأ المادي المتسرب الى الحكم المستأنف فيما يخص اسم المدعى عليه وجعله (ز.) بدلا (ز.) الا أنه بالرجوع الى الحكم المستأنف نجد أنه صدر في مواجهة محمد (ز.) كما أن منطوقه قضى بافراغ محمد (ز.) من المحل ولا وجود لاسم (ز.) بالحكم المطعون فيه مما يتعين معه رفض الطلب .

وحيث يتعين تحميل الطالب الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل:قبول الاستئناف و طلب اصلاح خطأ مادي .

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر ورفض طلب اصلاح خطأ مادي وتحميل الطالب الصائر .