

**Paiement du loyer : le dépôt à la  
caisse du tribunal sans offre  
réelle préalable est libératoire  
lorsque le bailleur a déjà refusé  
de percevoir les loyers (CA. com.  
Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68071	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5806
<b>Date de décision</b> 20211201	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4694	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet de la demande d'expulsion, Refus du bailleur, Paiement du loyer, Offre réelle de paiement, Obligation du preneur, Mauvaise foi du bailleur, Loyer, Dépôt à la caisse du tribunal, Bail commercial, Absence de défaut de paiement	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le caractère libératoire d'un dépôt de loyers commerciaux effectué sans offre réelle préalable. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en prononçant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement.

L'appelant soutenait que le refus antérieur et constant du bailleur d'encaisser les loyers l'autorisait à procéder à un dépôt direct auprès du fonds du tribunal, tandis que l'intimé arguait de l'absence d'offre réelle préalable rendant ce dépôt inopérant à éteindre la dette. La cour retient que le refus antérieur du bailleur, établi par une précédente décision de justice, justifie le recours du preneur au dépôt direct des loyers.

Ce mode de paiement, effectué dans le délai imparti par la mise en demeure, est jugé libératoire et fait échec à la qualification de la demeure. La cour écarte ainsi l'argument tiré de l'absence d'offre réelle, considérant que le comportement du créancier rendait applicable l'exception prévue par l'article 277 du dahir des obligations et des contrats.

En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et rejette l'intégralité des demandes du bailleur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد حسن (ش.) بواسطة دفاعه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/09/2021 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/07/2021 تحت عدد 7136 عدد 6626/8219/2021 والذي قضى بأدائه للمستأنف عليه السيد أحمد (ف.) مبلغ 8580 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح مارس 2021 الى متم يونيو 2021 بسومة شهرية محددة في مبلغ 2145 درهم والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 03/06/2021 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المكترى له مع النفاذ المعجل في الشق المتعلق باداء الكراء والصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي يعرض فيه انه يملك المحل التجاري الكائن بعنوان المدعى عليه اعلاه والذي اكراه له بسومة شهرية قدرها 2145 درهم ، و أن هذا الأخير توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ فاتح مارس الى غاية شهر يونيو 2021 فتخلذ بذمته مبلغ 8580 درهم عن واجب الكراء ما تخلذ بذمته عن واجب النظافة مبلغ 12870 درهم عن 60 شهرا ليصبح المجموع المتخلذ بذمته هو 21450 درهم ، وانه وجه انذارا إلى المدعى عليه من اجل اداء الواجبات اعلاه مع الافراغ توصل به شخصيا بتاريخ 03/06/2021 بقي دون جدوى، و أن عدم اداء الواجبات الكرائية يعتبر سببا مشروعا وكافيا للافراغ وفقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية ، وأن المدعي بموجب دعواه الحالية يطلب المصادقة على الانذار بالاداء والافراغ، ملتصقا من حيث الشكل بقبول الدعوى والحكم بالمصادقة على الانذار الموجه الى المدعى عليه بتاريخ 03/06/2021 وذلك بالحكم عليه بادائه له مبلغ 8580 درهم واجبات الكراء عن الفترة من فاتح مارس 2021 إلى غاية يونيو 2021 و مبلغ 12870 درهم عن واجبات النظافة خلال السنوات الخمس الأخيرة عن تاريخ الطلب و الحكم بإفراغه من المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه وتحت اية صفة كانت وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم من تاريخ الامتناع و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر .

وارفق المقال بنسخة حكم و اصل انذار مع محضر تبليغه.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه كما يلي: أن التبرير المعتمد في الحكم المطعون فيه بالحكم على العارض بالأداء والإفراغ لم يكن سليما من الناحيتين القانونية والواقعية. ذلك أن المكري المستأنف عليه دأب على عدم حيازة الواجبات الكرائية من العارض من مدة طويلة وذلك بسبب غيابه المتكرر ورفضه السابق حيازتها من المفوض القضائي. وأنه امام هذا الوضع فإن العارض يبادر كل مرة إلى سلوك مسطرة الإيداع بصندوق المحكمة. وانه سيق لمحكمة الاستئناف التجارية أن ردت استئناف المكري بسبب نفس الوقائع بشأن مدة سابقة تفضلوا بالرجوع إلى القرار الصادر عن محكمة الاستئناف

التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23-10-2019 تحت عدد 4854 في الملف عدد 4227-8206-2019. و أنه بالنسبة للمدة المطالب بها وهي الفترة الممتدة من فاتح مارس 2021 إلى غاية متم يونيو 2021 فإن العارض سبق إيداعها بصندوق المحكمة بمقتضى الوصل عدد [المرجع الإداري] حساب [المرجع الإداري] مبلغ 8580 درهم بتاريخ 09-06-2021. وأنه غني التذكير بأن مقتضيات الفصل 277 من قام بتحيز للعارض أن يقوم بالإيداع مباشرة في الحالة التي يتعذر عليه فيها عرض مبلغ الكراء على المكري. وان عارض ومحاولة منه إبراء ذمته من الواجبات الكرائية فقد بادر إلى إيداعها بصندوق المحكمة لفائدة المستأنف عليه داخل الأجل القانوني وبالتالي تبقى ذمته فارغة منها. و أنه بالتالي يتعين التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والتصريح برفض مع ما يترتب عن ذلك قانونا، وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ، نسخة من قرار ، نسخة من طلب إيداع واجبات الكراء مع وصل الإيداع.

بناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 10/11/2021 خلاف ما جاء في مقاله فان العارض لا يرفض حيازة هذه المبالغ وانما هو الذي يتعمد سلوك مسطرة الإيداع المباشر ، متعمدا ارهاقه بجره الى سلوك مساطر شاقة ومكلفة من اجل استخلاص مستحقته من صندوق المحكمة بدل عرضها عليه مباشرة، هذا مع العلم أن العارض حاضر وقد عبر صراحة في الانذار الموجه اليه على استعداده التام لقبض هذه الواجبات دون ايداعها في صندوق المحكمة، اذا جاء في هذا الانذار بالحرف ما يلي: "لذا فإن العارض واذ ينذركم باداء المبلغ المطلوب فانه يؤكد لكم استعداده لتسلم المبلغ بعنوانه المبين أعلاه او بين يدي دفاعه الموقع اسفله وذلك داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصلكم بهذا الانذار. وليكن في علمكم سيدي انه في حالة عدم الاداء داخل الأجل المضروب في الانذار او في حالة الاداء دون سلوك مسطرة العرض ، فإنني سأكون مضطرا الى المطالبة بافراغك من المحل الذي تكتريه منه والكائن بعنوانك أعلاه أنت ومن معك ومن يقوم مقامك وبجميع مرافقه وذلك بسبب التماطل." و ان المستأنف توصل بالانذار اعلاه بتاريخ 03/06/2021 ورغم تأكيد العارض من خلاله على استعداده الصريح بقبض الثمن بعنوانه المبين بالانذار او بعنوان دفاعه ، ورغم تأكيدها أن اي ايداع بصندوق المحكمة قبل العارض لا ينفي عنه التماطل ، الا ان المستأنف مع ذلك أصر على غيه في ارهاق العارض وتجاهل الانذار الصرح الموجه اليه وعمد الى سلوك مسطرة الإيداع المباشر بتاريخ 09/06/2021 ، أي بعد توصله بالانذار دون سلوك مسطرة العرض السابق . كما لا يخفى على المحكمة فالقاعدة ان الإيداع المبرئ للذمة هو الذي يقع بعد العرض الحقيقي حسب صريح الفصل 175 من قانون المسطرة المدنية والذي نص بالحرف في فقرته الاولى على ما يلي: "يتم الإيداع من طرف المدين قصد إبراء ذمته في كتابة ضبط المحكمة المختصة محليا وذلك بعد رفض الدائن للعروض." و أن المستأنف بلغ بالانذار موضوع الدعوى الحالية بتاريخ 03/06/2021 مما كان يفرض على هذا الاخير ان يعرض الواجبات الكرائية إما على العارض شخصيا بعنوانه المبين بالانذار او على الاقل على دفاعه كما جاء في الانذار. وانه على العكس من ذلك فانه ورغم توصله بالتاريخ اعلاه فانه تجاوز مسطرة العرض وقام بعد التوصل بايداع هذه الواجبات مباشرة بصندوق المحكمة بتاريخ 09/06/2021 دون عرض سابق ، مما يكون معه الإيداع المتمسك به غير قانوني وغير ناف للتماطل. وفي هذا الاطار جاء في قرار المحكمة النقض في نازلة مماثلة أنه: "يلزم المكثري بالاداء بمحضر العرض العيني على المكري لمبالغ الكراء ورفضه لها قبل ايداعها بصندوق المحكمة ،وان ايداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة لا يغني عن مسطرة العرض مما يجعل التماطل قائم ويوجب الافراغ من المحل المكثري من غير تعويض عن فقدان الحق في الكراء. قرار عدد 1470 مؤرخ في 22/12/2011 ملف تجاري عدد 814/12/2011 منشور بكتاب منازعات الكراء التجاري من خلال محكمة النقض للاستاذ عمر ازوكار. و جاء في قرار اخر ما يلي: " حيث إن الإيداع الذي لم تسبقه مسطرة العرض العيني لا ينفي التماطل عن المكثري كما أن العرض لم يعقبه الإيداع لا ينفي بدوره المطل عن المكثري بمقتضى – الفصل 280 من ق ل ع". و التمس رد جميع دفعوات المستأنف لعدم ارتكازها على أي اساس صحيح من الواقع أو القانون والحكم تبعا لذلك بالتأييد.

بناء على تعقيب دفاع المستأنف بجلسة 24/11/2021 أنه بالرجوع إلى المزاعم المثارة بما نجدها مردودة وعديمة الأساس. فالزعم بأن الإيداع المباشر غير قانوني يبقى زعما في غير محله، طالما أن العارض قام بإيداع الواجبات الكرائية داخل الأجل القانوني بصندوق المحكمة، مع العلم أن المستأنف عليه يتعمد سلوك هذه المساطر باستمرار قصد إيقاع العارض في الحضور وانه غني عن التذكير بأن الإيداع دون العرض يبرئ ذمة المكثري العارض وينفي عنه التماطل طبقا للفصل 277 من ق ل ع. و التمس الحكم وفق مقاله الاستئنافي.

وبناء على إدلاء المستأنف عليه بجلسة 24/11/2021 بمذكرة تكميلية انه بتاريخ 15/05/2018 تقدم العارض وفي اطار ما يسمح به القانون وما اتفق عليه في العقد بدعوى من اجل مراجعة السومة الكرائية ضد المستأنف ، صدر بشأنها حكم ضد هذا الاخير بتاريخ 17/07/2018 قضى برفع واجب الكراء من 1950 درهم إلى السومة الحالية اي 2145 درهم حسب الثابت من الحكم المرفق بالمقال الافتتاحي للدعوى. وان المستأنف بعد جبره قضاء على رفع السومة الكرائية لم يستسغ الامر ، ما جعله بعد صدور الحكم يتعمد المماطلة في اداء الواجبات الكرائية خلاف المنصوص عليه في العقد وما نص عليه القانون. و ان عقد الكراء نص بالحرف على أن يلتزم المكترى باداء السومة الكرائية شهريا دون اي تعطيل او مماطلة أو تسويق. وخلاف ما جاء في العقد فان المستأنف عليه منذ سنة 2018 اصبح يماطل في أداء الواجبات الكرائية لمدة تزيد عن اربعة اشهر او اكثر ولا يؤديها الا بعد توجيه اذار بالاداء اليه ، بل والادى من ذلك فانه يتعمد الاداء مباشرة الى صندوق المحكمة دون سلك مسطرة العرض اولا ، خلاف ما ينص عليه القانون، وذلك امعانا في الاضرار بالعارض واتفقا لكاهله بالجهد وبالمصاريف . فان سحب مبالغ من صندوق المحكمة يقتضي سلك مسطرة معقدة ابتداء من: 1) الحصول على اشهاد بوجود مبالغ من مامور الحسابات بكتابة الضبط (هذا الاشهاد مؤدى عنه) . (2) فتح ملف امام السيد رئيس المحكمة من اجل الحصول على أمر بسحب تلك المبالغ (مؤدى عنه بدوره). (3) بعد الحصول على الامر، السهر على تنفيذه من قبل وكيل الحسابات بالمحكمة الذي يحيل المبالغ بدوره الى صندوق الودائع بهيئة المحامين بالدارالبيضاء التي تظل فيها تلك المبالغ رهينة بصندوق الودائع ولا يفرج عنها الا بعد شهر كامل من تار ايداعها طبقا لنظام هذا الصندوق (4) انجاز اتفاق بين العارض ودفاعه والمصادقة عليه امام الجهات المختصة وانتظار بضعة أيام لتحرير شيك باسمه يضطر معه الى الانتقال من محل سكنه الى احدى الوكالة البنكية المسحوب عليها، منتظرا دوره في الطابور ، هذا مع العلم ان العارض شيخ كبير من مواليد 1945 يبلغ من العمر 76 سنة وبالكاد يقوى على الحركة فبالأحرى تحمل كل هذه المشاق من اجل استخلاص حقوقه. و أن كل هذه المساطر تحتاج إلى وقت وجهد كبيرين هذا بالاضافة الى مصاريف قضائية ومصاريف التنقل وغيرها من المصاريف الضرورية كاتعاب الدفاع الى غير ذلك من المصاريف الاخرى التي كان العارض في غنى عنها لو كان المستأنف يؤدي التزاماته بحسن نية وكما يجب. فانه قد وجه للمستأنف اذار صريحا وواضحا ولا لبس فيه على استعداده لقبض واجبات الكراء بعنوانه المبين بالانذار او حتى على دفاعه ، مبينا فيه ان اي ايداع بصندوق المحكمة مباشرة و قبل العرض عليه او على دفاعه سيكون غير مبرر وغير منفي للتماطل، وهو ما تجاهله المستأنف متممدا الاستمرار في عناده وغيه من اجل الاضرار به. لذلك فان العارض يطلب من هذه المحكمة بل ويستنجد ويستغيث بها لاجل رفع هذا الضرر عنه ووضع حد لتعسف المستأنف وذلك بتطبيق القانون عليه ولا شيء غير القانون . والتمس الاشهاد له بمذكرته الحالية والسابقة والحكم بالتأييد.

بناء على إدلاء دفاع المستأنف عليه بجلسة 24/11/2021 تخلف دفاع المستأنف وحضر دفاع المستأنف عليه تسلم نسخة من المذكرة الجوابية المشار إليها اعلاه وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 01/12/2021.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث ثبت صحة ما تمسك به الطاعن من أن المكري أي المستأنف عليه يرفض حيازة الواجبات الكرائية وهو ما تم تأكيده بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/10/2019 تحت عدد 4854 في الملف عدد 4227/8206/2019 الذي اكد انه سبق للطاعن أن عرض واجبات كراء عن فترة سابقة وأن المستأنف عليه لم يحضر لمكتب المفوض القضائي وهو ما يجعل قيامه بالايديع المباشر دون العرض يبرئ ذمته وينفي عنه التماطل وفقا لما ينص عليه الفصل 277 من ق ل ع وبالتالي يكون ما تمسك به المستأنف عليه بأنه أنذر الطاعن بأداء المبلغ المطلوب مؤكدا له استعداده لتسليم المبلغ بعنوانه المبين أعلاه أو بين يدي دفاعه الموقع اسفله وذلك داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصلكم بهذا الإنذار مردودا على اعتبار أنه وطبقا للفصل 171 وما يليه من ق م فالمعنى بالعرض هو الدائن مما يتعين رد ما أثاره المستأنف عليه بهذا الخصوص لسبقية رفض تسلمه لواجبات الكرائية السابقة.

وحيث اكد الطاعن إيداعه للواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح مارس 2021 الى غاية يونيو 2021 بصندوق المحكمة حسب الثابت من الوصل عدد [المرجع الإداري] حساب [المرجع الإداري] بمبلغ 8580 وذلك بتاريخ 09/06/2021 والمطلوبة بمقتضى الإنذار المبلغ له بتاريخ 03/06/2021 فيكون الأداء يتعين تبعا لذلك الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت علنيا انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.