

Preuve du paiement du loyer : Le preneur qui ne produit pas le récépissé de dépôt des sommes dues est tenu au paiement, nonobstant une tentative d'offre réelle infructueuse (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60981	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3099
Date de décision 20230510	N° de dossier 2022/8206/2951	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Preuve du paiement, Paiement du loyer, Offre réelle, Loyer, Injonction de payer, Dépôt et consignation, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de récépissé de dépôt	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement des loyers tout en rejetant la demande de résiliation du bail. L'appelant soulevait, d'une part, la nullité de la mise en demeure pour mention d'une somme locative erronée et, d'autre part, l'effet libératoire de ses offres réelles et de ses dépôts auprès du tribunal. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la nullité de l'acte, retenant qu'une erreur sur le montant du loyer n'est pas une cause de nullité de la mise en demeure, d'autant que la résiliation n'a pas été prononcée. La cour relève ensuite que si le preneur justifie d'une tentative d'offres réelles par ministère d'huissier, il a été mis en demeure par la cour de produire le récépissé de consignation des sommes correspondantes. Faute pour l'appelant d'avoir produit ledit récépissé malgré l'injonction de la cour, son moyen tiré du paiement est jugé non fondé. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم السيد محمد (ا.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 21/04/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 393 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/02/2022 في الملف عدد 3550/8207/2021 القاضي في الشكل: قبول الدعوى جزئيا. في الموضوع: الحكم بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 32.200,00 درهم من قبل واجب كراء المدة من يناير 2017 الى اكتوبر 2021 مع النفاذ المعجل ، ومبلغ 2.000,00 درهم كتعويض عن التماطل وتحميله الصائر في حدود المحكوم به وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى. في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعن ، مما يبقى معه استئنافه مقدما وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله . وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السادة يزة (غ.) والعايشي (ق.) ومحمد (ق.) تقدموا بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضوا من خلاله انهم يكرون للمستأنف المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تمارة بعقد كراء شفوي بسومة كرائية شهرية قدرها 1.500,00 درهم ، وقد تخلف عن تمكينهم من الوجيبة الكرائية عن المدة من فاتح يناير 2017 الى اكتوبر 2021 وجب عنها مبلغ 69.000,00 درهم رغم انذاره ، ملتجئين لاجله الحكم بأدائه لفائدتهم المبلغ المذكور عن المدة المسطرة اعلاه بالاضافة الى مبلغ 10.000,00 درهم عن التماطل في الاداء، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية وافراغه من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وجعل الصائر على عاتقه، مرفقين مقالهم بنسخة انذار ومحضر تبليغ ومحضر معاينة واستجواب واصل شهادة ملكية عقارية. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 28-12-2021 والذي دفع من خلالها بكون السومة الحقيقية محددة في 700 درهم وليس 1.500,00 درهم وعلى المكري اثباتها في اطار الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود ليظل الانذار المتضمن للسومة الغير حقيقية باطل الامر الذي سار عليه حكم قضائي سابق ويتعلق الامر بالحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03-07-2019 في الملف عدد 879/8207/2019 تحت رقم 2571. مرفقا مذكرته بصورة شمسية لحكم. وبناء على مذكرة اسناد النظر المدلى بها من طرف نائبة المستأنف عليهم بجلسة 25-01-2022 والذي التمس من خلالها الحكم وفق مقاله انطلاقا من كون المستأنف لم يضمن مذكرته اي دفع جدي ولم يثبت واقعة اداء الواجبات الكرائية. وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتامم الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية : أسباب الاستئناف حيث أوضح الطاعن ان الحكم المستأنف لم يراع كونه غير مدين للمستأنف عليه بجميع المبالغ التي سطروها في مقالهم وأنه سبق له أن تقدم بمبلغ 42000 درهم كما أنه سبق له أن وضع بصندوق المحكمة مبلغ 7000 درهم، وأن هذا ما يجعل أن المطالبة بمبالغ إضافية غير مبنية على اساس واقعي، وتبعا لذلك فإن الحكم المستأنف يكون معيبا نظرا لما ذكر خصوصا أنه سبق له أن عرض عليهم المبالغ الكرائية بواسطة المفوض القضائي محمد (ص.) والذي وجد أن المحل مغلق رغم التردد عليه، وأنه سبق له كذلك أن استصدر حكما في الملف الاستئنافي عدد 288/1303/2013 حكم بتاريخ 09/06/2015 حدد بدقة ان السومة الكرائية هي 700 درهم فقط وليس كما ورد في الإنذار. والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وصورة من محضر إخباري وصورة من قرار استئنافي. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 26/10/2022 يعرضون فيها أنه بخصوص الدفع بآداء الواجبات الكرائية المطالب به فإنه خلافا لما ورد بمقال المستأنف من كونه قام بإيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة فهو دفع مردود ذلك أن مقاله قد جاء مجردا مما يثبت ايداعه للمبالغ الكرائية بصندوق المحكمة بخصوص المدة المطلوبة بمقالهم، وانه من جهة أخرى وإن أدلى فيما بعد المستأنف بوصول ايداع فإنه يتعلق بمدة سابقة لا علاقة لها بالمدة الكرائية المطلوبة بمقالهم، والحال تبقى واقعة التماطل في الأداء ثابتة في حق المستأنف وأن استئنافه قد جاء للمماطلة وتطويل المسطرة ليس إلا. وبخصوص الدفع بكون السومة الكرائية محددة في 700 درهم فإن المستأنف يكتري من الطرف المستأنف عليه محلا تجاريا يتواجد بمركز مدينة تمارة وهو موقع مهم يعرف رواجها مهما وأن كلام العقلاء يسان عن العبث إذ كيف يعقل أن يتم كراء محل تجاري في موقع مهم ويعرف رواجها بسومة كرائية محددة في 700 درهم هذا من جهة وأن القرار الاستئنافي المحتج به لم يحدد السومة في مبلغ 700 درهم كما سبق أن دفع بذلك

المستأنف وإنما يتعلق بصدور حكم بعدم الاختصاص ولم يبت في جوهر الموضوع وأن هذا الحكم غير نهائي حتى يمكن الاستدلال به. والتمسوا لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف. وبناء على اخراج الملف من المداولة لاشعار دفاع المستأنف بالادلاء بوصل الايداع. وبناء على إدراج القضية بجلسة 12/04/2023 توصل خلالها الأستاذ صالح (ن.) نائب المستأنف بكتابة الضبط ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 10/05/2023 . محكمة الاستئناف حيث عرض المستأنف أسباب استئنائه وفق ما سطر أعلاه. وحيث ان دفع الطاعن بكون الإنذار باطل لكونه تضمن سومة غير حقيقية يبقى دفعا متجاوزا طالما ان المحكمة لم تقض بالافراغ ناهيك على ان عدم ذكر السومة الحقيقية ليس من أسباب بطلانه , كما انه لا مجال للتمسك بكونه أدى الواجبات المطالب بها طالما انه بالرجوع الى المحضر الاخباري المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ص.) بتاريخ 21/06/2019 المدلى به في الملف فالثابت ان المفوض المعين عند انتقاله لعرض مبلغ 7000.00 درهم على المستأنف عليهم وجد المحل مغلقا , وبما ان المستأنف لم يدل بما يفيد الإيداع بالرغم من اخراج الملف من المداولة وانذاره بالادلاء بوصله , فالدفع المثار يبقى غير مرتكز على أساس ويتعين رده , لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس . وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا : في الشكل: بقبول الاستئناف في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف.