

Restitution des clés d'un local commercial : la consignation judiciaire en cas de refus du bailleur constitue une mesure d'urgence relevant du président du tribunal (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65380	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1941
Date de décision 20250416	N° de dossier 2025/8224/1818	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés Restitution des clés, Refus du bailleur, Réformation de l'ordonnance, Procédure d'urgence, Ordonnance sur requête, Offre réelle, Dépôt à la caisse du tribunal, Consignation judiciaire, Bail commercial, Article 148 du CPC, Absence de préjudice au fond	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification de la demande d'autorisation de dépôt de clés de locaux commerciaux. Le tribunal de commerce avait autorisé le preneur à faire des offres réelles de restitution des clés mais avait rejeté la demande subsidiaire de dépôt en cas de refus du bailleur, au motif que cette mesure excédait la compétence du juge des référés. L'appelant soutenait que ce refus partiel le laissait exposé au paiement des loyers malgré sa volonté de restituer les lieux. La cour d'appel de commerce retient que la demande d'autorisation de dépôt des clés constitue une mesure d'urgence au sens de l'article 148 du code de procédure civile. Elle juge qu'une telle mesure, de nature conservatoire et provisoire, ne porte aucune atteinte aux droits des parties sur le fond et ne préjuge pas de l'issue d'un éventuel litige au principal. Dès lors, en se limitant à autoriser les offres réelles sans ordonner le dépôt subséquent, le premier juge a violé les dispositions régissant sa compétence. L'ordonnance est donc infirmée en ce qu'elle a rejeté la demande de dépôt et, statuant à nouveau, la cour autorise le preneur à consigner les clés en cas de refus ou d'impossibilité de remise au bailleur, confirmant l'ordonnance pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (م. ا.) بواسطة دفاعها ذ/ عبد الله (ا.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 25/03/2025 تستأنف بمقتضاه الامر الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/03/2025 تحت عدد 815 في الملف رقم 815/8103/2025 و القاضي بالاذن بعرض مفاتيح المحلين التجاريين على الجهة المطلوبة في الاجراء ورفض الطلب بخصوص ايداع المفاتيح بمستودع الامانات عند تعذر العرض.

في الشكل:

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن شركة (م. ا.) تقدم بمقال استعجالي لدى المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط بمقال مختلف رام الى الاذن بعرض عيني لمفاتيح وايداعها بمستودع الامانات عند تعذر العرض العيني، تعرض فيه ما يلي أنها كانت تكتري من السيدة محاسن (ب.) المحلين التجاريين الكائنين بالرقم [العنوان] تماره – الهرهورة و الذي كانا يستغلان كمقهى ومطعم و أن المكريه بادرت الى رفع دعويين لافراغها من المحلين وهو ما استجابت له المحكمة ابتدائيا واستئنافيا كما يوضح القرارين القضائيين المرفقين بمقالها، وأنها ابراء الذمتها واستنادا الى الفصل 275 من ق.ل.ع والى قرار محكمة النقض عدد 231 الصادر بتاريخ 2022/03/31 المرفق أيضا بالمقال من حقها طلب الاذن بعرض مفاتيح المحلين على المكريه وفي حالة رفضها الاذن لها بايداعها بمستودع الامانات .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الامر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة أن جميع الأحكام والأوامر يجب أن تكون معللة تعليلا سليما وكافيا وإلا كانت معرضة للإلغاء و بمراجعة الأمر المطعون فيه سيتضح لمحكمة الاستئناف أنه جاء معللا تعليلا فاسدا، الشيء الذي يوازي انعدام التعليل و ان الامر لم يراع خصوصية الملف والخطر المحدق بحقها جراء رفض المحكمة لطلبها في شقه المتعلق بايداع المفاتيح رغم قانونيته اذ انه تحتسب عليها وجيبة كرائية تصل الى 1500,00 درهم عن كل يوم وأن دور القاضي الأساسي هو حماية الحقوق من الضياع والسهر على التطبيق السليم للقانون وأنها قبل ان تتقدم بطلبها الحالي سبق وتقدمت امام نفس المحكمة بمقال في نفس الموضوع التمسست فيه الاذن لها مباشرة بايداع المفاتيح بمستودع الامانات استنادا الى الفصل 2278 من ق.ل.ع الذي يعفي المدين من العرض العيني طالما ان استحالة العرض ترجع لشخص الدائن، غير أنه المحكمة ارتأت بعد 15 يوما من إيداع الطلب اصدار امر بالرفض بعلته عدم القيام بالعرض رغم استحالته بل وضمنته تاريخ إيداع المقال وليس إصداره مفوته الفرصة عليها لاستئناف الامر وانها سعيا لتجاوز هذا الاشكال وتجاوبا مع قرار المحكمة تقدمت بطلبها الحالي والتمست من خلاله الاذن لها بعرض مفاتيح المحلين التجاريين بمحل المخابرة مع الدائنة لعدم وجود أي عنوان لها لا في عقود الكراء ولا في القرارات القضائية بالافراغ غير ان المحكمة صرحت برفض الطلب في الشق المتعلق بايداع المفاتيح عند تعذر العرض و أن الغاية من اللجوء للمحكمة هو حماية الحقوق وضماتها و هو الشيء الذي لم تراعه المحكمة عندما قبلت الطلب جزئيا في الشق المتعلق بالعرض فقط، ذلك أن نمتها ستبقى مثقلة بالسومة الكرائية التي تصل الى 1500

درهم عن كل يوم و ان المحكمة عندما قضت برفض طلب إيداع المفاتيح بمستودع الامانات بعلّة انه يخرج عن اختصاص الفصلين 148 من ق.م.م والمادة 20 من ق.م.ت، لم تجعل لقضائها أي أساس ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع بإلغاء الغاء الامر الابتدائي في الشق المتعلق برفض الاذن بإيداع المفاتيح والامر من جديد بالإذن لها في ايداع مفاتيح المحلين التجاريين الكائنين بالرقم [العنوان] هرهورة تمار، المشار اليهما أعلاه بمستودع الامانات لدى المحكمة رهن إشارة المكزية السيدة محاسن (ب.) في حالة تعذر العرض بمحل المخابرة .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 09/04/2025 حضر نائب المستأنفة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 16/04/2025

محكمة الاستئناف

حيث ركز الطاعن استئنافه على الأسباب والموجبات المسطرة أعلاه.

وحيث إن طلب المستأنفة يهدف إلى إلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الإيداع و الإذن لها بإيداع المفاتيح بصندوق الأمانات بعد صدور الأمر المطعون فيه بالإستجابة للطلب في حدود العرض ورفض طلب الإيداع .

وحيث إنه طبقا لمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية فإنه يختص رؤساء المحاكم الابتدائية وحدهم بالبت في كل مقال يستهدف الحصول على أمر بإثبات حال أو توجيه إنذار أو أي إجراء مستعجل في أية مادة لم يرد بشأنها نص خاص ولا يضر بحقوق الأطراف ، و بذلك فإن طلب إيداع المفاتيح يعتبر من الإجراءات الاستعجالية المؤقتة المنصوص عليها في الفصل المذكور التي لا تضر بالأطراف ولا تمس بمراكزهم القانونية الموضوعية وعلى ما يمكن أن يقضى به في الجوهر ، مما يكون معه الطلب مؤسسا قانونا والأمر الابتدائي لما قضى فقط بالعرض العيني لمفاتيح المحلين الكائنين بالرقم [العنوان] تمار هرهورة موضوع الطلب دون الإذن بإيداعها يكون قد خالف المقتضيات القانونية المشار إليها، ويتوجب لذلك إلغاء الأمر المستأنف في هذا الشق فقط وذلك بالإذن للطرف الطاعن بإيداع المفاتيح موضوع الطلب بصندوق الأمانات بالمحكمة الابتدائية التجارية بالرباط في حالة امتناع المستأنف عليها عن تسلمها أو تعذر ذلك و تأييده في الباقي .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا

في الشكل : قبول الإستئناف

في الموضوع : باعتباره و إلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به من رفض طلب إيداع المفاتيح و الحكم من جديد بالإذن للطاعنة بإيداع المفاتيح بصندوق الأمانات بالمحكمة التجارية بالرباط في حالة امتناع المستأنف عليها عن تسلمها أو تعذر ذلك و تأييده في الباقي مع تحميل المستأنفة الصائر