

# Bail commercial et prescription : La résiliation du bail est écartée lorsque le preneur invoque la prescription quinquennale et paie la part non prescrite des loyers (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 56137	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3864
<b>Date de décision</b> 20240715	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2407	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Prescription quinquennale, Offre réelle et consignation, Mise en demeure, Loyer, Loi n° 49-16, Extinction de l'obligation, Défaut de paiement, Bail commercial, Absence de demeure		
<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 et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la caractérisation du manquement et l'étendue de la créance locative. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant la sommation et en condamnant le preneur au paiement de l'intégralité des arriérés.

L'appelant soulevait la prescription quinquennale d'une partie de la créance et l'absence de défaillance de sa part, ayant procédé à une offre réelle suivie d'une consignation des loyers non prescrits. La cour écarte d'abord les moyens tirés d'erreurs matérielles dans la désignation du preneur et des lieux loués, les jugeant sans grief.

Elle accueille en revanche le moyen tiré de la prescription et rappelle, au visa de l'article 391 du dahir des obligations et des contrats, que les loyers échus plus de cinq ans avant la sommation sont éteints. La cour retient surtout que la défaillance du preneur n'est pas établie, dès lors qu'il justifie avoir valablement offert et consigné les sommes non prescrites dans le délai imparti, faisant ainsi disparaître le fondement de la demande d'expulsion.

Le jugement est par conséquent infirmé en toutes ses dispositions et les demandes du bailleur, y compris une demande additionnelle en paiement, sont rejetées.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 05/04/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/01/2024 تحت عدد 232 ملف عدد 7724/8219/2023 الذي قضى في الشكل بقبول الطلب في الموضوع: بأداء الطرف المدعى عليه لفائدة الطرف المدعي مبلغ 40.500,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من شهر يناير 2012 إلى متم شهر مارس، 2023، و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2023/06/19 وبإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بحي العثمانية زنقة 16 الرقم 21 الدار البيضاء؛ وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه؛ وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص الواجبات الكرائية وتحميلة المصاريف ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث ان المستأنفة بلغت بالحكم المذكور بتاريخ 28/03/2024؛ والمقال الاستئنافي قدم بتاريخ 05/04/2024؛ فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني واستوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعين تقدموا بواسطة نائبهم بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرضون خلاله أن السيد [طاهر (ح.)] قد اكترى من العارضين المحل التجاري الكائن بحي العثمانية زنقة 16 الرقم 21 الدار البيضاء بسومة شهرية محددة في مبلغ 300,00 درهم بدون دخول ضريبة النظافة واجبات الكراء منذ فاتح يناير 2012 إلى متم مارس 2023 و أنهم طالبوه بضرورة أداء ما بذمته وأنه قد تقاعس عن أداء من واجبات الكراء وذلك داخل أجل 15 يوما عملا بمقتضيات المادة 26 من القانون [ 16 ، 49 ]، وأنه امتنع عن أداء الوجيبة الكرائية عن المحل المكتري عن المدة من فاتح يناير 2012 إلى غاية متم مارس 2023 والتي وجب فيها ما قدره : 135 شهرا × 300 درهم = 40500,00 درهم، وأنه على الرغم من توجيه الإنذار الذي توصل به فإنه لم يبادر إلى أداء ما بذمته من واجبات كرائية مما يعتبر معه في حالة مطل يستوجب إفراغه من المحل التجاري وتجدر الإشارة أن عدم أداء واجبات الكراء يعد سببا خطيرا و مشروعا للإفراغ وأن الإنذار بالإفراغ مستوف للشروط المنصوص عليها في الفصل 26 من القانون 49.16 لذلك يلتمسون المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه و الحكم عليه بأداء مبلغ 40500,00 درهم من الواجبات المتخلدة في ذمته عن الفترة الممتدة من فاتح يناير إلى متم مارس 2023 وكذا إفراغه من المحل التجاري التجاري هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية وقدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلة الصائر وتحديد الإكراه البدني في الاقصى. وأرفقوا المقال بنسخة من الإنذار، نسخة من شهادة التسليم نسخة من شهادة الملكية .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2023/09/20 حضر نائب المدعين و رجعت شهادة تسليم المدعى عليه يكون المحل مغلق مما تقرر معه إعادة استدعائه بواسطة البريد المضمون.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن:

حيث أكد الطاعن أن المستأنف يبلغ مستأنف يبلغ محكمة الاستئناف التجارية وبكل حرارة بأن الابتدائي التجاري الصادر في هذه النازلة والذي صدر غيابيا في حقه لم يكن محله وجاء مجانيا للصواب خصوصا وأن العارض المستأنف يتوفر على وثائق رسمية تثبت أداءه لواجبات الكراء وتزيل عنه عنصر التماطل بالمطلق وذلك من خلال الملاحظات التالية أن العارض المستأنف يبلغ محكمة الاستئناف التجارية و بكل قواه بأن الحكم الابتدائي التجاري الصادر في النازلة قد اعتمد على معطيات خاطئة بالنسبة لاسم العارض وكذا إلى عنوان المحل التجاري الذي يكتريه من يد المدعين وذلك كالتالي: بالنسبة للاسم الحقيقي للعارض هو : السيد [الطاهر (ح.)] أي اسم الطاهر معرف بالألف و ليس [طاهر (ح.)] أي نكرة بالنسبة للإنداز الموجه إلى العارض بخصوص المحل التجاري الذي يكتريه قد وجه إليه بالعنوان التالي: حي العثمانية الزنقة 16 الرقم 17 بالدار البيضاء وأن الإنداز إنصب على عنوان خاطئ الذي هو حي العثمانية الزنقة 16 الرقم 21 بالدار البيضاء والذي لا علاقة له بالعارض بدل عنوان المحل التجاري الحقيقي والذي يعرفه المدعون والذي هو : حي العثمانية الزنقة 16 الرقم 17 بالدار البيضاء وفي هذا الباب يتضح جليا بكون الاسم الحقيقي للعارض و لا محل التجاري الذي يكتريه قد بنا على الخطأ الشيء الذي يجعل العارض لم يتوصل بأية استدعاء للحضور أمام المحكمة التجارية الابتدائية للدفاع عن حقوقها مما جعل الحكم يصدر في غيبته وأن العارض في هذا الباب قد حرم من درجة من درجات التقاضي خصوصا و توفر على وثائق زامغة تثبت خلو ذمته من أي واجبات كراء تذكر الشيء الذي يستوجب معه إبطال الحكم الابتدائي التجاري الصادر في نازلة و إرجاعه إلى المحكمة الابتدائية التجارية للبت فيه من جديد على ضوء الوثائق الذي يتوفر عليها العارض حتى لا يحرم من الدفاع عن حقوقه في المرحلة الابتدائية إن العارض يبلغ محكمة الاستئناف التجارية المحترمة أن الإنداز الذي وجهه المدعون بخصوص التجاري ذي العنوان الخاطئ الذي هو : العثمانية الزنقة 16 الرقم 21 بالدار البيضاء و الحالة أن العارض لا يكتري هذا المحل بهذا العنوان و لا علاقة له به بالمطلق بل يكتري محلا تجاري بالعنوان التالي: العثمانية الزنقة 16 الرقم 17 بالدار البيضاء هذا مثبت بوثائق و إعلانات ضريبية مما يجعل الإنداز يكون باطلا لكونه إنصب على عنوان خاطئ لا علاقة للعارض به لشيء الذي يستوجب معه بطلانه و بإلغاء الحكم الابتدائي التجاري الذي ترتب عنه و التصريح برفض طلب المصادقة عليه لكونه إنصب على عنوان خاطئ و إرجاع أطراف الدعوى إلى الحالة التي كانوا عليها قبل الإنداز المذكور إن العارض المستأنف يبلغ المحكمة أيضا أنه بالرجوع إلى الإنداز المذكور و بالأخص الصفحة 2 رغم أنه إنصب على محل تجاري آخر يحمل رقم 21 بالزنقة 16 بحي العثمانية نجد أن المدعين يطالبون فيه بواجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2012 إلى غاية مارس 2023 بسومة كرائية قدرها 300,00 درهم ذلك أنه من الناحية القانونية السليمة لما بقي المدعون المستأنف عليهم ساكتين عن مطالبة العارض و بعنوانه الحقيقي بمحله التجاري و بواجبات الكراء الجواب عن هذا السؤال ينشطر إلى شطرين الشق الأول هو أنه من الناحية القانونية أن القاعدة تنص على أن الكراء مطلوب و ليس محمول الشق الثاني هو أن جزء من المدة الكرائية المطلوبة لها التقادم الخماسي أي أن المدة من يناير سنة 2012 إلى يناير 2018 قد طالها التقادم أي مدة سبع سنوات خلت قد طالها التقادم بصريح الفصل 391 من ق.ل.ع الذي ينص على ما يلي: الحقوق الدورية و المعاشات و أكرية الأراضي و المباني و الفوائد و غيرها من الأداءات المماثلة تتقادم في مواجهة أي شخص كان بخمس سنوات ابتداء من يوم حلول كل قسط". فالعارض لو سمحت له الظروف الشخصية و الواقعية و كان على علم تام بأن هذه الدعوى التي رفعت ضده بشأن محله التجاري لاستجاب لاستدعاء كمة له و مثل أمامها و نصب محاميا عنه للدفاع عن حقوقه و الإدلاء بالوثائق المدعمة لدفاعه و لمساعدة المساعدة المحكمة بما له من وسائل للوصول إلى حقيقة هذه النازلة و الكل لفائدة العدالة و القانون هذه ق.ل.ع الناحية و طبقا للمادة 391 من ق.ل.ع الحكم بالإلغاء وسائل الوصول إلى حقيقة هذه النازلة و الكل لفائدة العدالة و القانون هذه ق.ل.ع الناحية و طبقا للمادة 391 من ق.ل.ع . ع الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي التجاري فيما قضى به من واجبات كرائية و التصريح و القول من جديد بكون المدة الكرائية المطلوبة بالإنداز و التي تبتدئ من فاتح يناير 2012 إلى متم يناير 2018 قد طالها التقادم المحدد في خمس سنوات طبقا للمادة 391 من ق.ل.ع - ع و التصريح برفضها لتقادمها إن العارض يبلغ محكمة الاستئناف التجارية و بكل قواه أن المدة الكرائية المطلوبة بالإنداز و التي تبتدئ من فاتح يناير 2019 إلى متم مارس 2023 حسب سومة كرائية شهرية قدرها 300,00 درهم أي مدة 51 شهرا خلت و بإجراء عملية حسابية دقيقة حول مجموع واجبات مبالغ الكراء عن مدة 51 شهرا نجد ما يلي 300,00 درهم 51 شهرا 15300,00 درهم هي المدة التي لم يطالها التقادم المحدد في خمس سنوات و في هذا الإطار الواقعي فإن العارض بخصوص هذه المدة أنه سبق له أن تقدم بطلب مختلف رام إلى عرض عيني و إبداع فعلي بواسطة دفاعه و فتح لهذه المسطرة ملف مختلف يحمل رقم 2023/8103/21635 و بتاريخ 2023/6/28 صدر الأمر

تحت :عدد 21635 و بتاريخ 2023/7/3 توجه المفوض القضائي السيد [محمد (س.)] قصد عرض واجبات الكراء الغير المشمولة بالتقادم الخماسي وجود السيد [محمد (ع.)] بصفته ابن أخ السيد [الجيلالي (ع.)] صرح له بأن السيد [الجيلالي (ع.)] يتواجد خارج التراب الوطني فقام المفوض القضائي المذكور بتحرير محضرا إجباريا بشأن ذلك و من تمّة قام دفاع العارض المستأنف و أودع بصندوق المحكمة جميع المبالغ لن يطالها التقادم المحدد في خمس سنوات و التي تبتدئ من سنة 2019 إلى متم مارس سنة 2023 و التي وجب كواجبات كرائية مبلغ : 18000,000 درهم وأنه خلال هذه المعطيات الواقعية و القانونية يتضح جليا لمحكمة الاستئناف التجارية بأن العارض لم يسبق له بالمطلق أن تقاعس في أداء واجبات الكراء المتعلقة بمحله التجاري الكائن :ب حي العثمانية الزنقة 16 الرقم 17 بالدار البيضاء و اعتبار أيضا أن الحكم الابتدائي الصادر في النازلة يتعلق بمحل تجاري آخر يحمل العنوان التالي : حي العثمانية الزنقة 16 الرقم 21 بالدار البيضاء و التي لا صلة له بالعارض ، ملتمسا قبول الطلب شكلا وموضوعا أساسا الحكم بإبطال الحكم الابتدائي التجاري الصادر في النازلة و إرجاع الملف من جديد قصد مناقشته على ضوء الوثائق التي يتوفر عليها العارض المستأنف خوف من حرمانه من درجة من درجات التقاضي واحتياطيا بإلغاء الحكم الابتدائي التجاري الصادر في النازلة و القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للعارض و بإفراغه و الحكم من جديد برفض الدعوى موضوعا تبعا الدقيقة المسطرة بالمقال الاستئنافي و على المستأنف عليهم بالصائر.

أرفق المقال ب: أصل الحكم الابتدائي وأصل غلاف التبليغ وصور لمقال مختلف يتعلق بعرض عيني و إيداع وصوره لمحضر إخباري وصوره لوصول مسلم من طرف المفوض القضائي السيد [محمد (س.)] وأصل لوصول إيداع فعلي و حقيقي وأصل وصل الرسم الجزافي عليه .

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 27/05/2024 عرض فيها في المذكرة الجوابية أنهم يضيفون أن العنوان المضمن في الإنذار والمقال الإفتتاحي العنوان الذي توصل فيه المستأنف بالإنذار شخصيا وهو عنوان المحل التجاري المحكوم إبتدائيا بإفراغه؛ وأن ذكر التعريف للأسماء أو إسقاطه لا يؤثر في شكلية المقال، كما ذهبت إليه محكمة النقض في إحدى قراراتها وأن المستأنف توصل بإنذار الأداء شخصيا و لم يؤد الوجيبة الكرائية أو يعرضها عرضا عينيا حقيقيا، بل شطر الأداء بحيث اعتبر جزء منه متقاد و الجزء الآخر مودع بصندوق المحكمة الحال أن إبراء الذمة يكون بالأداء و ليس الدفع بالتقادم، كما أن المستأنف وإن كان قد قام بعرض المبلغ قضاء فقد تجاوز الأجل عند إيداعه بحيث يكون الإيداع قد تم خارج الأجل المديل في الإنذار؛ وأنه وتبعا لذلك يكون الأداء قد وقع خارج أجل الإنذار و الدعوى يضاف إلى ذلك أن المدة المطالب بها في الإنذار كانت ما بين فاتح يناير 2012 و إلى غاية

متم شهر مارس 2023 و الإنذار متوصل به بتاريخ 2023/06/19 وأن المدة الغير مطالة بالتقادم إذا ما سلمنا بذلك على سبيل الإستئناس ، هي المدة المبتدئة من فاتح مارس 2018 و المنتهية في متم مارس 2023 ، وإن جعل العرض مبتديء من فاتح يونيو 2018 و إلى غاية متم يونيو 2023 يسقط مدة ثلاثة أشهر الغير المطالبة بالتقادم في الطلب الاضافي فإن المستأنف قد تخلف بذمته أشهر من فاتح أبريل 2023 والى غاية متم ماي 2024 بسومة محددة في 300,00 درهم شهريا الأمر الذي يتعين معه الحكم للعارضين بمبلغ 4200,00 درهم باقي الوجيبة الكرائية و ذلك إلى غاية متم ماي 2024 ، ملتمسون في المذكرة الجوابية القول برد جميع دفعات المستأنف لعدم تأسيسها ، مع القول بتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به وفي الطلب الاضافي القول بالحكم بكون الوجيبة الكرائية المتبقاة و المستحقة للعارضين إلى غاية متم ماي 2024 محددة في مبلغ 4200,00 درهم والقول بتحصيل المستأنف صائر استئنافه و الطلب الإضافي.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع جواب على طلب إضافي المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 10/06/2024 عرض فيها أن المستأنف عليهم لم يتطرقوا بمذكرتهم الجوابية بالجواب على أوجه الاستئناف سطرها العارض و بدقة ذلك أن المستأنف عليهم لم يقوموا بإصلاح الاسم الحقيقي للعارض عدم قيامهم بذلك يجعل مقالهم معيبا شكلا كما أن الإنذار الذي وجه إلى العارض وجه إليه بعنوان غير العنوان الذي يتواجد به بالمحل التجاري وأن عدم إصلاح المستأنف عليهم بمذكرتهم سواء لا اسم العارض ولا عنوان المحل التجاري المسطر بالإنذار خطأ يجعل دعواهم لازالت معيبة شكلا مما يتعين معه التصريح ببطلان الإنذار و ترتيب الأثر القانوني عليه والحكم بإلغاء الحكم الإبتدائي ورفض طلب المصادقة على الإنذار وأن المستأنف عليهم لم يناقشوا بدقة بمذكرتهم الجوابية ما سطره العارض بمقاله

الاستئنافي فيما يخص واقعة التماطل من عدمها بوسائل دامغة ومجدية ذلك أنه من الناحية القانونية أن الكراء مطلوب و ليس محمول وكان بحسن المستأنف عليهم أن يتقدموا إلى العارض و يطلبون واجبات الكراء من يده بعين المكان و أن العارض لم يجد أي أحد من المستأنف عليهم ليسلمه واجبات الكراء نيابة عنهم و بالتالي فإنه لا يمكن واقعيًا وقانونًا أن ينسب عنصر التماطل في أداء واجبات الكراء للعارض حسب وثائق المدلى بها بالملف بالمستأنفون المدعون قد لجأوا إلى التحايل عليه من أجل سلوك مسطرة الإفراغ و خير دليل على ذلك أنهم وجهوا إليه إنذارًا يتعلق بمحل تجاري غير المحل الذي يكتريه من يدهم الشيء الذي يستوجب معه إلغاء الحكم الابتدائي التجاري في شقه المتعلق بالإفراغ إن العارض المستأنف يبلغ محكمة الاستئناف و بكل دقة أن جزءًا من الواجبات الكرائية المطلوبة قد طالها التقادم الخمسي أي المدة من يناير 2012 إلى يناير 2018 حسب مقتضيات المادة 391 من ق.ل.ع. ويتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي في هذا الباب و الحكم بتقادم المدة المطلوبة إن العارض المستأنف يبلغ محكمة الاستئناف التجارية وبفكر قانوني ناقب في هذه المادة أن المبالغ التي لم يطلها التقادم لا هي محددة في خمس سنوات و التي تبتدئ من فاتح يناير 2019 إلى متم مارس 2023 بحسب سومة كرائية قدرها 300 درهم شهريا وأن هذه المدة الكرائية أنه سبق للعارض أن سلك مسطرة العرض العيني و الإيداع العيني و الفعلي بصندوق المحكمة و خيل دليل على ذلك أن المفوض القضائي السيد [محمد (س.)] قد عرض واجبات الكراء غير المشمولة بالتقادم الخماسي و عند وجوده السيد [محمد (ع.)] الذي هو ابن أخ السيد [جيلالي (ع.)] فصرح له بأن هذا الأخير يتواجد دائما خارج أرض الوطن بالديار الفرنسية - الشيء الذي اضطر معه العارض بإيداع واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2019 إلى متم مارس 2023 بصندوق المحكمة و أن المستأنف عليهم لم يتطرقوا بالجواب على ما سطره العارض بدقة على هذه الوثائق المرفقة بمقال الاستئناف وفيما يخص الطلب الإضافي فيرجوع محكمة الاستئناف إلى الطلب الإضافي لا يتضمن عنوان المستأنف عليهم و لا عنوان العارض ذلك أن قانوني المسطرة المدنية لكونه هو قانون الشكل وبالرجوع إلى الفصل 32 منه يتضح جليلا بأنه يستوجب أن يتضمن سواء المقال الأصلي أو المقال الإضافي عناوين أطراف الدعوى بدقة أن عدم ذكر عنوان الأطراف بالطلب الإضافي يجعله مخالفاً للفصل 32 من ق.م.م مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله شكلاً؛ وأن العارض يبلغ المحكمة و بكل جدية بأن هذا الطلب غير مؤسس و واقعي لكون العارض و إلى حد الآن لم يجد أي أحد من المستأنف عليهم لتسليمه واجبات الكراء لكون السيد [جيلالي (ع.)] يتواجد دائما خارج أرض الوطن بالديار الفرنسية مما يجعل العارض يقوم بسلوك المساطر الاستعجالية المختلفة لإيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة؛ وأن خير دليل على ذلك أن العارض تقدم بمقال استعجالي مختلف لعرض واجبات الكراء على المستأنف عليهم وفتح لهذه المسطرة ملف مختلف يحمل رقم 2024/1109/14848 وأن من خلال هذا المقال يتضح و بكل دقة بأن العارض لا يريد أن ينسب إليه أي عنصر من عناصر التماطل في أداء واجبات الكراء كما أن العارض لا هو مستعد في أي لحظه بتسليم المستأنف عليهم واجبات الكراء المتعلقة بالمحل التجاري شريطة تسليمه تواصل الكراء عنها مما يتعين معه التصريح أساسا بعدم قبول الطلب الإضافي وموضوعا برفضه، ملتصقا فيما يخص المذكرة الجوابية الحكم برد جميع ما سطره المستأنف عليهم بمذكرتهم الجوابية والحكم وفق مقال استئناف العارض والحجج وفيما يخص الطلب الإضافي بعدم قبول المقال الإضافي شكلاً وموضوعا على المستأنف عليهم بالصائر .

أرفقت ب: صورة لمقال وصورة لوصل أداء .

وبناءً على إدراج الملف بجلسة 01/07/2024 حضرها نائباً الطرفين وألفي بالملف جواب الاستاذ [أبو وليد] عن المستأنفة الذي أكد ماسبق؛ فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 15/07/2024 .

محكمة الاستئناف

أ الاستئناف الأصلي : حيث عاب المستأنف على الحكم بجانبه للصواب واعتماده على معطيات خاطئة بالنسبة لاسمه وعنوان المحل التجاري الذي يكتريه وبسط الطاعن أوجه استئنافه وفق ما هو مسطر أعلاه.

وحيث وبخلاف ماتمسك به الطاعن فان الإشارة بنسخة الحكم الى اسم "طاهر" بدل "الطاهر" تبقى من الاخلاطات الشكلية التي لم تلحق أي ضرر بالطاعن كما يستوجه الفصل 49 ق م م مادام ان صفته في الدعوى تبقى ثابتة باقراره من جهة؛ ومن جهة اخرى لان المستأنف عليهم تداركوا الخطأ المشار اليه امام هاته المحكمة وضمنوا الاسم الكامل والصحيح للطاعن؛ مما يبقى معه السبب المتمسك به غير ذي

أساس ويتعين رده.

وحيث بخصوص ماتشبت به المستأنف من أن رقم المحل المكترى هو 17 وليس 21 وأنه لاعلاقة له بهذا العنوان الاخير فانه وبخلاف ذلك فان الطاعن أدلى رفقة مقاله الاستئنافي بصورة من مقال رام الى عرض عيني مؤرخ في 28/06/2023 يقر بموجبه أنه يكتري من المستأنف عليهم المحل التجاري الكائن بحي العثمانية زنقة 16 رقم 21 الدار البيضاء؛ وأنه استنادا لقاعدة من أدلى بحجة فهو قائل بها؛ فان السبب المتمسك به من طرف الطاعن يبقى غير ذي أساس ويتعين رده.

وحيث بخصوص باقي الاسباب المتمسك بها المتعلقة بتقادم المدة المطالب بشأنها من 2012 الى غاية 2018 فانه صح ماتم التمسك به ذلك انه طبقا للفصل 391 ق ل ع فان "الحقوق الدورية والمعاشات وأكرية الاراضي والمباني والفوائد وغيرها من الاداءات المماثلة تتقادم في مواجهة أي شخص كان بخمس سنوات ابتداء من يوم حلول كل قسط"؛ وان الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليهم وجهوا انذارا بالاداء للمستأنف لاداء ما بذمته من واجبات كراء المحل عن المدة من فاتح يناير 2012 الى متم مارس 2023 توصل به بتاريخ 19/06/2023 لتكون المدة السابقة ل 19/06/2018 طالها التقادم وفقا لمقتضيات المادة المشار اليها اعلاه؛ ويكون المستأنف عليهم مستحقين لواجبات الكراء فقط عن المدة اللاحقة للتاريخ المذكور؛ وأن الدفع المثار من طرفهم بأن ابراء الذمة يكون بالاداء وليس بالدفع بالتقادم يبقى مردود باعتبار ان المشرع جعل من التقادم احدى وسائل انقضاء الالتزام وفقا للفصل 319 ق ل ع؛ مما يكون معه السبب المتمسك به من طرف الطاعن بخصوص التقادم مؤسس قانونا ويتعين معه الغاء الحكم فيما قضى به من اداء واجبات الكراء عن المدة من 2012 الى يونيو 2018.

وحيث ان الكراء مطلوب لامحمول وان التماطل لا يثبت وفقا لاحكام الفصل 255 ق ل ع الا بعد توجيه انذار للمكتري من اجل الاداء واستنكافه عن الاداء داخل اجل معقول؛ الامر غير المحقق في نازلة الحال ذلك أن المستأنف قام بعرض وايداع واجبات الكراء عن الفترة من يونيو 2018 الى يونيو 2023 داخل الاجل المحدد له بالانذار حسب الثابت من محضر اخباري المؤرخ في 03/07/2023 المنجز من طرف المفوض القضائي السيد [محمد (س.)] الذي قام بعرض واجبات الكراء عن المدة المشار اليها على السيد [محمد (ع.)] الذي صرح له انه لا يتوفر على وكالة وان السيد [الجيلالي (ع.)] يتواجد خارج ارض الوطن؛ فقام بايداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة (وصل عدد 40212323002910 حساب رقم 26633)؛ مما تبقى معه واقعة التماطل الموجبة لفسخ العقد وافراغ المحل غير قائمة ويكون ماتمسك به الطاعن جدير بالاعتبار ومؤسس قانونا مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب؛ وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

ب الطلب الاضافي :

في الشكل : حيث قدم الطلب وفق الشكليات المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع : حيث تقدم المستأنف عليهم بطلب أمام هاته المحكمة يرمي الى الحكم على المستأنف بأداءه لفائدتهم واجبات كراء المحل عن الفترة من ابريل 2023 الى متم ماي 2024.

لكن وحيث أدلى المستأنف بمحضر عرض عيني مؤرخ في 13/06/2024 عرض بموجبه واجبات كراء المحل عن الفترة المطالب بها الا ان زوجة السيد [محمد (ع.)] صرحت ان لأحد يتوفر على توكيل من باقي الملاك؛ فقام بايداع بصندوق المحكمة بموجب وصل الايداع رقم 20162124006201 حساب رقم 63596؛ مما يبقى معه الطلب غير ذي اساس ويتعين التصريح برفضه.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف والمقال الاضافي.

في الموضوع : باعتبار الاستئناف والغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب؛ وتحميل المستأنف عليهم الصائر.  
وفي المقال الاضافي برفضه وتحميل رافعيه الصائر.