

**Bail commercial : La
consignation des loyers à la
caisse du tribunal, suite à une
tentative de paiement
infructueuse, constitue un
paiement libératoire qui fait
échec à la demande de résiliation
du bail pour défaut de paiement
(CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68679	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1149
Date de décision 20200311	N° de dossier 2020/8206/646	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement libératoire, Offres réelles, Mise en demeure, Loyer, Défaut de paiement, Consignation à la caisse du tribunal, Bail commercial, Arriérés de loyers, Annulation du jugement d'expulsion, Absence de manquement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé avec mise en demeure de payer et ordonné l'expulsion d'un preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur le caractère libératoire des offres réelles suivies de consignation. Le tribunal de commerce avait retenu l'existence d'un défaut de paiement justifiant la résiliation du bail commercial.

Le preneur appelant soutenait avoir purgé sa défaillance par des consignations effectuées pour partie avant la délivrance du congé et pour le solde dans le délai imparti par celui-ci. La cour relève que la production des procès-verbaux d'offres réelles et des récépissés de consignation établit le paiement intégral des loyers réclamés.

Elle écarte le moyen du bailleur tiré du défaut de qualité de l'auteur d'une des consignations, retenant que le bailleur avait lui-même reconnu cette qualité à l'intéressée et que celle-ci était au surplus dûment mandatée par les preneurs. La cour en déduit que le défaut de paiement n'est pas caractérisé, les paiements ayant été effectués en temps utile.

Le jugement est par conséquent infirmé en toutes ses dispositions et la demande de résiliation et d'expulsion rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة محمد (ف.) بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/01/2020 و الذين يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 11588 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/12/2019 في الملف عدد 7330/8219/2019 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 29/01/2019، مع إفراغهم و من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل المكروى لهم و المخصص كمدرسة تحمل اسم "مؤسسة (ع.خ.)" والكائن بشارع [العنوان] البيضاء، و تحميل المدعى عليهم الصائر مع رفض الباقي .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة أحمد (م.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/06/2019 عرضوا من خلاله أن بذمة المدعى عليهم مستحقات كرائية حالة ابتداء من 01/06/2016 لغاية 31/12/2018 بحساب 13.287 درهم شهريا ووجب فيها مبلغ 411.897 درهم عدا ما قضى به الحكم الصادر بتاريخ 14/11/2017 تحت عدد 10389 بالملف 4315/8206/2017 و قدره 53.598,5 درهم إضافة إلى الصوائر القضائية ، و أنهم وجهوا إنذارا للمدعى عليهم بلغ لهم بتاريخ 29/01/2019 دون أن يقوموا بإبراء ذمتهم ، مما يجعل التماطل ثابت في حقهم الشيء الذي يجعل محلا للمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهم ، ملتزمين بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 29/01/2019 و الحكم بإفراغهم و من يقوم مقامهم من المحل المكروى لهم و المخصص كمدرسة خصوصية تحمل اسم "مؤسسة (ع.خ.)" و الكائن بشارع [العنوان] البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية 50.000 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وعليهم بالصائر . و أدلوا بنسخة قرار تجاري عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء تحت رقم 5532 بتاريخ 28/11/2018 في الملف رقم 3815/8206/2018 ، إنذار مع محضر تبليغه .

وبناء على جواب المدعى عليهم بجلسة 12/11/2019 عرضوا فيه بواسطة نائبيهم أنهم قد راسلوا دفاع المدعين بخصوص الإنذار موضوع الدعوى أكدوا من خلال رسالتهم أن المدة المطالب بها و التي تبتدئ من 01/06/2016 لغاية 31/12/2018 قد تم عرضها على موكلية السادة ورثة (م.) حسب التفصيل المبين بالجواب غير أن المفوض القضائي عند انتقاله لمكتب دفاع المدعين وجد المحل مغلق رغم التردد عدة مرات ، أما بخصوص الإنذار الثاني المبلغ لهم بتاريخ 10/06/2019 و المتعلق بالمدة من 01/01/2019 لغاية 31/03/2019 أكد المدعى عليهم أنهم استصدروا أوامر قضائية بعرض المدة من 01/01/2019 لغاية 30/06/2019 و تم ايداعها بعد ان تبين ان المحل مغلق ، و كذا عن المدة من 01/07/2019 لغاية 31/12/2019 فتم ايداعها بصندوق المحكمة بعد رفض المدعين التوصل بها ، كما استصدروا أمرا قضائيا بتاريخ 13/02/2019 قضى بعرض مبلغ 23.070 درهم الذي يمثل الفارق بين المبلغ المطالب به بمقتضى الإنذار و مجموع المبالغ المودعة بصندوق المحكمة ، غير ان المفوض القضائي لم يجد أحدا فتم وضع المبلغ بصندوق

المحكمة بتاريخ 13/02/2019 , مما يجعل ذمتهم فارغة بخصوص واجبات الكراء حتى نهاية سنة 2019 و المطل غير ثابت في حقهم , ملتزمين رفض الطلب لانتفاء حالة المطل . و أدلوا بجواب على إنذار , محضر إخباري , محضر عرض عيني مع وصل إيداع بتاريخ 10/06/2019 , محضر عرض عيني مع وصل إيداع بتاريخ 28/10/2019 , محضر إخباري مع وصل إيداع بتاريخ 13/02/2019 .

وبناء على مذكرة جوابية للمدعين بجلسة 26/11/2019 عرضوا فيها بواسطة نائبيهم أن دفاع المدعى عليهم و حسب ذكره يكون قد وجه لدفاعهم رسالة جوابية مرفقة بشيئين جوابا عن الإنذار , و أن المبلغ المسطر بالكتاب المذكور ليس به أية إشارة بإيداعه بصندوق المحكمة او بحساب المحامين , كما أن المدعى عليهم لم يدلوا بما يفيد أداء المستحقات الكرائية عن المدة من يونيو 2016 لغاية 31/12/2018 , وأنهم ادوا المدة اللاحقة دون المدة السابقة , ملتزمين بالحكم وفق مقالهم .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السادة ورثة (ف.) بواسطة نائبيهم و الذي جاء في أسباب استئنافهم أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويعيد الاطراف الى المرحلة ما قبل صدور الحكم المستأنف، وأن مناط الدعوى الحالية هو المصادقة على الانذار بالافراغ للتماطل والمبلغ لهم بتاريخ 29/01/2019 والمتعلق بالمدة من 1/6/2016 الى غاية 31/12/2018 و يجب فيها مبلغ 411897 درهم بحساب 13287 درهم شهريا، وأن الحكم المستأنف قضى بالمصادقة على الانذار بالافراغ مع إفراغهم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل المكروى لهم والمخصص كمدرسة تحمل اسم " مؤسسة (ع. خ.) " كما قضى برفض الطلبات، وأن الظاهر من المقال الافتتاحي أن المستأنف عليهم التمسوا من المحكمة الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ لهم بتاريخ 29/01/2019 دون المطالبة بواجبات الكراء، وأن المستأنف عليهم يعلمون علم اليقين أنهم بادروا قبل توجيه الانذار بالاداء إليهم الى إستصدار أوامر قضائية في إطار المختلفة قضت بعرض وإيداع مبالغ تمثل واجبات الكراء للعين المكراة عليهم وتم إيداعها بصندوق المحكمة لفائدتهم بتاريخ سابقة بكثير عن تاريخ توصلهم بالانذار، وأنهم ومن خلال أسباب استئنافهم يوضحون للمحكمة جميع المراحل التي سلكوها من أجل عرض وإيداع واجب الكراء الخاص بالمحل المكروى موضوع الافراغ وذلك على النحو الآتي أنه بناء على الأمر القضائي الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/04/2017 موضوع الملف عدد 11056/8103/17 القاضي بالتوجه الى ورثة المرحوم أحمد (م.) بعنوانهم وذلك من أجل عرض عليهم مبلغ 109807 درهم واجب كراء المحل التجاري الذي هو عبارة عن مؤسسة تعليمية خصوصية تحمل اسم (ع. خ.) ((ع. ا. خ.) سابقا) عن المدة من فاتح يونيو 2016 الى متم مارس 2017 بحساب 10980,75 درهم على ورثة أحمد (م.) (المستأنف عليهم) ، وبعد تردد المفوض القضائي على العنوان وجد المحل مغلق وحرر محضرا إخباريا بذلك بتاريخ 03/05/2017 ، وعلى ضوء ذلك تم إيداع المبلغ المذكور عن المدة المبينة أعلاه بصندوق المحكمة حسب الوصل رقم 2210 حساب 7596 في الملف عدد 11056/8103/2017 وتاريخ 4/5/2017، و بناء على الأمر القضائي الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 21/05/2018 موضوع الملف عدد 13779/8103/2018 والقاضي بالتوجه الى ورثة المرحوم أحمد (م.) (المستأنف عليهم) بعنوانهم وذلك من أجل عرض عليهم مبلغ 159 444 درهم واجب كراء المحل التجاري الذي هو عبارة عن مؤسسة تعليمية خصوصية تحمل اسم (ع. خ.) ((ع. ا. خ.) سابقا) عن المدة من 01/04/2017 الى متم مارس 2018 بحساب 13287 درهم شهريا على الورثة المذكورين (المستأنف عليهم) ، وبتاريخ 14/06/2018 انتقل المفوض القضائي الى عنوان ورثة أحمد (م.) (المستأنف عليهم) وأنه وجد المحل مغلقا وذلك لعدة مرات حيث حرر محضرا إخباريا بذلك مؤرخ في 18/06/2018 ، وعلى ضوء ذلك تم إيداع المبلغ المذكور عن المدة المبينة أعلاه بصندوق المحكمة حسب الوصل رقم 3095 حساب 81824 في الملف 13771/8103/2018 وتاريخ 22/06/2018 ، بناء على الأمر القضائي الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/12/2018 موضوع الملف عدد 32404/8103/18 والقاضي بالتوجه الى ورثة المرحوم أحمد (م.) بعنوانهم وذلك من أجل عرض عليهم مبلغ 119 583 درهم ، واجب كراء المحل التجاري الذي هو عبارة عن مؤسسة تعليمية خصوصية تحمل اسم (ع. خ.) ((ع. ا. خ.) سابقا) عن المدة من فاتح أبريل 2018 الى متم دجنبر 2018 بحساب 13287 درهم شهريا على الورثة المذكورين ، وبتاريخ 31/04/2019 انتقل المفوض القضائي الى عنوان المستأنف عليهم (السادة ورثة أحمد (م.)) وجد المحل مغلقا حيث حرر محضرا إخباريا بذلك وعلى ضوء ذلك تم إيداع المبلغ المذكور عن المدة المبينة به أعلاه بصندوق المحكمة حسب الوصل رقم 40212319000656 حساب 1953 في الملف 32404/8103/2018 وتاريخ 8/2/2018 ، هذا ولما تبين بعد إجراء عملية حسابية أن هناك نقص من حيث المبلغ موضوع الانذار الذي بلغوا به بتاريخ 29/01/2019 ، والمبلغ الناقص هو 23070 درهم الذي كان جراء

إيداعهم للمبلغ الاول الذي تم بتاريخ 4/5/2017 على أساس أن السومة الكرائية هي 10980,75 درهم ونظرا لأن عقد الكراء المبرم وقتها مع مورثهم تضمن شرطا مفاده أنه تتم على رأس كل ثلاث سنوات الزيادة المحددة قانونا حيث أصبحت السومة الكرائية هي 13278 درهم إستنادا الى الزيادة النسبية المتفق عليها ، فبادروا الى إستصدار أمر قضائي عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 4176/8103/2019 وتاريخ 13/2/2019 القاضي بعرض مبلغ 23 070 درهم الذي يمثل النقص او الفارق بين المبلغ المطالب به بمقتضى الانذار ومجموع المبالغ المودعة بصندوق المحكمة كما هو مسطر بمقالهم موضوع هذا العرض، وتنفيذا للامر المومأ لمراجعة أعلاه تم الانتقال يومه 13/02/2019 الى عنوان المعروض عليهم السادة ورثة أحمد (م.) فلم يجد المكلف بحيازة الواجبات الكرائية ليحرر محضرا إخباريا ، وعلى ضوء ذلك تم إيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة لفائدة المستانف عليهم السادة ورثة أحمد (م.) حسب الوصل 40212319000787 حساب رقم 2084 في الملف عدد 4176/8103/2019 وتاريخ 13/2/2019 ، وأنهم بادروا كما سبقت الإشارة الى ذلك في المرحلة الابتدائية الى توجيه جواب عن إنذار الى الأستاذ مصطفى (د.) باعث الإنذار نيابة عن المستانف عليهم من خلاله أكدوا بشكل مفصل كل المراحل والأوامر الصادرة عن السيد رئيس المحكمة التجارية القاضية بعرض وإيداع واجبات الكراء عن المدة السابقة وبتواريخ سابقة عن تاريخ توصلهم بالانذار مع ذكر مراجع الأوامر والمدد وكذلك تواريخ الإيداع ومراجع الوصولات المثبتة للإيداع ، مع التأكيد على أنهم ونظرا لوجود نقص ما بين المبلغ موضوع الانذار والمبالغ المودعة بصندوق المحكمة والمحدد في مبلغ 23070 درهم فإنهم أرفقوا جوابهم بشيك في إسمه بواسطة المفوض القضائي والشيك مسحوب عن بنك (م. ت. ص.) رقم 0791051 وتاريخ 11/2/2019 مع شيك آخر مسحوب عن نفس البنك بمبلغ 53595,50 درهم وهذا المبلغ هو موضوع القرار الاستئنافي التجاري ، ومع ذلك تم عرض هذا المبلغ على نائب المستانف عليهم لإثبات حسن النية بواسطة شيك مسحوب عن البنك المذكور فرع حي شريفة رقم 0791048 وتاريخ 11/2/2019 وشيكا ثالثا يتضمن مبلغ 3500 درهم عن صائر الدعوى مسحوب عن نفس البنك تحت رقم 0791050 وتاريخ 11/02/2019 كلها باسم نائب المستانف عليهم باعث الإنذار، وللقيام بالمطلوب وتنفيذا لأمر المحكمة انتقل المفوض القضائي الى مكتب الزميل المحترم لعدة مرات متتالية وفي أوقات مختلفة لكن بدون جدوى لكون المحل مغلق و عليه تم إيداع المبلغ المذكور حسب الوصل المشار إليه و المرفق بالمقال الاستئنافي بتاريخ 13/2/2019 ، ويظهر جليا بأن المبلغ موضوع الإنذار المبلغ لهم بتاريخ 29/1/2019 و الذي هو 411897 درهم عن المدة من فاتح يونيو 2016 الى متم دجنبر 2018 قد تم إيداعها قبل تاريخ التوصل بالانذار حسب التفصيل اعلاه والمثبت بمحاضر إخبارية مع وصولات الإيداع بما فيها المبلغ الذي يمثل الفارق بين المبالغ المودعة والمبلغ موضوع الانذار وهي كالاتي: 109807,50 درهم + 159444 درهم + 119583 درهم + 23070 درهم = 411904 درهم ، وأنهم بادروا الى عرض وإيداع مبلغ 23070 درهم الذي يمثل الفرق ما بين المبالغ المودعة قبل تاريخ التوصل بالانذار والمبلغ موضوع الانذار داخل الأجل القانوني علما أن المطالبة بالزيادة في السومة الكرائية في حالة ما إذا لم يلتزم بها المكتري يكون على المكري طرق باب القضاء للمطالبة بها ، ومع كل ذلك فإنهم وتنفيذا لإلتزاماتهم اتجاه المكري بادروا الى وضع هذا المبلغ داخل الأجل القانوني مع الأخذ بعين الاعتبار حسن نيتهم وعرضهم مع إيداع واجبات الكراء قبل المطالبة بها من طرف المستانف عليهم في تواريخ سابقة جدا عن تاريخ التوصل بالانذار ، مع الإشارة أن الكراء مطلوب لا محمول، وأنهم بادروا الى الجواب عن المقال خلال المداولة ولبيان حسن نيتهم أدلوا بصورة من الجواب عن الانذار مع محضر إخباري وما يفيد إيداع المبلغ الذي يمثل الفرق إيماناً منهم أن الأمر يتعلق بالانذار الثاني الذي توصلوا به بتاريخ 10/6/2019 وليس الإنذار الأول موضوع المصادقة على الانذار بالافراغ ، ذلك أن المدة موضوع الانذار الثاني هي الأخرى سبق أن تم عرضها على المستانف عليهم ووضعها باسمهم بصندوق المحكمة قبل تاريخ التوصل بالانذار ، وهو الأمر الذي ثبت للمحكمة التجارية بأن التماطل ثابت في حقهم ، وأن التعليل الذي اعتمده المحكمة مصدرة الحكم المستانف لا يستقيم ومنطوقه ذلك أنه قضى فقط بالمصادقة على الانذار بالافراغ دون الحكم عليهم بادائهم المبالغ موضوع الانذار بالافراغ التي لم يتم إيداعها حسب التعليل ، ناهيك على أن المحكمة لما قضت برفض باقي الطلبات ، فذلك يؤكد قناعتها بواقعة أداء واجبات الكراء قبل تاريخ التوصل بالانذار، وأن التماطل أضحى غير ثابت من خلال ما تم بسطه بأسباب الاستئناف وتفصيله مع تعزيز ذلك بصور للمحاضر الاخبارية مع صور لوصولات تفيد إيداع تلك المبلغ بصندوق المحكمة لفائدة المستانف عليهم بتاريخ سابقة بكثير عن تاريخ توصلهم بالانذار بالافراغ ، لذلك يلتمسون إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب لإنتفاء التماطل وفقا للعلل المبينة أعلاه ضمن اسباب الاستئناف و لأداء واجبات الكراء داخل الأجل وقبل التوصل بالانذار بالافراغ موضوع المصادقة وتحميل المستانف عليهم الصائر، وأرفقوا مذكرتهم بنسخة عادية من الحكم المستانف ، صورة لمحضر إخباري مؤرخ في

3/5/2017، صورة لوصول بإيداع ، صورة لمحضر إخباري مؤرخ في 18/6/2018- صورة لوصول يفيد إيداع مبلغ 159444 درهم بصندوق المحكمة بتاريخ 22/6/2018 ، صورة لمحضر إخباري مؤرخ في 31/1/2019-، صورة لوصول يفيد إيداع مبلغ 119583 درهم بصندوق المحكمة بتاريخ 8/2/2019 - صورة لمحضر إخباري مؤرخ في 13/2/2019 ، صورة لوصول يفيد إيداع مبلغ الفرق 23070 درهم بصندوق المحكمة بتاريخ 13/2/2019 صورة لجواب عن إنذار مع صورة لمحضر إخباري.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم و الذين أوضحوا أن مرتكزات الطعن التي جيء بها لا تقوم على أي أساس قانوني، ذلك أن الطاعنين عمدا إلى إرفاق مقالهم بمجموعة من الوثائق ادعوا فيها أنها عبارة عن عروض عينية تم إيداعها بصندوق المحكمة وأنهم قد وجهوا رسالة جوابية إلى دفاع المستأنف عليهم الذي لم يكن متواجدا في مكتبه عند حضور المفوض القضائي، وأنه من الثابت وبالرجوع إلى الإيداع عدد 2810 حساب 75196 بتاريخ 3/5/2017 فقد صدر عن شخص غير ذي صفة وهي المسماة مينة (م.) هذه الأخيرة التي عمد المستأنفون إلى دس العرض الذي قامت به ليجعلوا لها مركزا قانونيا بعد أن فقدت صفتها كمكترية منذ 2002 وذلك حسب الثابت من القرار الاستئنافي المستدل به في نازلة الحال، فالسيدة مينة (م.) التي عمدت إلى القيام بالعرض المذكور لا صفة لها وبالتالي لا يمكن أن تتم مواجهتهم بعرض قام به شخص فقد صفة المكترية وحل محله الغير الأمر الذي يبقى معه العرض المذكور لا ينتج أي أثر في مواجهتهم فضلا عن نقصانه - كما أدلى المستأنفون برسالة موجهة إلى دفاع العارضين مؤرخة في 11/2/2019 بواسطة مفوض قضائي ذكر في محضر له أن وجد مكتب الدفاع مغلقا ليحرر محضر يوم 12/2/2019 أشار فيه أنه تردد على المكتب عدة مرات دون أن يحدد فيه الأيام التي تردد فيها علما أن جميع المراسلات التي تتم بين المحامين يمنع فيها على المحامي توجيهها بواسطة المفوضين أو البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل وذلك وفق ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 26 من النظام الداخلي لهيئة المحامين بالدار البيضاء والتي تنص على "يمنع على المحامي أن يرفض التوصل بالإرساليات والنسخ وجميع المراسلات والوثائق والمقالات والمذكرات وبصفة عامة كل ما يوجهه إليه زميله مباشرة ويتعين عليه أن يؤشر على النوازل بما يفيد التوصل وتاريخه من فتح أو توقيع مع حقه في أن يكون ذلك مقرونا بما يراه من تحفظ" يمنع على المحامي أن يرسل الوثائق المشار إليها في الفقرة السابقة إلى زميله بواسطة أعوان كتابة الضبط أو المفوضين القضائيين أو بواسطة البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل، و يكون دفاع المستأنفين قد خرق مقتضيات القانون الداخلي في الفصل المذكور ناهيك أنه لم يعمد إلى إيداع المبالغ المطالب بها بصندوق المحكمة والتي قال أنها أرسلت بواسطة العون القضائي مما يثبت تماطل المستأنفين في أداء ما طلب منكم ضمن الإنذار المبلغ لهم بتاريخ 29/1/2019 مما يثبت التماطل وهو ما يكون معه الحكم الابتدائي قد جاء مصادفا للصوصب فيما انتهى إليه ويكون موجبا للتأييد وعلى الطاعنين بالصائر. لذلك يلتزمون رد الطعن وبتأييد الحكم المستأنف وعلى الطاعنين بالصائر، وأرفقوا صورة لوصول.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبه و التي أوضحوا فيها أن الفريق المستأنف عليه أنه بالرجوع الى الإيداع عدد 2810 حساب 75196 بتاريخ 3/5/2017 فقد صدر عن شخص غير ذي صفة وهي المسماة مينة (م.) بعد أن فقدت صفتها كمكترية منذ سنة 2002 الأمر الذي يبقى معه العرض المذكور لا ينتج أي أثر في مواجهتهم ، وردا على ما ذكر فإنهم يستغربون لهذا الدفع خاصة وأن دفاع الفريق المستأنف نفسه سبق له أن طلب تبليغ إشعار بواسطة مفوض قضائي الى السيدة مينة (م.) من خلاله يطالبها نيابة عن ورثة أحمد (م.) وهم (المستأنف عليهم) بأن ذمتها مليئة بواجبات كراء المحل الذي هو عبارة عن مؤسسة تعليمية خاصة مع ذكر عنوانها (وللإشارة فهي نفس العين المكراة موضوع الإفراج)، وأن المدة موضوع الإشعار هي من فاتح ماي 2012 الى متم ماي 2016 حسب التفصيل الوارد به مع تذكيرها بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 24/5/1955، وأن السيدة مينة (م.) بلغت بهذا الإشعار بتاريخ 20/06/2016 حسب الثابت من صورة الإشعار رفقته، وأن الفريق المستأنف بنفس دفاعه يؤكد من خلال مذكرته الجوابية بأن السيدة مينة (م.) فقدت صفة المكترية منذ سنة 2002 ، فإن هذا يؤكد بأنه على علم بذلك ، ومع كل ذلك بادروا الى توجيه إشعار لها بتاريخ 26/6/2016 ، وأن أعمال العقلاء تصان عن العبث ، ذلك أن الفريق المستأنف عليهم لما علم أن موقفه القانوني ضعيف أضحى يتمسك بقشة تبين حتى نسي أنه وحتى سنة 2016 هو يعتبر السيدة مينة (م.) هي المكترية، وأن السيدة مينة كانت هي المكترية حسب عقد كراء وإتفاق ملحق بعقد كراء مؤرخ في 1/1/2001 بالإضافة الى اعتمادها متصرفة بمؤسسة (ع. خ.) وقد ظلت على هذه الحال إلى أن صدر قرار عن المحكمة الادارية الاستئنافية قضي بإلغاء القرار الاداري الصادر عن المديرية المكلفة بتسيير الأكاديمية

الجهوية للتربية والتكوين لجهة الدار البيضاء حيث بلغ لها بواسطة المفوض القضائي حسن (ح.) بتاريخ 25/12/2018 حسب الثابت من صورة إعدار ، وبذلك فإن المبلغ المودع بصندوق المحكمة بعد عرضه على الفريق المكري (المستانف عليه) تم من ذي صفة خاصة وأنه بناء على أمر قضائي صدر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/4/2017 موضوع الملف عدد 11056/8103/2017 ويتعلق بالمدة من فاتح يوليوز 2016 الى متم مارس 2017 وقد حرر بشأنه المفوض القضائي محضرا إخباريا بتاريخ 3/5/2017 ليتم بعدها إيداع المبلغ بصندوق المحكمة حسب الوصل 2110 حساب 7596 وتاريخ 4/5/2017 لفائدة ورثة احمد (م.) وهم الفريق (المستانف عليه)، وأن كل هذه الإجراءات تمت في تاريخ سابق عن تاريخ صدور الحكم الابتدائي عن المحكمة التجارية في الملف عدد 4315/8206/2017 وتاريخ 14/11/2017 الذي اعتبر أن السيدة مينة (م.) لما تنازلت عن الأصل التجاري منذ سنة 2014 فإنه لم تعد لها الصفة ، وأن ما قررت المحكمة كان في تاريخ لاحق عن تاريخ استصدار الامر القاضي بعرض وإيداع واجبات الكراء حيث كانت لها الصفة الى أن قال القضاء كلمته ، ناهيك على أن الفريق المستانف عليه بواسطة دفاعه الحالي بادر كما سبقت الاشارة الى ذلك الى توجيه إشعار لها بأداء واجبات الكراء، هذا بالاضافة الى أن السيدة مينة (م.) يبدها ثلاث وكالات مفوضية عرفية منهم تخول لها النيابة عنهم وإتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة في كل ما تراه مناسبا لهم ، هذا وإن الانذار موضوع المصادقة بلغ لهم بتاريخ 29/01/2019 وقد تضمن ممددا سبق أن عرضت على الفريق المكري وتم إيداعها بصندوق المحكمة لفائدتهم بتاريخ سابقة وهي المبينة بشكل مفصل بالمقال الاستئنافي والمعززة بمحاضر إخبارية تفيد العرض وتواصل تفيد الايداع، وأنهم ومن باب التأكيد ليس إلا يوضحون مرة ثانية بأنهم بادروا الى استصدار أمر قضائي عن رئيس المحكمة التجارية بتاريخ 21/5/2018 موضوع الملف عدد 13779/8103/2018 وذلك بالانتقال الى عنوان الفريق المكري من أجل عرض مبلغ 159444 درهم واجب كراء المحل التجاري الذي هو عبارة عن مؤسسة تعليم خاصة، والمبلغ يتعلق بالمدة من 01/04/2017 إلى متم مارس 2018 وقد تم العرض بتاريخ 18/06/2018 والايديع بتاريخ 22/6/2018 أي قبل تبليغهم بالانذار موضوع المصادقة بسنة كاملة، وأما بخصوص الدفع المتمثل في كونهم قاموا بتوجيه رسالة الى دفاعهم الأستاذ مصطفى (د.) بتاريخ 11/2/2019 بواسطة مفوض قضائي ليحرر محضرا يوم 12/2/2019 أشار فيه الى ترده على المكتب عدة مرات ووجده مغلقا . وحيث أكد الفريق المستانف عليه بأن المفوض القضائي لم يحدد في محضره الأيام التي تردد فيها ، إلا أن هذا الدفع غير مرتكز على أي اساس قانوني، لأن المعلوم هو أن المحاضر التي يحررها المفوضون القضائيون حسب آخر اجتهاد صادر عن محكمة النقض تتسم بالرسمية ولا يمكن الطعن فيها إلا بالطرق القانونية وليس بمجرد الكلام الذي يعوزه الدليل، وأنه إذا كان دفاع المستانف عليهم الأستاذ مصطفى (د.) لا يقر بما جاء بالمحضر الاخباري المحرر من طرف المسمى محمد (ح.) فما عليه سوى الطعن فيه طبقا للقانون ، هذا من جهة أما من جهة ثانية فإن المفوض القضائي كان صادقا في كل ما دونه بالمحضر الاخباري لأنه فعلا انتقل يومه 11/2/2019 الذي صادف يوم الاثنين وذلك في ساعات مختلفة ولعدة مرات إلا أنه وجد المكتب مغلقا وللتأكيد على ذلك فقد تم بعث كاتب المكتب قصد وضع نفس الجواب بمكتب الزميل الاستاذ مصطفى (د.) فوجده هو الآخر مغلقا وكان ذلك يوم الجمعة 8/2/2019، وأما بخصوص التمسك بمقتضيات المادة 26 الفقرة الثانية من النظام الداخلي لهيئة المحامين بالدار البيضاء ، فإنه لا ينطبق علينا كمحام بهيئة سطات أولا واحتراما للاعراف المهنية فإننا وكما أشير فقد وجهوا جواب الى مكتب الأستاذ بواسطة كاتب المكتب ووجده مغلقا ، ناهيك على أن المشرع لم يرتب أي جزاء على مخالفة للمقتضيات المذكورة ولا محل لها في نازلة الحال، وأمام وجود مكتب الأستاذ مصطفى (د.) مغلقا ، ولربما لفوات الفرصة عليهم حتى لا يتمكنوا من عرض وإيداع الباقي من الوجيبة الكرائية داخل الأجل ، فقد استصدوا أمرا عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 4176/8103/19 وتاريخ 13/2/2019 بعرض مبلغ 23070 درهم الذي يمثل النقص او الفارق بين المبلغ المطالب به بمقتضى الإنذار ومجموع المبالغ المودعة بصندوق المحكمة ، حيث انتقل المفوض القضائي في نفس اليوم الى عنوان المستانف عليهم فلم يجد المكلف بحيازة الواجبات الكرائية موضوع العرض وحرر إشعارا بذلك ، وبنفس اليوم تم إيداع المبلغ المذكور لفائدتهم بصندوق المحكمة حسب الوصل 4021231900087 سبق الإدلاء بصورة من المحضر الاخباري وصورة من الوصل رفقة المقال الاستئنافي، و أن مبلغ 23070 درهم المودع يمثل الفارق بين السومة الكرائية القديمة والجديدة بنسبة 10 % مما يبقى معه الدفع المثار هو والعدم سيان، و أن الحكم المستانف قضى فقط بالافراغ دون أداء أي مبلغ من واجبات الكراء وهذا يؤكد على أن جميع المبالغ موضوع المقال الافتتاحي والانذار الذي تمت المصادقة عليه قد أدبت حسب الثابت من الوثائق المرفقة بالمقال الاستئنافي، ومن باب الاشارة ليس إلا فإن الأستاذ مصطفى (د.) ينوب في الملف عن السادة ورثة أحمد (م.) بصفتهم مالكين للمحل التجاري ضد ورثة السيد محمد (ف.) بصفتهم مكترين

من بينهم السيدة الزوهرة (ح.) ، وفي نفس الوقت ينوب عن هذه الأخيرة ضد المستأنفين من أجل المطالبة بواجب الاستغلال ومن أجل إلغاء قرار إداري في مواجهة السيدة مينة (م.) والوثائق المدلى بها رفقة هذه المذكرة تؤكد ذلك، وما دام الملف راجعا أمام هذه المحكمة فإنهم يؤكدون بالاضافة الى كل ما ذكر وما تضمنته اسباب الاستئناف ، فإن المستأنف عليها ومن خلال مقالها الافتتاحي لم تحترم مقتضيات المادة 26 من ق 49/16 على أساس أن المحل موضوع الدعوى مكري لأكثر من سنتين ، علما أن القضاء اصبح يشترط توجيه انذارين الأول لإثبات واقعة التماطل ثم إنذار ثان يشار فيه إلى كون التماطل أضحى ثابتا ويمنح المكثري أجل 15 يوما ثانية للمطالبة بالانتهاء مع الأفراغ وهو المنعدم في نازلة الحال ، لذلك يلتمسون إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي برفض الطلب لانتهاء التماطل وفقا لما تم بسطه ضمن اسباب المقال الاستئنافي والمذكرة التعقيبية الحالية ، و تحميل المستأنف عليهم الصائر. وأدلو بصور لوكالات و لانذار و لطلب تبليغ اشعار

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 04/03/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر اعلاه.

وحيث ان الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنفين بتاريخ 29/01/2019 طالبوا من خلال المستأنف عليهم بأداء الكراء عن المدة من 1/6/2016 الى متم دجنبر 2018 وما قضى به سابقا والصوائر القضائية الكل داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة الافراغ ، كما تضمن تذكيرهم بكون المشاهدة سترتفع بنسبة 10% ابتداء من فاتح يناير 2019 لتصبح 14416 درهم ، وان الطاعنين سبق وان تمسكوا خلال المرحلة الابتدائية ببراءة ذمتهم من واجبات الكراء الى نهاية سنة 2019 وبأن حالة المطل منتفية ، وانه اثباتا لإبراء ذمتهم ادلو امام هذه المحكمة عملا بالأثر الناشر للإستئناف بمجموعة محاضر عروض عينية مع ايداعات لإثبات براءة ذمتهم من الكراء موضوع الإنذار ان ادلو بمحضر اخباري منجز بتاريخ 03/05/2017 شهد من خلاله المفوض القضائي المكلف بالإجراء انه بتاريخ 20-04-2017 انتقل الى عنوان المستأنف عليهم الكائن بالرقم [العنوان] الدار البيضاء مع العلم انه هو العنوان المتخذ من طرفهم كعنوان لهم بمقتضى المقال الإفتتاحي للدعوى وكذا المضمن بالإنذار، وذلك لعرض الكراء عن المدة من 1 يونيو 2016 الى متم مارس 2017 بما مجموعه 10.9807,50 درهم الا انه وجد المحل مغلق وترك بطاقة الزيارة تحت الباب ، وتم الإنتقال يوم 03/05/2017 فوجد ايضا المحل مغلق وتم ايداع المبلغ المذكور بتاريخ 04-05-2017 حسب الثابت من وصل الإيداع عدد كما انه بمقتضى محضر اخباري منجز بتاريخ 18/06/2018 تبين ان الطاعنين قاموا بعرض كراء المدة اللاحقة والممتدة من 01-04-2017 الى 31-03-2018 على المستأنف عليهم بما مجموعه 159444 درهم حيث توجه المفوض القضائي الى عنوان المستأنف عليهم (نفس العنوان اعلاه) ووجد المحل مغلق وذلك بتاريخ 14/06/2018 ، ثم انتقل يوم 18/6/2018 فوجد المحل مغلق وهو المحضر المنجز بتاريخ 18/6/2018 فتم إيداع المبلغ موضوع العرض المذكور بتاريخ 22/6/2018 حسب الوصل عدد 3095 كما أنه وحسب المحضر الاخباري المنجز بتاريخ 31/1/2019 تم مباشرة عرض كراء المدة اللاحقة أي من ابريل 2018 الى متم دجنبر 2018 بحسب مبلغ 119583 درهم إلا أن المكلف بالإجراء عند انتقاله الى عنوان المستأنف عليهم وجه المحل مغلق ، حيث تم إيداع المبلغ المذكور بتاريخ 8/2/2019 وأن الثابت كذلك من المحضر الاخباري المنجز بتاريخ 13/2/2019 أن الطاعنين باسروا عرض مبلغ 23070 درهم الذي يمثل الفرق بين المبلغ الطالب به بمقتضى الإنذار ومجموع المبالغ المودعة بصندوق المحكمة حيث تم الانتقال يوم 13/2/2009 الى عنوان المستأنف عليهم (نفس العنوان) ولم يجد المكلف بحياسة الواجبات الكرائية موضوع العرض فترك له اشعارا بالحضور الى مكتب المفوض القضائي بقي بدون جدوى ليتم إيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة بتاريخ 13/2/2019 وبذلك يكون مجموع ما تم عرضه وإيداعه يمثل كراء المدة من 1 يوليوز 2016 الى متم دجنبر 2018 موضوع الإنذار وبالتالي يكون الطرف المستأنف قد أدلى بما يفيد عرض وكراء المدة أعلاه جزء قبل التوصل بالإنذار و الأخر خلال المدة الممنوحة فيه ، وأن ما أثاره الطرف المستأنف عليه بخصوص العرض الأول المنجز من طرف السيدة مينة (م.) يبقى غير منتج في طعنه طالما ان الثابت من وثائق الملف ولا سيما نسخة من القرار الاستئنافي رقم 5532 الصادر بتاريخ 28/11/2018 ملف رقم 3815/8206/2018 ان المذكورة سلفا تعتبر المكثرية الأصلية للمدعى فيه قبل أن تتنازل عن

الأصل التجاري وأن المستأنف عليهم وبتاريخ 20/6/2016 طالبوها على ذلك الأساس (أي بصفتها المكترية) بأداء كراء المدعى فيه وأنه وحتى أمام المحكمة الاستئناف المصدرة للقرار المذكورة تمسكوا بصفتها تلك وبأنهم لم يبلغوا بحوالة الحق حتى يمكن مواجهتهم بصفة الطاعنين الذين حلوا محلها، وأن محكمة الاستئناف أيدت الحكم المذكور فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ لسقوط حق المكري في تقديم طلب المصادقة على الإنذار استنادا الى ان المادة 26 من قانون 49.16 و ليس لسبب آخر ، هذا بالإضافة الى أن الطاعنين أدلوا بصور لوكالات مفوضة ممنوحة من طرفهم لفائدة المسماة مينة (م) ، وبالتالي يبقى العرض التي تم من طرفها هو عرض صحيح ، وبخصوص المبلغ المحكوم به بمقتضى حكم سابق أي 53595.50 و صوائر الدعوى أي 3500 درهم و المطالب بها بمقتضى نفس الإنذار فإن الثابت من وثائق الملف ولا سيما جواب على إنذار أن نائب المستأنفين وجه جوابا عن الإنذار موضوع النازلة لنائب المستأنف عليهم باعتباره هو من وجه الإنذار تضمن جوابه على الإنذار موضوع النازلة وذلك بتوضيح ما سبق وأن تم عرضه من كراء موضوع الإنذار وإيداعه لفائدة موكله بصندوق المحكمة ، في حين تم عرض المبلغ الناقص الغير المودع انذاك وقدره 23070 مع وضع رهن إشارته مبلغ 53595,50 موضوع الحكم وكذا مبلغ 3500 درهم الذي يمثل صائر الدعوى وان المكلف بالإجراء وعند محاولته تبليغ الجواب المذكور الى محامي المستأنف عليهم وجد المحل مغلقا رغم ترده عدة مرات وفي اوقات مختلفة سيما وانه سبق وان رجع العرض الواقع في عنوان المكريين بملاحظة مغلق ، وبذلك يكون الطرف المكري قام بعرض الكراء موضوع الإنذار داخل الأجل المضروب فيه وهو ما ينفي عنه المطل ، مما يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من إفراغ قد جانب الصواب لذا وجب الغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر