

Bail commercial : La coupure de l'eau et de l'électricité par le bailleur ne justifie pas le non-paiement des loyers par le preneur (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68858	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1347
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/5562	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Rejet du moyen, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Notification par huissier, Manquement du bailleur, Faux incident, Exception d'inexécution, Coupure d'eau et d'électricité, Confirmation du jugement d'expulsion, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce était amenée à statuer sur la validité de la procédure de première instance et sur le bien-fondé de l'exception d'inexécution soulevée par le preneur. L'appelant contestait la régularité de la signification de l'assignation par le biais d'un recours en faux incident et soutenait que le non-paiement des loyers était justifié par la coupure de l'eau et de l'électricité imputable au bailleur.

La cour écarte le moyen procédural en retenant que la mention du refus de recevoir portée par un commissaire de justice sur une attestation de remise constitue un acte officiel dont la force probante ne peut être combattue par une simple déclaration contraire. Sur le fond, la cour juge que la coupure des fluides, à la supposer établie, ne saurait justifier la suspension du paiement des loyers, dès lors que le preneur dispose de voies de droit spécifiques pour en obtenir le rétablissement et qu'il a, de surcroît, continué d'exploiter les lieux.

Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي مع الطعن بالزور الفرعي في التبليغ المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به عبد السلام (د.) بواسطة دفاعه بتاريخ 07/11/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/09/2019 تحت عدد 8262 ملف عدد 7336/8219/2019 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 32.000,00 درهم (اثنان وثلاثون ألف درهم) عن واجبات الكراء بخصوص المدة المتراوحة من 01/10/2017 إلى متم ماي 2019 وبالمصادقة على الانذار بالأداء و الافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 13/05/2019 و بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من جميع مرافق المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي [العنوان] الدار البيضاء و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء و بتحديد الاكراه البدني في حق المدعى عليه في الأدنى و بتحميله الصائر و رفض باقي الطلبات .

و بناء على الطلب الاضافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف عليه بواسطة نائبته بتاريخ 24/12/2019.

و بناء على المقال الاصلاحى الرامى الى ادخال الغير في الدعوى المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه بتاريخ 22/01/2020 .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 23/10/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدم باستئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

حيث قدم المقال الاضافي وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله .

حيث إن المقال الاصلاحى غير مقبول لتقديمه خارج الأجل القانوني و يتعين التصريح بذلك، مع تحميل رافعه الصائر .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن محمد (ع.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/06/2019 يعرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه و أن المدعى عليه يشغل منه هذا المحل على وجه الكراء بسومة كرائية قدرها 1600,00 درهم شهريا ، و أنه توقف عن أداء واجبات الكراء منذ 01/10/2017 ، و أن الانذار المبلغ اليه من أجل الاداء و الإفراغ بخصوص واجبات الكراء و واجبات النظافة المحددة في مبلغ 3200,00 درهم داخل أجل 15 يوما بقي بدون جدوى، و التمس الحكم بالمصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 13/05/2019 و الحكم عليه بأداء مبلغ 32.000,00 درهم واجبات الكراء و مبلغ 3200,00 درهم واجب النظافة ، عن المدة المتراوحة من 01/10/2017 إلى متم ماي 2019 و الحكم بإفراغه هو او من يقوم مقامه أو

بإذنه من المحل المكري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الاكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر. و ارفق المقال بمحضر تبليغ إنذار-إنذار-و صور شمسية للطلب رام إلى إجراء عرض عيني إخباري-أمر مبني على طلب-طلب الاذن بسحب مبالغ .

وبناء على إدلاء نائبة المدعي برسالة بيان عنوان مرفقة بعقد كراء.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه عبد السلام (د.) و جاء في أسباب استئنافه أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية وأنه يؤخذ على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه المستمد من خرق مقتضيات الفصول 3 و 40 و 50 من قانون المسطرة المدنية إضافة لخرق مبدأ الحياد المنصوص عليه بمقتضى الفصل 3 من ق م م ، و يتجلى ذلك بشكل واضح من خلال خرق المحكمة لقواعد آمرة متعلقة بالقواعد المسطرية المتعلقة بحقوق الدفاع المنصوص عليها في الفصولين 39 و 40 من نفس القانون ، مما يجعل حكمها معرضا للإلغاء بسبب انعدام التعليل طبقا للفصل 50 ، إذ بالرجوع الى الاستدعاء لجلسة 9-7-2019 الموجه للمستأنف فان المفوض القضائي انتقل بتاريخ 04-07-2019 الى عنوان المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية و هو المضمن بالمقال الافتتاحي و بالانذار ، و بالتالي فانه حتى في حالة التبليغ فان الاجل القانوني غير مستوف ، و بالتالي يجعله غير مرتب لأي أثر قانوني وان عدم تبليغ المستأنف بالاستدعاء للجلسة ، يشكل مساسا بحقوق الدفاع ، و خرقا سافرا لمقتضيات قانونية آمرة متصلة بالنظام العام و المجسدة في الفصل 40 من قانون المسطرة المدنية وما دام أن تاريخ الجلسة المقرر هو 9-7-2019، و امام ثبوت كون آخر تاريخ انتقل فيه المفوض القضائي محمد (ر.) للعنوان موضوع التبليغ بالاستدعاء كان بتاريخ 4-7-2019 فكان الاجدر بالمحكمة أن تامر باعادة الاستدعاء للمستأنف لعدم احترام الأجل القانوني ، لكن بغضها الطرف و القفز على هذا الإجراء المسطري الجوهري و القانوني المتصل بالنظام العام و المتعلق بحقوق الدفاع فان حكمها يكون معرضا للإلغاء ، و من جهة أخرى، و بالرجوع الى الاستدعاء لجلسة 17-9-2019 ، فان المفوض القضائي عبد الله (غ.) انتقل الى عنوان آخر ليسجل ملاحظته كون ابن المستأنف رفض التوصل لكن هذا الأخير يصرح و يؤكد للمحكمة أنه لم يسبق له أن رفض أي استدعاء المبلغ به من طرف المفوض القضائي عبد الله (غ.) ، و بالتالي و امام هذه الواقعة لا يسع المستأنف سوي تأكيد طعنه الجدي في التبليغ غير القانوني له للحضور خلال جلسات المحكمة للدفاع عن حقوقه ، و ذلك من خلال الطعن بالزور الفرعي في الواقعة المزعومة و المتعلقة بتبليغ ابنه بالاستدعاء لجلسة 17-9-2019 و تأكيد للطعن في اجراءات التبليغ ، و تعزيزا لدفعاته السابقة يؤكد المستأنف للمحكمة أن الاجتهاد القضائي و على رأسه محكمة النقض استقرت على هذا النحو في العديد من قراراتها .

و حول كون المكري لا يستحق مبالغ الكراء لكونه قام بقطع مادة الماء و الكهرباء على المحل التجاري المكري للمستأنف لما يزيد عن عشرين شهرا موضحا أنه يكتري المحل التجاري من المستأنف عليه منذ سنة 2010 يزاول فيه تجارة بيع التوابل و ظل مواضبا على أداء الواجبات الكرائية الا ان المكري اصبح يمارس بعض التصرفات التي تتم عن رغبته في المضاربة العقارية فكان بين الفينة و الأخرى يقوم بقطع مادة الماء و الكهرباء، مما يضطر معه المستأنف الى اغلاق محله التجاري لكون آلات الطحن لا يمكن تشغيلها في غياب مادة الكهرباء و من اجل نظافة المحل و منتج البيع فان مادة الماء بدورها تعتبر مادة أساسية. و منذ أكتوبر 2017 قام المستأنف عليه بقطع مادة الماء و الكهرباء بصفة نهائية لاجباره على الافراغ كما كان يطالبه بذلك بإلحاح و بالرجوع الى الفقرة الأخيرة من عقد كراء محل تجاري يتبين انه يتضمن التزام المستأنف بأداء واجب استهلاك مادتي الماء و الكهرباء ، و بالتالي فليس من حق المستأنف عليه المساس بهاتين المادتين الحيويتين تحت طائلة اعتباره المسؤول و المخل بالتزامه الموجب للتعويض ، وبالرغم من كون المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية كان يفتقد لمادتي الماء و الكهرباء فان المستأنف كان يستعين بكهرباء مادة الغاز كما تثبتت الصور الفوتوغرافية تبين كون المحل ليلا يتم الاستعانة بقنينة الغاز للاضاءة. وأنه لجأ إلى مفوض قضائي لاجراء معاينة و اثبات حال للوقوف على كون المحل المكري لا يتوفر على مادة الماء و الكهرباء بالرغم من وجود صنوبر بالمحل و كذا اسلاك كهربائية و دارة كهربائية ومفاتيح التحكم، و كذا الوقوف على مدى الخسارة الجسيمة التي منيت بها سلعته جراء قطع المستأنف عليه لمادتي الماء و الكهرباء عن المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية و من خلال محضر المعاينة المرفقة يتأكد فعليا و واقعا أن جميع السلعة أصبحت غير صالحة للاستهلاك لكونها فسدت، مما سبب و يسبب ضررا ماديا جسيما بالمستأنف ، و هذا هو السبب الذي حال بينه و بين قدرته على توفير

الوجيبة الكرائية. وأن محكمة النقض استقرت في العديد من قراراتها على اعتبار المكري غير مستحق للواجبات الكرائية لما ثبت خطأه و تسببه في قطع مادة الماء و الكهرباء و امام ثبوت كون المستأنف عليه قام بقطع مادة الماء و الكهرباء عن المحل التجاري المكري للمستأنف متسببا في عرقلة سير عملية بيع التوابل به فإنه لا يستحق الواجبات الكرائية طالما أنه حرمه من استغلال محله بشكل عادي ، و التمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع أساسا التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بارجاع الملف للمحكمة التجارية للبت فيه طبقا للقانون و احتياطيا للتصريح و الحكم بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب و احتياطيا جدا الأمر باجراء بحث في النازلة و الاستماع للشهود لاثبات كون المحل موضوع الدعوى الحالية كان مغلقا منذ مدة طويلة بسبب عدم توفره على مادة الماء و الكهرباء و في الطلب الطعن بالزور الفرعي بقبوله شكلا و في الموضوع الاشهاد له بطعنه و منازعته الجدية في التصريحات المخالفة للوقائع المدلى بها من طرف المفوض القضائي عبد الله (غ.) و غير القانونية المضمنة بشهادة التسليم لجلسة 17/09/2019 المدلى بها بالملف و تطبيق مسطرة الزور الفرعي المنصوص عليها في الفصل 89 و ما يليه مع ادخال الغاية من قانون المسطرة المدنية بخصوصها في مواجهة تصريحات المفوض القضائي المضمنة بها مع ترتيب الآثار القانونية عن ذلك و تحميل المستأنف عليها الصائر ، وأدلى بنسخة طبق الاصل من الحكم المستأنف، اصل طي التبليغ، صورة عقد الكراء ، صور فوتوغرافية ، أصل محضر معاينة واصل وكالة من أجل الطعن بالزور الفرعي.

و بناء على رسالة الوثائق المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 04/12/2019 والمرفقة بصورة من عقد كراء محل تجاري ، اصل محضر معاينة ، صور فوتوغرافية ، أصل توصيل وأصل وكالة خاصة للطعن بالزور الفرعي

و بناء على رسالة ادلاء بوكالة مصححة الامضاء من اجل الطعن بالزور الفرعي المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 25/12/2019 أدلى خلالها باصل وكالة خاصة للطعن بالزور الفرعي مصححة الامضاء صادرة عن المستأنف .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب اضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبته بجلسة 25/12/2019 جاء فيها أن الاستئناف لا يركز على أي اساس وأن المستأنف عليه يرى من مصلحته أن يتقدم بهذه المذكرة المقرونة بطلب إضافي وذلك كجواب على كل الدفوع الواردة في المقال الإستئنافي اولا اساسا من حيث الشكل وانطلاقا من ان الخصومة في الاستئناف تتحدد بالأشخاص الذين كانوا مختصمين أمام محكمة الدرجة الاولى فان الاستئناف غير مقبول شكلا ، لكون المستأنف اقدم على توجيه استئنافه ضد المفوض القضائي السيد عبد الله (غ.) كطرف أصلي وان هذا الأخير هو طرف اجنبي عن النزاع و لم يكن طرفا في الدعوى في المرحلة الابتدائية مما يجعل مقال المستأنف مختلا شكلا مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الاستئناف و احتياطيا من حيث الموضوع حول المذكرة الجوابية أن ما أثاره المستأنف لا يرقى الى درجة الاعتبار، لان ادعاء كون المحل مغلق منذ مدة تزيد عن سنتين يفنده توصل ابن المستأنف المسمى ابراهيم (د.) بالانذار بالمحل التجاري موضوع الدعوى بتاريخ 13/05/2019 حسب الثابت من محضر تبليغ الإنذار المستدل به ابتدائيا كما يفنده الكتاب الصادر عن دفاعه والمدلى به بجلسة 04/12/2019 عندما أشار إلى إدلائه بثلاث صور فوتوغرافية تشهد بكون المستأنف يستعين بقنينة غاز لممارسة نشاطه التجاري بالمحل موضوع الدعوى و بالتالي فان هذا الدفع لا يجدي في شيء، تاسيسا على القاعدة الفقهية بان من تناقضت اقواله سقطت حجته هذا من جهة، ومن جهة ثانية وعلى فرض أن هناك قطع لمادة الماء والكهرباء فان المشروع خول للجهة المتضررة وبصفة استعجالية استرجاع هاتين المادتين وله أيضا المطالبة بعدد خاص مما يجعل ما اثير بهذا الخصوص ليس محل اهتمام هذا فضلا أن هذه الدعوى يؤطرها قانون 16/49 الذي لم يورد ضمن نصوصه اي استثناء يخول للمكترى عدم اداء الوجيبة الكرائية اما بخصوص ما اثاره المستأنف بكون الحكم المطعون فيه جاء خارقا لحقوق الدفاع فإنه بمطالعة المحكمة لمحضر الجلسة سيتبين بانه لم يتضمن أي خرق للقواعد المسطرية الواجبة التطبيق خلال سريان الدعوى وان المحكمة الابتدائية قضت في القضية المعروضة عليها وفق القانون الواجب التطبيق ، مما يليق معه وصف هذا الدفع بالضعيف ولن يسعفه في شيء طالما أن وقائع وتعليل الحكم الابتدائي منطقي ومتناسق ومطابق للوقائع الثابتة. الشيء الذي يكون معه الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ مصادفا للصواب ومعللا تعليلا قانونيا شافيا و في الطعن بالزور الفرعي أن شهادة التسليم المطعون فيها بالزور الفرعي هي شهادة رسمية لا يطعن فيها الا بالزور الاصلي كما أن هذا الطعن لا يركز على اساس قانوني وواقعي سليمين لان التبليغ صحيح من الناحية القانونية لانه اجري بواسطة جهة اوكل لها القانون اختصاص تبليغ الاستدعاءات والاندازات

وأوراق الدعوى الأخرى. و أن الرفض المضمن بشهادة التسليم هو تبليغ صحيح تماشيا مع مقتضيات المادة 39 من قانون المسطرة المدنية مادام أن المفوض قد انتقل الى العنوان الذي قررت المحكمة استدعاء المستأنف به وضمن بشهادة التسليم تاريخ الاجراء وهوية الشخص الذي رفض التوصل واوصافه، مما يجعل مأخذ المستأنف بهذا الخصوص ضعيفة وان غايته المماثلة وتطويل المسطرة ، ثالثا في الطلب الاضافي أن مطالب المستأنف عليه في المرحلة الابتدائية فيما يخص الوجيبة الكرائية شملت الفترة الممتدة 01/10/2017 إلى متم ماي 2019 بحسب مبلغ 32000 درهم المحكوم بها ابتدائيا وانه من تاريخ 01/06/2019 الى غاية 01/01/2020 تخلذ بذمة المستأنف مبلغ 11200 درهم ومن حقه أن يطالب بهذه المبالغ في المرحلة الاستثنائية عملا بمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 143 من ق م م ، و التمس أساسا عدم قبول الاستئناف مع تحميل المستأنف الصائر و احتياطيا في الموضوع رد الاستئناف المتار مع التصريح بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر وبعدم قبول دعوى الزور الفرعي لعدم جديتها و بقبول الطلب الاضافي و الحكم على المستأنف بأدائه لفائدة المستأنف مبلغ 11.200 درهم الذي يمثل مبلغ الوجيبة الكرائية عن الفترة من 01/06/2019 إلى 01/01/2020 و بصائر المقال الاضافي و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى.

و بناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 22/01/2020 الرامية إلى تطبيق القانون.

و بناء على مذكرة تعقيبية مفرونة بمقال اصلاحي رام الى ادخال الغير في الدعوى المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 29/01/2020 جاء فيها أن المستأنف يؤكد جميع دفوعاته الجدية و النظامية المتارة بمقتضى مقاله الاستثنائي وكذا جملة و تفصيلا و بخصوص المقال الإصلاحي المتعلق بادخال الغير في الدعوى أنه و طبقا لمقتضيات الفصل 103 من ق.م.م سبق للمستأنف أن تقدم بمقاله الاستثنائي مع الطعن في اجراءات التبليغ في مواجهة المستأنف عليه و المفوض القضائي عبد الله (غ.) والذي اصبح من خلال الدعوى الفرعية الحالية طرفا اصليا في الدعوى ، طالما أنه من أسندت اليه مهمة تبليغ الاستدعاء ، المطعون فيه بالزور الفرعي ، و بالتالي فان المستأنف يلتزم من المحكمة التصريح بإدخاله في الدعوى الحالية و مواجهته بدعوى الطعن بالزور الفرعي المنصبة على شهادة التسليم المتضمنة لملاحظته التي مفادها أن ابن المستأنف المسمى إبراهيم رفض التوصل بالاستدعاء للجلسة وأن محور الطعن بالزور الفرعي حول شهادة التسليم و زوريتها و زوريتها و زوريتها الوقائع المضمنة بها ، خصوصا و أن ابن المستأنف يؤكد عدم حضور المفوض القضائي المذكور و عدم التواصل معه باي شكل من الاشكال مطلقا مما يفرض ضرورة ادخال المفوض القضائي الذي أسندت اليه مهمة تبليغ الاستدعاء و مادام أن واقعة رفض التوصل لابن المستأنف غير صحيحة و مخالفة للواقع ، و بالتالي فان تصريح المفوض القضائي في هذا الصدد يعتبر تصريحا مزورا ، و علاقة بذلك فان المستأنف يتشبت بطلب تطبيق مسطرة الزور الفرعي في شهادة التسليم و الاستدعاء الخاصة بجلسة 17-9-2019 و كذا في مواجهة الوقائع التي صرح بها المفوض القضائي عبد الله (غ.) و المضمنة بشهادة التسليم المذكورة ، و يلتزم تطبيق مسطرة الطعن بالزور الفرعي طبقا لمقتضيات الفصل 89 و ما يليه مع ادخال الغاية من ق م م . و حول الطلب الإضافي أساسا في الشكل أنه جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 142 من ق م م ، و خال من البيانات الإلزامية المتطلبية في الطلبات ، مما يجعله و الحالة هذه مختلا من الناحية الشكلية و احتياطيا في الموضوع و في حالة اصلاح المستأنف عليه للمسطرة ، أن المستأنف يلتزم حفظ حقه في الاطلاع و التعقيب ، خصوصا و انه مواظب على أداء الواجبات الكرائية للمحل التجاري موضوع الدعوى لولا تدخل المستأنف عليه بقطع مادة الماء و الكهرباء و هو ما تسبب في عرقلة تجارته و التسبب في بوارها ، و تأكيدا لذلك يدل بما يفيد أداء الواجبات الكرائية ، و التمس قبول المقال الاصلاحي المتعلق بادخال الغير في الدعوى و في الموضوع الأمر بتطبيق مسطرة الطعن بالزور الفرعي طبقا لمقتضيات الفصل 89 و ما يليه مع ادخال الغاية من ق.م.م و في الطلب الاضافي أساسا بعدم قبوله شكلا و في الموضوع في حالة اصلاح المستأنف عليه للمسطرة و حفظ حقه في الاطلاع و التعقيب و اضافة المذكرة الحالية لملف الدعوى مع التأكيد على ما جاء في المقال الاستثنائي و المحررات المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية جملة و تفصيلا و الحكم وفقها ، وأدلى بشهاد صادر عن ابن المستأنف ، صورة من رسالة ، صورة من طلب عرض عيني للواجبات الكرائية و صورة من الامر رقم 26567 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبته بجلسة 12/02/2020 جاء فيها أن المقال الاصلاحي قدم خارج الاجل القانوني مادام قد بلغ بالحكم الابتدائي بتاريخ 23/10/2019 و تم استئنافه بتاريخ 07/11/2019 مما يتعين معه التصريح

بعدم قبول الاستئناف لعدم توجيهه صحيحا ، و التمس التصريح بعدم قبول الاستئناف لعدم توجيهه صحيحا داخل الاجل القانوني ، وأدلى باصل ايصال توجيه الاستدعاء بالبريد المضمون .

و بناء على المذكرة التعقيبية المرفقة بوثيقة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 26/02/2020 جاء فيها ان المقال الإستئنافي قدم مستوفيا لجميع الشروط الشكلية و القانونية صفة و اجلا و أداء مما يتعين التصريح و الحكم بقبوله شكلا و ان المقال الإصلاحي المقدم ليس الهدف منه اصلاح أي خلل اعترى المقال الاستئنافي ، أن الامر يتعلق بإدخال الغير في الدعوى و هو المفوض القضائي كما هو واضح من عنوانه، خصوصا و أن المستأنف يطعن بالزور الفرعي في شهادة التسليم المتعلقة بالاستدعاء للجلسة و بالتالي يكون من المفيد إدخاله و استدعاؤه امام المحكمة حتى يتسنى له ابداء أوجه دفاعه فيما يتعلق بالمنسوب اليه بخصوص واقعة التزوير الحاصلة بالاستدعاء للجلسة و أن المقال الاستئنافي اشار الى استدعاء المفوض القضائي كطرف في الاستئناف لأن ادخال الغير في الدعوى يتأتي في جميع مراحل الدعوى ابتدائيا و استئنافيا الى غاية حجز القضية للمداولة كما أن ادخال المفوض القضائي ليس من الاختلالات الشكلية المؤثرة التي يترتب عنها القول بعدم قبول الاستئناف و أن الفصل 49 من ق م م ينص على أن الدفع بالاختلالات الشكلية و المسطرية لا تقبلها المحكمة الا اذا كانت مصالح الطرف قد تضررت فعلا، ولا يوجد اي ضرر لاحق بالأطراف في النازلة الحالية، ملتصقا رد دفع المستأنف عليه و الحكم وفق مقاله ومحرراته السابقة.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/03/2020 حضرتها الأستاذة (ب.) عن نائب المستأنف كما حضرت نائبة المستأنف عليه و رجع مرجوع المفوض القضائي بملاحظة عنوان ناقص ثم بملاحظة غير مطلوب بخصوص عنوان آخر وبعد تأكيد الحاضرين ما سبق ، تقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/03/2020 مددت لجلسة 17/06/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث يتبين بالاطلاع على وثائق الملف الابتدائي أن المحكمة لم تعتبر الاستدعاء الاول لجلسة 09/07/2019 و أعادت استدعاء المستأنف في عنوان جديد لجلسة 17/09/2019 وهو نفس عنوانه المضمن بالمقال الاستئنافي دوار [العنوان] البيضاء فرجعت شهادة التسليم المحررة بتاريخ 16/07/2019 بملاحظة تفيد انتقال القائم بالاجراء للعنوان المذكور بتاريخ 17/07/2019 فخطب المسمى ابراهيم (د.) ابن المعني بالامر بتصريحه الذي رفض التوصل وأنه تم بيان أوصافه .

وحيث إن شهادة التسليم تعتبر وثيقة رسمية يوثق بمضمونها وأن الطعن فيها بالزور من طرف المستأنف استنادا لإشهاد صادر عن ابنه يفيد فيه عدم التقائه بالمفوض القضائي وأنه لم يسبق له رفض التوصل بأي استدعاء يعتبر غير كاف لدحض حجيتها ، وهو ما يجعل الطعن بالزور الفرعي المؤسس عليه غير جدير بالاعتبار يتعين رده وأنه لا مبرر لارجاع الملف للمحكمة التجارية .

وحيث إن الاستئناف ينشر النزاع من جديد أمام هذه المحكمة و هو ما يخول للأطراف مناقشة جميع الدفع الموضوعية التي يرونها في صالحهم .

وحيث إنه بالنسبة لما أثاره الطاعن في الموضوع بخصوص قطع مادتي الماء و الكهرباء عن المحل فإنه لا يبرر توقفه عن الاداء خاصة وأنه كان يستغل المحل حسبما جاء في مقاله الاستئنافي الصفحة 3 كالاتي :

"حيث بالرغم من كون المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية كان يفتقد لمادتي الماء و الكهرباء فإن المستأنف كان يستعين بكهرباء الغاز كما تثبته الصور" . كما أن محضر المعاينة المستدل به لإثبات عدم توفر المحل على مادتي الماء و الكهرباء و كذا الضرر اللاحق به جراء ذلك مؤرخ في 25/10/2019 أي بعد صدور الحكم المستأنف و تبليغ الطاعن به ؛ هذا مع الإشارة الى أن المشرع قد خول المكترى في هذه الحالة الحق في المطالبة باسترجاع هاتين المادتين الحيويتين .

وحيث يتبين من خلال ما ذكر عدم جدية هذا السبب من الطعن وأنه لا مبرر لاجراء بحث لاثبات اغلاق المحل بسبب عدم توفره على مادتي الماء و الكهرباء .

وحيث يتعين رد الاستئناف لعدم جديته .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

في المقال الاضافي :

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنف باداء واجب كراء مدة جديدة من 01/06/2019 إلى 01/01/2020 .

وحيث لم يدل المستأنف بما يفيد اداء الكراء المطلوب مما يتعين معه الاستجابة للطلب لجديته .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

وحيث يتعين تحديد مدة الاكراه البدني في الادنى .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف و المقال الاضافي وعدم قبول المقال الاصلاح مع تحميل رافعه الصائر .

في الموضوع : - بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

في المقال الاضافي: باداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 11.200 درهم واجب كراء المدة من 01/06/2019 إلى 01/01/2020

مع الصائر و تحديد الاكراه البدني في الادنى .