

Bail commercial : la délivrance d'une quittance de loyer pour une période postérieure sans réserve vaut présomption de paiement des loyers antérieurs (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60151	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6575
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8219/3667	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Quittance de loyer, Présomption de paiement, Paiement, Offre réelle, Loyer, Infirmité du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de réserve	
Base légale		Source 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 portée probatoire des quittances produites pour la première fois en appel. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en retenant un défaut de paiement partiel.

L'appelant soutenait pour sa part avoir réglé l'intégralité des loyers réclamés, tant par la production de quittances anciennes que par des offres réelles suivies de consignation pour les loyers récents. La cour retient que la délivrance par le bailleur de quittances de loyer pour une période postérieure, sans aucune réserve, emporte présomption de paiement des loyers des périodes antérieures.

Elle juge dès lors que la production de quittances postérieures signées, même en l'absence d'un reçu pour un mois isolé ou en présence de reçus non signés pour d'autres mois, suffit à établir le règlement des arrérages anciens. La cour considère par ailleurs que les offres réelles suivies de consignation, effectuées dans le délai de quinze jours imparti par la mise en demeure, sont libératoires et font échec à la demande de résiliation.

Les conditions du défaut de paiement prévues par la loi n° 49-16 n'étant pas réunies, la cour infirme le jugement entrepris et rejette l'ensemble des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعنين بواسطة نائبيهم بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 24/06/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2024 تحت عدد 3349 ملف عدد 9904/8219/2023 الذي قضى في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: بأداء المدعى عليهم لفائدة المدعين مبلغ 36.000,00 درهم واجبات الكرائية المتبقية عن المدة من 01/01/2013 إلى متم شتنبر 2023 مع شمله بالنفاذ المعجل، وبإفراغهم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن برقم 5 الطابق الأرضي زنقة 21 سيدي معروف 4 الدار البيضاء وتحديد الإكراه البدني في حقهم في الأدنى وتحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث ان الثابت من وثائق الملف ان الطاعنين بلغوا بالحكم المستأنف بتاريخ 10/06/2024 وتقدموا باستئنافهم بتاريخ 24/06/2024 أي داخل الاجل القانوني؛ واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعون تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرضون خلاله أنهم يملكون الملك المسمى "ابدوح" ذي الرسم العقاري عدد 64626/س والكائن بالعنوان أعلاه والذي كان مملوكا لمورثهم المرحوم صالح (ف). وأن السيد عمر (أ) كان يشغل منه محلا بذلك العنوان على سبيل الكراء بوجيبة كرائية قدرها 600,00 درهم في الشهر حسب الثابت من تصريحه بمحضر المعاينة المدلى به. وأن المكترتي توفي وشغل المحل ورثته بعده والذين رفضوا أداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمتهم عن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2013 إلى غاية 30 شتنبر 2023، التي وجب خلالها مبلغ 77.400.00 درهم أي (129×600.00 شهرا = 77.400.00 درهم). وأن المدعين أمام امتناع المدعى عليهم عن أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتهم عن الفترة أعلاه حيبا، وجهوا لهم إنذارا مطالبين بإيادهم بأداء ما تخلد بذمتهم من مبالغ داخل اجل خمسة عشرة يوما من تاريخ توصلهم بالإنذار. وأن المدعى عليهم توصلوا بالإنذار الموجه إليها بتاريخ 03 ماي 2023، حسب الثابت من محضر التبليغ المدلى به طيه، إلا أنهم لم يؤدوا الواجبات الكرائية المستحقة لفائدة العارضين داخل الأجل المحدد لهم بالإنذار. وأضاف إن تماطل المدعى عليهم في أداء الواجبات الكرائية ثابت من خلال عدم استجابتهم للإنذار الموجه إليهم، مما يكون معه السبب الخطير المبرر لإنهاء العلاقة الكرائية بينها وبين المدعين ثابت. ملتمسين الحكم على المدعى عليهم ورثة (أ) عمر بأداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمتهم عن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2013 إلى متم شتنبر 2023 وجب خلالها مبلغ : 77.400.00 درهم، والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 2023/05/03 ، والحكم تبعا لذلك بإفراغهم من المحل المكترى لهم والكائن برقم 5 الطابق الأرضي زنقة 21 سيدي معروف 4 الدار البيضاء والمخصص كمحلبة وبيع المواد الغذائية هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنتهم من جميع مرافقه وملحقاته تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000.00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، مع الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليهم الصائر تضامنا فيما بينهم. وأرفقوا مقالهم بشهادة ملكية، نسخة إرائته، إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهم بجلسة 14/11/2023 جاء فيها أن الثابت من شهادة الملكية أنها تضمنت مالكا واحدا هو السيد صلاح (ف.)، في حين أن الإنذار تضمن مالكين مغايرين؛ وأن الثابت من الإنذار أنه لم يتضمن أحد الورثة وهو سعيد (ف.) طبقا لرسم الإرث، مما يتعين معه عدم قبول الطلب؛ ومن حيث التقادم: فإن المدة المطالب بها من 01/01/2013 إلى 30/04/2023 قد طالها التقادم، إذ أن جميع الحقوق الدورية تتقادم بمرور خمس سنوات ابتداء من تاريخ حلول كل قسط؛ وأن مورث المدعى عليهم ان يؤدي الكراء بصفة منتظمة، وأن الورثة حينما توصلوا بالإنذار بادروا على أداء الكراء داخل الأجل القانوني حسب محضر المفوض القضائي محمد بركات؛ وأن المدعى عليهم أدوا جميع الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتهم عند فاتح دجنبر 2016 إلى غاية متم ماي 2023 حسب وصولات الأداء المدلى بها؛ والتمس عدم قبول الطلب شكلا وبرفضه موضوعا. وأدلى بوصولات الأداء.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 12/12/2023 جاء فيها أن إيداع المبالغ تم دون عرضها على نائب المدعين؛ أما بخصوص عدم الإشارة إلى السيد يعيد (ف.) بالإنذار لا يؤثر على صحته لكونه تصرف يرمي إلى حماية المال المشاع، ومقدم من طرف أكثر من ثلاثة أرباع المالكين ولمصلحتهم المشتركة، وهو مقتضى مشروع لمصلحة المالكين فيما بينهم وليس لمصلحة الأغيار، وانه لا ضرر أصاب المدعى عليهم من الخروقات المثارة حتى على فرض وجودها، مما يتعين معه رد الدفوع المثارة لعدم جديتها؛ وأن المحكمة لا تقبل الاختلالات الشكلية وحالات البطلان إلا إذا كانت مصالح من اثارها قد تضررت فعليا. وان دفع المدعى عليهم بتقادم جميع الواجبات الكرائية المطالب بها الى غاية 2023 قدم دون بيان سند ذلك؛ ذلك ان التقادم دفع منهى للخصومة ويتعين اثارته بصفة أولية والمدعون اثاروه بعد مناقشة الاختلالات الشكلية مما يكون معه هذا الدفع قد اثير خارج اجله ويصبح بالتالي غير مسموع؛ ومن جهة أخرى، فالتقادم مبني على قرينة الوفاء ومناقشة الأداء تهدم هذه القرينة وتجعل الدفع بالتقادم غير منتج وتجعل المطالبة بالواجبات المطلوبة بالمقال من يناير 2013 الى غاية ماي 2023 مستحقة بالكامل. وانه وامام هدم قرينة الوفاء بمناقشة المديونية يصبح الكراء الحال الأداء عن الفترة الممتدة من سنة 2013 الى نهاية تونبر 2016 واجب الأداء؛ وانه لا دليل على أداء هذه الواجبات مما يكون معه الأداء جزئيا وغير مبرئ للذمة وغير رافع لواقعة المظل المبررة لإنهاء العلاقة الكرائية بدون اية تعويضات. و من جهة ثانية، فالأداءات المتعلقة بالفترة الممتدة من فاتح دجنبر الى متم ماي غير مبرئة للذمة لكون ايداعها لم تسبقه عروض عينية؛ وحيث ان الإيداع الذي لم يسبقه عرض عيني صحيح غير مبرئ للذمة، حسبما انتهت اليه محكمة النقض من خلال قرارها عدد 1369 الصادر بتاريخ 2011/12/01 في الملف التجاري عدد 2010/2/3/1155 والمنشور بمؤلف منازعات الكراء التجاري من خلال قضاء محكمة النقض. وكذا قرار لمحكمة الاستئناف التجارية بمراكش. وأن الوصولات المدلى بها لا تتضمن كامل الفترة المطالب بها، وأن الإيداع لم يسبقه عرض لهذه الواجبات المطلوبة. مؤكدا ملتمس الإفراج. وأرفق مذكرته بقرار استئنافي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهم بجلسة 26/12/2023 جاء فيها أن التقادم دفع موضوعي يتمسك به في كل مراحل الدعوى وليس دفع شكلي؛ وان موروث المدعين سبق له أن قام بعرض عيني للواجبات الكرائية وفق محضر العرض العيني المحرر من طرف المفوض القضائي الحسين بوسبيعي، كما قاموا بعرض الواجبات الكرائية بعد أن توصلوا بإنذار وفق المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السي محمد رشيد. وأرفق مذكرته بصورتين من المحضرين الاخباريين المشار إليهما أعلاه.

وبناء على مذكرة رد المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 16/01/2024 جاء فيها أن النزاع لا يرتبط بحق عيني حتى يمكن المطالبة بتطابق شهادة الملكية مع الإنذار، كما ان المدعى عليهم تقدموا بالدفع بتقادم جميع الواجبات الكرائية المطالب بها الى غاية 2023 دون بيان سند ذلك؛ واضافوا ان المدعى عليهم لا ينكرون اجراء عملي العرض والايديع سنة 2017 وأدلوا بمحضر عرض يفيد ذلك. وانه وفقا لمقتضيات الفصل 381 من ق ل ع له فالتقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية أو غير قضائية لها تاريخ ثابت، كما ينقطع وفقا لمقتضيات الفصل 382 من ق ل ع بكل امر يعترف المدين بمقتضاه بحق من بدأ التقادم يسري ضده إذا أدى قسطا من الدين وكان هذا الأداء ناتج عن سند ثابت التاريخ. وحيث انه بلجوء المدعى عليهم للعرض والايديع يكون التقادم قد انقطع، الأمر الذي يجعلهم ملزمون بالأداء بما يفيد أداء الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2013 الى غاية فاتح دجنبر 2016 وان عدم الادلاء بما يفيد التحلل من المتعلقة بهذه المدة، يجعل العرض والايديع الذي تلاه ناقصا وغير مبرئ للذمة. وحيث ان بخصوص العرض المتعلق بالمدة

الممتدة من فاتح دجنبر 2016 الى متم مارس 2017 فالمفوض القضائي المكلف لم يعمل على عرض الواجبات الكرائية على مورث العارضين عرضا حقيقيا اذ طرق الباب ولما لم يستجب له أحد سأل عمال المحل السفلي المخصص لغسيل السيارات الذين أفادوا بكون المعروض عليه غادر قبل قليل دون ان يراجع او يترك اشعارا بالمرور لمراجعة مكتبه، مما يكون معه العارض غير حقيقي وغير مبرئ للذمة وفقا لمقتضيات الفصل 275 من ق ل ع؛ اما ان باقي الايداعات لم يسبقها عرض عيني حقيقي اذ لا يمكن الاعتداد بالمحضر الاخباري وليس محضر الامتناع عن تسلم الواجبات الكرائية لإيداع كل المبالغ بصندوق المحكمة. وحيث انه وفقا لمقتضيات الفصل 33 من ق م فتعيين الوكيل يعد تعينا لمحل المخابرة، ولما عين العارضون وكيلا عنهم لتوجيه الإنذار وتمت عملية العرض على الجهة غير الموجهة للإنذار يكون العرض الذي تم بعد توجيه الإنذار عرضا غير حقيقي وغير مبرئ للذمة ويتعين عدم اعتباره واعتبار التماطل في أداء الواجبات الكرائية قائم وثابت. واكدوا ان المدعى عليهم لم يؤدوا كامل الواجبات الكرائية المطلوبة، كما ان عملي العارض والايداع غير صحيحة وغير تامة وغير مبرئ للذمة مما يتعين معه اعتبار التماطل المبرر لإنهاء العلاقة الكرائية قائم ويتعين معه الاستجابة لطلب المدعين.

وبناء على مذكرة تعقيبية مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 20/02/2024 جاء فيها أن المدعى عليهم قد أثبتوا الوفاء بموجب العرض العيني الحقيقي الذي يقع داخل الأجل حسب قرار لمحكمة النقض عدد 2836 بتاريخ 19/09/2022 في الملف عدد 2433/01، واستشهد بالفصل 254 من ق ل ع، وأن المدعى عليهم قاموا بالعرض العيني قبل الإيداع. واستشهد بالفصل 175 من ق م. وأرفق مذكرته بثلاث محاضر للعرض العيني.

وبناء على المذكرة الختامية المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 12/03/2024 جاء فيها ان المدعى عليهم يعلمون بواقعة وفاة مورث المدعين خلال سنة 2019 ومع ذلك استمروا في إيداع الواجبات الكرائية لفائدة الورثة دون عرضها عليهم عرضا حقيقيا، اذ المحضرين الاخباريين محررين معا سنة 2023، ما يستفاد منه ان إيداع الواجبات المستحقة بعد الوفاة لم يسبقها عرض عيني لها قبل مباشرته، كما ان وصل إيداع الواجبات الكرائية الحامل لمبلغ 5400.00 درهم لسنة 2023 غير مدلى به. وان المدعى عليهم لم يدلوا بما يفيد أداء الواجبات الكرائية عن الفترة السابقة عن سنة 2017 مما يكون معه العرض والايداع المحتج بهما جزئيا وغير مبرئ للذمة، كما ان العرض الأخير لم يتم على الوكيل المعين قانونا من طرف المدعين وبمحل المخابرة الذي نشأ وفقا لمقتضيات الفصل 33 من ق م، مما تكون معه العروض والايداعات المحتج بها غير مبرئة للذمة، ويتعين تبعا لذلك انهاء العلاقة الكرائية بدون أي تعويض لثبوت التماطل في الأداء.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعنون:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعنون أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به من اداء ومصادقة على الانذار بالإفراغ وذلك اعتبارا للأسباب التالية من حيث أداء العارضين لجميع الواجبات الكرائية فان العارض حينما تمسكوا بالتقادم فلاقتناعهم التام ببراءة ذمتهم من الواجبات الكرائية المطالب بها في الانذار؛ وأنهم ولإثبات براءة ذمتهم يدلون للمحكمة بوصولات الأداء عن الفترات التالية :

عن المدة من 2013/01/01 إلى متم نونبر : 2016

الوثيقة 1 وصولات الأداء من 2013/01/01 إلى 2013/12/31

الوثيقة 2 وصولات الأداء من 2014/01/01 إلى 2014/12/31

الوثيقة 3 وصولات الأداء من 2015/01/01 إلى 2015/12/31

الوثيقة 4 وصولات الأداء من 2016/01/01 إلى 2016/11/30

وأن العارضين عند توصلهم بالإنداز بالأداء بتاريخ 2022/05/03 بادروا إلى أداء الواجبات الكرائية داخل الآجال القانونية :

عن المدة من فاتح شتنبر 2022 إلى متم ماي 2023 الوثيقة رقم 5 .

عن المدة من يونيو 2023 إلى متم دجنبر 2023 رففته صورة الاداء ومحضر العرض العيني للمفوض القضائي.

وأن العارضين قد أدوا جميع الواجبات الكرائية المترية بدمتهم من 2013/01/01 إلى متم دجنبر 2023 كما هو مبين من خلال الوصولات المدلى بها أعلاه. ومن حيث الانذار الذي تضمن أن الواجبة الكرائية للمحل التجاري محددة في 600.00 درهم ينبنى على أساس غير صحيح ذلك وأن مورث العارضين كان يكتري المحل التجاري المدعى فيه بمبلغ 490.00 درهم إلى غاية شهر يوليوز 2014 كما هو مبين في الوصولات الصادرة عن المدعين وأنه يجب أن يضمن الانذار تحت عدم القبول قدر السومة الكرائية ومجموع ما بذمة المكترى من المبالغ الكرائية وأنه يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول السومة الكرائية الحقيقية ومجموع ما بذمة المكترين من المبالغ الكرائية، ملتزمين قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به في الاداء والمصادقة على الانذار بالإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي مع طي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 30/09/2024 عرض فيها أن المقال الاستئنافي لم يتضمن أي جديد عما اثير خلال المرحلة الابتدائية وأن المستأنفين لم يدلوا بالوصلات التي تفيد أداء الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من 2013/01/01 الى 2016/11/30 رغم الإشارة إليها خلال عرض وسائل الطعن بالاستئناف، مما يكون معه الدفع بأداء الواجبات الكرائية المذكورة حتى هذه اللحظة دفع غير وجيه ومجرد ويتعين التصريح برده وانه لا دليل على إيداع الواجبات الكرائية عن الفترة المتعلقة من فاتح شتنبر 2022 الى متم ماي 2023 حتى هذه اللحظة كذلك وانه بخصوص الوجيبة الكرائية فالمستأنفين يقرون بكون الوجيبة الكرائية محددة في الدفع 600.00 درهم شهريا حسب الثابت من وصلات الإيداع الصادرة عنهم، مما يكون معه بكون الوجيبة الكرائية محددة في المبلغ المذكور دفع غير وجيه ويتعين التصريح برده كذلك وان المستأنفين لم يضيفوا أي جديد عن الدفوع التي تمت اثارها خلال المرحلة الابتدائية، مما يتعين معه رد استئناف المستأنفين لعدم ارتكازه على أي أساس والقول بتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب فيما انتهى اليه.

وبناء على رسالة الادلاء بوثائق التي تقدم بها نائب المستأنفين بجلسة 30/09/2024 ادلى خلالها بوصلات الكراء عن سنوات 2013؛2014؛2015؛2016؛ ومحضر عرض عيني عن المدة من فاتح شتنبر 2022 الى متم ماي 2023 ووصلات الاداء؛ ومحضر عرض عيني عن المدة من فاتح يونيو الى متم دجنبر 2023 ووصل الاداء.

وبناء على المذكرة الرد المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 14/10/2024 عرض فيها ان الوصولات المدلى بها في اسم السيد عمر (ب.) وليس (أ.) عمر تتضمن الوصولات المتعلقة بشهري ماي ويونيو 2015 ووصلات شهري شتنبر واکتوبر 2016 ووصلات شهر أكتوبر 2015 وماي 2016 غير موقعة من الجهة الصادرة عنها، مما يكون الأداء المستدل به جزئيا ويكون التماطل تابتا وموجبا للإفراغ بدون أي تعويض وانه بخصوص الإيداع المتعلق بالفترة الممتدة من فاتح شتنبر 202 الى متم ماي 2023 فالعارضون عينوا دفعا للنياية عنهم وتعيين الوكيل وفقا للفصل 33 من ق م م يعتبر تعيينا لمحل المخابرة مما يكون العارض عليهم بصفة شخصية وبعد توصل المستأنفين بالإنداز الذي ينص على محل المخابرة مع العارضين بصفحة الأولى ، يكون معه العرض المستدل به غير حقيقي وغير مبرر للذمة ويكون التماطل المبرر للإفراغ قائما ، ويكون الحكم الابتدائي الذي قضى بالاستجابة لطلب العارضين الرامي الى المصادقة على الإنذار بالإفراغ في محله ويتعين تأييده فيما انتهى اليه.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفين بجلسة 21/10/2024 عرض فيها أنه يرجوع المحكمة للوصلات المدلى بها بالملف والتي تخص شهور غشت وشتنبر واکتوبر ونونبر من سنة 2016 فهي وصلات موقعة من طرف المكري وأن هذه الوصولات

هي قرينة قطعية تعفي المستأنف من اثبات انقضاء الالتزام بالنسبة للأقساط السابقة و هو ما سار عليه الاجتهاد القضائي. حيث أن المحكمة لما عللت ما انتهت إليه من رفض طلب أداء واجبات الكراء المتعلق بالمدة المحددة في الإنذار بالأداء . بأن إدلاء الطاعنة بأخر وصل عن المدة المطلوبة بالإنذار تثبت صحة توقيعه غير المتضمن لأي تحفظ بخصوص المدة السابقة ينهض دليلا وقرينة لفائدة المكتري تعفيه من اثبات انقضاء الالتزام بالنسبة للأقساط السابقة وهي قرينة قطعية لا تقبل أدلة العكس يكون قرارها غير خارق لأي مقتضى ومعللا تعليلا سليما وكافيا ومبني على أساس قرار محكمة النقض رقم 32 الصادر بتاريخ 2022/01/20 في ملف التجاري 815/5/3/2020 وأن التماطل ينتفي عن المدين متى قام بإيداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة نتيجة رفض الدائنين قبضها بعد عرضها عليهم وأن المستأنفين وكما هو ثابت من وثائق الملف قد أدلوا بوصول الإيداع الذي سبقه العرض العيني على الدائنين مما ينتفي مع التماطل وأن الوصولات الصادرة عن المكري والموقع عليها والتي تتضمن أسم المكتري عمر (ب.) دون ذكر اسمه العائلي (أ.) عمر بن لحسن وصولات صحيحة تبرئ ذمة المكتري ومن أدلى بحجة فهو ققتل بها طيه رسم الولادة وصورة من البطاقة الوطنية لمورث المستأنفين ، ملتسمين الحكم له وفق المقال الاستئنافي .

أرفقت ب: صور من رسم الولادة لمورث المستأنفين وصور من البطاقة الوطنية لمورث المستأنفين وورقة أداء الكهرباء ونسخة كاملة وصورة من الأصل التجاري وصورة من الرخصة .

وبناء على المذكرة الرد المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 02/12/2024 عرض فيها أنهم وجهوا إنذارا تعرض محلا للمخاطبة معهم بعنوان دفاعهم الموجه للإنذار والذي لا ينكر المستأنفين التوصل فيه او المنازعة في ذلك وان مقتضيات الفصل 33 من ق م م تعتبر تعيين الوكيل يعد تعيينا لمحل المخاطبة حتى ولو لم يتم الإشارة إليها بالإنذار وان العرض تم بعنوان غير ذلك الذي تضمنه انذار العارضين مما يكون معه عرض غير مبرئ للذمة وغير منتج لأي أثر وانه ولما كان العرض غير صحيح ونتج عنه إيداع غير مبرئ للذمة يكون التماطل المبرر لإنهاء العلاقة الكرائية قائما ويتعين معه التصريح بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على رسالة إسناد النظر المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 23/12/2024 عرض فيها أنهم وبعد الإطلاع على رسالة الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفين فإنهم يسندون النظر للمحكمة ، ملتسمون الحكم وفق مطالبهم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 23/12/2024 حضرها نائب المستأنف عليها وأدلى برسالة باسناد النظر؛فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة بجلسة 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أوجه استئنائه وفق ما هو مبين اعلاه.

وحيث ان المحكمة وبمراجعتها لوثائق الملف تبين لها أن المستأنف عليهم تقدموا بطلب المصادقة على الانذار بالافراغ لعدم اداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2013 الى متم شتنبر 2023 وهو الامر الذي استجابت له المحكمة بعلة عدم أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2013 الى متم نونبر 2016؛ وعن المدة من 01/09/2022 الى متم ماي 2023.

وحيث ونظرا للآثر الناشر للاستئناف الذي يخول للطراف ابداء أوجه دفاعهم والادلاء بحججهم؛تمسك المستأنفون بأداء الواجبات الكرائية المضمنة بالانذار موضوع طلب المصادقة؛وأدلو بتواصل الاداء الخاصة بأداء واجبات الكراء عن السنوات من 2013 الى 2016؛ وأن مادفع به المستأنف عليهم من عدم الادلاء بوصول اداء شهر ماي 2015 فيبقى مردود لثبوت الادلاء به رفقة وثائق الملف؛أما بخصوص شهر يونيو فانه وان لم يتم الادلاء بها الا ان تسليم مورث المستأنف عليهم لوصولات الكراء لفائدة مورث المستأنفين عن المدة اللاحقة دون تحفظ من طرفه دليل على خلو ذمة المكتري من الواجبات السابقة وقرينة على الاداء؛وبخصوص الدفع المتعلق بكون وصولات الكراء الخاصة بشهري شتنبر واکتوبر 2016 غير موقعة فيبقى غير مردود لثبوت توقيعه من طرف المكري؛وعن عدم توقيع وصلي شهر اكتوبر 2015 وماي 2016 فانها وان كانت غير موقعة الا أن ادلاء الطاعنين بوصولات لاحقة عن الشهور المذكورة تتضمن

توقيع المكري دون اي تحفظ تبقى قرينة على الاداء مما يتعين معه رد الدفع المثار بهذا الخصوص.

وحيث استنادا لما ذكر فان الاداء عن المدة من 01/01/2013 الى متم نونبر 2016 تبقى ثابتة بمقتضى الوصولات المدلى بها؛ وعن المدة من دجنبر 2016 الى 31/08/2022 ثابتة بمقتضى وصالات الایداع المدلى بها امام محكمة اول درجة المرفقة بالملف والتي اعتبرت هاته الاخيرة الاداء قائما بخصوصها؛ ثم المدة من 01/09/2022 الى 31/05/2023 أدلى الطاعن بخصوصها بمحضر اخباري من أجل عرض المبالغ المذكورة المنجز من طرف المفوض القضائي محمد رشيدى المؤرخ في 08/05/2023 أي داخل الاجل المحدد في الانذار موضوع طلب المصادقة المبلغ للطاعنين في 03/05/2023 الذي جاء بملاحظة أن المحل مغلق وتم ترك اشعار بالمرور والحضور الى المكتب ظل دون جدوى فتم ايداع المبالغ المذكورة بتاريخ 12/05/2023 حسب الثابت من الوصل رقم 20612123004979 حساب رقم 49904؛ واخيرا المدة اللاحقة لتلك المضمنة بالانذار التي تشمل الفترة من 01/06/2023 الى متم دجنبر 2023 تم انجاز محضر عرض بخصوصها من طرف المفوض القضائي محمد رشيدى مؤرخ في 16/11/2023 تمت الاشارة فيه الى ان الباب مغلق فتم ترك اشعار بالحضور واتصل به احد الورثة انس (ف.) افاده انه يتواجد خارج الدار البيضاء وانه سيحضر الا انه لم يحضر لغاية تحرير المحضر وتم ايداع المبلغ بصندوق المحكمة بتاريخ 28/11/2023 وصل رقم 20612123011316 حساب 56237.

وحيث ان مقتضيات المادة 8 من القانون 16.49 وان خولت للمكري طلب الافراغ للتماطل في الاداء الا أنها جعلته رهينا بتحقق شرطين اساسيين هما تخلف المكثري عن اداء الوجيبة الكرائية داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالانذار؛ وكان مجموع ما بذمته على الاقل ثلاثة اشهر من الكراء؛ الامر غير المحقق في نازلة الحال وفق ماتم تفصيله اعلاه؛ مما يبقى ما استند اليه الطاعنون مؤسس قانونا ويتعين معه اعتبار الاستئناف والغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب؛ وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : باعتباره والغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.