

Bail commercial : La demande en paiement des loyers échus en cours d'instance est recevable bien que non mentionnés dans la sommation initiale (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55993	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3753
Date de décision 20240704	N° de dossier 2024/8219/2519	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet du déclinatoire de compétence, Preuve du paiement, Loyers impayés, Fardeau de la preuve, Expulsion du preneur, Demande additionnelle, Défaut de paiement, Compétence du tribunal de commerce, 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, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant soulevait l'incompétence du tribunal de commerce, le non-respect du périmètre de la demande tel que fixé par la mise en demeure initiale, et contestait le défaut de paiement en sollicitant une expertise comptable.

La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de l'incompétence en relevant que le premier juge avait statué sur cette exception par un jugement distinct devenu définitif, conformément à la loi sur les juridictions commerciales. Elle juge ensuite que les dispositions de la loi n° 49.16 ne font pas obstacle à ce que le bailleur réclame en justice les loyers échus en cours d'instance, même s'ils ne figuraient pas dans la sommation initiale.

La cour retient que le preneur ne rapporte pas la preuve du paiement des loyers pour la période litigieuse, les justificatifs produits se rapportant à des périodes antérieures ou à des paiements partiels ne pouvant éteindre la dette. Dès lors, le défaut de paiement étant caractérisé, la demande d'expertise est jugée sans objet.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/04/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4485 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/12/2023 في الملف عدد 3652/8207/2023 والذي قضى في الطلبيين الأصلي و الإضافي و الطلب المضاد في الشكل بقبول الطلبات وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليها [شركة أ.أ.س.] في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة المدعي [السيد امحمد (م.)] مبلغ الواجبات الكرائية عن المدة من ماي 2022 إلى غاية أكتوبر 2023 و يجب عنها مبلغ 720.000 درهم و بأدائها مبلغ 72.000 درهم عن واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة والحكم بالمصادقة على الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 15/11/2022 و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، والحكم بإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري المكترى الكائن برقم 15 تجزئة الزهراء الحي الصناعي الولجة ، سلا وتحميلها الصائر و يرفض الباقي.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 27/03/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 15/4/2024 أي داخل الأجل القانوني مادام أن آخر أجل صادف يوم عطلة بمناسبة عيد الفطر، كما أن صياغة اسم الشركة باللغة العربية لم يترتب عنه جهالة بشخص الطرف المستأنف ، كما أن العبرة برفع الدعوى من الشخص المعنوي في شخص ممثله القانوني وأن ذكر الاسم الشخصي والعائلي لهذا الأخير يبقى مجرد زيادة لا يترتب عنه عدم قبول الاستئناف.

وحيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن [السيد امحمد (م.)] تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 17/01/2023 عرض من خلاله أن المدعى عليها أكثرت منه المحل التجاري الكائن حاليا برقم 15 تجزئة الزهراء الحي الصناعي الولجة سلا بسومة كرائية قدرها 40.000 درهم شهريا إضافة إلى ضريبة النظافة، إلا أنها تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية رغم الإنذار الموجه لها في الموضوع، لأجله يلتمس التصديق على الإنذار بالأداء والإفراغ التي توصلت به بتاريخ 15/11/2022 والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته مبلغ 240.000 درهم عن الكراء ، ومبلغ 24.000 درهم عن ضريبة النظافة عن المدة من ماي 2022 إلى أكتوبر 2022 المحددة في الإنذار، وبأدائها لفائدته مبلغ 120.000 درهم عن الكراء ومبلغ 12.000 درهم عن ضريبة النظافة عن المدة من نونبر 2022 إلى يناير 2023 ، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، والحكم بإفراغ المدعى عليها أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري المكترى الكائن برقم 15 تجزئة الزهراء الحي الصناعي الولجة سلا مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليها والتي دفعت من خلالها انه بالرجوع الى الإنذار موضوع الدعوى

فان المدعي اختار المحكمة الابتدائية بسلا كجهة مصادقة على انذاره الرامي الى الأداء والافراغ واستخلص حكما بذلك انه من الثابت فقها وقضاء بان الاختصاص النوعي للبت في الدعوى يكون للمحكمة المختارة من طرف المدعي التي أصدرت له حكما سابقا يرمي الى الأداء والافراغ والتي استأنفته المدعى عليها امام محكمة الدرجة الثانية ولازال لم يعين بعد كما انها اثاررت الصعوبة بالتنفيذ المجموعة من الأسباب الوجيهة والتي لازالت قيد المناقشة امام انظار المحكمة الابتدائية بسلا فتح لها ملف عدد 5291/1101/2022 حددت لها جلسة 13/03/2023 و انه تأسيسا على مبدأ من اختار لا يرجع وان المحكمة الابتدائية بسلا لازالت القضية أمام أنظارها كذلك محكمة الاستئناف بالرباط والتي اختارها المدعي نفسه للبت بطلبه مما ينفي حقه الحالي بالتقدم بالدعوى الحالية أمام المحكمة التجارية التي تبقى غير مختصة للنظر في النازلة و في الموضوع فإنه أدى جميع الواجبات الكرائية وفق ما هو مضمن بالكشوفات الحسابية المستدل بها، و التمسست الحكم أساسا بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية بالرباط، و احتياطيا تعيين خبير حسابي مختص قصد تحديد الشهور المؤداة من عدمها و حفظ حقها في الإدلاء بالمستنتجات بعد الخبرة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بتاريخ 30/03/2023 و التي جاء فيها انه مستعد الى التنازل عن طلب الإفراغ في حالة ما إذا قامت المدعى عليها بأداء الواجبات الكرائية المطالب بها، و في الموضوع فإن الاختصاص ينعقد للمحكمة التجارية بالرباط، وأنه ادلى بعقد مصادق عليه الذي يثبت العلاقة الكرائية بين الطرفين اللذين حددا الحساب البنكي الذي يجب ان يتم فيه الأداء بمقتضى الفصل 2 من العقد، كما أن الوثائق المدلى بها ليست وصولات كرائية وبعضها لا يحمل اسم المدعي وأنه بعد تسجيل تحفظه بالنسبة للوثائق المدلى بها فإنها لا تتضمن سوى مبلغ 520.000 درهم، و الذي تساوي 11.5 شهرا و هي اقل من المبلغ المطالب به، كما أن المدعى عليها لم تدل باي تحويل عن سنة 2022 و أن الأداء الجزئي لا ينفي التماطل و التمس رد جميع الدفع و الحكم وفق الطلب.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 15/11/2023 و التي جاء فيها أنها تدل بما يفيد الأداء عن المدة من 07/2015 الى غاية 02/2016 إضافة الى اشهر أخرى تسلمها المدعي دون أن يدل لها بما يفيد أنها قامت بالاداء، و التمسست في جميع الأحوال الأمر بإجراء خبرة حسابية في النازلة مع استعدادها لاداء مصاريف الخبير وحفظ حقها في الإدلاء بمستنتجاتها بعد الخبرة و تحميلها الصائر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 15/11/2023 و التي جاء فيها أنه يؤكد كل ما سبق و في الطلب الإضافي التمس الحكم بمبلغ 360.000 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من فبراير 2023 الى غاية أكتوبر 2023 و مبلغ 36.000 درهم عن نفس المدة مع النفاذ المعجل و بتحميلها الصائر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 13/12/2023 و التي التمسست من خلالها مراقبة شكليات الطلب الإضافي مؤكدة ما جاء في طلبها المضاد.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم المستأنف قد جانب الصواب وخرق القانون، إذ من حيث انعدام التعليل وخرق مقتضيات الفصلين 17 و 18 من ق.م.م و المادة 35 من ق.م.م 49.16 فإن المحكمة الابتدائية مصدره الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد خرقت الفصل 17 من ق.م.م نظرا لعدم بتها في الدفع الذي اثارته أمامها في المرحلة الابتدائية والمتعلق بعدم اختصاصها للنظر في القضية المعروضة عليها والبت فيها خاصة وأنها قد أكدت من خلال دفعها بعدم الاختصاص أن الإنذار موضوع الدعوى سبق للمستأنف عليه أن استصدر بالمصادقة عليه لدى المحكمة الابتدائية بسلا بعدما اختارها كجهة قضائية للمصادقة على إنذاره الرامي للأداء والإفراغ والتي قضت له بذلك في الملف عدد 22/111/2022 بتاريخ 02/09/2022 لاسيما وأنه طبقا للفصل 18 من ق.م.م ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية، وهو نفس ما تؤكد المادة 35 من ق 49.16 يتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وأن المحكمة الابتدائية مصدره الحكم المستأنف لم تجب على دفعها بعدم الاختصاص ، ولم تكلف نفسها عناء تعليل ردها لهذا الدفع من عدمه سواء بموجب حكم مستقل أو بإضافة الطلب إلى الجوهر، كما أوجب ذلك نص الفصل 17 من ق.م.م رغم توضيح وتأكيد اختيار المستأنف عليه للمحكمة الابتدائية بسلا للبت في نفس القضية (بنفس الأطراف المحل- السبب...)، ورغم الإدلاء بما يفيد سلوكه لنفس الإجراءات والمساطر أمامها،

وبمطالبته بنفس الملتزمات والدعاوي أمام جهتين قضائيتين مختلفتين من حيث الاختصاص (الابتدائية والتجارية) وأن الاختصاص النوعي يكون من اختصاص المحكمة المختارة من طرف المدعي استنادا على القاعدة الفقهية من اختار لا يعود، وطالما أن المستأنف عليه سبق وأن اختار المحكمة الابتدائية بسلا للمصادقة على إنذاره المتعلق بنفس المحل ونفس الأطراف ولنفس السبب فلا يمكنه أن يرجع من جديد لمواصلة البت في مطالبه أمام محكمة مغايرة عن اختياره الأول تفاديا لتنازع الأحكام وتباينها وتصادمها في حالة صدورها من جهتين قضائيتين مختلفتين وأن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار الدفع المذكور رغم أنها ملزمة للبت في الدفع المثار أمامها بعدم الاختصاص النوعي وهذا ما أيدته محكمة النقض في القرار 1/771 الصادر عنها بتاريخ 5/6/2014 مما يكون معه حكمها مشوبا بفساد التعليل الموازي لانعدامه، وخرق مقتضيات قانونية، مما يتوافق معه التصريح بإلغائه، ومن حيث عدم ارتكاز الحكم المستأنف على أساس قانون وخرق المادة 26 من ق.16.49 فإنه بالرجوع للمقال الافتتاحي للدعوى والإنذار المطلوب المصادقة عليه، فإن المدعي المستأنف عليه يطالب من خلاله الأداء عن الأشهر من ماي 2022 إلى أكتوبر 2022، ولا يتضمن أية مطالبة بالأداء عن المدة من نونبر 2022 إلى يناير 2023، وأنه وفقا لما هو مقرر قانونا وقضاء، لاسيما ما تنص عليه المادة 26 من قانون 49.16 لا يمكن الحديث عن أية مطالبة قضائية بواجبات كرائية جديدة لم يتضمنها الإنذار أو لم تكن محل إنذار مسبق من طرف المكري، ومتضمنة آجالا لأدائها تحت طائلة عدم قبولها، وأن المطالبة بواجبات كرائية جديدة عن مدة غير مضمنة بالإنذار المطلوب التصديق عليه لا تجد ولا ترتكز على أي أساس قانوني سليم، كون الإنذار المدلى به لا يتضمنها مما يتعين على المحكمة أن تلتزم بمناقشة المدة المتضمنة بالإنذار فقط دون تجاوزها كما أن المدة المطالب بها بالإنذار المذكور تعادل 6 أشهر سبق له أن أدى كل ما بذمته وأكد ذلك بإدلائه بكشوفات حسابية تفيد توصل المستأنف عليه بما قيمته 520,000 درهم أي ما يعادل 13 شهرا، ناهيك عن المبالغ المسلمة له نقدا، مما يثبت أداء المستأنفة وانتفاء واقعة التماطل حسب زعم المستأنف عليه، ويبقى تبرير هذا الأخير واتجاه المحكمة بكون الكشوفات لا تخص الأشهر المطالب بها هو تعليل فاسد كون المحكمة لم تتحرى الدقة، خاصة بعد رفضها إجراء خبرة حسابية للتأكد من ذلك مما يتوافق إلغاء الحكم الابتدائي لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم وفساد تعليله ومن حيث عدم الاستجابة لطلب إجراء خبرة صرح الحكم المستأنف برفض طلبها المقابل لإجراء خبرة حسابية من أجل تحديد الشهور المؤداة من عدمها، رغم أنه طلب وجيه ومؤسس، طبقا للفصل 55 من ق.م.م. الذي ينص على أنه يمكن لأطراف الدعوى تلقائيا أن تلتزم من القاضي إجراء خبرة، خاصة وأن كشوفات الحسابات المدلى بها بقيمة المبالغ المتضمنة لها، التي تفوق 520000 درهم، إضافة إلى المبالغ الأخرى التي استلمها المستأنف عليه نقدا والوصولات الأخرى التي واجهته بها الشركة وقدمتها لدفاعه لاسيما وأنها تفوق بكثير مدة 6 أشهر المطالب بها في الإنذار وحتى المدة الإضافية من نونبر 2022 إلى يناير 2023. خاصة أمام تداخل المدد المطالب بها وتباين واختلاف المحاكم الجهات القضائية المطالب أمامها بهذه المبالغ، ناهيك عن المبالغ التي حجزت عليها المستأنف عليه كما هو ثابت من الأمر القضائي بإيقاع الحجز في الملف عدد 5250/1103/2022 بتاريخ 14/10/2022 وكذلك الأمر بالحجز لدى البنك م.ت.خ. في الملف عدد 137/1104/2022 بتاريخ 14/10/2022، وأن هذه المبالغ المضمنة بالكشوفات البنكية والمسلمة نقدا المحجوز عليها نظرا لتداخلها وترابطها فيما بعضها تجعل ملتزم إجراء الخبرة الحسابية وجيها، بل ضروريا لتحديد الشهور المؤداة من عدمها لاسيما وأنها لا تضر بالمستأنف عليه من جهة ولا تؤثر على سير الدعوى، بل تفيدها، وأن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه بالاستئناف برفضها إجراء الخبرة لتحقيق الدعوى تجعل حكمها مشوبا بسوء التعليل الموازي لانعدامه وغير مرتكز على أي أساس قانوني، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا وموضوعا احتياطيا برفض الدعوى والصائر على من يجب، وأرفق المقال بنسخة الحكم المستأنف وطى التبليغ و صورة من الأمرين القضائيين.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المستأنفة تقدمت بالإستئناف في شخص ممثلتها القانونية [السيدة مها (ح.)] دون الإدلاء بما يثبت أنها فعلا هي الممثلة القانونية لشركة [أ.أ.س.] الشيء الذي يفضي إلى عدم قبول الإستئناف، وأنه بالرجوع إلى النموذج 7 من السجل التجاري المؤرخ في 12/06/2024 لشركة [أ.أ.س.] عدد 25419 الممسوك من طرف المحكمة الابتدائية بسلا الذي يشير إلى الحجز التحفظي الذي أوقعه المستأنف عليه، فإن [السيدة مها (ح.)] غير مدرجة أبدا في قائمة مسيري الشركة، الشيء الذي يجعلها عديمة الصفة والأهلية في التقاضي باسمها مما يجعل الإستئناف الغير مقبول مشير إلى أن مسيري الشركة هما [السيدة مليكة (غ.)] [ر.ب. و.ت (LA9100)] و[السيد محمد (ر.)] [ب.ب. و. ت A273824 قبل 04/10/2022]

وفق الثابت من النموذج 7 من السجل التجاري الصادر بتاريخ 04/10/2022 وأن هذا الخرق المثار من صميم النظام العام، وله علاقة وطيدة بصميم حقوق الدفاع ويرجح أن تكون خطة الجهة المستأنفة هي إدخال المستأنف عليها في متاهات معقدة ولا طائل من ورائها عند السعي للتبليغ أو للتنفيذ وبعد معاينة توصل المستأنف بالحكم الابتدائي بتاريخ 27/03/2024 فإنه يتعذر إصلاح المسطرة لفوات الأجل ، وأن المستأنفة ارتكزت في استئنافها على ثلاثة أسباب كلها مستمدة من وقائع غير صحيحة، وغير منتجة ، وحول السبب الأول المستمد من ادعاء عدم جواب محكمة البداية عن الدفع بعدم الإختصاص فإنه برجوع المحكمة إلى أوراق الملف ستقف على حقيقة أن القضية سجلت بداية في المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 180/8207/2023 وبعد تقدم المدعى عليها بواسطة نائبتها [الأستاذة إكرام البوريضي] المحامية بهيئة الرباط بالدفع بعدم الإختصاص النوعي حجزت القضية بتاريخ 6/4/2023 للمداولة لجلسة 13/04/2023 التي صدر فيها الحكم رقم 1586 برد الدفع بعدم الإختصاص النوعي وهو الحكم الذي تقدمت بطلب تبليغه منذ 17/05/2023 إلا أنه الأسباب غامضة يبلغ هذا الحكم للمدعى عليها إلا بتاريخ 19/09/2023 بعد تقديم ملاحظة للمفوضة القضائية بأن المدة التي احتفظت فيها بالطي دون تبليغه، يثير التساؤلات وبعد مرور أجل الإستئناف، تقدم المدعي بطلب تعيين الملف من جديد مرفق بشهادة تسليم الحكم المتعلق بالإختصاص ليعطى رقم جديد للملف وهو 3652/8207/2023 تقدمت على إثره المدعى عليها لجلسة 15/11/2023 بطلب مضاد يرمي إلى إجراء خبرة حسابية ، وأنه بعد معاينة صدور حكم برد الدفع بعدم الإختصاص النوعي وفق ما تقتضيه أحكام القانون المحدث للمحاكم التجارية وليس مقتضيات المسطرة المدنية كما تعتقد المستأنفة فإن ذلك يجعل السبب الأول للإستئناف غير مقبول لتأسيسه على واقعة غير صحيحة ليكون المستأنف عليه غير مجبر عن الرد على المستأنفة بخصوص الجهة المختصة نوعيا في البت في النزاع وهي نقطة محسومة قانونيا وقضائيا ، وحول السبب الثاني للإستئناف المستمد من ادعاء عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني وخرق المادة 26 من القانون 49.16 اعتبرت المستأنفة في مقالها أن المستأنف عليه طالب في الإنذار بالأداء عن الأشهر من ماي 2022 إلى أكتوبر 2022 ، ولا يتضمن أية مطالبة بالأداء عن المدة من نونبر 2022 إلى يناير 2023، وأنه طبقا للمادة 26 من القانون 49.16 فإنه لا يمكن الحديث عن أية مطالبة قضائية بواجبات كرائية جديدة، لم يتضمنها الإنذار أو لم تكن محل إنذار مسبق من طرف المكري ومتضمنة اجالا لأدائها تحت طائلة عدم قبولها وأن المطالبة بواجبات كرائية جديدة عن مدة غير مضمنة بالإنذار المطلوب التصديق عليه لا تركز على أي أساس قانوني سليم وقد اعتبرت المستأنفة في هذا السبب أنه يتعين على المحكمة أن تلتزم بمناقشة المدة المتضمنة بالإنذار فقط دون تجاوزها وجوبا عن ذلك يلتمس عدم قبول هذا الشق من الوسيلة لأن المستأنفة لم تنزه خلال المرحلة الابتدائية تقيدا بمقتضيات الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية، طالما أنه دفع بعدم القبول ومن جهة ثانية فإن ما نسبته المستأنفة للمادة 26 من القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي غير صحيح وفي غير محله، فالمستأنفة تعتقد في هذا السبب أو بالأحرى تتوخى الإيهام بأنه لا يجوز للمكري أن يطالب أمام المحكمة إلا بالمبالغ التي كانت موضوع إنذار مسبق ومتضمنة لآجال لأدائها تحت طائلة عدم القبول وتكون بذلك المستأنفة قد حملت المادة 26 المتمسك بها ما لا تحتمله وبالتالي وجب التأكيد على أن المستأنف عليه كان يتمسك باستمرار العلاقة الكرائية لكون الواجبات الكرائية مورد عيشه، ولذلك لجأ في البداية إلى مباشرة المسطرة المنصوص عليها في القانون 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية، صدر عن المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 02/09/2022 الأمر رقم 22 بالتصديق على الإنذار والأمر بالأداء في الملف رقم 22/111/2022 والذي أدلت المستأنفة بشأنه بأمرين للحجز استصدرهما بناء على الأمر بالأداء المذكور الذي امتنعت المستأنفة عن تنفيذه وفق الثابت من محضر الإمتناع المنجز بتاريخ 17/11/2022 ، وبعد تأكد المستأنف عليه من أن المستأنفة لا نية لديها بالأداء بادر إلى تبليغها الإنذار موضوع هذه الدعوى الذي تم فيه تذكيرها بتوقفها عن الأداء من يناير 2019 إلى أبريل 2022 كانت موضوع الأمر الصادر عن رئاسة المحكمة الابتدائية بسلا في الملف رقم 22/111/2022 وكذا لعدم أدائها 240.000 كواجبات كرائية عن المدة من ماي 2022 إلى أكتوبر 2022، ومبلغ 24.000 درهم عن ضريبة النظافة عن نفس المدة، وتم منحه أجل 15 يوما للأداء، ونفس المدة للإفراغ ، وأن ما يهم في هذا السبب هو أن المحكمة ستعابن أنه بالنظر إلى أن الأمر يتعلق بإفراغ محل تجاري ولو أن هذه النقطة لم تثر في الإستئناف فإن المدة المطالب بها في الإنذار لا تقل عن ثلاثة أشهر، كما أن المدة الممنوحة للمستأنفة من أجل الأداء لا تقل عن المدة المنصوص عليها في القانون مما يعطي للمستأنف عليه الحق في طلب الإفراغ دون أداء تعويض، وغني عن البيان، أنه يجوز دائما للمكري المطالبة بمقتضى المقال الإفتتاحي بمدة لاحقة عن المدة التي تضمنها الإنذار كما أنه يجوز له التقدم بطلبات إضافية من أجل الأداء أثناء سريان الدعوى بما في ذلك خلال مرحلة الإستئناف خلافا لما تعتقده المستأنفة ، وتجدر الإشارة إلى أن المدعي عبر في المرحلة الابتدائية عن عزمه

التنازل عن طلب الإفراغ في حالة أداء المستأنفة لجميع الواجبات الكرائية، أكثر من ذلك فإن المستأنفة التمسست التأخير لوجود محاولة الصلح وقد ثبت أن التأخير المطلوب كان لربح الوقت ليس إلا، وبخصوص زعم المستأنفة بأنها أدت عن المدة المطالب بها في الإنذار فإن المستأنفة لم تجد أي حرج في ادعاء أنها أدت عن المدة المطالب بها في الإنذار، وحجتها في ذلك زعمها الإدلاء بكشوفات حسابية تفيد توصل المستأنف عليه بما قيمته 520.000 درهم أي ما يعادل 13 شهرا، والمبالغ المسلمة نفدا، معتبرا أن تعليل المحكمة بأن الكشوفات لا تخص الأشهر المطالب بها هو تعليل فاسد كون المحكمة لم تتحرر الدقة خاصة بعد رفضها إجراء خبرة حسابية وأنها تعتبر بداية أن حجج المدعى عليها بطلبها إجراء خبرة حسابية غير مقبول كوسيلة وسيلة في الإستئناف لأن طلبها تم رفضه في المرحلة الابتدائية، دون أن يكون محل طعن بالإستئناف مع التنويه بأنه لم يعد بإمكان المستأنفة تصحيح الأمر لفوات الأجل ، ومن جهة ثانية فإن المستأنفة التي يتعين عليها إثبات انقضاء الإلتزام طبقا للفصل 400 ق. ل. ع، أما فيما يتعلق بادعاء المستأنفة بأن الكشوفات الحسابية تثبت الأداء عن المدة المحددة في الإنذار ووصف تعليل الحكم بالإبتدائي بالفاقد، فإن ما ارتكزت عليه المستأنفة هو الفاسد حقا، لأنها لم تبين الكشوفات البنكية المعنية التي لم تأخذها المحكمة بعين الإعتبار، وهنا سيتضح أن المستأنفة تسعى لربح الوقت تعبر مسطرة الخبرة وهذا كاف لرد هذا الشق من سبب الإستئناف كما أنه خلافا لما تمسكت به المستأنفة فإن المحكمة الابتدائية التجارية أجابت عن الكشوفات المدلى بها بكونها تتعلق بالمدة قبل ماي 2022 وبأن الواجبات الكرائية السابقة تؤدي قبل الواجبات الكرائية اللاحقة وبالتالي فإن ما عابت به المستأنفة الحكم بالإبتدائي، غير صحيح وفاقد ، ولحسم هذا الأمر فإنها تؤكد أنها استصدرت عن المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 02/09/2022 الأمر بالأداء رقم 22 في الملف رقم 22/111/2022 يتعلق بالمدة من يناير 2019 إلى أبريل 2022 طعن فيه المستأنفة مرتكزة على أسباب واهية وصلت لدرجة إنكار صفتها، وتم عدم قبول استئنافها بمقتضى القرار الصادر عن محكمة الإستئناف بالرباط في الملف رقم 2022/1101/425 وبالتالي فإنه طبقا لمقتضيات الفصلين 418 و 451 و 453 ق. ل. ع فإن الكشوفات المدلى بها لا تتعلق حتى بالفترة من يناير 2019 إلى أبريل 2022 موضوع الأمر بالتصديق على الإنذار والأمر بالأداء المذكور فبالأحرى أن تتعلق بالفترة التي تلتها موضوع الحكم المستأنف، ومهما يكن من أمر فإنه أجاب باستفاضة عما تتمسك به المستأنفة في المرحلة الابتدائية خاصة في المذكرة التأكيدية مع طلب إضافي المدلى بها لجلسة 15/11/2023 وإنه يحيل عليها تفاديا للتكرار حول السبب الثالث المستمد من عدم الإستجابة لطلب الخبرة فإن المستأنفة تقدمت بطلب مقابل يتعلق بإجراء خبرة حسابية، وهو الطلب الذي قبلته المحكمة شكلا ورفضته موضوعا لكنه لم يكن بتاتا محل أي طعن بموجب المقال الإستئنافي الذي التمسست من خلاله المستأنفة إلغاء الحكم المستأنف وتصديا بعدم قبول الطلب شكلا وبرفضه موضوعا مما يثبت بشكل قطعي الإستئناف انصب على طلبات المستأنف عليه المدعي وبالتالي يكون سبب الإستئناف غير مقبول، ومن جهة أخرى فإنها يحيل على جوابه عن السبب الثاني للإستئناف وكذلك إلى تعليل الحكم المستأنف الذي ما قضى به بكون الكشوفات المدلى بها لا تتعلق بالمدة موضوع الإنذار وبأن الواجبات الكرائية السابقة تؤدي قبل اللاحقة والمستأنفة لم تثبت خلاف ما علل به الحكم المستأنف كما أن ما تمسكت به المستأنفة يصطدم كليا بمقتضيات الفصل 400 ق. ل. ع لأنه مادام المدعي قد أثبت وجود الإلتزام فإنه عبء إثبات انقضائه يقع على كاهل إلى المستأنفة المدعى عليها سيما أنها شركة تجارية تتوفر على محاسبة منتظمة ولن يعوزها الإثبات إن أدت فعلا ، ملتصقا بعدم قبول الإستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم بالإبتدائي في جميع ما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر. وأرفقت المذكرة بنموذج "ج" ونسخة حكم وأمر ومحضر امتناع ونسخة من قرار.

و بناء على المذكرة التعقيبية أثناء المداولة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها والتي أوضحت أن المستأنف عليه التمس عدم قبول دفعها المتعلق بمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 بناء على أسباب واهية من قبيل تحميل المادة ما لا تحمله فإنها تؤكد أنه إضافة إلى وضوح المادة المذكورة ووجوب التقيد بمقتضاها فإن الغاية التي توخاها المشرع من التقيد بفحوى الإنذار والمدة المضمنة به حتى لا يتم التلاعب بالوقائع والالتفاف عليها من خلال تداخل المدة المطالب بها في الإنذار مع أشهر جديدة خارج عن نطاقه مع ما يليها من اختلاط في احتسابها وتداخل المبالغ وتباينها كما هو الحال في هذه النازلة لاسيما وأن المستأنف عليه مصمما على إنكار تحصيله لسومات كرائية وإعادة المطالبة بها مرتين مما تكون معه المادة المذكورة محددة لإجراءات مسطرية حاسمة للحد من الوقوع في مثل هذه التلاعبات خاصة وأن المستأنف عليه يحاول جاهدا انقال كاهل المستأنفة بمبالغ غير مستحقة فقط من أجل إفراغها من المحل وهذا ما يفسر تمسك المستأنف عليه برفضه لملتصقا بإجراء خبرة حسابية لا تضر مصالحه في شيء، بل على العكس

فإن كان ما يدعيه صحيحا، فباعتبار أن الخبرة إجراء من إجراءات تحقيق الدعوى فإن نتائجها ستكون حاسمة لدرء كل شبهة أو مغالطة من شأنها الإضرار بحقوق الطرفين معا، وتعقيبا على جواب المستأنف عليه بخصوص أداء المستأنفة لأشهر مطالب بها في هذه الدعوى استنادا على كشوفات حسابية و مبالغ مالية مسلمة نقدا، مستشهدا بتعليل المحكمة كون هذه المبالغ متعلقة بالمدة قبل ماي 2022 ، وأداء الواجبات الكرائية السابقة يسبق عن أداء الواجبات اللاحقة فإن المستأنف عليه في هذه الحالة يدعي أن المبالغ المحولة إليه تشمل فقط المدة السابقة لماي 2022 بمعنى أنها تخص الدعاوي المدنية السابقة التي أدلى بارقام ملفاتها (أمر) بالتصديق على الإنذار والأمر بالأداء والتي هي نفسها موضوع إيقاع حجوزات استنادا عليها، وهذا يوضح من جهة عدم احترام قواعد حسن النية في التقاضي استنادا على الفصل 5 من ق.م.م باعتبار أنه يشهد على أن المبالغ المسلمة له تخص الفترة التي طالب بها أمام المحكمة الابتدائية بسلا ومع ذلك باشر إجراءات الحجز على الحساب البنكي ومنقولات الشركة، ومن جهة أخرى فهي تؤكد دفعها بأن المستأنف عليه يحاول الإثراء على حسابها عن طريق توصله بمبالغ باليد اليمنى وحجزه عليها بيده اليسرى والمطالبة بها من جديد أمام المحكمة، وهذا ما يؤكد بان المستأنف عليه لا يجد حرجا في المطالبة بنفس المبالغ أمام جهات متباينة واستخلاصها لمرات عديدة مما يدفع بالمستأنفة للتساؤل عن مآل تلك المبالغ المضمنة بالكشوفات طالما أن المستأنف عليه لم يعتبرها سدادا لا للأشهر المطالب بها في الدعوى ولا الأشهر التي سبقتها ، و من جهة أخرى فإن المستأنفة من خلال مقالها الاستئنافي الأصلي فقد استأنفت جميع مقتضيات الحكم الابتدائي، بما في ذلك الشك المتعلق بالخبرة، كما أنها اثارَت بوضوح بمقالها في السبب الثالث لطعنها بالاستئناف والمتعلق بعدم الاستجابة لطلب إجراء خبرة لأنه لا يمكن اهدار حق في الاستفادة من مقتضيات قانونية بخصوص تحقيق الدعوى لاسيما إن كان إجراء حاسم لتحديد المبالغ الحقيقية المستحقة وبدقة لقطع الشك باليقين خاصة وأن هذا الإجراء لا يضر بسير الدعوى أو بحقوق الأطراف، وأنه سبق وأن ابدت استعدادها لأداء المتخذ في ذمتها خلال المرحلة الابتدائية، وتؤكد بأنها مستعدة لأداء ما في ذمتها على أن يتم ذلك في حدود مستحقات المستأنف عليه، وحتى لا يتم أداءها لسومة كرائية عن أشهر لمرتين، وهذا ما يجعلها متمسكة بطلبها بانتداب خبير حسابي لإجراء خبرة حسابية لتحديد الشهور المؤداة من عدمها، والمبالغ المستحقة للمستأنف عليه حتى لا يتم إثناء هذا الأخير على حسابها بدون سبب مشروع وأن المستأنف عليه إضافة إلى تسلمه لمبالغ عن الوجيبة الكرائية عن بعض الأشهر المطالب بها في دعواه هاته فإنه من قد قام بمباشر إجراءاته بتنفيذ أحكام تشمل نفس المبالغ المطالب بها جزء مهم من المبالغ المطالب بها عن طريق إجراءاته لحجوزات على مبالغ ومنقولات للمستأنفة، وسيتبين بأن المستأنف عليه يقاضيه من خلال موقعين ومركزين قانونيين مختلفين بخصوص نفس موضوع الدعوى وذلك من خلال تنفيذه لمقتضيات الحكم المدني الذي ادلى بمراجعته المستأنف عليه في مذكرته الجوابية والتي باشر استنادا عليه إيقاع حجز على منقولات الشركة وحجز آخر على الحساب البنكي لها مما يكون معه المستأنف عليه قام فعليا بتحصيل جزء من المبالغ المطالب بها (نقد) أو عن طريق حوالة بنكية إضافة إلى الحجوزات مما يكون معه طلبه بإجراء خبرة حسابية وجبها ومعلا وضروريا لتحقيق الدعوى والفصل فيها ، ملتزمة أساسا إلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا رفضها موضوعا احتياطيا جدا إجراء خبرة حسابية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/06/2024 حضر نائبها الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة . 04/07/2024

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالإطلاع على الملف الابتدائي تبين أنه تم فتح ملف عدد180/8207/2023 على اثر تقديم المستأنف عليه لمقال افتتاحي رامي الى الأداء والإفراغ و الذي عقبه تقديم المستأنفة لمذكرة جوابية دفعت من خلالها وبصفة أساسية بعدم الاختصاص النوعي ، وأنه بعد إحالة الملف على النيابة العامة وإدلائها بمستنتاجاتها تم حجز الملف للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 13/4/2023 حيث أصدرت المحكمة التجارية حكما قضي باختصاصها نوعيا للبت في النزاع ، وأنه بعد مرور أجل الاستئناف تم تعيين الملف من جديد ليعطى له رقم جديد وهو 3652/8207/2023 حيث تم استدعاء المستأنفة ودفاعها لأول جلسة بعد التعيين حيث تقدمت بطلب مضاد رامي الى إجراء خبرة حسابية ، وبذلك تكون المحكمة مصدرة الحكم وعلى خلاف ما أثارته الطاعنة قد بتت بحكم مستقل في الدفع بعدم

الاختصاص النوعي في احترام لما أوجبه المادة 8 من قانون إحداث المحاكم التجارية وهو حكم أصبح نهائيا ، وأنه لا مجال لإعادة مناقشة نفس الدفع أمام هذه المحكمة الذي سبق وأن تم الحسم فيه بحكم أصبح نهائيا .

وحيث إنه ليس في قانون 49.16 أو في المادة 26 منه ما يمنع المكري من المطالبة بواجبات كرائية أصبحت حالة ومستحقة بمناسبة الدعوى الرامية الى الأداء و الإفراغ الى جانب تلك المضمنة بالإندار المطلوب المصادقة عليه، كما أنه ليس في القانون عامة ما يمنع ذلك، وبالتالي فإن القول بأنه لا يمكن الحديث عن أية مطالبة قضائية بواجبات كرائية جديدة لم يتضمنها الإندار أو لم تكن محل إندار سابق يبقى قول غير مرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين رده.

وحيث إنه وبالرجوع الى الإندار المبلغ للمستأنفة بتاريخ 15/11/2022 تبين أن موضوعه هو تذكير الطاعنة باستئنافها عن أداء كراء المدة من 1/1/2019 الى أبريل 2022 بما مجموعه 176000 درهم و التي صدر بشأنها أمر بالتصديق على الإندار والأمر بالأداء في الملف رقم 22/1111/2022 وكذا استئنافها عن أداء الكراء عن المدة من ماي 2022 الى أكتوبر ، و كذا واجبات النظافة مانحا اياها أجل 15 يوما من أجل الأداء والإفراغ تحت طائلة المصادقة على الإندار والحكم عليها بأداء المدة غير المحكوم بها وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغها من المحل المكترى ، ولأن ما أدلت به المستأنفة خلال المرحلة الابتدائية من كشوف حسابية للقول بأداء كل ما بذمتها كانت محل منازعة من طرف المستأنف عليه الذي دفع بأنها لا تتعلق بالمدة موضوع الإندار سواء تلك التي صدر بشأنها أمر بالأداء أو المدة الثانية التي لم يصدر بشأنها أي حكم بخلاف ما أثارته الطاعنة في تعقيبها على جواب المستأنف عليه ، مضيفا أن المستأنفة سبق أن استأنفت الأمر بالأداء المشار اليه في الإندار ونفت أصلا أية علاقة معه وهو ما هو ثابت من خلال صورة من مقال استئنافي سبق لها أن أدلت به خلال المرحلة الابتدائية ، كما أنه وبالإطلاع على عقد الكراء الرابط بين الطرفين تبين أنه تم الاتفاق على أن يتم الأداء ما بين 1 و 5 من كل شهر بحساب المستأنف عليه وبالرجوع الى الكشوف الحسابية المستدل بها من طرف المستأنفة خلال المرحلة الابتدائية تبين أن بعضها يتعلق بسنة 2018 وبعضها لا يغطي سنة 2019 كاملة ، وأداء واحد عن سنة 2020 وبعضها يشمل جزء من سنة 2021 وبعضها كان الأداء بمبالغ تنقص عن السومة المتفق عليها، هذا بالإضافة الى ان المستأنف عليه تمسك بأن المستأنفة لم تدل بما يفيد الأداء عن المدة السابقة موضوع الأمر بالأداء حتى يمكن اعتبار تلك الأداءات تتعلق بها وهو الأمر الذي لم تدل الطاعنة بما يثبت، هذا بالإضافة الى أن المدة الثانية الممتدة من ماي 2022 الى غاية أكتوبر من نفس السنة و التي هي مدة تتجاوز ثلاثة أشهر التي أوجبها قانون 49.16 في المادة 8 منه للقول بالإفراغ للتماطل وهي مدة ليس ضمن الكشوف المستدل بها ما يفيد أداء كرائها ، وأنه لا يمكن اسقاط أداءات سابقة عن مدد كرائية لاحقة سيما وأن الطرفين اتفقا على أن الأداء يتم في بداية الشهر وليس قبله ، كما أن المستأنف عليه طالب في مقاله الافتتاحي بواجبات الكراء عن المدة الثانية التي لم يسبق أن صدر بشأنها أي حكم وفي ظل خلو الملف مما يثبت إقامة الدليل على أدائها من طرف المستأنفة يبقى طلب إجراء خبرة حسابية غير معزز بما يسمح بالاستجابة له ، كما ان القول بحصول أداءات مناولة باليد يبقى بدوره غير معزز بما يثبت بالنظر للسومة الكرائية التي تصل الى 40000 درهم ، و أنه وبثبوت مطل الطاعنة يبقى ما قضى به الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب لذا يتعين تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس، وأنه لا مبرر لإجراء خبرة حسابية بالنظر الى المعطيات أعلاه .

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.