

**Bail commercial : la mention
'local fermé en permanence' est
insuffisante pour prouver la
fermeture continue du local et
valider la sommation de payer
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 60209	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6620
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8219/4674	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Rejet de la demande d'expulsion, Preuve, Notification par huissier, Montant du loyer, Loyer, Loi n° 49-16, Fermeture continue du local, Confirmation du jugement, Bail commercial, Augmentation du loyer	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un congé pour défaut de paiement et sur la détermination du montant du loyer en l'absence d'accord exprès sur ses augmentations successives. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de validation du congé et d'expulsion, tout en condamnant le preneur au paiement d'un arriéré de loyer fondé sur une première augmentation contestée.

Le preneur, appelant principal, contestait le montant du loyer retenu, tandis que le bailleur, par appel incident, soutenait d'une part la validité du congé délivré à un local jugé clos en continu au sens de l'article 26 de la loi 49.16, et d'autre part le caractère obligatoire d'une augmentation de loyer convenue par correspondance. La cour confirme le montant du loyer initialement révisé, retenant qu'une correspondance émanant du conseil du preneur et détaillant un paiement antérieur constitue une reconnaissance implicite de ce montant.

Toutefois, la cour écarte la demande d'expulsion en rappelant que la simple mention par l'huissier de justice d'un local "fermé" lors de ses passages ne suffit pas à caractériser la "fermeture continue" exigée par l'article 26 de la loi 49.16 pour valider un congé délivré dans ces conditions. Elle juge également qu'une augmentation de loyer, même évoquée dans un accord de principe, ne peut être appliquée unilatéralement par le bailleur et requiert, pour être opposable, soit un avenant au contrat, soit une décision de justice.

En conséquence, la cour rejette l'appel principal et l'appel incident, confirmant le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ط.س. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 06/09/2024 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4217 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/04/2023 في الملف عدد 463/8207/2023 القاضي في الشكل بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذار بالاداء و الافراغ المؤرخ في 04/11/2022 و قبول باقي الطلبات.

في الموضوع : بأدائها لفائدة المستأنف عليهما مبلغ 480 درهم المتبقي عن الواجبات الكرائية عن المدة من 01/01/2015 الى غاية 30/12/2022 مع النفاذ المعجل و الصائر و رفض باقي الطلبات.

وبناء على الاستئناف الفرعي المقدم من الطرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 20/11/2024 يستأنف من خلاله فرعيا ذات الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي تابع للاستئناف الأصلي و يدور معه وجودا و عدما , و اعتبارا لكونه قدم من ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي وطبقا لنص الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية يكون مقبولا شكلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدين الحسين (ق.) ومحمد (ع.) تقدمتا بواسطة محاميهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا من خلاله انهما يملكان العقار ذي الرسم العقاري رقم 6919/س الملك المسمى كرمة الكائن بزقة عبد الله المديوني و المشتمل على عدة محلات تجارية و مستودعات، والذي تشغل به المستأنفة على وجه الكراء مستودعا بداخل القيسارية الكائنة بالرقم 63 زقة عبد الله المديوني الدارالبيضاء بسومة كرائية قدرها 860 درهم شاملة لواجب النظافة، تؤدي من طرف المكترية عن كل نصف سنة أي 6 اشهر، وان المستأنفة عملت منذ بناير 2011 الى متم دجنبر 2021 على أداء الوجيبة الكرائية بحسب مبلغ 805 ناقصة بمبلغ 81 درهم، وهو الشيء الثابت من خلال التحفظات المذكورة ووجب فيها مبلغ 81x 132 شهر 10692.00 درهم و هي المبالغ التي تؤديها المستأنفة رغم العديد من التحفظات و الاشعارات و المحاولات بما فيها الإنذار المؤرخ في 30/01/2020 الذي توصلت به المدعى عليها من المستأنفة بتاريخ 06/02/2020 و انجز بشأنه المفوض القضائي محمد بهاج محضر تبليغ بذلك، وان المستأنفة تقاعست عن أداء واجبات الكراء عن 11 شهر الممتدة من يناير وفبرابر و مارس و ابريل و ماي ويونيو ويوليوز و غشت و شتنبر و أكتوبر و نونبر 2022 فيها 9746.00 درهم أي ما مجموعه 20483.00 درهم، وان العارضين وجها للمستأنفة بتاريخ 4/11/2022 إنذارا بأداء المبلغ المذكور تحت طائلة الافراغ انجز بشأنه المفوض محمد بهاج محضرا اخباريا بتاريخ 28/11/2022 يكون المحل مغلق باستمرار، وانه طبقا للمادة 26 من القانون 49.16.

لاجله يلتزمان الحكم بالمصادقة على الإنذار بالاداء و الافراغ المؤرخ في 14/11/2022 المنجز بشانه المحضر الاخباري من لدن المفوض القضائي محمد بهاج بتاريخ 28/11/2022 و الحكم بأداء المستأنفة لفائدتهما مبلغ 20438.00 درهم و الحكم بافراغ المستأنفة هي ومن يقوم مقامه من المستودع رقم 13 بداخل القيسارية الكائن بالرقم 63 زنقة عبد المديوني الدارالبيضاء مع النفاذ المعجل و تحميل المستأنفة .

وارفقا المقال بنسخة من شهادة الملكية، نسخة من الإنذار المؤرخ في 01/03/2022 مع محضر المفوض القضائي، نسخة من الإنذار بالاداء و الافراغ المؤرخ في 04/11/2022 مع نسخة من المحضر الاخباري المنجز من طرف المفوض القضائي محمد بهاج المؤرخ في 28/11/2022 بكون المحل مغلق باستمرار، وتوصيل الكراء عن المدة من 1/1/2021 الى متم متم يونيو 2021 الحامل لتحفظات العارضين عن المبلغ الناقص مع نسخة من الشيك الصادر عن المستأنفة لاداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة مع نسخة من تواصل الكراء عن المدد السابقة و نسخ من شيكات الأداء الصادرة عن المستأنفة لاداء واجبات الكراء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنفة و التي اتارت من خلالها بانها تؤدي الواجبات الكرائية بمبلغ 805 درهم وليس 886 كما يزعم المدعي و انه ليس هناك أي حكم قضائي يبرر هذه الزيادة فمنذ 01/01/2011 الى يومنا هذا وهي تؤدي الوجيبة الكرائية بمبلغ 805.00 درهم شهريا أي 4830.00 درهم لكل سنة رفقته الوصولات الكرائية عن السنوات من 2019-2020-2021 بالإضافة عرض عيني و إيداع قامت به من 30/06/2020 الى 30/06/2021 أي سنة كاملة بمبلغ اجمالي قدره 9660.00 درهم وذلك بتاريخ 14/03/2022 حساب رقم 35791 رفقته نسخة من محضر المفوض القضائي، كما قامت بعرض عيني و إيداع اخر بتاريخ 25/08/2022 عن المدة من 01/07/2021 الى 31/12/2022 بمبلغ 4830.00 درهم أي لمدة ستة اشهر المتبقية من سنة 2022 أي داخل الاجل القانوني وفقا لما طالب به المدعي في مقاله و ليس هناك أي تماطل من طرفها و انها تعتبر الدعوى باطلة و غير مقبولة شكلا و لا موضوعا مادامت ان الزيادة التي احتسبها و طالب بها المدعي من وحي خياله و لا تنبني على أي أساس قانوني او حكم قضائي و المالك الفعلي و المحامي و المحرر لوصولات الكراء يضع خطأ كما هو واضح في وصل الكراء على كل من كلمة LOYER.CONCIERGE TOTAL 4830 DH ECLAIRAGE .TIMBRE أي الكل خالص اما التحفظات التي يشير اليها المدعي في وصل الكراء فهي عبارة عن متمنيات لن تكون قانونية الا بحكم قضائي او عقد كراء و هذا امر لا يتوفر عليه المدعي لاجله تلتمس الحكم برفض الدعوى.

وارفقت المذكرة بنسخة من الوصولات الكرائية لسنة 2019.2020.2021 مع عرض عيني و إيداع من 30/06/2021 الى متم 30/06/2022 حساب رقم 40982 مع وصل الأداء .

و بناء على المذكرة التعقيبية مع المقال الإضافي مع طلب الطعن بالزور الفرعي و المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليهما والمؤداة عنها الرسوم القضائية و التي اثارها من خلالها من حيث التعقيب فانهما يديان بنسخة من مراسلة دفاع المستأنفة والمؤرخة في 22/08/2011 و الذي تشهد فيه انها تؤدي وجيبة الكراء في ذلك التاريخ بسومة مقدرة في مبلغ 810.00 درهم عن كل شهر و ذلك بادائها لمبلغ 7290.00 درهم عن 9 اشهر أي عن المدة الممتدة من 01/01/2011 الى متم شتنبر 2011 و هي ذات الرسالة التي تقر فيها المستأنفة باتفاقها وموافقتها على زيادة السومة الكرائية بنسبة 15 بالمائة شاملة لواجب النظافة لتصبح السومة الكرائية محددة في مبلغ 886 درهم، وهو ما يفند دفع المستأنفة بكون وجيبة الكراء كانت محددة في مبلغ 805.00 درهم و دون ادلائها باي حجة تثبت دفعها المذكور، مع ان الثابت من الرسالة المذكورة أعلاه الوجيبة الكرائية كانت تؤدي بحسب مبلغ 810.00 درهم كل شهر، وان المستأنفة نفسها أدت بتواصل الكراء حاملة لتحفظ الطرف المكري عن مبلغ الكراء المؤدى، دون ان تنازع في تلك التحفظات الواردة بتواصل الكراء التي ظلت المستأنفة تتواصل بها و هي تحمل تلك التنبيهات و التحفظات، وان من ادلى بحجة فهو قائل بما فيها، وان المستأنفة تقر بانها كانت تؤدي فقط مبلغ 805 عن كل شهر ناقص سواء عن مبلغ 810.00 درهم كانت تؤديه مسبقا و كذا ناقص عن مبلغ 88 درهم مخالفا ما يقتضيه الفصل 667 من ق ل ع و ان المدة المطالب بها بموجب الإنذار في نازلة الحال هي المدة الممتدة من 01/01/2022 الى متم دجنبر 2022 وان المستأنفة تقر في مناحي جوابها بانها تتماطل في أداء واجبات الكراء بكونها لا تؤد وجيبة الكراء في تاريخ حلولها اذ لم تؤد وجيبة الكراء عن المدة الممتدة من 30/06/2021 الى متم 30/06/2022 الا بتاريخ 14/03/2022 تاريخ انجاز المحضر

الاخباري المتعلق بالعرض العيني المدلى به من طرف المدعية، وان عقد الكراء وفق مقتضيات الفصل 627 من ق ل ع و انه و طبقا للفصل 663 و 664 من ق ل ع، فان المكتري الذي يتقاعس عن أداء الوجيبة الكرائية في وقتها المحدد يعد متماطلا و كذا طبقا للفصلين 254 و 255 من ق ل ع، وان الأداء الواقع من طرف المستأنة يبقى أداء جزئيا ، مما يكون معه التماطل ثابت في حقها و تاسيسا على ذلك يكون ثابتا صحة السبب المبني عليه الإنذار المؤرخ في 04/11/2022 و يبقى الطلب الرامي الى المصادقة عليه و افراغ المستأنة مبررا و يتعين الاستجابة له مع حصر مبلغ الأداء في مبلغ 11664.00 درهم عوض مبلغ 20438.00 درهم ، وفي المقال الإضافي فان المستأنة ادلت بمحضرين اخباريين منجزيين من لدن المفوض القضائي السيد بوشعيب جريد يشهد فيه انه تنفيذ للامر الأول فقد انتقل يومه 08/03/2022 الى العنوان المذكور أعلاه الذي هو عبارة عن مكتب محاماة خاص بالاستاذ رحال محام بهيئة الدار البيضاء و انه هناك اتصل بالكاتبة التي عرفته بصفتها و موضوع مهمته فاجابته ان احد المعروض عليه الحسين (ق.) يعمل محام بهيئة الدار البيضاء و انه يتخذ من هذا المكتب مقرا للمساكنة و قد اتصلت به الكاتبة و اخبرته، فاتصل به و اخبرته بموضوع مهمتي و طلبت منه الحضور الى مكتبي لتسلم العرض او التعريف بنوابه الا انه لم يحضر، وهو نفس الامر الذي ضمنه المفوض القضائي محضر العرض الثاني المؤرخ 25/08/2022 و ان المكريين وفق الثابت من شهادة الملكية هما السيد الحسين (ق.) المالك لنسبة 1/3 و السيد محمد (ع.) 2/3 ، وان المستفاد من محضري المفوض القضائي بوشعيب جريد انه انتقل لمكتب المحامي رحال وجد كاتبة دون ذكر اسمها و لا شكلها و اتصل بها و اخبرها بموضوع مهمته، فاخبرته الكاتبة المحهولة ان احد المعروض عليهم و هو السيد الحسين (ق.) يعد محام بهيئة الدار البيضاء و انه يتخذ من هذا المكتب كمقر للمساكنة، وان كل ما تضمنه المحضر من صنع خيال محرره هذا من جهة، ومن جهة فان المفوض القضائي منجز المحضر حتى مسابته فيما ضمنه في محضره لم يضمن محضره انه تلقى أي جواب برفض العرض من السيد الحسين (ق.) بل اكتفى بسرد وقائع لا تمت بصلة للواقع ومن جهة ثالثة فانه حتى اذا تم مسابرة المستأنة فيما ادلت به محضر للقول بالعرض و الإيداع فانها تقر بموجب المحضر المذكور انها عرض فقط المبلغ على السيد الحسين (ق.) دون السيد محمد (ع.) الذي تعرض عليه المستأنة أي مبلغ و لم يتلق أي جواب بالقبول او الرفض منه، وان الإيداع الذي قامت به المستأنة بصندوق المحكمة مباشرة دون عرض الكراء على المالكين عرضا حقيقيا لا يمكن ان يكون مقبولا و لا نافيا للمطل لعدم قيامها بالعرض العيني الحقيقي و ثبوت امتناع العارضين لصريح المواد 171 و ما يليه من ق م م، وان حدد حالات الاعفاء من القيام بالعرض الحقيقي من جانب المدين فقط في الحالات المنصوص عليها في الفصلين 277 و 278 من ق ل ع ، وان المستأنة اودعت مبالغ الكراء ناقصة سواء كانت تؤدي به الوجيبة بداية في حدود مبلغ 810.00 درهم عن كل شهر وفق ما سلف و اودعتها فقط في حدود مبلغ 805 درهم و لم تعرضها و لم تودعها أيضا وفق ما اتفقت عليه من زيادة بشكل رضائي في حدود نسبة 15 بالمائة كما هو مستدل عليه من أوراق و مرسلات بين الطرفين، لاجله يلتزمان الحكم ببطالان العرض العيني الذي قامت به المستأنة موضوع ملفي التنفيذ الأول عدد 1566/6151/2022 موضوع ملف مختلفات رقم 4224/1109/2022 و كذا الإيداع الذي اعقبه لدى صندوق المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 29/08/2022 حساب رقم 40982 مع ما يترتب عن ذلك قانونا هو و من يقوم مقامها من المستودع رقم 13 بداخل القيسارية الكاتبة بالرقم 63 بزقة عبد الله المديوني الدار البيضاء، وبادائها لفائدة المدعين مبلغ 891 درهم عن المبلغ الناقص عن المدة من 01/01/2022 الى متم نونبر 2022 و مبلغ 81 درهم الناقص عن شهر دجنبر 2022 مع النفاذ و الفوائد القانونية وتحميلها الصائر، وفي مقال الطعن بالزور الفرعي و ان المستأنة ادلت بنسختين من محضرين اخباريين من لدن المفوض القضائي السيد بوشعيب جريد يشهد فيه انه تنفيذا للامر الأول فقد انتقلت يومه 08/03/2022 ، وان المفوض القضائي لم يسبق له ان اتصل بالمعروض عليه و لم ينتقل لمحل او مكتب الأستاذ صلاح الدين بن رحال بدليل ان المفوض القضائي استعمل عبارة انه انتقل الى العنوان المذكور أعلاه الذي هو عبارة عن مكتب محاماة خاص بالاستاذ رحال محام بهيئة الدار البيضاء فكيف يشهد المفوض القضائي انه انتقل الى العنوان و لم بشر الى مكتب المحامي و اسمه الحقيقي، مما يدل على ان المفوض القضائي صنع المحضر من خياله، وان السيد الحسين (ق.) يطعن في المحضرين بالزور الفرعي و يلتزم من المحكمة البث في مسطرة الطعن بالزور الفرعي وفق ما يفرضه القانون في هذا الباب و حفظ حقه في الادلاء بمستنتاجاته بعد انجاز المسطرة.

وارفقا المذكورة بنسخة من الرسالة الصادرة عن دفاع المستأنة مؤرخة في 22/08/2011 ، نسخة جواب و توصل الدفاع بالرسالة المذكورة أعلاه، نسخة من المحضر المنجز من لدن المفوض القضائي بوشعيب جريد 14-03-2022 موضوع ملف التنفيذ عدد

.1373/6151/2022

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المستشارفة و التي اتارت من خلالها بان كل العروض العينية و الايداعات التي قامت بها صحيحة شكلا و مقبولة قانونا، وانها قامت بعرض عيني جديد عن المدة المتراوحة من 01/01/2023 الى متم 30/06/2023 بمبلغ اجمالي قدره 4830.00 درهم و ان المدعي لم يحضر لتسمله رغم علمه بذلك بتاريخ 17/04/2023 مما جعلها تقوم بايداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 18/04/2023، وانها شركة وازنة لها معاملات تجارية و انها قامت بأداء الضريبة المهنية بمبلغ اجمالي قدره 9900.00 درهم , ملتزمة ضم هذه المذكرة التعقيبية و التصريح بعدم قبول الدعوى.

وارفقت المذكرة بنسخة من مقال عرض عيني و إيداع ، نسخة من محضر اخباري، نسخة وصل إيداع بصندوق المحكمة، اصل اعلام الضريبة و نسخة من وصل أدائها بالخزينة العامة.

وبناء على المذكرة التاكيدية المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليهما و المرفقة باصل انذار .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية .

وبعد مناقشة القضايا، وتمام الاجراءات، وتبادل الذكرات بين الأطراف , صدر الحكم المستشارف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعة للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعة في أسباب استئنافها أنه بتحليل السند القانوني الذي اعتمدت عليه المحكمة الابتدائية في إصدار حكمها هو سند غير قانوني لأنه يفتقد إلى التفعيل المسطري بواسطة دعوى قضائية لدى المحكمة المختصة ، فالمستأنفة لم يسبق لها أن أدت مبلغ 810 درهم كسومة كرائية لمحلها التجاري بل تؤدي مبلغ 805 درهم كسومة شهرية و ليس في علمها أي اتفاق ولا تعترف بأي اتفاق صادر عن دفاعها آنذاك المحامي ذ السملالي عبد الصمد لأنه ليس هناك أي حكم قضائي يؤكد هذه الزيادة ، كما أنه ليس هناك أي عقد جديد أو مصادقة صريحة من طرف المستأنفة على هذه الزيادة، وبالتالي فزيادة 5 دراهم في السومة الكرائية الشهرية باطلة و غير قانونية و لا سند لها ، وأنها أدلت بحكم سابق صادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء بينها وبين المطعون ضدهما ملف عدد 2022/8219/5111 حكم عدد 8262 الصادر بتاريخ 28/07/2022 القاضي ذ/سارة زهير الذي رفض الحكم بأي زيادة أو بإقرار أي زيادة ، ويتضح بالتالي أنه ليس هناك أي اتفاق أو حكم قضائي على إقرار الزيادة في السومة الكرائية من 805 درهم إلى 810 درهم.

والتمسست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من ادائها مبلغ 480 درهم، و بعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى مع تحميل المطعون ضدهما الصائر.

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستشارف ونسخة حكم عادية للملف 2022/8219/5111.

وبناء على طلب تسجيل النيابة مع ملتمس التأخير المدلى به من طرف المستشارف عليهما بواسطة دفاعهما ذ/ البرغيمي المصطفى بجلسة 23/10/2024 يلتمس من خلاله تمكينه من أجل قصد الإطلاع والجواب.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 13/11/2024 تخلف نائب المستشارف عليهما بالرغم من سابق الاعلام ولم يدل بجوابه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 27/11/2024.

وبناء على إخراج الملف المن المداولة بناء على طلب نائب المستشارف عليه مع عرض الاستئناف الفرعي المدلى به من طرفه على المستشارف الأصلي.

وبناء على المذكورة الجوابية مع الاستئناف الفرعي خلال المداولة المرفوق بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 27/11/2024 جاء فيها أن ما أسست عليه المستأنفة أسباب استئنافها محل الرد الحالي من كون الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 805 درهم عن كل شهر وأنها تؤدي وجيبة الكراء على هذا الأساس، وأنه لم يسبق لها أن أدت تلك الوجيبة الكرائية بمبلغ 810 درهم يبقى استئنافا ووسيلة مطبوعة بالتدليس وسوء النية في التقاضي، ذلك أن أصل الوجيبة الكرائية الذي كانت تؤديه المستأنفة منذ 2011 كان محددا بين الطرفين في مبلغ 810 درهم عن كل شهر وليس في مبلغ 805 درهم، وهو ما كانت تؤدي على أساسه المستأنفة الوجيبة الكرائية، وأنه تأكيدا لذلك أدلوا بنسخة من مراسلة دفاع المستأنفة المؤرخة في 22/08/2011 والذي تشهد فيه أنها تؤدي وجيبة الكراء في ذلك التاريخ بسومة مقدرة في المبلغ أعلاه عن كل شهر بأدائها مبلغ 7290 درهم عن 9 أشهر أي عن المدة الممتدة من فاتح يناير 2011 إلى متم شتنبر 2011، وهي ذات الرسالة التي تقر فيها المدعى عليها باتفاقها وموافقتها على زيادة في السومة الكرائية بنسبة 15% شاملة لواجب النظافة لتصبح السومة الكرائية محددة في مبلغ 886 درهم، وهو ما يفند دفع المستأنفة بكون وجيبة الكراء كانت محددة في مبلغ 805 درهم ودون إدلائها بأي حجة تثبت دفعها المذكور، مع أن الثابت من الرسالة المذكورة أعلاه أن الوجيبة الكرائية كانت تؤدي بحسب مبلغ 810 درهم عن كل شهر، وأن المستأنفة نفسها أدلت بتواصل الكراء حاملة لتحفظ الطرف المكري عن مبلغ الكراء المؤدى، دون أن تنازع في تلك التحفظات الواردة بتواصل الكراء التي ظلت المدعى عليها تتوصل بها وهي تحمل تلك التنبيهات والتحفظات، وأن من أدلى بحجة فهو قائل بما فيها، وأن المستأنفة تقر بأنها كانت تؤدي فقط مبلغ 805 درهم عن كل شهر، أي ناقصا سواء عن مبلغ 810 درهم الذي كانت تؤديه مسبقا على ذمة الكراء الشهري والثابت من خلال أدائها الكراء مبلغ 7290 درهم عن 9 أشهر أي عن المدة الممتدة من فاتح يناير 2011 إلى متم شتنبر 2011، مخالفة منها لما يقتضيه الفصل 667 من ق ل ع، ولما كان الثابت أيضا من ذات الأوراق أن المستأنفة لم تؤد وجيبة الكراء بحسب مبلغ 886 درهم عن كل شهر أي بناقص مبلغ 88 درهم عن كل شهر خرقا منها لما التزمت به من زيادة اتفاقية في مبلغ الكراء في حدود نسبة 15% وفق الثابت من الرسالة الصادرة عن دفاعها المؤرخة في 22/08/2011 وفق ما سلف بيانه أعلاه، وأن يكذبها أدائها مبلغ 7290 درهم عن 9 أشهر أي عن المدة الممتدة من فاتح يناير 2011 إلى متم شتنبر 2011، وأن قضاء المحكمة في حكمها المستأنف أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 810 درهم عن كل شهر مستمد من واقعة ثابتة من حجة كتابية صادرة عن المستأنفة نفسها، والمتمثلة في أداء المستأنفة نفسها مبلغ 7290 درهم عن 9 أشهر عن المدة الممتدة من فاتح يناير 2011 إلى متم شتنبر 2011، وهو ما يجعل دفع المستأنفة أنه لم يسبق لها أن أدت مبلغ 810 درهم كسومة كرائية دفعا مردودا بالإثبات المذكور، ويكون معه المستأنف في محله في هذه النقطة، ويجعل من استئناف شركة ط.س. في غير محله، ويتعين رده.

ومن حيث الاستئناف الفرعي : من حيث خرق الحكم المستأنف لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية : إن ما نحتة المحكمة الابتدائية في حكمها المستأنف يبقى مخالف لأوراق الدعوى وللمادة 26 من القانون رقم 49.16، ذلك أن الثابت من محضر المفوض القضائي محمد بهاج أنه ضمن محضره كون محل المستأنف عليها مغلق باستمرار، وضمن محضره محاولتي الانتقال والتي وجد فيها المحل مغلقا باستمرار وهي مدة فاصلة وكافية، وأن المستأنف عليها فرعيا لم تدل بما يخالف ما تضمنه محضر المفوض القضائي من كون محلها لم يكن مغلقا باستمرار ولم تطعن فيه بأي طعن، وأن المفوض القضائي محمد بهاج انتقل إلى محل المستأنف عليها مرتين وفي مدة فاصلة وكافية بين الانتقالين ، وضمن محضره كون محل المستأنف عليها مغلق باستمرار، وأنه بذلك يكون المستأنفين فرعيا قد احترما إجراءات التبليغ والإنذار صحيح وغير باطل ، وأن المفوض القضائي أثبت كون محل المستأنف عليها مغلق باستمرار، وأن محضر المفوض القضائي حجة فيما عاينه هذا الأخير وضمنه في محضره ولا يطعن فيه إلا بالزور ، أو الإدلاء بما يخالفه، وأن المشرع نص بشكل واضح في الفصل 26 من ظهير الظهير الشريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي على أنه " إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك"، وأن الإنذار تضمن ما اشترطه المشرع من تضمين الإنذار بالإفراغ بأنه تعذر تبليغه لكون المحل مغلق باستمرار، وأن البين من تلك الملاحظة التي ضمنها المفوض القضائي محمد بهاج أن المحل موضوع الدعوى مغلق باستمرار، مما يكون معه ما ذهب إليه الحكم المستأنف وهو يقضي بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ موضوع الدعوى في غير محله .

ومن حيث بث المحكمة بخصوص الأداء مخالفة لما توفر لديها من وثائق وخرق مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود : إن ما ذهبت إليه المحكمة الابتدائية على النحو المذكور يبقى في غير محله ومخالف لأوراق الدعوى وخرق لمقتضيات الفصلين 230 و 231 من ق ل ع ، ذلك أن العقد شريعة المتعاقدين ويجب على المتعاقدين تنفيذه في جميع ما اشتمل عليه وطبقا لمضمونه ويترتب على ذلك أنه لا يجوز نقضه أو تعديله بالإرادة المنفردة ، فالنقض والتعديل لا يكون إلا بإرادة الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون، وأن الالتزامات التعاقدية طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع والمنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشيئها ، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون، وأن كل تعهد حسب الفصل 231 من ذات القانون يجب تنفيذه بحسن نية ، وهو لا يلزم بما وقع التصريح به فحسب، بل أيضا بكل ملحقات الالتزام التي يقرها القانون، أو العرف أو الإنصاف وفقا لما تقتضيه طبيعته، وأنه لما كان الثابت من الرسالة المؤرخة في 22/08/2011 أن المستأنفة كانت تؤدي وجيبة الكراء بمبلغ 810 درهم عن كل شهر وتعدت والتزمت برفع السومة الكرائية بنسبة 15% أي برفع السومة الكرائية إلى مبلغ 886 درهم عن كل شهر، فإن أداء المستأنف عليها الكراء بمبلغ يقل عن مبلغ 810 درهم ولا يصل إلى مبلغ 886 درهم وفق موافقتها وتعهدا برفع السومة الكرائية، فإن ذلك يجعل ما قضى به الحكم المستأنف يكون في غير محله، ويتعين تأييده مبدئيا فيما قضى به من الأداء مع تعديله .

والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف مبدئيا فيما قضى به من أداء ، مع تعديله وذلك بالحكم من جديد بأداء المستأنف عليها شركة ط.س. لفائدة المستأنفين مبلغ 11664,00 درهم شاملة لمبلغ 10692,00 درهم عن المبلغ الناقص عن 132 شهرا ومبلغ 891 درهم الناقص عن المدة من 01/01/2022 إلى متم نونبر 2022 ومبلغ 81 درهم الناقص عن دجنبر 2022 ، وتحميل المستأنف عليها الصائر .

وأدلى بنسخة من الرسالة الصادرة عن دفاع المستأنفة المؤرخة في 22/08/2011 والتي تقر فيها كون مبلغ الكراء الشهري محدد في مبلغ 810 درهم بأدائها الكراء عن 9 أشهر ونسخة من جواب وتوصل دفاعهم.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع إجراء بحث المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 25/12/2024 جاء فيها انها تؤكد بأن السومة الكرائية للمحل التجاري محددة في مبلغ 805 درهم شهريا وليس 810 درهم كما يزعم المطعون ضده، ويتعين الاحتكام إلى عقد الكراء و على المطعون ضده الإدلاء بعقد الكراء إن كان صادقا في قوله، وأن أي زيادة في السومة الكرائية يجب أن تكون مؤسسة على حكم قضائي أو وثيقة موقعة من طرف المكري و المكثري و هذا ما لم يؤكد المطعون ضده، و بالتالي تبقى حجته باطلة في أن هناك زيادة في السومة الكرائية، أما الحجة التي استند عليها المطعون ضده في أن هناك رسالة من طرف دفاع المستأنفة، فهذا ادعاء باطل و تنفيه جملة وتفصيلا وخير دليل على أنها لم تعترف بأي زيادة في السومة الكرائية هي تلك التحفظات التي يدونها المطعون ضده في وصولات الكراء منذ سنة 2011 إلى اليوم، وأنها تستغرب بكون المطعون ضده منذ سنة 2011 وهو يطالب بزيادة و يتحفظ على ذلك في جميع وصولاته الكرائية أي أزيد من 14 سنة و لم تحكم له أي محكمة سواء ابتدائيا أو استئنافيا بأي زيادة كما أن أي محكمة لم تقر له بذلك لأنه مجرد ادعاء باطل تنقصه الحجة.

و من حيث الاستئناف الفرعي : فإنها تستغرب من تلك المطالب المالية التي طالب بها المطعون ضده وتعتبرها غير قانونية و باطلة لأنه ليس هناك أي سند قانوني يؤكد ذلك، فالسومة الكرائية المحددة في مبلغ 805 درهم شهريا و لم يتم تغييرها أو الزيادة فيها، وبالتالي يتعين رفض طلب المطعون ضده المدون في استئنافه الفرعي .

والتمس لاجل ما ذكر الحكم وفق مقالها الاستئنافي، واحتياطيا إجراء بحث في النازلة يحضره جميع أطراف الدعوى للتأكد من السومة الكرائية الحقيقية للمحل موضوع الدعوى في الدعوى.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 25/12/2024 حضرها الاستاذ رزيق عن الأستاذ البرغيمي وتسلم نسخة من المذكرة التعقيبية للاستاذ بن شقرون، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطرفان المستأنف الأصلي والفرعي في أوجه استثنائهما بما سطر أعلاه من أسباب.

وحيث بخصوص دفع الطاعنة الاصلية يكون السومة الحقيقية هي 805,00 درهم, وأنه ليس هناك أي اتفاق أو حكم قضائي على إقرار الزيادة في السومة الكرائية من 805 درهم إلى 810 درهم, والتماسها إلغاء الحكم المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من ادائها مبلغ 480 درهم, و بعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى , فبالرجوع الى حيثيات الحكم المطعون فيه فقد أجاب عن الدفع أعلاه كالتالي (وحيث انه وبالرجوع الى الرسالة الصادرة عن المدعى عليها بتاريخ 22/08/2011 بواسطة الأستاذ السملالي الادريسي عبد الصمد يتضح بان المدعى عليها أدت مبلغ 7290,00 درهم كقابل عن واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2011 الى متم شتنبر 2011 وبذلك فان السومة الكرائية المقر بها بمقتضى هاته الرسالة هي 810.00 درهم شهريا) وهو ما ينهض تعليلا سائغا ملتزما سديد القانون باعتبار أن ادائها الكراء عن تسعة اشهر بذلك المجموع هو اشهاد منها على ان المشاهدة هي 810.00 درهم وليس 805.00 درهم , ومما وجب معه تبني تعليله في هذا الخضم ورد الدفع المثار بشانه .

وحيث بخصوص دفع الطاعنان الفرعيان بخرق الحكم المستأنف لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية لما لم يقض بالافراغ بالرغم من ان الإنذار أساس الدعوى تضمن ما اشترطه المشرع من تضمينه بانه تعذر التبليغ -لكون المحل مغلق باستمرار -, فانه وبخلاف ما يدفغان به فالمشرع و لما أجاز من خلال مقتضيات الفقرة 4 من المادة 26 من قانون 49-16 المتعلق بكراء العقارات و المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لإقامة دعوى المصادقة على الإنذار إذا تعذر التبليغ لكون المحل مغلقا باستمرار فقد قرن الإغلاق بالاستمرارية , و أن رجوع محضر التبليغ بملاحظة مغلق بعد عدة محاولات وتركه اشعارا بالمرور بقي بدون , لا يفيد البتة توصل المستأنفة به لكونه لايتضمن ما يفيد استمرارية الإغلاق مدة من الزمن , خاصة وان المستأنفة و بعد استدعائها بنفس العنوان قامت بتنصيب محامي مثلها في الدعوى , وانه وبناء على ما ذكر أعلاه و في غياب ما يفيد توصل المستأنفة بالإنذار فانه لا يمكن ترتيب الآثار القانونية عليه و يكون ما قضى به الحكم الابتدائي من عدم قبول طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ و افراغ المستأنفة ومن يقوم مقامها من المحل المدعى فيه مؤسس قانونا و يتعين رد الدفع المثار بهذا الشأن كذلك وهو ما عللت معه محكمة البداية حمها وفق تعليل قانوني سليم .

و حيث ان ما تمسكت به المستأنفان الفرعيان من خرق مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود بعدم اعتبار الحكم المطعون فيه للزيادة المتفق عليها بين الأطراف بنسبة 15 في المائة , فيبقى بدوره دفع مردود وكما قضت بذلك محكمة البداية وعن صواب , ذلك ان الطاعنان لم يستدلا للمحكمة بما يفيد سريان السومة الكرائية المطالب بها إن بموجب حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به أو بموجب إتفاق رضائي مع المستأنفة الاصلية المكترية , إذ أن حلول الأجل الموجب للزيادة حسب المتفق عليه عقدا ليس من شأنه تخويلهما الحق في تطبيقها بشكل أحادي دون موافقة الطرف الاخر في ظل عدم إستدلالهما بحكم قضائي يقضي بالزيادة المذكورة, مما يتعين معه إعمال السومة الكرائية المحددة في مبلغ 810.00 درهم المقضي بها بموجب الحكم المستأنف.

وحيث واستنادا لما سطر أعلاه وجب رد أسباب الاستئناف الأصلي والفرعي لعدم ارتكازها على أسس قانونية سليمة وتأييد الحكم المستأنف لصوابيته وعدم خرقه لأي مقتضى من مقتضيات القانونية المحتج بها مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه تبعا لما أل إليه الطعن .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وإبقاء صائر كل استئناف على رافعه.