

Bail commercial : La pratique établie de paiement du loyer en fin de mois constitue une renonciation tacite du bailleur à se prévaloir de la clause exigeant un paiement en début de mois (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57979	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5140
Date de décision 20241028	N° de dossier 2024/8219/3671	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Usage constant entre les parties, Renonciation tacite du bailleur, Mise en demeure, Loyer, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Conditions de résiliation, Clause de paiement du loyer, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'une clause de paiement du loyer en début de mois face à un usage contraire établi entre les parties. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur en résiliation du bail et en expulsion du preneur pour défaut de paiement. L'appelant soutenait que le non-paiement d'un loyer réclamé par sommation, exigible en début de mois selon le contrat, suffisait à caractériser le manquement justifiant la résiliation, nonobstant toute pratique antérieure. La cour écarte ce moyen en retenant que la pratique constante de paiement en fin de mois, attestée par les quittances produites, constitue une renonciation tacite du bailleur à se prévaloir de la clause contractuelle. Dès lors, le loyer du mois de décembre, bien que visé dans la sommation, n'était pas encore exigible au moment où le preneur a réglé les autres termes dans le délai imparti. La cour rappelle en outre que la résiliation pour défaut de paiement, en application de l'article 8 de la loi 49-16, est subordonnée à la double condition d'un défaut de paiement persistant quinze jours après la mise en demeure et d'une dette correspondant à au moins trois mois de loyer, conditions non réunies. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعنان بواسطة نائبيهما بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 25/06/2024 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2024 تحت عدد 3272 ملف عدد 129/8219/2024 الذي قضى في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: برفضه مع تحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنين لم يبلغا بالحكم المستأنف، وتقدما بإستئنافهما بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعيان تقدما بواسطة نائبيهما بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرضان خلاله أن المدعيان يملكان الفيلا الكائنة بتجزئة ياسمين الرقم 167 بشارع الحسن الثاني بمدينة المحمدية والمتكونة من طابق تحت أرضي وطابق سفلي وطابق علوي أكروها للمدعى عليهم بمشاهدة قدرها 9600 درهم بمقتضى عقدة كراء مصححة الامضاء بتاريخ 1989/10/25 أبرمها مع المكترين مورثهم المرحوم رشيق (م).، وانه وكما يتبين من العقد فإن هذه الفيلا تستغل في النشاط التجاري وكذا السكني، وأنه بالرجوع إلى عقدة الكراء سيتضح على أنها تنص على أن المكترين ملزمين بدفع واجبات الكراء عند بداية كل شهر وأن المدعى عليهم لا يلتزمون بإبراء ذمتهم كل بداية شهر بل يعملون على تحويل مبالغ الكراء حسب هواهم مما أحدث للعارضين خلا في مراقبة المبالغ الكرائية المدفوعة. وأنه بناء على ذلك فقد وجه لهم العارضين إنذارا مؤرخا في 2023/12/04 قصد أداء واجبات الكراء الحالة من 2023/07/01 لغاية 2023/12/31 وقد توصلوا بهذا الإنذار بتاريخ 2023/12/06 . وأن المدعى عليهم وجهوا لدفاع العارضين كتابا توصل به عن طريق أحد المفوضين القضائيين بتاريخ 2023/12/19 أخبروه فيه بأن ذمتهم مليئة بكراء شهري أكتوبر ونونبر 2023 فقط والتي قاموا بإداعها بالحساب البنكي للعارضين بتاريخ 2023/12/18. وحيث إن إقرار المدعى عليهم ثابت بكونهم حولوا للمدعيين واجب شهرين فقط دون شهر دجنبر 2023 والذي كان يتعين عليهم أدائه هو الآخر. غير أن المدعى عليهم لم يقوموا بإداع كراء شهر دجنبر 2023 على اعتبار أن العقد المبرم بينهم وبين المالكين ينص على أن الكراء يؤدي في الأول من كل شهر، كما أن الإنذار الموجه لهم تضمن واجب كراء شهر دجنبر 2023 والذي كان قد حل أجل أدائه في 2023/12/01 دجنبر. وحيث يتضح بالتالي فإن المدعى عليهم ورغم توصلهم بالإنذار المتضمن لشهر دجنبر 2023 بالإضافة إلى الأشهر الأخرى فقد قاموا بتحويل كراء شهري أكتوبر ونونبر 2023 دون شهر دجنبر 2023 والذي كان يتعين أدائه حسب العقد المبرم في الأول من الشهر. ونظرا لكونهم لم يقوموا بإداع واجب كراء شهر دجنبر 2023 رغم توصلهم بالإنذار وحلول أجل الأداء في الفاتح من دجنبر 2023 فإنه من حق العارضين المطالبة بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليهم والحكم تبعا لذلك بإفراغهم هم أو من يقوم مقامهم من الفيلا الكائنة بتجزئة ياسمين الرقم 167 شارع الحسن الثاني بالمحمدية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم يوميا تحتسب ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، ملتصا بالحكم على المدعى عليهم بأداء واجب كراء شهر دجنبر 2023 وشهر يناير 2024 والذي وجب فيهما مبلغ 19.200.000 درهم حسب مشاهدة قدرها 9600.00 درهم . الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليهم والمبلغ لهم بتاريخ 2023/12/06 والقول تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين للتماطل في الأداء والحكم بإفراغهم من الفيلا الكائنة بتجزئة ياسمين الرقم 167 شارع الحسن الثاني بالمحمدية هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم تحتسب ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ. شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص أداء واجبات الكراء تحمي له الصائر تحديد مدة الاكراه في الأقصى. وارفق مقاله ب: عقد صدقة،

شهادة الملكية، عقد كراء، إنذار، محضر تبليغ إنذار، كتاب صادر عن المدعى عليهم، صور لكشوفات حسابية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهما بجلسة 20/02/2024 جاء فيها أن الإنذار باطل وبالتبعية فالطلب غير مقبول شكلا لكون العلاقة الكرائية وان ابرمت بين مورثينالمدعين ومورث العارضين،غير انه ابرم لفائدة شركة C.J.B. SARL AU والتي تم تأسيسها من طرف المكترين وبالتالي فهي المكترية الفعلية وان السيد برويارجك (ر.) هو ممثل لها فقط ، وإنه تبعا لذلك فالمستفيد من الكراء الفعلي هو الشركة وليس ممثلها القانوني وأنه كان على المدعين مطالبة الشركة شخصا بالاداء والافراغ بعد استيفاء الشروط والإجراءات القانونية الواجبة،أن الطرف المدعي يعلم جيدا ان الشركة هي المكترية الفعلية خاصة أن الشركة هي من تتولى أداء الواجبات الكرائية كما يدل على ذلك التواصيل الصادرة عن الطرف المكري وكذا الأمر بالتحويل الكراء الصادر عن الشركة . حيث إن الدعوى غير مقبولة شكلا لكون المادة 8 من قانون 16.49 حددت شرطا لرفع الدعوى للتماطل عندما يتقاسم المكري عن أداء الوجيبة الكرائية لمدة ثلاث اشهر وأن العارضين لم يتماطلوا في أداء الوجيبة الكرائية بل سارعوا إلى أداء ما بذمتهم فور توصلهم بالانذار بتاريخ 2023/12/06 والههم ادوا ما بذمتهم المتعلق بالشهرين التي حل اجلهم وهما شهري أكتوبر وتونير عن طريق تحويل بنكي بتاريخ 2023/12/18 اي داخلا أجل الانذار وان شهر دجنبر لم يحل اجله بعد وبالتالي لم يعد بدمة العارضين أي مبلغ وأن المدعين اعتبروا ان شهر دجنبر مستحق وتم رفع الدعوى الحالية وهم غير محقين في ذلك وإن كان لزال في دمة العارضين شهر دجنبر، إلا انه لم يكن في ذمة العارضين ثلاث اشهر بتاريخ رفع الدعوى كما تنص على ذلك المادة 3 أعلاه وبالتالي فالدعوى غير مقبولة لهذه العلة. من حيث الموضوع: حيث إن واقعة التماطل غير ثابتة في حق العارضين لكونهم ادوا ما بذمتهم داخل الأجل المضروب في الانذار وعن المدة المستحقة لكون الإنذار تضمن مدة سبق أدائها قبل الإنذار وهي شهور يوليو وغشت وشتنبر ومدة ادبت داخل اجل الانذار وهي شهري أكتوبر ودجنبر اما شهر دجنبر فقد ادى في الاجل المعتاد لاداء الوجيبة الكرائية بين الطرفين وهي اخر الشهر وليس اوله ، وعليه فالعارضين غيد متماطلين في الأداء كما يدعى الطرف المدعي يكون الأداء كان جزئيا وأن المحكمة باستقرائها لوصولات أداء الكراء منذ 2016 وكذا التحويلات البنكية والام بالتحويل فالمعتاد بين الطرفين هو أداء الكراء في اخر الشهر وليس في اوله وان مانص عليه العقد أصبح متجاوزا بالاتفاق بين الطرفين على أداء الكراء في آخر الشهر وبالتالي فإن الإنذار تضمن شهرا غ مستحق الأداء لعدم وصول اجل أدائه وهذا ما كرسه قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 011/05/26 تحت عدد 746 في الملف التجاري عدد 10/2/3/788. وامام اثبات العارضين لادائهم ما بذمتهم من واجبات كرائية وغير متماطلين وإنما الدعوى الحالية ماهي الادعوى كيدية لكون المدعين يردون افراغ العارضين من المحل بدون سبب خاصة انهم قاموا برفع دعوى سابقة من اجل الافراغ لسبب اخر لزال لم يحكم فيها مما يثبت سوء نيتهم في التقاضي. لكل ذلك يستوجب رد الدعوى الحالية لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم. وأرفق مذكرته ب: تواصيل سابقة، كشوفات حسابية، أمر بالتحويل، القانون الأساسي للشركة، صورة تحويلات بنكية ونسخة حكم تمهيدي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعيان بجلسة 12/03/2024 جاء فيها من حيث بطلان الإنذار على اعتبار أن العلاقة تربط ما بين شركة ش.ج.ب. والمالكين غير أن هذا الدفع لا يرتكز على أساس على اعتبار أن عقد الكراء أبرم ما بين مورث الهالكين السيد رشيق (م.) والمدعى عليهما وليست هناك أية إشارة إلى اسم شركة معينة بل هناك قط الإشارة في العقد إلى تخصيص المحل المكري للسكن والاستعمال المهني.من حيث الموضوع:أنه بادئ ذي بدء فإن المدعى عليهم لا ينكرون توصلهم بالإنذار؛ وأنهم لا يؤدون واجبات الكراء عند بداية كل شهر ويؤدون ما عليهم بصفة متقطعة.وحيث إنهم توصلوا بتاريخ 2023/12/06 بإنذار قصد أداء واجبات الكراء من 2023/12/31 لغاية 2023/07/01 وحيث يتبين بأنهم أدوا سابقا واجبات الكراء عن أشهر يوليو وغشت وشتنبر ولم يتبقى بذمتهم سوى شهر أكتوبر ونونير ودجنبر 2023.وأنه وبعد توصلهم بالإنذار قاموا بتحويل شهرين فقط وهما شهر أكتوبر ونونير 2023 دونشهر دجنبر 2023 وحيث أثار المدعى عليهم بأنهم أدوا شهر دجنبر 2023 في آخر الشهر عوض أوله كمااعتادوا على ذلك.وحيث إن العقد الرابط بين الطرفين ينص في فصله الثالث على أن الكراء يؤدي في الأول من كل شهر وليس في آخره كما يزعمون.وحيث إنه مادام أن العقد ينص في فصله الثالث على أن الكراء يؤدي في الأول من كل شهروليس في آخر الشهر.وحيث إنه وطبقا للقانون فإن العقد شريعة المتعاقدين.وحيث إن حالة المطل ثابتة في حق المدعى عليهم مادام أنهم توصلوا بالإنذار ولم يؤدوا ما بذمتهم داخل الأجل المضروب لهم بل أدوا جزءا من المبالغ المتخلدة بذمتهم وهي شهر أكتوبر ونونير 2023 دون شهر دجنبر المطلوب بمقتضى الإنذار.وأنه وكما تمت الإشارة إلى ذلك أعلاه فإن العقد ينص على أن واجبات الكراء تؤدي في الأول من كل شهر وما تمسك

المدعى عليهم بما عبروا عنه (الأجل المعتاد لأداء الوجيبة الكرائية بين الطرفين وهي آخر الشهر وليس أوله) هو في غير محله ولا يجد سندا له في عقد الكراء الرابط بين الطرفين. والتمس الحكم وفق المقال.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعنان:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعنان أنه من الثابت من وثائق الملف فإن المالك الأصلي المرحوم رشيق (م.) كان قد أبرم عقدة كراء مع المستأنف عليهم بواسطة وكالة س. وأن المالك الأصلي المرحوم رشيق (م.) سبق له أن تصدق على المستأنفين بالعقار الثابت من عقد الصدقة المؤرخ في 2003/12/24 وأصبحا بالتالي هما المالكين للعقار الثابت من شهادة الملكية وأن عقد الكراء المبرم مع المستأنف عليهم ينص في البند الثالث منه على أن الكراء يؤدي في الأول من كل شهر وليس بعد استهلاك الشهر وأن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للقانون وبالتالي فإن ما ورد بالحكم الابتدائي من كون المستأنفين قد تنازلوا عن هذا الشرط هو استنتاج خاطئ وليس بالملف ما يسنده وأن مقتضيات الفصل 664 من قانون الالتزامات والعقود تنص على ما يلي " يلتزم المكترى بدفع الكراء في الأجل الذي يحدده العقد ... ويسوغ اشتراط دفع الكراء مقدما " وأن ما دفع العارضين من إثارة هذا الدفع هو أنهم وبواسطة مورثهم اشتراطوا على المكترين دفع واجبات الكراء في الأول من كل شهر وليس في آخره كما ورد بالحكم وأن المستأنف عليهم وبعد توصلهم بالإندار بتاريخ 2023/12/06 قصد أداء واجبات الكراء عن أشهر أكتوبر ونونبر ودجنبر 2023 فإنهم قاموا بإقرارهم بمقتضى رسالة موجهة لدفاع المستأنفين بتحويل واجب كراء شهري أكتوبر ونونبر 2023 داخل الأجل المحدد لهم في حين أن شهر دجنبر 2023 لم يقوموا بتحويله إلا بتاريخ 2024/01/17 خلافا لما ينص عليه العقد بكون الكراء يؤدي في الأول من كل شهر وأن المستأنف عليهم دائما ما يتماطلون في أداء واجب الكراء في الوقت المحدد وذلك ما يستفاد من الكشوفات الحسابية للعارضين عن شهري مارس 2024 وأبريل 2024 تثبت بأنه ليس هناك أي تحويل بنكي للشهرين المذكورين ولغاية الساعة الراهنة كما أن العارضين يؤكدان للمحكمة بأن المستأنف عليهم لا يؤديون واجبات الكراء إلا بعد إندارهم كما هو الحال بالإندار الموجه لهم والمبلغ لهم بتاريخ 2021/12/17 وكذا الإندار الموجه لهم والمبلغ لهم بتاريخ 2023/07/13 ، ملتزمان الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي بالمصادقة على الإندار الموجه للمستأنف عليهم بتاريخ 2023/12/06 والقول بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين والحكم بإفراغهم من الفيلا الكائنة بتجزئة ياسمين الرقم 167 شارع الحسن الثاني بالمحمدية هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم تحتسب ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة رسمية من الحكم المستأنف وصورة شمسية لعقد صدقة ما بين رشيق (م.) مبرم عقد الكراء وزوجته وابنه فاطمة (ح.) وعزيز (ر.) (المستأنفين) و صورة شمسية من جواب المستأنف عليهم على الإندار الموجه لهما والذي يقران بمقتضاه بأنهم قاموا بتحويل شهري أكتوبر ونونبر 2023 فقط وصورة شمسية لكشف حسابي عن شهر يناير 2024 يثبت بأن المستأنف عليهم لم يقوموا بتحويل كراء شهر دجنبر 2023 إلا بتاريخ 2024/01/17 صور شمسية لكشوفات حسابية عن شهري مارس وأبريل 2024 تثبت بأنهم لم يقوموا بأي تحويل كعادتهم وصورة شمسية من الإندار السابق وصورة شمسية من الإندار السابق .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهما بجلسة 30/09/2024 عرض فيها أن العارضين اثاروا خلال المرحلة الابتدائية ان المستأنف عليهم وجهوا الإندار وكذا الدعوى ضد العارضين شخصا دون ادخال شركة C.J.B. SARL AU والتي تم تأسيسها من طرف المكترين وبالتالي فهي المكترية الفعلية وان السيد برويارجك (ر.) هو ممثل لها فقط ، وإنه تبعا لذلك فالمستفيد من الكراء الفعلي هو الشركة وليس ممثلها القانوني وأنه كان على المستأنفين مطالبة الشركة في شخص ممثلها القانوني بالاداء والافراغ بعد استيفاء الشروط والإجراءات القانونية الواجبة؛ وأن الطرف المدعي يعلم جيدا ان الشركة هي المكترية الفعلية خاصة أن الشركة هي من تتولى أداء الواجبات الكرائية كما يدل على ذلك التواصل الصادر عن الطرف المكري وكذا الامر بالتحويل الكراء الصادر عن الشركة وخاصة أن الشركة هي من توصلت بالانذار بواسطة مستخدمة بالشركة وهذا وإن الدعوى جاءت مخالفة لمقتضيات المادة 8 من قانون 16.49 التي حددت شرطا جوهريا لدعوى الافراغ للتماطل هو عدم أداء الوجيبة الكرائية لمدة ثلاث اشهر وأن العارضين لم يتماطلوا في

أداء الوجيبة الكرائية بل سارعوا الى أداء ما بدمتهم فور توصلهم بالانذار بتاريخ 2023/12/06 وانهم ادوا ما بدمتهم المتعلق بالشهرين التي حل اجلهم وهما شهري أكتوبر ونونير عن طريق تحويل بنكي بتاريخ 2023/12/18 اي داخل أجل الانذار . وان شهر دجنبر لم يحل اجله بعد لكون الكراء يتم أدائه باخر الشهر وليس بأوله وبالتالي فذمة العارضين لم تكن عامرة باي دين وأن المستانفين اعتبروا ان شهر دجنبر مستحق رغم عدم حلول أجل أدائه وتم رفع الدعوى الحالية قبل نهاية شهر دجنبر وبالضبط 2023/12/29 وهم غير محقين في ذلك ، وقد جاء في قرار محكمة النقض عدد 746 المؤرخ 2008/05/28 ملف تجاري عدد 2005/2/3/386 حيث عن المكتري الذي توصل بانذار بأداء واجب الكراء الحال يكون في حالة مطل المبرر لفسخ عقد الكراء بانصرام الاجل المعطى له في الانذار دون ان يؤدي ما بدمته من كراء حال وبالتالي فإن واقعة التماطل غير ثابتة في حق العارضين لكونهم ادوا ما بدمتهم داخل الاجل المضروب في الانذار وعن المدة المستحقة لكون الانذار تضمن مدة سبق أدائها قبل الانذار وهي شهر يوليوز وغشت وشتتير ومدة اديت داخل أجل المضروب في الانذار وهي شهري أكتوبر ونونير اما شهر دجنبر فقد ادي في الاجل المعتاد لاداء الوجيبة الكرائية بين الطرفين وهي احر الشهر وليس اوله ، لكون العارضين اعتادوا الأداء في هذا الوقت بعد تخلي المستانفين عن خدمات الوكالة ولم يعارضوا يوما على طريقة الأداء وحيث إن المحكمة باستقراؤها لوصلات أداء الكراء مند 2016 وكذا التحويلات البنكية والامر بالتحويل فالمعتاد بين الطرفين هو أداء الكراء في احر الشهر وليس في اوله وان مانص عليه العقد أصبح متجاوزا بالاتفاق بين الطرفين على أداء الكراء في احر الشهر وبالتالي فإن الانذار تضمن شهرا غير الأداء لعدم وصول أجل أدائه وهذا ما كرسه قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2011/05/26 تحت عدد 746 في الملف التجاري عدد 10/2/3/788 والذي جاء فيه : "لا يلزم المكتري ان يعرض ويودع الواجبات الكرائية الحالة وقت توجيه الانذار اليه لا يجبر المكتري على أداء وجيبة شهر لم ينقض بعد على المكري الذي يدعي ان الأداء مستحق الوفاء بأول الشهر واجب اثباته لادعائه خلاف القاعدة المكملة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود " وأن المحكمة الابتدائية لما ردت الدعوى لعدم التماطل طبقت القانون ولم تتجاوز في العارضين اثبتوا أداء ما بدمتهم من واجبات كرائية وغير متماطلين وإنما الدعوى الحالية ماهي الادعوى كيدية لكون المدعين يردون افراغ العارضين من المحل بدون سبب خاصة انهم قاموا برفع دعوى سابقة من اجل الافراغ لسبب اخر تم رفض الدعوى بخصوصها ، ملتسمان برد الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفان بجلسة 14/10/2024 عرض فيها أن المستانف عليهم يزعمون بان شركة C.J.B. SARL AU هي المكترية في حين أن الإنذار وجه للمستأنف عليهم بصفة شخصية غير أن العارضان يلفتان انتباه المحكمة على أن هناك عقد كراء يربط بين وتم الإدلاء به وليست فيه أية إشارة إلى أن التعاقد تم ما بين العارضين والشركة أما بخصوص الدفع المتعلق بكون شهر دجنبر 2023 لم يتم استهلاكه وأنهم أودعوا واجب كراء شهري أكتوبر ونونير 2023 دون شهر دجنبر 2023 لكون هذا الأخير لم يتم استهلاكه على اعتبار أن الكراء يؤدي في آخر الشهر وأن العقد الرابط بين الطرفين في بنده الثالث ينص على أن الكراء يؤدي في الأول من كل شهر وبالتالي فإنه لا مجال للقول بأن الكراء يؤدي في الآخر من كل شهر وأن عدم أداء الكراء في الأجل المحدد له بمقتضى العقد يعتبر سببا خطيرا يوجب الفسخ وأن توصل المستأنف عليهم بالإنذار من أجل أداء كراء أشهر أكتوبر ونونير ودجنبر 2023 في حين أنهما قاما بإيداع واجب شهرين فقط دون شهر دجنبر 2023 والذي لم يقوموا بتحويله لحساب العارض إلا بتاريخ 2024/01/17 في حين أن العقد الرابط بين الطرفين ينص على أن أداء واجب الكراء هو في الأول من كل شهر وليس في آخره وأن العقد شريعة المتعاقدين وأن الناس على ما تعاقدوا عليه كما أنه لن يفوت العارضين الإشارة على أن المدعى عليهم يتأخرون دوما عن أداء الواجبة الكرائية في تاريخها وقد سبق لهم أن وجهوا للمكترين إنذارا توصلوا به بتاريخ 2021/12/17 يستفاد منه بأن المدعى عليهما يتعمدون أداء بعض الأشهر دون أداء الباقي فمثلا خلال سنة 2020 تعمدوا عدم أداء 3 أشهر وكذا 5 أشهر عن سنة 2021 أي ما مجموعه 8 أشهر بالعارضين إلى إنذارهم وأدوا ما بدمتهم بعد التوصل بالإنذار ، ملتسمين الحكم وفق المقال الاستئنافي والمذكرة الجوابية.

أرفقت ب: صورة شمسية لمحضر تبليغ إنذار و صورة من الإنذار.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 14/10/2024 حضرها نائبا الطرفين وألني بالملف مذكرة تعقيب لنائب المستأنف؛ فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 28/10/2024.

حيث بسط الطاعنان أوجه استئنافهما وفق ما هو مبين اعلاه.

وحيث بخلاف مانعاه الطاعنان من أن عقد الكراء ينص على ان اداء الوجيبة الكرائية تؤدي عند بداية كل شهر وان المستأنف عليهما رغم توصلهما بالانذار لم يبادرا الى اداء الواجبات الكرائية داخل الاجل المحدد بالانذار الا عن شهري اكتوبر ونونبر دون شهر دجنبر الذي لم يقوما باداء واجب كرائته الا بتاريخ 17/01/2024؛ فان المحكمة وبمراجعتها وثائق الملف ثبت لها ان المستأنف عليهم بلغوا بالانذار موضوع طلب المصادقة بتاريخ 06/12/2023 وأن تشبثهم بأن شهر دجنبر كان قد حل اجله بتاريخ توجيه الانذار لاتفاقهم المسبق على أن الاداء يؤدي عند بداية كل شهر يدحضه ما أدلى به المستأنف عليهم من تواصيل كراء واقعة من المستأنفين تثبت اداء الواجبات الكرائية عند متم الشهر مما يعتبر معه تنازل ضمنى عن الشرط المضمن بالعقد.

وحيث ان باقي ما اثاره الطاعنون من ان المستأنف عليهم لا يؤدون واجبات الكراء الا بعد انذارهم فيبقى غير جدير بالاعتبار ذلك ان التابت فقها وقانونا ان الكراء مطلوب لامحمول؛ و كما ان مقتضيات المادة 8 من القانون 16.49 وان خولت للمكري طلب الافراغ للتماطل في الاداء الا أنها جعلته رهينا بتحقيق 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.

وحيث استنادا لما ذكر فان ماتمسك به الطاعنان يبقى غير ذي أساس قانوني أو واقعي سليم ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.