

Bail commercial : la présomption de paiement des loyers antérieurs prévue par l'article 253 du DOC ne s'applique qu'au reçu délivré par le bailleur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59259	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5925
Date de décision 20241128	N° de dossier 2024/8219/5092	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Quittance de loyer, Présomption de paiement, Offre de paiement, Mise en demeure rectificative, Loyer impayé, Expulsion, Demande additionnelle en appel, Consignation, Bail commercial	
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 d'une sommation de payer rectificative. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur, fondée sur une seconde sommation corrigeant une première.

L'appelant soutenait que le paiement du montant réclamé dans la première sommation le libérait de son obligation, rendant la seconde sans effet, et que cette première sommation valait présomption de paiement des loyers antérieurs. La cour écarte ce raisonnement en retenant que la demande en justice était exclusivement fondée sur la seconde sommation, qualifiée d'acte autonome et non d'accessoire à la première, qui avait été abandonnée par les bailleurs.

Elle juge en outre que la procédure d'offre réelle et de consignation initiée par le preneur ne saurait être assimilée à une quittance délivrée par le bailleur au sens de l'article 253 du code des obligations et des contrats, et ne peut donc emporter présomption de paiement des loyers échus antérieurement. Faisant droit à la demande additionnelle de l'intimé, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Le jugement est par conséquent confirmé en ses dispositions principales.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (و.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 30/09/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 8670 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/07/2024 في الملف عدد 5185/8219/2024 القاضي في الشكل: بعدم قبول الطلب الأصلي بالنسبة للمدعي مسعود (م.) وقبول باقي الطلب وقبول الطلب المضاد وفي الموضوع: في الطلب الأصلي: بأدائه لفائدة المدعين مبلغ 58.800 من قبل واجبات الكراء عن المدة من 02/04/2019 الى 31/03/2023 وشهر ابريل 2024 بسومة شهرية محددة في مبلغ 1200 درهم والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المكترى الكائن الملك المسمى "بلاد سيدي محمد ذي الرسم العقاري عدد 15010/س المتواجد بدوار أولاد سيدي مسعود سيدي حجاج وادي حصار الدار البيضاء مع النفاذ المعجل في الشق المتعلق باداء الكراء و بتحميله الصائر و رفض الباقي

و في الطلب المضاد: التصريح برفضه مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا. كما أن الطلب الإضافي جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتن معه التصريح بقبوله شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعين مسعود (م.) ومن معه تقدموا بواسطة نائبهم بتاريخ 02/05/2024 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون الملك المسمى " بلاد سيدي محمد " ذي الرسم العقاري عدد 15010/س . المتواجد بدوار أولاد سيدي مسعود سيدي حجاج وادي حصار مديونة البيضاء ، وأنهم اولوها لبوشعيب (ز.) محل تجاري مساحته 12 امتار تقريبا على سبيل الكراء بسومة كرائية قدرها 1200 درهم شهريا خالية من واجبات النظافة والذي يستغله في اصلاح الدراجات النارية ، و ان المدعى عليه تقاعس عن أداء ما بذمته عن الفترة من فاتح يناير من سنة 2010 الى حدود الآن والتي وجب فيها مبلغ 201600 درهم ، وغير شاملة لواجبات النظافة دون مبرر مشروع وذلك على الرغم من توصله بإنذار من أجل الاداء والافراغ بتاريخ 02/04/2024 ملتسبين الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم ما مجموعه 201600 درهم عن واجبات الكراء منذ فاتح يناير من سنة 2010 الى حدود الآن والحكم بتصحيح الانذار وافراره هو ومن يقوم مقامه بادنه من الملك المسمى " بلاد سيدي محمد " ذي الرسم العقاري عدد س/15010 . المتواجد بدوار أولاد سيدي مسعود سيدي حجاج وادي حصار مديونية البيضاء للتماطل و شمول الحكم بالنفاذ المعجل تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن 500 درهم عن كل تأخير من تاريخ الامتناع مع البت في الصائر طبقا للقانون .

وبجلسة 23/05/2024 أدلى نائب المدعين برسالة ووثائق وأرفقها بنسخة من الإنذار مع نسخة من محضر التبليغ ونسخة من امر استعجالي وصورة من شهادة الملكية .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بهما من طرف نائبة المدعى عليه بجلسة 27/06/2024 جاء فيها من حيث الشكل بأن الاجراءات الشكلية تعد من النظام العام ويمكن للمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها وانه بالرجوع لشهادة الملكية للرسم العقاري عدد C/15010 الذي يقع به المحل التجاري موضوع المنازعة نجده في ملكية كل من السادة ورثة (م.) وهم على التوالي مسعود (م.) و ليلي (م.) و نعيمة (م.) و عبد السلام (م.) و محمد (م.) و فاطمة (م.) و الكبيرة (ب.) و رشيدة (م.) و خليل (م.) وهم تسعة ورثة كما هو مضمن بالصور الشمسية بشهادة الملكية المدلى بها التي تخالف للفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود التي تلزم ان تقدم للمحكمة الوثائق الاصلية ، وانه بالرجوع للإنذار نجده وجه من طرف ثمانية أطرف باستثناء السيد خليل (م.) الذي يملك معهم على الشيعاء والذي لم يتم إدخاله معهم في الدعوى في إطار قاعدة جمع الخصوم في إطار الصفة والمصلحة وحماية الحقوق مادام أن الامر يتعلق بإفراغ محل تجاري مما كان زاما عليهم أن يجمعوا جميع الملاك في الانذار وبالتبعية بإدخالهم كمدعين في الدعوى لاستقامتها شكلا في مواجهته كونه يرغب بدوره في التقدم بدعوى مضادة من اجل المطالبة بالتعويض عن حرمانه من مادة الماء والكهرباء التي كان المحل يتوفر عليها منذ ابرام عقد كراء الى ان تفاجأ بالمدعين بحرمانه منه منذ يونيو 2023 ، مما تكون معه الدعوى مختلة شكلا وغير مستقيمة من حيث الشكل مما يتعين معه القول أساسا طلان الانذار لرفعه من لدن ناقص مصلحة وصفة ذلك أن الانذار مناط الدعوى وركيزتها فالمدعون لم يتحروا في إنذارهم الشروط الشكلية المنصوص عليها بمقتضى مواد القانون 49/16 ذلك ان الإنذارالموجه اليه لم يتم تضمين أي عنوان به مما يجعل الإنذار باطلا وهذا ما سار عليه مجموعة من الاحكام التي تجعل من اسباب البطلان عدم تضمين عنوان موجه الإنذار لعنوانه في هذا الاخير حيث نصت المادة 24 من القانون رقم 12 67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري بالنسبة المحلات المعدة للسكنى والاستعمال المهني على الوجوب ان يتضمن الانذار مجموعة من النيبات تحت طائلة عدم القبول من ضمنها عنوان الطرف المكري، وأنه بالاطلاع على الانذار الموجه للمدعى عليه يتبين أنه لم يتضمن عنوان المكري مما يجعله مختلا من الناحية الشكلية وباطلا . كما انه بالرجوع للصورة الشمسية لشهادة الملكية نجد مسعود (م.) يملك نسبة 160/80 اي ما يعادل النصف غير ان هذا الاخير يصرح أنه لم يسبق ان وجه له أي إنذار او أية دعوى ن وأن ما بني على باطل فهو باطل وان من تناقضت أقواله بطلت حججه مما يكون معه الانذار باطلا، وبالتبعية بطلان الدعوى، وان المكريين يحاولون الإثراء على حساب المكري من خلال الادعاء بأنه توقف على الاداء لمدة عشرة سنوات من خلال الإنذار الاستدراكي الذي يدعون فيه انه رفض التوصل بتاريخ 2 ابريل 2024 وهذا جاء بعد عرض المبلغ على المكثرين الذي قبلوا العرض غير أن خليل (م.) يتوفر على وكالة صادرة عن جميع الورثة باستثناء مسعود (م.)

الإنذار الأول هو الصحيح وهو الذي توصل ب المدعى عليه وتم قبول العرض مما لا يتصور ان يقبل الورثة المبلغ المعروض عليهم وهو ما تمت المطالبة به في الإنذار الأول الصحيح وان المطالبة تصل الى 10 سنوات وانه وطبقا للفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود فانه اذاكان الملتمزم به ايرادا مرتبا او وجيبة كرائية او غيرها من الاداءات الدورية فان التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالاقساط المستحقة في مدد سابقة لتاريخ حصوله . وأنه على فرض صحة الإنذار الثاني المطالب فيه بمدة تجاوزت 10 سنوات قد طالها الخمسي . كما أنه يتقدم بمقال مضاد رام إلى الحكم له بالتعويض عن ضياع حقه في استغلال أصله التجاري وفق ما ينص عليه القانون 49/16 كون الطرف المالك قطع مادتي الماء والكهرباء عن المحل التجاري بداية ابريل 2023 ن وان ذلك قد الحق به أضرار من خلال حرمانه من استغلال محله التجاري المعد لإصلاح السيارات . وبما أن هذا الأمر يتطلب الاستعانة بدوي الخبرة والتقنية الخاصة مما يتعين معه انتداب خبير في المحاسبة قصد تحديد قيمة التعويض ملتزمة أساسا القول ببطلان الانذار و احتياطيا من حيث الشكل الحكم بعدم قبول الدعوى. من حيث المقال المضاد الحكمله بالتعويض عن حرمانه من استغلال المحل التجاري وذلك بالأمر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية تقويمية لتحديد قيمة الاصل التجاري مع حفظ الحق في الاطلاع والتعقيب والتقدم بالمطالب النهائية بعد إنجاز تقرير الخبرة.وارفق المذكرة بأشهادات وامر مبني على طلب .

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعي المدلى بها بجلسة 4/7/2024 جاء فيها ان الإنذار المدلى به يتضمن كافة الورثة وجاء وفق الشكليات المنصوص عليها في القانون رقم 49.16 ، كما أن المدعى عيه دفع بمقتضيات قانون 12/67 والحال ان الأمر يتعلق بدعوى تجارية وليس دعوى مدنية ، مما يبقى الدفع المثار من طرف المدعى عليه بهذا الشأن غير مجدي ويتعين رده. كما أن تمسك المدعى عليه بكون مسعود (م.) صرح على انه لم يسبق ان وجه للمدعى عليه أي انذار او أية دعوى معززا ادعائه بإشهاد مصحح الامضاء، ليس

له أي مبرر قانوني على اعتبار أن مسعود (م.) أكد لهم بأن هذا الاشهاد سلب منه بطريقة احتيالية وانه تراجع عنه بمقتضى اشهاد اخر مصحح الامضاء بتاريخ 2/7/2024 ، كما أن ما تمسك به المدعي عليه من دفع لنفي تماطل عليه يبقى في غير محله مادام ليس هنالك بالملف ما يفيد أداء واجبات الكراء المضمنة بالإنذار المبلغ اليه داخل الاجل القانوني مما يتعين التصريح والحكم وفق مقالهم ومن حيث المقال المضاد المقدم من طرف المدعى عليه اصليا فإنه غير مقبول شكلا لعدم استقامة الشروط الشكلية المتطلب قانونا ، هذا من جهة . ومن جهة أخرى فإن ما يزعمه المدعى عليه اصليا من خلال مقاله المضاد قد تم الحسم فيه بمقتضى حكم استعجالي المدلى به في الملف والصادر عن نفس المحكمة والقاضي برفض الطلب لكونهم لميقوموا قطع مادة الكهرباء مما يكون معه الطلب الحالي سبق للقضاء البت فيه كما ان المدعى عليه اصليا لم يدل بما يفيد حرمانه من استغلال محله التجاري ومن ادعى شيئا عليه اثباته ، ملتمسين رد جميع دفع المدعى عليه والحكم وفق مقالهم وعدم قبول الطلب المضاد أساسا واحتياطيا برفضه .

وبنفس الجلسة أعلاه ادلى نائب المدعى عليها برسالة مرفقة بوثائق جاء فيها انه سبق لعه وان قام بعرض واجبات الكراء المضمنة في الإنذار المؤرخ في 01/04/2024 على الورثة حسب محضر العرض غير ان د خليل (م.) صرح للمفوض انه يقبل العرض و عند مطالبته بحضور باقي الورثة صرح انه لا يتوفر على وكالة خاصة من جميع الورثة باستثناء مسعود (م.) المالك على الشيع مما دفع به الى إيداع المبالغ بصندوق المحكمة ، وبالتالي وتكون ذمته خالية من واجبات الكراء ملتمسا التصريح بعدم قبول الدعوى وارفق المذكرة بصورة امر وصورة اشهادة ومحضر اخباري ووصل ايداع.

وبجلسة 11/7/2024 ادلى نائب المدعى عليه بمذكرة توضيحية جاء فيه ان مسعود (م.) سبق وان قام بإنجاز وثيقة عبارة عن اشهاد بموافقة ورثة احمد (م.) يصرح فيها كل طرف للأخر بأنه لا علاقة تربطهم وان كل طرف يملك نصيب الخاص به من الارض المسماة بلاد سيدي محمد ذي الرسم العقاري عدد C/15010 هم وتم تحديد الأنصبة وأيضا الحدود وان كل طرف لا يتدخل في الارض المخصصة للأخر ، وبالتالي فإن مسعود (م.) لا حق له في الارض التي يتواجد بها المحل التجاري المكري بوشعيب (ز.) وبالتالي لاحق له في توجيه أي اذار اي اقامة اية دعوى وبهذا الاشهاد يكون مسعود (م.) يبقى شريك معهم في الرسم العقاري وليس من ورثة مروان (أ.) مما يتوجب معه بطلان الإنذار ، لأنه صادر من طرف لا تربطه علاقة كرائية بالتالي لاصفة له في ارسال الانذار وايضا مقال المصادقة ، وأن المدعين يصرحون ان مسعود (م.) من ورثة احد (م.) وان كل من ادعى شيء لزمه ومن باب التقاضي بحسن نية طبقا لمقتضيات المادة 5 من قانون المسطرة المدنية الادلاء للمحكمة بشهادة الارثة الخاصة بورثة أحمد (م.) لإثبات الصفة لأنه من الشروط الشكلية لاستقامة المسطرة شكلا . من حيث المقال المضاد انه سبق ان طالب في مذكراته السابقة بالتعويض عن الضرر الذي اصابه من جراء قطع مادتي الماء والكهرباء عن المحل وادلى بمعاينة تثبت قطع هاتين المادتين عن المحل التجاري غير أن المدعين يدعون ان المكتب الوطني للكهرباء هو من قطع تزويده بذلك في حين ان المدعين هم من قاموا بقطع مادتي الكهرباء والماء وهذا ثابت من خلال عقد كراء وان هذا العقد ابرمه احمد (م.) مع احد المكترين في حين ان العلاقة الكرائية معه تتضمن نفس الشروط في العقد الشفوي وفي تزويده بمادتي الماء والكهرباء ملتمسا الحكم بعدم قبول الطلب وارفق المذكرة بصورة عقد وصورة اشهاد .

وبنفس الجلسة أعلاه ادلى نائب المدعين بمذكرة رد جاء فيها ان شهادة الملكية الملكية تتضمن ان مسعود (م.) هو مالك العقار الذي يوجد به المحلات وانه وبخصوص محضر الإخباري فان المبلغ المطالب به هو مبلغ 201600 درهم وليس مبلغ 14400 درهم وانه ليس بالملف ما يفيد الأداء وان المدعى عليه قام بعرض جزء من المبلغ وان الأداء الجزئي لا ينفي عن المدعى عليه واقعة المثل ملتمسين رد دفع المدعى عليه لعدم جديتها والحكم وفق المقال .

و بتاريخ 18/07/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأنه توصل بإنذار أول بتاريخ 19/03/2024 والذي يطالب من خلاله الفريق المستأنف عليهم بمبلغ 14400 واجبات كرائية عن المدة من: 01/04/2023 الى غاية 03/03/2024 وأن المستأنف عليهم في الدعوى الحالية أدلوا بإنذار ثان مؤرخ في

02/04/2024 معنون بإنذار استدراكي مطالبين فيه هذه المرة بمبلغ 201600 درهم واجبات كراء عن المدة من 01/01/2010 الى غاية: 01/04/2024 وأنه مادام الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وفق الثابت من الفصل 134 من قانون المسطرة المدنية فإنه يدلي بأصل الإنذار الأول ملتصقا ضمه للملف باعتباره قطب الرحي والدي تدور معه الدعوى الحالية وجودا وعدما، وأن الحكم الابتدائي لم يكن موفقا حينما صادق على الإنذار الثاني دون الأخذ بعين الاعتبار الإنذار الأول ويكفي الرجوع الى لحيثيات الحكم الابتدائي لتقف المحكمة على أن الدعوى الحالية مؤسسة فقط خلال المرحلة الابتدائية على الإنذار الثاني - الإنذار الاستدراكي - دون الإشارة لا من قريب ولا من بعيد إلى الإنذار الأول الذي بمجرد توصل الطاعن به بتاريخ 19/03/2024 بادر الى استصدار الأمر عدد 2024/8103/14122 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء من أجل عرض وإيداع المبلغ المطالب به والمحدد في مبلغ 14400 درهم عن المدة المطالب بها المتمثلة في سنة واحدة ، وأنه بأدائه المبلغ المطالب به في الإنذار الأول داخل الأجل المحدد له يكون قد أبرء دمه وبالتالي لا يستقيم الحديث عن المطل في ملف نازلة الحال، وأكثر من ذلك فإنه يستغرب من وجود إنذار ثان تضمن عبارة رفض التوصل من طرفه شخصيا والحال أنه يؤكد للمحكمة أنه لم يتوصل بأي إنذار اخر سوى الإنذار الأول الذي بادر الى الاستجابة له حينما عرض عليهم المبلغ بتاريخ 01/04/2024 وحينما تعذر ذلك قام بإيداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 2024/04/02 وأن المحكمة ستقف على أن المستأنف عليهم يتقاضون بسوء نية خلافا للفصل الخامس من قانون المسطرة المدنية ويتجلى ذلك بوضوح حينما قام الطاعن بعرض المبلغ المطالب به والمحدد في مبلغ 14400 درهم على المستأنف عليهم بتاريخ 01/04/2024، وقاموا بتوجيه إنذار ثان باليوم الموالي بتاريخ: 02/04/2024 مطالبين فيه هذه المرة بمبلغ 201600 درهم عن مدة 14 سنة عوض المطالبة الأولى المحددة في سنة واحدة. وعليه فإن أسباب بطلان الإنذار الاستدراكي - ثابتة من خلال ما تم عرضه إضافة الى الإنذار الغير القضائي الأول بلغ من طرف كاتب المفوض القضائي السيد حسن (ب.) المخول له قانونا بموجب الفصل 15 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين جاء مخالف لمقتضيات المادة 44 من القانون المذكور ، وأنه بالرجوع للإنذار الأول نجده لا يتضمن توقيع المفوض القضائي بل فقط الطابع بينما المادة 44 تتحدث على التوقيع وليس على الطابع وذلك في انسجام تام مع مقتضيات الفصل 426 من قانون الالتزامات والعقود وأن العمل والاجتهاد القضائي استقر على أن عدم توقيع المفوض القضائي على التبليغات يعتبر الإجراء باطل وعتيم الأثر ، وعليه فإنه أمام تبوث غياب توقيع الإنذار الأول من طرف المفوض القضائي وفق ما تفرضه المادة 44 من قانون 81.03 المتعلق بمهنة المفوضين القضائيين فإنه يتعين التصريح ببطلانه وتبعاً لذلك ببطلان الإنذار المعنون بالإنذار الاستدراكي والمؤسس على الإنذار الأصلي لأن الفرع يتبع الأصل أما من جهة ثانية " حوال الإنذار الثاني أو ما تمت تسميته بإنذار استدراكي " بداية إن الإنذار الثاني هو تابع للإنذار الأول لأنه مؤسس عليه ومن خلاله المستأنف عليهم يستدركون الأخطاء التي تسربت إليه بالرجوع للإنذار الذي يدعون من خلاله المستأنفون أنه قوبل بالفرض من طرف العارض بتاريخ 02/04/2024 نجده كذلك مبلغ من طرف كاتب المفوض القضائي السيد عبد الله (ب.) لكن هذه المرة مؤشر عليه وموقع من طرف المفوض القضائي المذكور وأن الإنذار الثاني مؤسس على إنذار أول تضمن مجموعة من الإقرارات والتي تدخل في خانة القاعدة الفقهية أن من أدلى بحجة فهو قائل بما فيها وأن الإنذار الثاني لا يمكن الركون إليه والمطالبة بتصحيحه أو المصادقة عليه من طرف المحكمة مادام مرتبط بالإنذار الأول، وأن الحكم الابتدائي قام بالمصادقة على الإنذار الثاني وكأنه هو الإنذار الوحيد في حين أن الطاعن تسلّم الإنذار الأول وقام بالاستجابة الكاملة لما ضمن فيه من طلبات ، وأنه لا يمكن المطالبة بمدة سابقة لما ضمن بالإنذار الأول لأن الأمر يحمل على الإقرار الصريح بأن الوجوبات الكرائية السابقة لتاريخ 01/04/2023 مؤداة من طرف الطاعن ، وانه يتعين تبعاً لذلك القول بأن المطالبة بمبلغ 14400 درهم في الإنذار الأول إقرار بأن ذمة الطاعن فارغة من أي مبلغ عن المدة المطالب بها في الإنذار الثاني وأكثر من ذلك فإن القاعدة الفقهية الأصلية تنص على أن تناقضت حججه وتصريحاته بطلت دعواه ملتصقا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا حول بطلان الإنذار الحكم ببطلان الإنذار الأول وبالتبعية بطلان الإنذار الثاني وتبعاً لذلك التصريح بعدم القبول وحول براءة ذمته بتأييد الحكم الابتدائي وبعد التصدي القول والحكم برفض الطلب.

أرفق المقال بنسخة حكم عادية وطي التبليغ وأصل الإنذار الأول ونسخة من الأمر القضائي بالعرض والإيداع ونسخة من محضر العرض ووصل الإيداع ونسخة من قرار لمحكمة النقض.

بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليهم بجلسة 31/10/2024 التي جاء فيها بأنهم وجهوا انذار للمستأنف مؤسسا على الأداء والافراغ توصله به شخصيا وان هذا الإنذار قد تسرب له خطأ تجلى في عدم ذكر اسم احد المكترين وهو خليل (م.)،

وكذا في احتساب المدة التي تقاعست فيها عن أداء واجبات الكراء مما حدا بهم الى توجيه انذار استدراكي تداركوا فيه الخطأ الذي تسرب في الإنذار الأول بخصوص تضمين اسم احد المكتريين خليل (م.) وفي احتساب المدة الفعلية لواجبات الكراء المتخلدة بذمة المستأنف والممتدة من فاتح يناير 2010 الى غاية فاتح ابريل 2024 والتي وجب فيها مبلغ 201600 درهم ، مانحين له لهذه الغاية اجل 15 يوما من تاريخ توصلك بالانذار تحت طائلة اعتبارك في حالة مطل الموجبة للإفراغ ، وان الإنذار الاستدراكي هو الإنذار الاصح والمتم لانذار الأول ، وليس في القانون ما يمنع من توجيه إنذار استدراكي ، ان المستأنف عوض ان يناقش المسائل الواقعية والقانونية ، ناقش وقائع غير جدية مادام انه عجز عن ابراء ذمته من الواجبات الكرائية في الإنذار الاستدراكي رغم انذاره بذلك وتوصله بصفة قانونية ومرور اجل 15 يوما المضروب له في الإنذار . كما أنه وخلافا لمزاعم المستأنف فإن الإنذار مؤشر عليه من طرف المفوض القضائي عبد الله (ب.) ، وبخصوص الدفع ببراءة ذمة المستأنف فإن المشرع نص في الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود على ان المكتري يتحمل بالتزامين اساسيين ان يدفع الكراء وان يقوم بالحفاظ على الشيء المكتروأن الفصل 664 من جانبه نص على انه يلتزم المكتري بدفع الكراء في الاجل الذي يحدده العقد ، فان لم يحدد العقد اجلا ، التزم المكتري بدفعه في الاجل الذي يحدده العرف المحلي فان لم يحدده العرف المحلي بدوره اجلا التزم المكتري بدفعه في نهاية الانتفاع ويسوغ اشتراط دفع الكراء مقدما، ويتحمل المكتري مصروفات الوفاء وان انتفاع المستأنف للعين المكترة خلال المدة المطلوبة بالإنذار يضع على كاهله التزامات أولها أداء الكراء وغيره من واجبات المتعلقة باستعمال المحل طبقا للمقتضيات المادتين 5 و 8 من قانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية، وان مديونية المستأنف بواجب الكراء المطلوبة بالإنذار ثابتة بعد اقراره بقيام العلاقة الكرائية وعدم ادلائه باية حجة تثبت براءة ذمته من واجبات الكراء المطلوبة في الإنذار ، وأن ما ذهب اليه الحكم المستأنف صادف الصواب فيما قضى به اما بخصوص دفع المستأنف بمقتضيات المادة 253 من قانون الالتزامات والعقود فان المحكمة الابتدائية قد ردت هذا الدفع لكونه غير مرتكز على اساس قانوني سليم وان مقتضيات الفصل المذكور تنص على الوصولات التي يسلمها الدائن للمدين وفاء للاقساط التي بذمته ، اما مسطرة العرض والايادع فلا تطبق بشأنها مقتضيات هذا الفصل ولا مجال للمستأنف التمسك بها لكونها تهم عرض وتنفيذ التزام وايادع قيمته وليست قرينة على أداء الأقساط السابقة ، ملتسمين رد جميع دفعات المستأنف لعدم جديتها وعدم ارتكازها على أي أساس قانوني سليم وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر .

وبناء على المذكرة الختامية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف بجلسة 14/11/2024 التي جاء فيها أنه يؤكد جملة وتفصيلا دفعه الواردة بمقاله الاستئنافي ، ملتمس الحكم وفق ما ضمن بالمقال الاستئنافي.

وبناء على المقال الإضافي المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليهم بجلسة 14/11/2024 التي جاء فيها أن محمد (و.) طعن بالاستئناف في الحكم عدد 8670 الذي قضى بادائه مبلغ 58.800 درهم واجبالكراء عن 2023/3/31 وشهر ابريل من سنة 2024 وانه منذ صدور الحكم تخلد بذمة المكتري كراء 7 اشهر من شهر ماي 2024 الى غاية شهر نونبر 2024 أي مبلغ 8400 درهم وبناء على احكام الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص في فقرته الثانية " يجوز للأطراف طلب الفوائد وريع العمرة والكراء والملحقات الأخرى منذ صدور الحكم المستأنف وكذلك تعويض الاضرار الناتجة بعده وبناء عليه فانه من حقهم طلب الحكم لهم بمبلغ 8400 درهم إضافة الى تعويض يحدونه وبكل اعتدال فيمبلغ 1000 درهم ، ملتسمين قبول المقال الإضافي شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف محمد (و.) بادائه لفائدتهم مبلغ 8400 درهم عن المدة المتخلدة بذمته منشهر ماي 2024 الى غاية شهر نونبر 2024 الحكم عليه بادائه مبلغ 1000 درهم كتعويض تحديد مدة الاكراه في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 14/11/2024 أدلى خلالها دفاع المستأنف بمذكرة ختامية تسلّم نسخة منها دفاع المستأنف عليهم الذي ادلى بطلب إضافي تسلّم نسخة منه دفاع المستأنف وأكد ما سبق ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 21/11/2024 مددت لجلسة 28/11/2024

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون الحكم المستأنف لم يصادف الصواب حينما صادق على الإنذار الثاني دون الأخذ بعين الاعتبار الإنذار الأول الذي بمجرد توصل الطاعن به بتاريخ 19/03/2024 بادر إلى عرض وإيداع المبلغ المطالب به والمحدد في مبلغ 14400 درهم عن المدة المطالب بها ، فإن الثابت من خلال وثائق الملف بان المستأنف عليهم أسسوا دعواهم خلال المرحلة الابتدائية على الإنذار الاستدراكي الذي يستفاد منه انه تسرب خطأ في مضمون الإنذار الأول الذي لم يشمل إسم أحد الورثة وهو خليل (م.) كما تسرب خطأ في احتساب المدة المطالب بها ، وان المدة الصحيحة هي الممتدة من فاتح يناير 2010 إلى متم ابريل 2024 ، وبالتالي فإن الأمر في نازلة الحال يتعلق بالمصادقة على الإنذار الاستدراكي الذي صحح بعض البيات التي تم إغفالها في الإنذار الأول خاصة أن المستأنف عليهم يتمسكون بهذا الإنذار الاستدراكي في دعواهم الرامية إلى المصادقة عليه ، وبالتالي فإنه وخلافا لمزاعم المستأنف لا يمكن إلزامهم وتقييدهم بالإنذار الأول مادام أنهم تخلو عنه وتمسكوا بالإنذار الاستدراكي، وأن زعم المستأنف بكونه لم يتوصل إلا بالإنذار الأول فقط مردود على اعتبار ان الواضح من خلال محضر رفض التوصل المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الله (ب.) بأنه رفض التوصل بالإنذار الاستدراكي موضوع الدعوى الحالية بعد أن قام محرره بتحديد مواصفاته وصفا نافيا للجهالة، مما يكون معه هذا الدفع غير مرتكز على أي أساسا قانوني سليم ويتعين رده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون الإنذار الأول بلغ من طرف كاتب المفوض القضائي حسن (ب.) ، وأنه لا يتضمن توقيع المفوض القضائي بل يتضمن فقط الطابع خلافا لمقتضيات المادة 44 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين ، فإن الثابت من خلال العلل أعلاه بأن الدعوى الحالية غير مؤسسة على الإنذار الأول بل على الإنذار الاستدراكي المؤشر عليه توقيعاً وختماً من طرف المفوض القضائي عبد الله (ب.)، وأن زعم المستأنف بكون الإنذار الاستدراكي تابع للإنذار الأول وجوداً وعدماً وأن التصريح ببطلان هذا الأخير بسبب غياب توقيع يستتبعه حتماً ببطلان الإنذار الاستدراكي مردود على اعتبار أن هذا الأخير قائم بذاته وعلى أساسه تم تأسيس دعوى الأداء والإفراغ من طرف المستأنف عليهم وغير تابع للإنذار الأول الذي تم استبعاده وعدم اعتماده من طرف المستأنف عليهم في الدعوى الحالية ، مما يكون معه هذا الدفع غير مؤسس قانوناً ويتعين استبعاده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون المستأنف عليهم لا يمكنهم المطالبة بمدة سابقة لما ضمن بالإنذار الأول لأن الأمر يحمل على الإقرار الصريح بأن الواجبات الكرائية السابقة لتاريخ 01/04/2023 مؤداة من طرف الطاعن، فإن الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود نص على أنه إذ كان الملتزم به إيراداً أو وجيبة كرائية أو غيرها من الأداءات الدورية ، فإن التوصيل الذي يعطى، من غير تحفظ ، عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله. وأنه من خلال استقراء مقتضيات هذا الفصل يتبين بأنه يتعلق بالوصول التي يسلمها الدائن للمدين وفاء للأقساط التي بذمتها، أما مسطرة العرض والإيداع المتمسك بها من طرف المستأنف فلا تطبق بشأنها مقتضيات هذا الفصل، وبالتالي فإنها لا تعد قرينة على أداء الأقساط السابقة مما يكون معه هذا الدفع غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين رده

وحيث يتعين استناداً إلى العلل أعلاه التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

في الطلب الإضافي :

حيث التمس المستأنف عليهم الحكم على المستأنف بأدائه لفائدتهم مبلغ 8400 درهم عن المدة المتخلدة بذمته من شهر ماي 2024 الى غاية شهر نونبر 2024 والحكم عليه بأدائه مبلغ 1000 درهم كتعويض وتحديد مدة الاكراه في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر .

وحيث إن الانتفاع بالكراء يقابله التزام المكتري بأداء الواجبات طبقاً للفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود ، وأن الثابت من خلال الحكم المستأنف بأنه قضى على المستأنف بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 58.800,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 02/04/2019 إلى 31/03/2023 وشهر ابريل 2024 مما يكون معه المستأنف عليهم محقين في مطالبة المستأنف بأداء واجبات الكراء المذكورة عن المدة اللاحقة والممتدة من فاتح ماي 2024 إلى متم نونبر 2024 وجب فيها مبلغ 8400,00 درهم على أساس سومة كرائية قدرها 1200,00 درهم شهرياً

وحيث إن طلب التعويض عن التماطل مردود لعدم توجيه المستأنف عليهم للمستأنف إنذارا من أجل الأداء تطبيقا لقاعدة الكراء مطلوب وليس محمول

وحيث يتعين تحديد مدة الاكراه البدني في حق المحكوم عليه في الأدنى

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والمقال الإضافي

في الموضوع : برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

وفي الطلب الإضافي : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 8400,00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح ماي 2024 إلى متم
نوفبر 2024 على أساس سومة كرائية قدرها 1200,00 درهم شهريا وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى وتحميله الصائر ورفض
باقي الطلبات .