

Bail commercial : la quittance de loyer signée par l'un des anciens propriétaires indivisaires suffit à prouver le montant du loyer opposable au nouvel acquéreur (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64628	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4840
Date de décision 20221102	N° de dossier 2022/8206/308	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Signature du bailleur, Quittance de loyer, Propriétaires indivisaires, Preuve, Opposabilité au nouvel acquéreur, Montant du loyer, Loyer, Force probante, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de défaut de paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Le débat portait sur la force probante de quittances de loyer pour la détermination du montant du loyer commercial et l'établissement du manquement du preneur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en paiement et en résiliation du bail formée par le nouveau bailleur. L'appelant contestait la validité des quittances au motif qu'elles n'étaient signées que par l'un des anciens propriétaires indivis et ne mentionnaient pas l'identité du signataire, invoquant par ailleurs un aveu judiciaire du preneur résultant d'une offre de paiement antérieure sur la base d'un loyer supérieur. La cour d'appel de commerce écarte cette argumentation et retient qu'il est d'usage, en cas de pluralité de bailleurs, que la quittance soit signée par l'un d'eux seulement, sans qu'il soit nécessaire que tous les co-indivisaires y apposent leur signature ou que l'identité du signataire y soit précisée. Dès lors, les quittances produites, antérieures au transfert de propriété, font pleine foi du montant du loyer convenu avec les précédents propriétaires. Le preneur ayant justifié du paiement des loyers sur cette base, la cour considère que le manquement contractuel n'est pas établi. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيدة مليكة (ص.) و السادة هشام – أيوب – ياسين لقبهم جميعا (ل.) بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/12/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 11465 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/11/2021 في الملف عدد 9057/8219/2021 و الذي قضى في في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب و تحميل المدعين الصائر.

حيث أنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنق للطاعنين فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يكون حليفه القبول .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة مليكة (ص.) و السادة هشام – أيوب – ياسين لقبهم جميعا (ل.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/9/2021 والذي يعرض فيه الطرف المدعي بواسطة نائبه أن السادة ورثة محمد (ه.) مالكين على الشيع للملك المسمى دار (ف.) و (م.ن.) موضوع الرسم العقاري عدد 91480/س الكائن بشارع [العنوان] بالدار البيضاء ، و أن الطرف المدعي عليه يعتمر منه المحل التجاري على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 275 درهم، و أن الطرف المدعي عليه توقف عن أداء واجبات الكراء منذ 01/06/2019 إلى غاية 31/06/2021 و جب عنها ما قدره 6.875,00 درهم ، و قد بعث المعارضون للمدعي عليم بإنذار بالأداء و بالإفراغ بلغ للسيد تاج الدين بصفته مستخدم لدى المدعي عليهم يومه 08/07/2021 ، و أنه بتاريخ 15/7/2021 أجاب دفاع المدعي عليهم على الإنذار موضحا بأن شهر يونيو 2019 قد تم أدائه للمالكة السابقة و أن المدة الفاصلة بين يوليو و متم دجنبر 2019 تم إيداعها بصندوق المحكمة ، أما المدة بين فاتح يناير 2020 و متم دجنبر 2021 فقد عرض مبلغ 6000 درهم على دفاع المعارضين ، و أن أداء المدعي عليهم شهر يونيو للمالكة السابقة لا يبرئ نمة المدعي عليهم من واجب الكراء لكونه أداء للغير ، ما دام المعارضون بتاريخ 29/5/2019 أصبحوا مالكين للعقار ، حسب الثابت من عقد البيع، كما أن عرض مبلغ 6.000 درهم من قبيل واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2020 إلى غاية 31/12/2021 أي مدة 250 درهم عن كل شهر هو أداء ناقص لكون الوجيبة الكرائية محدد في 275 و 250 درهم ، ملتصا الحكم لهم بأداء المدعي عليهم للمدعين مبلغ 725 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية المخلفة بذمتهم عن شهر يونيو 2019 و الفرق بين الوجيبة الحقيقية و تلك المعروضة ابتداء من 01/01/2020 إلى 31/06/2021 و أداء 1000 درهم كتعويض عن التماطل، مع الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ لهم ب 08/07/2021 و إفراغهم من المحل التجاري تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تسخير القوة العمومية عند الاقتضاء و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعي عليهم الصائر. و أرفق المقال بشهادة الملكية و إرثة و طلب تبليغ الإنذار مع محضر تبليغه و رسالة من دفاع المدعي عليهم مع نسخة من عقد البيع.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعي عليهم و التي أسندوا من خلالها النظر للمحكمة بخصوص الناحية الشكلية للطلب، و في الموضوع، بأن المعارضين بمجرد توصلهم بالإنذار بعثوا للمدعين بواسطة محاميهم برسالة يحيطونهم علما بأنهم قد قاموا بعرض و إيداع الواجبات الكرائية للمدة من يوليو 2019 و دجنبر 2019 بصندوق المحكمة في اسم المالك القديم لأنهم لم يكونوا على علم بانتقال الملكية إليهم، و أنهم بعثوا لمحاميهم شيك بمبلغ 6.000 درهم الذي يمثل واجبات الكراء باسمهم من فاتح يناير 2020 إلى متم دجنبر 250

درهم لأنها السومة الحقيقية التي كانوا يؤدونها للمالك القديم، وأن ما يدعيه المدعون من أن المدة التي تم إيداعها بالصندوق لا تبرئ ذمة العارضين ، على اعتبار أنهم قد أدوه للغير لأنهم قد اشتروا العقار منذ 29/05/2019 ، شيء لا يقوم على أساس، فمن ت نم إيداع المبالغ في اسمهم ليسوا غيرا، وإنما هم المالكون الحقيقيون للعقار بالنسبة للعارضين ، لأنهم لم يكونوا على علم بانتقال العقار إلى الغير ، وأنه خلافا لما يدعيه المدعون ، فإن السومة الحقيقية هي 250,00 درهم ، ملتسمين رفض الطلب و أرفقوا المذكرة بصورة لول كراء و وصل إيداع باقي المبالغ و صورة لرسالة الأداء مع صورة إيداع و صورة رسالة الأداء مع شيك.

و بناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعين المدلى بها لجلسة 11/11/2021 ، و التي جاء فيها بأن السومة الحقيقية هي 275 درهم و ليس 250 درهم ، و ذلك ثابت من المقال الرامي إلى عرض و إيداع الواجبات الكرائية المرفوعة من طرف مورثهم في مواجهة العارضة مليكة (ص.) عن المدة من فاتح يوليوز 2019 إلى غاية متم دجنبر 2019 و التي جاء فيه بأن السومة الكرائية هي 275 درهم ، كما أن الادعاء بأداء شهر يونيو 2019 للمالكة السابقة هو مفتقر للإثبات لكون الوصل المدعى به هو مجرد صورة ليس له القوة الثبوتية حسب الفصل 440 من قانون الالتزامات و العقود، و هو وصل غير معروف ممن هو موقع ، و يتوجب على المكثري لتبرئة ذمته الإدلاء بوصل موقع ممن يحق له قبض واجبات الكراء . ملتسمين رد الدفوع و الحكم وفق الطلب و أرفقوا المذكرة بنسخة من قرار محكمة النقض و مقال العرض العيني و الإيداع.

و بناء على مذكرة التعقيب لنائب المدعى عليهم و التي أدلى بها نائبهم بجلسة 11/11/2021 و التي جاء فيها بأن العارضين يتمسكوا بكون السومة الكرائية هي 250 درهم و يدلون بأصل التوصيل و الذي لا يعطن فيه إلا بالزور ، و التمسوا الحكم برفض الطلب و أرفقوا المذكرة بأصل وصل الكراء.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول الاعتداد بوصل لا يتضمن هوية الموقع عليه كمكثري فإن تعليل فاسد وينزل منزلة انعدامه لكون الوصل المعتمد به هو وصل موقع وغير معروف ممن هو موقع ، خاصة وأن المكثريين السابقين هم مجموعة من المالكين عددهم سبعة حسب الثابت من عقد بيع (المدلى بأصله ابتدائيا) وليس مالكا واحدا، في حين ، أن الوصل به توقيع واحد وأنه يتوجب على المكثري لإثبات براءة ذمته من واجبات الكراء أن يثبت أداءها بوصل كراء صادر عن له الحق في قبض الكراء ، وهذا ما أكدته قرار محكمة النقض عدد 1391 المؤرخ في 2007/04/25 بالملف المدني عدد 2005/6/1/4213 كما أن القرار عدد 3526 المؤرخ ب 2006/11/22 في الملف عدد 2005/3/1/3631 جاء بما يلي: " لا تعتبر تواصل الكراء حجة لإثبات قيام العلاقة الكرائية بين مالك العقار ومستغله إذا لم تتضمن هوية الموقع عليها بصفته مكثريا " وكذا القرار عدد 4165 المؤرخ في 2012/09/25 في الملف المدني عدد 2011/3/1/3119 على ما يلي: " لا تلزم وصولات الكراء المالك إلا إذا كانت صادرة عنه أو عن سلفه" وهو ما أكد عليه القرار عدد 2/382 المؤرخ في 2021/07/29 بالملف التجاري عدد 2019/2/3/986 " دون أن تبين من أين استقتت أن الوصولات المحتج بها من طرف المطلوب التي اعتمدها في رفض طلب أداء واجبات كراء المدة المذكورة وفي إثبات السومة الكرائية صادرة عن الطاعنين المكثريين وتحقق بما فيه الكفاية بشأن واجبات الكراء المتعلقة بها والسومة الكرائية للمحل موضوع الدعوى فجاء قرارها على النحو المذكور ناقص التعليل المنزل انعدامه عرضة للنقض. " إلا أن الحكم المطعون فيه لم يجب عن ذلك الدفع خارقا بذلك حقا من حقوق الدفاع ولم يجعل لقضائه من أساس، مما يكون معه ذلك الحكم مستوجبا للإبطال لأنه كان عليه استبعاد ذلك الوصل لكونه لا يتضمن هوية الموقع عليه كمكثري خاصة وأن المكثريين السابقين هم مجموعة من المالكين وليس شخصا واحدا الصادر عنه التوقيع المضمن بالوصل، كما أن تضمينه مبلغ 25 درهما المعتمد واجب النفاذ يعني أن المبلغ الذي يكون قد تسلمه موقعه هو 275 درهم وليس 250 درهما المصرح بها من خلاله في حين أن الحكم المطعون فيه اعتمده للقول بكون السومة هي 250 درهما وليس 275 درهما دون التحقق بما فيه الكفاية بشأن السومة الكرائية للمحل موضوع النزاع وعليه يكون الحكم المطعون فيه باطلا وينبغي إلغاؤه وبعد التصدي الحكم من جديد بكون السومة الحقيقية هي 275 درهما وليس 250 درهما وأن وصل الأداء المزعوم لا يعتد به مادام لم يتضمن

هوية الموقع عليه كمكري مع أن المكري هم مجموعة من المالكين وليس مالكا واحدا، مما يكون معه المستأنفون دانتون للمستأنف عليهم بواجب شهر يونيو 2019 الموجب الفسخ العلاقة الكرائية لعدم أدائه داخل الأجل وحول تحريف وقائع النازلة واعتماد ذلك التحريف لتبرير الحكم المطعون فيه ببيع الطاعنون على الحكم المطعون فيه تحريفه لوقائع النازلة المتمثلة في كون السومة المطالب بها من طرف الطاعنين في مبلغ 275 درهما شاملة ، في حين أن المستأنف عليهم دعوا يكون السويد محددة في مبلغ 250 درهما شاملة ، إلا أن الحكم المطعون فيه حرف هذه الوقائع معتبرا السومة هي 250 درهما وأن 25 درهما الفرق بين السومتين هي واجب النظافة مع أن وقائع النازلة من خلال مقال العرض والإيداع تثبت كون السومة محددة في مبلغ 275 درهما، كما أن دفع المستأنف عليهم من خلال عرضه واجبات كراء المدة من فاتح يناير 2020 إلى غاية متم دجنبر 2021 يقر بكون السومة محددة في مبلغ 250 درهم شاملة للنظافة مما يكون معه الحكم المطعون فيه قد حرف وقائع النازلة واعتمد ذلك التحريف لتبرير قضائه مما كان معه باطلا وينفي إلغاؤه وبعد التصدي الحكم من جديد وفق طلب المستأنفون مع ما يترتب عن ذلك قانونا وحول إقرار المستأنف عليهم بكون السومة محددة في مبلغ 275 درهما وليس 250 فإن المسنن عينهم سبق لهم أن أقروا بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 275 درهما حسب ما جاء بربر خبرة السيد موسى (ج.) بمقتضى الأمر الرئاسي عدد 2021/106 بتاريخ 2021/04/01 في الملف عدد 2021/8117/1373 فجاء بصفحته 02: من خلال تصريحات الطرف المكثري فالسومة هي 275 درهما في الشهر منذ 1972 وهو ما أكد عليه الصرف المستأنف عليه من خلال تصريحات المضمنة بتقرير خبرة السيد عمر (ن.) بمقتضى الأمر الرئاسي عدد 220 بتاريخ 2021/06/17 في الملف عدد 202181171573 بصفحته 02: صرحت السيدة خديجة (م.) أصالة عن نفسها ونيابة عن باقي ورثة ناصر (م.) أنهم يستغلون المحل موضوع النزاع منذ 1972 مساحة 135 متر مربع مع توفره على سدة مساحتها 6 أمتار مقابل سومة كرائية حالية قدرها 275 درهما في نشاط تغليف واصلاح مقاعد السيارات وأن الإقرار أعاد الصادر عن الطرف المستأنف عليه صادر بمناسبة النظر في دعوى متعلقة بالإفراغ لكون العقار آيل للسقوط ، وهو إقرار قضائي ولو صدر في دعوى أخرى فيكون به نفس أثر الإقرار القضائي حسب مقتضيات الفصل 405 من ق ل ع وأن يكون الحكم المطعون فيه باطلا وينبغي إلغاؤه وبعد التصدي الحكم من جديد وفق الطلب مع ما يترتب عن ذلك قانونا ، ملتزمة قبوله شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي عدد 11465 الصادر بتاريخ 2021/11/25 في الملف عدد 2021/8219/9057 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء فيما قضى به و بعد التصدي والحكم من جديد وفق الطلب لارتكازه على أساس سليم مع ما يترتب عن ذلك قانونا وتحميل المستأنف عليهم الصائر

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل الحكم المطعون فيه و نسخة من الوصل المتضمن توقيعا واحدا ونسخة من عقد البيع متضمن عدد المكثرين السابقين السبعة وليس واحدا و نسخة من القرار عدد 4165 ونسخة من القرار عدد 3526 و نسخة من القرار عدد 2/382 ونسخة من المذكرة التعقيبية للطاعنين ونسخة من مقال العرض والإيداع المتضمن 275 درهما للسومة ونسخة من رسالة دفاع المستأنف عليهم و نسخة من تقرير خبرة موسى (ج.) ونسخة من تقرير خبرة عمر (ن.).

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 02/03/2022 جاء فيها أن المستأنفين لم يأتوا بأي عنصر جديد يستحق المناقشة وإنما اكتفوا بإعادة ما سبق الإشارة إليه واستبعد من طرف المحكمة لعدم جديته ومخالفته للقانون وأن المستأنف عليهم قد أدلوا بأخر وصل للكراء توصلوا به من المالك السابق، وأدوا للمستأنفين الواجبات الكرائية المترتبة عليهم لاحقا، وتوصلوا بها دون إبداء أي تحفظ بذلك وأنهم يحاولون الآن فرض سومة جديدة على المستأنف عليهم دون أن يؤكدوا أنها السومة الحقيقية وأنهم لم يطعنوا في الوصل المدلى به بالزور حتى تقبل دفعهم ، وإنما اكتفوا بإدعاءات لا أساس بها من الصحة وأن إدعاءهم بأن هناك إقرار قضائي من المستأنف عليهم بالسومة التي يتمسكون ، شيء مخالف للقانون لأن الإقرار القضائي له شروط قانونية الاعتباره لذلك وأن ما يصرح به في تقرير الخبير لا يعتبر " إقرارا قضائيا " وإنما هو مجرد تصريح عادي لا ينتج عنه تأثير قانوني وأن الاجتهاد القضائي المتمسك به لا علاقة له بالنازلة الحالية لأنه يتعلق بنازلة مختلفة لا تعتمد على نفس المعطيات وأن المستأنفين يحاولون بشتى الوسائل إفراغ المستأنف عليهم من محلهم التجاري دون وجه حق إذ سبق لهم أن تقدموا بعدة دعاوى الهدف منها الحصول على الإفراغ وأن كل تلك الدعاوى تم رفضها جميعها ، فلجأ المستأنفون إلى المسطرة الحالية وأن الأمر في جميع الحالات يقتضي رد استئنافهم بعدم استناده على أساس ، ملتزمون قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم برد استئنافهم وتأيد الحكم الابتدائي .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 23/03/2022 جاء فيها أن الدفع يكون الوصل لم يتم الطعن فيه بالزور فهو دفع مردود لعدم ارتكازه على أي أساس من القانون، لكون العارضين أنكروا صدور تلك الوصلات عن المالكين السابقين الذين هم سبعة أشخاص والوصل يحمل توقيعاً واحداً ولم يتضمن هوية الموقع عليه ولم يكن المستأنفين في حاجة إلى الطعن فيه بالزور لكونه مجرد حجة عرفية وينبغي قانوناً لمن لا يعترف بها إنكار صدورها عنه صراحة أو عن سلفه وهذا ما جاءت به مقتضيات الفصل 431 من قانون الالتزامات والعقود: "يجب على من لا يريد الاعتراف بالورقة العرفية التي يحتج بها عليه، أن ينكر صراحة خطه أو توقيعه فإن لم يفعل اعتبرت الورقة معترفاً بها." وهذا ما أكدته قضاء محكمة النقض من خلال القرار عدد 4315 المؤرخ في 2008/12/17 ملف مدني عدد 2006/3/1/2929 "يمكن للمحكمة استبعاد وصلات الكراء من الإثبات إذا وجدت في الخبرة المنجزة ما يغنيها عن ذلك باعتبار أن وصلات الكراء تعتبر مجرد حجج عرفية يمكن إنكارها من المكري." وأن الدفع يكون المستأنفين يحاولون فرض سومة جديدة هو دفع هو الآخر مردود على أصحابه بدليل مقال العرض والإيداع الصادر عنهم لفائدة المستأنفين والمتضمن كون السومة هي 275 درهما وليس 250 درهم، وهو إقرار صريح منهم بحقيقة السومة الكرائية وأن المستأنف عليهم بعدم إثباتهم لتبرئة ذمتهم من المبالغ الكرائية المخددة بها وداخل الأجل الممنوح لهم بالإندار فإنهم يكونون في حالة مطل موجب لفسخ عقد الكراء ويكون ذلك الحكم مجانباً للصواب لعدم استناده على أي أساس من القانون، ويكون طعن المستأنفين مؤسس قانوناً وينبغي الحكم وفقه لارتكازه على أسس سليمة مع ما يترتب عن ذلك قانوناً، ملتمسون الحكم وفق طعن المستأنفين لاستناده على أسس قانونية سليمة والحكم برد دفع المستأنف عليهم لعدم تأسيسها قانوناً و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 281 الصادر بتاريخ 308 القاضي بإجراء بحث.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 08/06/2022.

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 13/07/2022 جاء فيها أنه بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2022/06/08 التي حضرها العارضون في شخص السيدة مليكة (ص.) والسيد ياسين (ل.) ودفاعهم وكذا المستأنف عليه ودفاعه وتمسك العارضون بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 275 درهما، في حين أن الطرف المستأنف عليه تمسك بكون السومة محددة في مبلغ 250 درهما لا غير، وأنه ظنا منه أن السومة هي 275 درهما فقد قام بعرضها وإيداعها بصندوق المحكمة عن المدة من 2019/07/01 إلى غاية 2019/12/31 وأنه عند استفسار المستأنف عليه عن الوصل المدلى به والذي تضمن مبلغ 250 درهما ومبلغ 25 درهما، أجاب أن مبلغ 250 درهم شامل لواجب النظافة المحدد في 25 درهما مما يعني حسب زعمه أن الوجيبة الكرائية دون النظافة محددة كالاتي : 250 - 25 = 225 درهما وأنه بمجرد عملية حسابية لواجب النظافة المحدد قانوناً في نسبة 10 % من مبلغ الكراء المتمثل في 225 درهما هو 22.50 درهما وليس 25 درهما المضمنة برأسية الوصل ليكون مجموع الكراء مع النظافة هو: 225 + 22,50 = 247,50 درهما وليس 250 درهما، وليتأكد المجلس الموقر أن ذلك الوصل هو من صنع من تمسك به وليس صادراً عن له الحق في إصداره، لعدم ذكر هوية الموقع عليه كمكري من أجل معرفة هل هو أحد المالكين السبعة للعقار المفوت للعارضين وهل لديه وكالة قبض الكراء أم لا وبالتالي لا يمكن الاعتداد بذلك الوصل حسب ما جاء به قرار محكمة النقض عدد 3526 المؤرخ ب 2006/11/22 في الملف عدد 2005/3/1/3631 "لا تعتبر تواصل الكراء حجة إذا لم تتضمن هوية الموقع عليها بصفته مكرياً" هذا من جهة ومن جهة أخرى، فالطرف المستأنف عليه نفسه قد أقر بكون السومة محددة في مبلغ 275 درهما وليس 250 درهما من خلال استصداره للأمر القضائي بتاريخ 2019/10/03 في الملف عدد 2019/1109/25626 حسب الأمر وأنه عملاً بمقتضيات الفصل 405 ق ل ع "الإقرار القضائي هو الاعتراف الذي يقوم به أمام المحكمة الخصم أو نائبه المازون له في ذلك إذنا خاصاً، والإقرار الحاصل أمام قاض غير مختص أو الصادر في دعوى أخرى يكون له نفس الإقرار القضائي" وإنه بذلك تكون السومة الحقيقية هي 275 درهما وليس 250 درهما، ويكون عرض مبلغ 600 درهم من قبيل الواجبات الكرائية عن المدة من 2020/01/01 إلى غاية 2021/12/31 أي من 24 شهراً بحسب 250 درهم عن كل شهر هو أداء ناقص وأن الأداء الناقص لوجبة الكراء داخل الأجل المحدد في الإندار يثبت التماطل ويوجب الفسخ وبالتالي الإفراغ مع ما يترتب عن ذلك قانوناً، ملتمسون الحكم وفق طعن العارضين مع ما يترتب عن ذلك قانوناً وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرقت ب: الأمر القضائي بعرض وإيداع واجبات الكراء.

و بناء على المذكورة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 13/07/2022 جاء فيها أن هذا البحث قد تم فعلا بحضور الطرفين، وتمسك كل واحد بموقفه وأن المستأنفين يدعون بأن السومة الكرائية هي 275 درهم، ولكنهم لم يدلوا بما يؤكد هذا الإدعاء وأنه على خلاف ذلك فإن المستأنف عليهم قد أدلوا بصورة الوصل الأداء يشير إلى أن السومة الكرائية هي 250 درهم وأنه اعتبارا لمبدأ أن البيئة على من ادعى ، فإن العارضين ليسوا ملزمين بالأدلاء بأي حجة لإثبات السومة بل يكفيهم الطعن في السومة فقط ، وأن على المدعون أن يدلوا بما يؤكد إدعاءهم وأن الحكم الابتدائي معلل تعليلا كافيا وجاء على الصفة والشكل المطلوبين وأن البحث الذي أجري بحضور الطرفين لم يغير من الواقع شيئا وأن المستأنفين لم يأتوا بأي عنصر جديد يمكن اعتماده للطعن في الحكم الابتدائي ، ملتمسون بالإشهاد بأن المستأنفين لم يدلوا بما يؤكد أن السومة الكرائية هي 275 درهم وتأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم خلال المداولة لجلسة 27/07/2022 برسالة الإدلاء بوثيقة هي عبارة عن أصل وصل الكراء عن شهر مارس 2019 .

و بناء على قرار المحكمة القاضي بإخراج الملف من المداولة قصد عرض الوصل المدلى به على الطرف المستأنف .

و بناء على مذكرة رد المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 05/10/2022 جاء فيها أن الطرف المستأنف عليه أدلى للمحكمة خلال المداولة بوصل كراء جديد تضمن كون السومة محددة في مبلغ 250 درهما، وقد جاء ذلك الوصل مخالفا للوصل موضوع النزاع المتضمن مبلغ 250 درهم كسومة كرائية و25 درهم كواجب النظافة و أن اختلاف الوصلين من حيث مضمون منهما يجعل ماعاب عليه الطاعنون على الوصل السابق بكونه وصلا من صنع من تمسك به في محله، وهو نفسه قد صنع الوصل الجديد المدلى به خلال المداولة لإيهام المحكمة بكون السومة محددة في مبلغ 250 درهما وأن تمسك المستأنف عليهم بالوصلين المختلفين لا يجديهم لافتقارهما للحجية القانونية ما دام لم يتضمنا هوية الموقع عليهما بصفته مكريا مع ملاحظة أن المكريين السابقين هم سبعة أشخاص وليس شخصا واحدا حسب عقد التفويت، والوصلين تضمنتا توقيعيا واحدا ولم يثبت الطرف المستأنف عليه أن موقع الوصلين له وكالة قبض الكراء عن المالكين، الأمر الذي يجعل تمسكهم بهما لإثبات السومة الحقيقية للكراء تمسكا مفتقرا للحجية القانونية لتناقضهما ولعدم تضمينهما هوية الموقع عليه و إن العارضين سبق لهم أن أنكروا صدور تلك الوصولات عن المالكين السابقين الذين هم سبعة أشخاص وقد حلوا محلهم بمقتضى عقد الشراء وأن الوصلين يحملان توقيعيا واحدا ولم يتضمنا هوية الموقع عليهما ومختلفين من حيث التضمين، فهما مجرد حجة عرفية وقد ألزم القانون من لا يعترف بها إنكار صدورها عنه صراحة أو عن سلفه، وهذا ما جاء به الفصل 431 قانون الالتزامات والعقود " يجب على من لا يريد الاعتراف بالورقة العرفية التي يحتج بها عليه، أن ينكر صراحة خطه أو توقيعيه، فإن لم يفعل، اعتبرت الورقة معترفا بها" وأكدته قرار محكمة النقض عدد 4315 المؤرخ في 2008/12/17 ملف مدني عدد 2006/3/1/2929 "المحكمة استبعدا وصولات الكراء من الإثبات باعتبارها مجرد حجج عرفية يمكن إنكارها من المكري وجاء القرار عدد 3526 المؤرخ في 2006/11/2 بالملف عدد 2005/3/13631 "لا تعتبر تواصل الكراء حجة إذا لم تتضمن هوية الموقع عليها بصفته مكريا " وأكدته القرار عدد 2/382 المؤرخ في 2021/07/29 بالملف التجاري عدد 2019/2/3/986 " دون أن تبين المحكمة من أين استقت أن الوصولات المحتج بها من طرف المطلوب التي اعتمدها في رفض طلب أداء واجبات كراء المدة المذكورة، وفي إثبات السومة الكرائية، صادرة عن الطاعنين المكريين وتحقق بما فيه الكفاية بشأن واجبات الكراء المتعلقة بها والسومة الكرائية للمحل موضوع الدعوى فجاء قرارها على النحو المذكور ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه وعرضة للنقض" وهي القرارات المعزز بها الملف وعليه فالوصلين المحتج بهما من طرف المستأنف عليهم مستبعدين قانونا من الإثبات، وتكون السومة الحقيقية محددة في مبلغ 275 درهما حسب إقرار مورث المستأنف عليهم الذي استصدر الأمر القضائي بتاريخ 2019/10/03 في الملف عدد 2019/1109/25626 حسب الأمر المدلى به في الملف سابقا ، ملتمسون بالحكم وفق مقالهم الاستثنائي مع ما يترتب عن ذلك قانونا و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 26/10/2022 جاء فيها بصفة أساسية أنه سبق لهم أن تمسكوا بالمبدأ القانوني المعروف وهو أن "البينة على من ادعى" وأن المستأنفين يدعون أن السومة الكرائية هي 275 درهم في حين أن العارضين صرحوا بأن السومة هي 250 درهم وأن المستأنفين لم يدلوا بما يؤكد إدعائهم ، بل اكتفوا بإدعائهم السابقة وأن المحكمة أمرت بإجراء بحث بمكتب السيد المستشار المقرر وتمسك كل طرف بموقفه وأن المستأنف عليهم بناء على طلب المحكمة أدلوا بأصل توصيلين يشيران إلى أن السومة هي 250 درهم وأن المستأنفين لم يدلوا بما يؤكد عكس ذلك ، بل تمسكوا بنفس موقفهم الذي استبعدته المحكمة الابتدائية، وحكمت بناء على ذلك برفض طلب المدعين وأن المستأنفين لم يأتوا بأي جديد، وإنما اكتفوا بترديد ما سبق أن تمسكوا به ابتدائيا واستبعد لعدم جديته ، وبصفة احتياطية فإن المستأنفين عقبوا على التوصيلين المدلى بهما مؤكدين أنهما ليسا نفس التوصيل المدلى به سابقا وأن العارضين يؤكدون للمحكمة بأنهم لم يعثروا على أصول التوصيل المدلى بها سابقا وأدلو مكانه بتوصيلين آخرين وأنهم يتمسكون بكون صورة الوصل المدلى به سابقا يشير إلى أن النظافة 25 درهماً وأن هذا يؤكد مزاعمهم وأن هذا مخالف للواقع والحقيقة أن التوصيل المدلى به يشير في خانة العلوي على اليسار إلى تفاصيل جميع الأدعاءات المؤداة من المكتري تم إلى مجموع الكراء وأن التوصيل لا يشير إلى أن السومة الكرائية هي 250 درهم بالإضافة لمبلغ 25 درهم كنظافة وأنه يشير فقط إلى أن السومة الكرائية هي 250 درهم وأشار إلى أن النظافة هي 25 درهم فقط وأن النظافة لو لم تكن داخلية في السومة أشار إلى ذلك بتفصيل على يسار الوصل موضحاً أن هي 250 درهم بالإضافة إلى 25 درهم كنظافة وأنه أشار إلى السومة الكرائية كمجموع وأشار بناء على طلب مورث العارضين إلى 25 درهم كنظافة على أساس أنها داخلية في السومة الكرائية وأن المستأنفين يحاولون بشتى الوسائل إيهام المحكمة بأن السومة الكرائية هي 275 درهم في حين أنهم لم يدلوا بوثيقة تؤكد ذلك بكيفية صريحة وواضحة ، ملتصون بصفة أساسية الحكم برد الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنفين الصائر وبصفة احتياطية الحكم باستبعاد جميع الدفوع المثارة من طرف المستأنفين و تأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/10/2022 ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 02/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعنون أسباب استئنافهم على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعنون على الحكم المستأنف الاعتداد بوصل لا يتضمن هوية الموقع عليه كمكري و الذي تضمن أداء واجب كراء شهر يونيو 2019 لفائدة المالك السابق و أن الحكم المستأنف قام بتحريف وقائع النازلة معتبرا السومة هي 250 درهم و أن 25 درهماً هي واجب النظافة مع أن الطرف المستأنف عليهم أقرروا بأن السومة الكرائية محددة في مبلغ 275 درهم و ليس 250 درهم في حين أجاب المستأنف عليهم بأنهم أدلوا بأخر وصل للكراء توصلوا به من المالك السابق و أن المستأنفين يودون فرض سومة جديدة عليهم .

و حيث أنه تحقيقا للدعوى أمرت هذه المحكمة بإجراء بحث للوقوف على مدى جدية الدفوع المثارة حول مقدار السومة الكرائية المنازع فيها و كذا صحة الوصل المتمسك به و قد حضره طرفي الدعوى و دفاعهما و صرح المستأنف عليه محمد (م.) أنه تسلم الوصل المستدل به عن يونيو 2019 شخصيا من يد ابنة المكري السابق المسماة زوبيدة (م.ر.) و أنه صادر عنها كتابة و توقيعاً و أن بحوزته وصولات عن فترات سابقة تؤكد أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 250 درهم فقط و أن مبلغ 25 درهم يتعلق بواجب النظافة كما ورد بالوصل المحتج به و عن سؤاله بشأن العرض العيني الذي تم على أساس مبلغ 275 درهم صرح أن هذا المبلغ يشمل الكراء و النظافة معا و صرحت المستأنفة مليكة (ص.) أنها لم تكن على علم بما تضمنه عقد البيع التوثيقي المسجل بتاريخ 29/05/2019 بالبند المتعلق بالحيازة و التملك و الذي نص على حيازتها للطابق السفلي ابتداء من 01/08/2019 و ليس ابتداء من 01/06/2019 المطالب به بموجب الأنداز موضوع الدعوى و بخصوص مقدار السومة الكرائية أنها محددة في مبلغ 275 درهم حسب علمها و ليس لديها وثيقة تثبت ذلك .

و حيث أدلى الطرف المستأنف عليه رفقة مذكرته التعقيبية عن البحث بوصل كراء عن شهر مارس 2019 بمبلغ 250 درهم أيضا .

و حيث تبث للمحكمة من خلال مجريات جلسة البحث و وثائق الملف المدلى بها من كلا الطرفين و خاصة وصلي الكراء المستدل بهما من المستأنف عليهم عن شهري مارس 2019 و يونيو 2019 و المتضمنان معا لمبلغ 250 درهم و المسلمين لهم من يد المالكين السابقين كما جاء على لسان المستأنف عليه بجلسة البحث الذي أكد أنه تسلم الوصل شخصيا من يد المسماة زوييدة (م.ر.) إحدى المالكين السابقين للعقار قبل أن يتم تفويته للمستأنفين حاليا بموجب عقد البيع التوثيقي المدلى به بالملف أن السومة الكرائية المتفق عليها بين المستأنف عليهم و مالكي العقار السابقين محددة في 250 درهم و ليس 275 درهم استنادا للوصلين المحتج بهما و المتطابقين إذ ورد فيهما معا نفس العبارة و هي : (توصلت من السيد ناصر (م.) مبلغ 250 درهم واجب كراء المحل بحي [العنوان]) و أن صدور هذين الوصلين بتاريخ سابق عن تملك المستأنفين حاليا للمحل موضوع النزاع و الذي آلت إليهم الحيازة و التصرف بموجبه ابتداء من 01/08/2019 كما جاء بالعقد المذكور فإن ما تمسك به هؤلاء من أن الوصلين يحملان توقيعيا واحدا و لم يتضمن هوية الموقع عليهما هو دفع مردود على اعتبار أن الجاري به العمل أن يتم توقيع وصل الكراء من طرف المالك و في حالة تعدد المالكين من أحدهم و ليس بالضرورة أن يتم توقيع جميع المالكين أو ذكر هويتهم على وصولات أداء الكراء لأن الأمر يتعلق فقط بوصول كراء و ليس بعقد الكراء حتى يلزم كل أطرافه بالتوقيع عليه و أن أدلاء المستأنف عليهم بوصول عن شهر مارس 2019 و آخر عن يونيو 2019 يتضمنان نفس مبلغ السومة الكرائية المحدد في 250 درهم لا يدع مجالاً للشك في أن السومة الكرائية محددة في هذا المبلغ بصرف النظر إذا ما كانت شاملة للنظافة أم لا في غياب وجود عقد صريح ينص على التزام المكثري بأداء واجب النظافة و بالتالي تبقى الوصولات المحتج بها وسيلة قانونية لإثبات مقدار السومة الكرائية و اللذان تضمننا معا مبلغ 250 درهم عن شهر مارس 2019 و شهر يونيو 2019 و أنه في غياب ما يضحدهما جاء بالوصلين الكرائيين تبقى الدفوع المثارة بشأنهما غير جديرة بالإعتبار و يتعين ردها .

و حيث أثبت المستأنف عليهم خلو ذمتهم من واجبات الكراء موضوع الإنذار داخل الأجل القانوني، مما يجعل واقعة المظل منتهية في حقهم و تكون الأسباب المرتكز عليها في الطعن غير جديرة بالإعتبار و يتعين ردها .

و حيث أنه تبعا لما ذكر يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما انتهى إليه و يتعين التصريح بتأييده .

و حيث أنه يتعين تحميل المستأنفين الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا انتهائيا و حضوريا .

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفين .