

Bail commercial : L'action en résiliation est prématurée si elle est intentée avant l'expiration du délai de 10 jours suivant le refus de réception de l'injonction de payer (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60227	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6634
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8219/4284	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Refus de réception, Paiement des arriérés de loyer, Omission de statuer, Notification par huissier, Loyers impayés, Loi 49-16, Irrecevabilité de la demande d'expulsion, Injonction de payer, Calcul des délais, Bail commercial, Article 39 du Code de procédure civile, Action prématurée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur le calcul du délai de mise en demeure en cas de refus de réception de l'acte. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en validation de congé et en expulsion irrecevable comme prématurée, tout en condamnant le preneur au paiement d'une partie des arriérés locatifs.

La question soumise à la cour portait sur le point de départ du délai de quinze jours accordé au preneur, lorsque la notification de la mise en demeure a fait l'objet d'un refus de réception. La cour retient que, conformément à l'article 34 de la loi n° 49-16, les modalités de notification prévues par le code de procédure civile sont applicables.

Dès lors, en cas de refus, la notification n'est réputée valablement effectuée qu'à l'expiration du délai de dix jours prévu à l'article 39 du même code. C'est donc à compter de cette date que court le délai de quinze jours imparti au preneur pour régulariser sa situation, rendant prématurée toute action introduite avant son expiration.

La cour statue également sur les demandes additionnelles en paiement des loyers échus en cours d'instance, qu'elle accueille après avoir rectifié le montant du loyer mensuel sur la base du contrat. Le jugement est donc confirmé sur l'irrecevabilité de la demande d'expulsion mais réformé pour statuer sur une omission relative aux loyers et pour y ajouter les échéances postérieures.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [بوعبيد (ع.)] بواسطة دفاعه بمقال استثنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 26/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/06/2024 عدد 6798 في الملف عدد 2629/8219/2024 والقاضي في الشكل: بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ وعدم قبول طلب الزور الفرعي وقبول باقي الطلبات وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه [المصطفى (ب.)] لفائدة المدعي [بوعبيد (ع.)] واجب كراء المحل الكائن بتجزئة نصر الله البقعة رقم 5 الحي الصناعي ، مديونة بمبلغ 160.000,00 درهم عن المدة من نونبر 2023 إلى فبراير 2024، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص وإجبات الكراء، وتحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل:

حيث ان الطاعن لم يبلغ بالحكم المطعون فيه مما يكون معه الاستئناف قد تم داخل الاجل القانوني و قدم مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفة و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله .

في المقال الإصلاحي حيث ان المقال الإصلاحي قدم بدوره وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أداء و اجلا مما يتعين معه التصريح بقبوله

في المقال الإضافي حيث ان المقال الإضافي قدم بدوره وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أداء و اجلا مما يتعين معه التصريح بقبوله

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله بأن المدعى عليه يكتري منه محل تجاري و هو عبارة عن مكازة المستخرجة من العقار الكائن بتجزئة نصر الله البقعة رقم 5 الحي الصناعي مديونة بمبلغ شهري بعد زيادة 10% قدره 44.000.00 درهم تؤدي للمكري في متم كل شهر ميلادي ، وأنه تقاعس عن أداء واجب الكراء منذ نونبر 2023 إلى متم يناير 2024 مما اضطر معه إلى بعث إنذار بتاريخ 2024/02/06 رفض التوصل والتوقيع مستخدمه بدعوى عدم وجود صاحب المحل وتسلم منه المكلف بالتبليغ هاتف المعني بالأمر واتصل به وأخبره بموضوع الإنذار وصرح بأنه سيحضر قصد تسلمه ولم يحضر ، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه، وذلك بالحكم عليه بأدائه للمدعي مبلغ 176.000,00 درهم المتعلق بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من نونبر 2023 إلى فبراير 2024 مع النفاذ المعجل والحكم عليه بإفراغ المحل التجاري الذي عبارة عن مكازة المستخرجة من العقار الكائن بتجزئة نصر الله البقعة رقم 5 الحي الصناعي مديونة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميله الصائر.

وأرفق مقاله بصورة من عقد الكراء ، وإنذار مع محضر رفض التوصل.

وبناء على المقالين الإصلاحي والإضافي المؤدى عنهما الرسوم القضائية والتي تقدم بهما المدعي بواسطة نائبه لجلسة 2024/05/08 جاء فيه بأن الاسم الصحيح للمدعى عليه هو [المصطفى (ب.)] وليس [بوعبيد (ع.)]، وبخصوص المقال الإضافي يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه مبلغ 132,000,000 درهم واجبات كراء المدة من فاتح فبراير 2024 إلى فاتح ماي 2024 مع النفاذ المعجل.

وبناء على مذكرة جواب مع الطعن بالزور الفرعي في محضر تبليغ الإنذار مؤدى عنه الرسوم القضائية تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبه لجلسة 2024/05/29 نافيا من خلالها علمه بالإنذار، وأنه من باب اولى سلوك الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 39 من ق.م.م، وأنه لا يشتغل معه أي شخص باسم [حسن] خلافا لمحضر التبليغ وأنه يطعن بزورية المحضر ، ملتصقا بتفعيل مقتضيات الفصل 92 من ق.م.م المتعلق بالطعن بالزور، كما أن الدعوى سابقة لأوانها نظرا لكون أجل رفض التوصل لا ينقضي إلا بتاريخ 2024/02/17 طبقا للفصل 39 المذكور، بالإضافة إلى 15 يوما المنصوص عليها في الإنذار والتي تنتهي بتاريخ 2024/03/04، في حين أن المقال قدم بتاريخ 2024/02/29 مما يجعل الدعوى سابقة لأوانها، ملتصقا بعدم قبول الدعوى. مدليا بوكالة خاصة بالطعن بالزور الفرعي.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي تقدم بها المدعي بواسطة نائبه لجلسة 2024/05/29 جاء فيها أن المدعى عليه لم يتعرض لواقعة الأداء، وأن الإنذار وقع تبليغه بطريقة قانونية وأشير في المحضر إلى اسم وأوصاف الشخص الذي رفض التوصل ملتصقا بعدم قبول طلب الزور الفرعي لعدم الأداء.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها لجلسة 2024/05/29 الرامية إلى تطبيق الفصل 89 من ق.م.م

و بتاريخ 5/6/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الأستئناف

حيث تمسك الطاعن بمقتضى مقاله الإصلاحي المقدم لدى محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 9/9/2024 لضمه الى المقال الاستئنافي المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/7/2024 و المؤدى عنه الصائر القضائي بالسبب الأول المتعلق بسوء تطبيق مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن تعليل الحكم المستأنف ذهب إلى أنه لما كان المحل موضوع الدعوى يبقى خاضعا للقانون رقم 49.16 الذي ألزم المكري الراغب في إنهاء العلاقة الكرائية بمقتضى المادة 26 بضرورة توجيه إنذار للمكترى يمنحه فيه أجل 15 يوما للإفراغ إذا تعلق الأمر بعدم أداء الواجبات الكرائية، ولما كانت المادة 34 من القانون المذكور توجب تبليغ الإنذارات طبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، فإنه بالرجوع إلى الإنذار موضوع الدعوى يتبين أن المدعي منح المدعى عليه أجل 15 يوما من تاريخ التوصل من أجل الأداء وأن الثابت من محضر تبليغ الإنذار أن مستخدم المحل رفض التوصل به بتاريخ 2024/02/06 مما يكون الإنذار قد بلغ بتاريخ 2024/02/16 م بعد مرور أجل الرفض المنصوص عليه في الفصل 39 من ق.م.م، والذي يعتبر بداية احتساب أجل 15 يوما الممنوحة للمكترى والذي ينتهي بتاريخ 2024/03/03 ، الامر الذي يكون معه طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ الذي تم تقديمه بتاريخ 2024/02/29 أي قبل انقضاء الأجل المذكور سابق لأوانه ويتعين التصريح بعدم قبوله ، و أنه استنادا لما تم الحكم به من عدم قبول طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ ، فإن طلب الزور الفرعي الذي انصب على محضر تبليغ الإنذار أصبح غير جدوى ويتعين التصريح بعدم قبوله ، و إن الفصول 37 ، 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية تنص في فقراتها على مصطلح الإستدعاء و ليس الإنذار ، و أن الفصل 54 من نفس القانون ينص على تبليغ الأحكام طبق الشروط المحددة في الفصول 37 ، 38 و 39 أعلاه و أن الفقرة الرابعة و الخامسة السادسة من الفصل 39 من ق م م تنص على أنه : «إذا رفض الطرف أو الشخص الذي له الصفة تسلّم الاستدعاء أشير إلى ذلك في الشهادة، ويعتبر الاستدعاء مسلما تسليما صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض الصادر من الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسلّم الاستدعاء ، ويمكن للقاضي من ناحية أخرى تبعا للظروف تمديد الأجال المذكورة أعلاه والأمر بتجديد الاستدعاء..» فالأمر هنا يتعلق بتسليم الإستدعاء و الذي يترتب عليه وصف الحكم المنتظر صدوره حضوريا أو بمقابلة حضوري أو غيابيا ، و نفس الأمر ينطبق على تبليغ الأحكام في حالة الرفض يمتد أجل تبليغ الحكم أو القرار بإضافة عشرة أيام من تاريخ الرفض لممارسة إحدى طرق الطعن المخولة للمبلغ إليه ، وبالتالي فإن الفصول 37 ، 38 و 39

من قانون المسطرة المدنية تخاطب تبليغ الإستدعاءات و الأحكام والقرارات ، و إن المادة 34 من قانون 49/16 توجب تبليغ الإنذارات طبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية بواسطة أحد أعوان كتابة الضبط أو أحد الأعوان القض عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو بالطريقة الإدارية هذا من جهة و من جهة أخرى و تجاوزا لما ذهب إليه تعليل الحكم المستأنف في هذا الشق فإن أجل عشرة أيام المضافة لتاريخ تبليغ الرافض بالنسبة لتسلم الإستدعاء أو تبليغ الأحكام لكي يمارس المبلغ إليه أحد الطعون المخولة له قانونا (إي داخل الأجل المضاف 10 أيام) ، فإن المستأنف عليه رغم تمسكه بإضافة عشرة أيام ، إلا أنه لم يؤد الواجبات المطلوبة بالإنذار و لا حتى الواجبات المطلوبة بالمقال الإضافي ، بل إنه لم يتطرق إلى واقعة الأداء من عدمه بتاتا ، كأنه يستغل و العين المكراة على وجه البر والإحسان فضلا على أن قانون الإلتزامات و العقود المغربي أورد في الفصلين 254 و 255 الحالات التي يعتبر فيها المدين مامطلا ، أي ممتنعا عن أداء الإلتزام الملقى على عاتقه طبقا للعقد المبرم بينه و بين الدائن ، فالمستأنف عليه تأخر أولا عن تنفيذ التزامه كليا من غير سبب معقول ، و ثانيا أن عقد الكراء المبرم بناء على الفصل 230 من ق ل ع ينص على أداء الكراء عند فاتح (الأول) من كل شهر ، و ان الممتنعا عليه امتنع و يمتنع عن تنفيذ الإلتزام المنصوص عليه في عقد الكراء من غير سبب معقول و ابتداء من تاريخ تبليغ بالإنذار (16/10/2023) إلى يومنا هذا و لأزيد من ثمانية أشهر. بل إنه حسب مذكرته الجوابية لم يتطرق بتاتا إلى واقعة الأداء و إلى حين حجز القضية للمداولة و ، و يتهم الطاعن بالتقاضي بسوء نية ، مع العلم أن المستأنف عليه ، يعلم يقينا بأن موضوع الدعوى يتعلق بالأداء و الإفراغ للتماطل و أن ذمة المكثري مدينة بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح نونبر 2023 إلى فاتح ماي 2024 بما فيها المدة المطلوبة بالإنذار موضوع المصادقة ، أي ما مجموعه: 308000,000 درهم ، و ان جواب المستأنف عليه لم يتعرض بالمرّة لواقعة الأداء من عدمه ، و كأن الأمر يتعلق فقط بالإفراغ مرتكزا على مسطرة الطعن بالزور الفرعي في محضر تبليغ الإنذار من أجل إطالة المسطرة و إطالة أمد البت فيها ، و إن التقاضي الأصل فيه استعماله بحسن نية و طرح الخصوم وقائعهم حقيقية بعيدا عن الكذب و تحريف الوقائع والأحداث، والغاية من ذلك تمكين القاضي من حفظ المراكز القانونية وحل النزاع على أساس قواعد العدل والانصاف والتقدير بالمساطر القانونية، و إن صيغة المادة الخامسة في قانون المسطرة المدنية، جاءت بصيغة الوجوب على الإلتزام بمبدأ حسن النية عند التقاضي وعلى ضوئه يتعين على كل متقاضي (مدعي أو مدعى عليه) صاحب حق أن يمارسه بغير نية إضرار الغير أو تعطيل الإدارة أو إثقال كاهل القضاء بملفات محسومة مسبقا ، بل إن الحكم المستأنف لم يحكم حتى بالواجبات الكرائية موضوع المقال الإضافي التي تتجاوز 150.000,00 درهم ، و عطا على ما سبق يكون التماطل ثابتا في حق المستأنف عليه ، بدليل تبليغه بالإنذار من أجل الأداء بتاريخ : 2024/10/16 و عدم الأداء ، مما يتعين الحكم بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا في هذا الشق المتعلق بعدم قبول المصادقة على الإنذار بالإفراغ و الحكم تبعا لذلك بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه والحكم عليه بإفراغ المحل التجاري هو و من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 00 ، 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميلها الصائر.

اما السبب الثاني المتعلق بإغفال منطوق الحكم المستأنف الحكم بالواجبات الكرائية اللاحقة عن المدة من فاتح فبراير 2024 إلى فاتح ماي 2024 بحساب 44000,00 درهم ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا في الموضوع فيما يتعلق بالطلب الأصلي بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا في هذا الشق المتعلق بعدم قبول المصادقة على الإنذار بالإفراغ و الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه و الحكم عليه بإفراغ المحل التجاري هو و من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 00 ، 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميلها الصائر 1000,00 درهم و فيما يتعلق بالطلب الإضافي الحكم بتدارك هذا الإغفال والحكم على المستأنف عليه [المصطفى (ب)] بأدائه للطاعن مبلغ 132000.00 درهم مائة واثنتان وثلاثون ألف درهم المتعلقة بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح فبراير 2024 إلى فاتح ماي 2024 بحساب 44000,00 درهم شهريا مع النفاذ المعجل.

وارفق المقال نسخة من وصل الأداء للمقال الاستئنافي.

وبناء على مذكرة مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 26/09/2024 جاء فيها أنه تدعيما لأسباب الاستئناف التي سبق بسطها ضمن مقالیه الاستئنافي والإصلاحي بكون المستأنف عليه يستعمل جميع الطرق لكي يبقى يستغل المحل دون أداء الواجبات الكرائية التي بلغت لحدود الساعة ما يفوق 484.000,00 درهم الى حدود تم غشت 2024 و تبعا لذلك بعث له إنذارا جديدا

يطالبه فيه بأداء الواجبات عن المدة من شهر ماي 2024 الى متم شهر غشت 2024 ، والذي على إثره انتقل المفوض القضائي [شواط (ع.)] بتاريخ 2024/9/19 صباحا الى عنوان [المصطفى (ب.)] المشار اليه أعلاه، حيث وجد [الحسن] بذكره بصفته مستخدم عند المعني بالأمر حسب تصريحه حدد اوصافه بالمحضر رفض التوصل بدعوى عدم وجود صاحب المحل وعلى إثر ذلك انتقل مرة ثانية وكان ذلك يوم 2024/09/23 صباحا فوجدت المسمى [الحسن] السالف الذكر حيث رفض مرة أخرى التوصل بالإنداز ، وان المستأنف عليه يتقاضى دائما بسوء نية، بدليل عدم أدائه ولو بجزء من الواجبات الكرائية المترتبة بذمته بل استعمل وسائل احتيالية للتقاضي وكأنه يشغل المحل على وجه البر والإحسان، ملتصقا بالحكم وفق ملتزمات المقالين الاستثنائي والاصلاحي مع تحميل المستأنف عليه الصائر

وارفق المذكرة بنسخة من الإنذار الثاني مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 07/11/2024 جاء فيها انه بالاطلاع على المقال الاستثنائي موضوع الطعن والذي تم وضعه بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/07/26 حسب التأشير عليه بالصندوق المذكور، فانه جاء مختلا في شكله، ذلك أن المستأنف لم يثر من خلاله ولا سبب واحد من أسباب الطعن بالاستئناف واكتفى بسرد الوقائع فقط دون أي نعي على الحكم المستأنف ، وهو المقتضى المخالف لمقتضيات الفصل 142 من ق م م ، هذا فضلا عن كون العيب الشكلي للمقال الاستثنائي لم يقف عندهذا الحد، بل تعداه للملتزمات التي تعتبر مطالب لا يجوز للقاضي البت بأكثر منها ، حيث أنها لم يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وإنما أعاد صياغة ملتصقه المضمن بمقالة الافتتاحي بالحرف، وهو ما يعيبه من حيث الشكل، ويجعله حليف التصريح بعدم القبول ، وأن ما طال المقال الاستثنائي المذكور من علل، لا يمكن جبرها من خلال مقال إصلاحي مؤرخ في جلسة 2024/09/26 نظرا لكونه قدم خارج الأجل القانوني للطعن بالاستئناف، حيث أن أجل الطعن المحدد في 15 يوما يسري في مواجهة المستأنف نظرا لكونه هو من سعى لفتح الملف التبليغي رقم 2024/8401/3599 بكتابة ضبط مصدره الحكم المستأنف وذلك بتاريخ 2024/06/26 وهو ما قضى بشأنه الفصل 134 من ق م م الذي نص في فقرته الخامسة على أنه: يبتدئ سريان الأجل تجاه الشخص الذي بلغ الحكم بناء على طلبه ابتداء من يوم التبليغ، و حاول المستأنف ذلك من خلال مقاله الإصلاحي المدلى به في جلسة 2024/09/26 إلا أن المحكمة أمام طعن محدد شكلياته وأجله وصيغته؛ مما يجعله مقدم خارج الأجل القانوني، ويجعل المقال الاستثنائي للطاعن غير نظامي وخارق لمقتضيات الفصلين السالفي الذكر (142 و 134 من ق م م) وهو ما يوجب عدم قبوله.

و احتياطيا في الموضوع فانا للسومة الكرائية، عمل المستأنف على تحريفها بإضافة مبلغ 4.000,00 درهم للسومة الكرائية الحقيقية والمنصوص عليها في العقد، إذ هي 40.000,00 درهم وليس 44.000,00 درهم كما يزعم المستأنف مما يتعين مراعاته وأخذ في الحسبان.

كما إن ما ذهب إليه الحكم المستأنف من تعليق بخصوص عدم قبول طلب المصادقة على الإنذار، هو عين الصواب، لكون الفصل 39 من ق م م هو الشريعة العامة في تبليغ كافة الإجراءات سواء إنذارات أو أحكام وأو استدعاءات للجلسات أو الخبرات أو غيرها، حسب ما قضى به الفصل الثالث (وليس الفصل 3) المضمن بديباجة قانون المسطرة المدنية، وكما يجدد العارض تمسكه الصريح بكون دعوى المستأنف سابقة لأوانها ذلك أن تاريخ الرفض المزعوم كان 2024/06/02 تنضاف إليه 10 أيام كاملة كأجل قانوني للرفض، فضلا عن أجل 15 يوما المنصوص عليه قانونا قصد الأداء ليكون بذلك تاريخ انصرام الأجل القانوني للإنذار هو 2024/03/04 ، وإلا أنه بالاطلاع على تاريخ وضع المقال الافتتاحي بالمحكمة سيثبت على أنه وضع بتاريخ 2024/02/29 مما يجعل الدعوى الحالية سابقة لأوانها وجديرة بعدم القبول. مما يبين مدى سلامة تعليق الحكم المستأنف وبالتالي يليق تأييده فيما ذهب إليه

حول تمسكه بالطعن في محضر تبليغه بالإنداز بالزور الفرعي فقد تضمن ذات المحضر بكون المفوض القضائي وجد شخصا يدعى [الحسن] بذكر بصفته مستخدما لديه ، وهي الواقعة التي لا أساس لها من الصحة، حيث لا يشتغل معه أي شخص بالإسم المذكور ، لذلك يطعن صراحة بزورية المحضر السالف الذكر ، نظرا لجدية الدفع المثار وقيامه على أساس من الواقع والقانون ملتصقا بتفعيل مقتضيات الفصل 92 وما يليه من ق م م ، مع ترتيب أثره القانونية وخاصة استبعاده وعدم الاعتداد به في ملفالنازلة ، ملتصقا شكلا بعدم قبول

الاستئناف وموضوعا برفض الطلب و في الطعن بالزور الفرعي إنداز المدعي ليصرح بما إذا أراد استعمال محضر رفض التوصل المنجز من قبل المفوض القضائي [محمد (أ)] والمؤرخ في 2024/02/06 أم لا، مع ترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 28/11/2024 جاء فيها أساسا إن الفصل 134 من ق م م ينص في فقرته الثانية على أن أجل الاستئناف يبتدئ من تاريخ التبليغ إلى الشخص نفسه أو في موطنه الحقيقي أو المختار أو بالتبليغ في الجلسة إذا كان مقررا بمقتضى القانون ، ونص في فقرته الرابعة على أنه يبتدئ سريان الأجل تجاه الشخص الذي بلغ الحكم بناء على طلبه ابتداء من يوم التبليغ، وليس من تاريخ فتح ملف التبليغ كما ادعى دفاع المستأنف عليه، وبالتالي يتعين الالتفات إلى ما قدمه الطاعن من مقال إصلاحى داخل الأجل القانوني للاستئناف تداركا منه للخلل الشكلى الذي شاب مقاله الاستئنافى ، و ما دام لم يتم بتبليغ الحكم المستأنف للمستأنف عليه مما يتعين معه رد الدفوع المتعلقة بهذا الشق لعدم ارتكازها على أساس قانونى سليم و احتياطيا في الموضوع فمذمة المكترى مدينة له بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح نونبر 2023 إلى فاتح ماي 2024 بما فيها المدة المطلوبة بالإنداز موضوع المصادقة ، إي ما مجموعه 308000,00 درهم ، و رغم ضخامة مبلغ الدين ، فإن جواب دفاع المستأنف عليه لم يتعرض بالمرّة لواقعة الأداء من عدمه ، و كأن الأمر يتعلق فقط بالإفراغ مبتدعا مسطرة الطعن بالزور الفرعي في محضر تبليغ الإنداز من أجل إطالة المسطرة و إطالة أمد البث فيها، و التي تجسد بالمطلق سوء نية الطرف المدعى عليه في التقاضي..

كما أن قانون الالتزامات و العقود المغربى أورد في الفصلين 254 و 255 الحالات يعتبر فيها المدين ماطلا ، أي ممتنعا عن أداء الإلتزام الملقى على عاتقه طبقا للعقد المبرم بينه و بين الدائن ، فالمستأنف عليه تأخر أولا عن تنفيذ التزامه كليا من غير سبب معقول ، و ثانيا (المدين) أن عقد الكراء المبرم بناء على الفصل 230 من ق ل ع ينص على أداء الكراء عند فاتح (الأول) من كل شهر ، و امتنع و يمتنع المستأنف عليه عن تنفيذ الإلتزام المنصوص عليه في عقد الكراء من غير سبب معقول و ابتداء من تاريخ تبليغ (بالإنداز) (2023/10/16) إلى يومنا هذا و لأزيد من ثمانية أشهر. و أن ذمة المكترى مدينة للعارض بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح نونبر 2023 إلى فاتح ماي 2024 بما فيها المدة المطلوبة بالإنداز موضوع المصادقة، أي ما مجموعه: 308000,000 درهم الشيء الذي يكون لذي يكون معه المستأنف في حالة مطل في أبشع صورها و بالتالي رد دفوعه الغير مبنية على أساس سليم.

و فيما يتعلق بالطلب الإضافى الحكم بتدارك هذا الإغفال و الحكم على المستأنف عليه [المصطفى (ب)] بأدائه للمدعى مبلغ 132000,00 درهم مائة و اثنان و ثلاثون ألف درهم المتعلقة بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح فبراير 2024 إلى فاتح ماي 2024 بحساب 44000,00، درهم شهريا مع النفاذ المعجل.

وارفق المذكرة بصورة من انذار بالأداء و الإفراغ مع محضر تبليغه محرر من طرف المفوض القضائي السيد [شواط (ع)] و صورة من انذار بالأداء و الإفراغ مع محضر تبليغه محرر من طرف المفوض القضائي السيد [انوار (ع)]

وبناء على طلب تاكيدي و اضافى المدلى به من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 12/12/2024 جاء فيها فيما يتعلق بالطلب الأصلي: سماع بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا في هذا الشق المتعلق بعدم قبول المصادقة على الإنداز بالإفراغ و الحكم بالمصادقة على الإنداز الموجه للمدعى عليه و الحكم عليه بإفراغ المحل التجارى هو و من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميلها الصائر.

و فيما يتعلق بالطلب الإضافى الحكم بتدارك هذا الإغفال و الحكم على المستأنف عليه السيد [المصطفى (ب)] بأدائه للمدعى مبلغ 13200000 درهم مائة و اثنان و ثلاثون ألف درهم المتعلقة بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح فبراير 2024 إلى فاتح ماي 2024 بحساب 44000,00، درهم شهريا مع النفاذ ، و يتحقق معه السبب الذي يعتمده المكترى في تقديم دعوى المصادقة عليه و إفراغه من العين المكراة و هي القاعدة التي اعتمدها القرار عدد 237 الصادر بتاريخ 13 مارس 2022 في الملف التجارى عدد 2020/2/3/683 ، و إن المستأنف عليه تقاعس عن أداء واجب الكراء عن مدة لاحقة تبتدئ من متم ماي 2024 إلى متم نونبر 2024 و تخلذ بذمة المستأنف عليه مبلغ 308000,00 درهم عن مدة لاحقة ممتدة من متم ماي 2024 إلى متم نونبر 2024 بحساب 44000,00 درهم شهريا، ملتصا

تأكد للملمتسات الختامية المضمنة بالمقال الإصلاحي وشكلا قبول الطلب الإضافي وموضوعا الحكم على المستأنف عليه السيد [المصطفى (ب.)] بأدائه للمستأنف مبلغ 308000.00 درهم عن مدة لاحقة ممتدة من متم ماي 2024 إلى متم نونبر 2024 بحساب 44000,00 درهم شهريا. مع النفاذ المعجل و تحميله الصائر.

وارفق المذكرة بنسخة من القرار عدد : 237

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 26/12/2024 حضر دفاع المستانف عليه فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من سوء تطبيق الحكم لمقتضيات الفصل 39 من ق م م و فساد التعليل الموازي لانعدامه فان الثابت و خلافا لما يدعيه ، فان الطاعن وجه للمستانف عليه إنذارا منحه بمقتضاه اجل 15 يوما تحتسب من تاريخ التوصل للاداء ، و ان مستخدما بالمحل رفض التوصل به و ذلك بتاريخ 26/2/2024 ، مما يكون معه الإنذار مسلما تسليما صحيحا طبقا للفصل 39 من ق م م بعد مرور اجل 10 أيام أي بتاريخ 16/02/2024 لينطلق اجل احتساب 15 اليوم الممنوح له بالانذار و الذي ينتهي بتاريخ 3/3/2024 ، و ان ما يسري على تبليغ الاستدعاء يسري على تبليغ الإنذار طبقا للمادة 34 من قانون 49/16 التي توجب تبليغ الإنذارات طبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية مما يكون معه ما ذهب اليه الحكم من كون طلب المصادقة على الإنذار بالافراغ الذي تم تقديمه بتاريخ 29/02/2024 سابقا لاوانه و قضى بعدم قبوله لم يخرق أيا من المقتضيات المحتج بخرقها و معللا تعليلا سليما و يتعين رد الدفع .

وحيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من اغفال منطوق الحكم المستانف الحكم بالواجبات الكرائية موضوع الطلب الإضافي عن الفترة من فاتح فبراير الى فاتح ماي 2024 بحسب مبلغ 44000.00 درهم شهريا ما مجموعه 132000.00 درهم، فان الثابت من خلال حيثيات الحكم المستانف انه أشار الى استحقاق المستانف لواجبات كراء المدة المذكورة لعدم ثبوت براءة ذمة المستانف عليها منها و استجابته له بمبلغ 120000.00 درهم باعتبار السومة الشهرية هي فقط 40000.00 درهم حسب عقد الكراء، الا ان منطوق الحكم اغفل الواجبات الكرائية المذكورة مما يتعين معه تدارك الاغفال الذي شاب منطوق الحكم بخصوص الطلب الإضافي المشار اليه و الحكم بأداء المستانف عليه لفائدة المستانف مبلغ 120000.00 درهم و تاييده في الباقي و تحميله الصائر

في الطلب الإضافي المقدم من طرف المستانف

حيث ان الطلب يرمي الى الحكم بواجبات كراء المدة اللاحقة الممتدة من متم ماي الى متم نونبر 2024

وحيث ان واجبات الكراء محددة في مبلغ 40000.00 درهم شهريا حسب الثابت من عقد الكراء و الذي لا دليل على الزيادة فيها اتفاقا او قضاء

و حيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها اثناء النظر في الاستئناف عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث ان المستانفة لم تنازع في الأداء و لم تدل بما يثبت براءة ذمتها من المبالغ المطالب بها عن الفترة المطلوبة وهو ما يجعل الطلب مؤسسا و يتعين الاستجابة له في مبلغ 280000.00 درهم

وحيث وجب تحميل المستانف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والمقال الإصلاحي و الطلب الإضافي

في الموضوع : باعتبار الاستئناف جزئيا و تدارك الاغفال الذي شاب منطوق الحكم بخصوص الطلب الإضافي و الحكم بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنف مبلغ 120000.00 درهم و تاييده في الباقي و تحميله الصائر .

وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنف مبلغ 280000.00 درهم مع تحميله الصائر