

Bail commercial : Le défaut de contestation du congé dans le délai légal entraîne l'expulsion du preneur qui ne prouve pas le paiement intégral des loyers visés (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65284	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6059
Date de décision 20221229	N° de dossier 2019/8206/5727	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Preuve du paiement des loyers, Paiement partiel, Occupation sans droit ni titre, Expulsion du preneur, Délai de forclusion de 30 jours, Défaut de contestation du congé, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Arrêt de renvoi après cassation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets d'un congé pour non-paiement de loyers commerciaux. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion, considérant le preneur non constitué en demeure faute pour le congé de mentionner un délai de paiement. La question soumise à la cour était de déterminer si le preneur, qui n'avait pas contesté le congé dans le délai de l'article 32 du dahir de 1955, pouvait néanmoins faire échec à l'expulsion en prouvant le paiement des loyers visés par l'acte. Se conformant à la décision de la Cour de cassation, la cour retient que si le preneur peut se défendre en justifiant du paiement sans avoir à former la contestation prévue par la loi, il lui incombe d'en rapporter la preuve. Or, les expertises judiciaires ordonnées au cours de l'instance ont révélé que le preneur n'avait effectué qu'un paiement partiel des loyers réclamés. Dès lors, le manquement contractuel étant établi, la cour considère que le preneur, faute d'avoir contesté le congé dans le délai légal et d'avoir apuré sa dette, est devenu occupant sans droit ni titre. En conséquence, la cour infirme le jugement de première instance et ordonne l'expulsion du preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الشركة العقارية (ب.) بواسطة محاميها في مواجهة شركة (ا. ا. د. ج. ا. ك.) بمقال مسجل و مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/03/2014 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 47 بتاريخ 02/01/2014 في الملف عدد 1030/15/2013 القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع برفضها وتحميل رافعتها الصائر.

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف أن الطاعنة تقدمت بواسطة محاميها إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 08/01/2013 تعرض فيه أنها تملك العقار الموجود بشارع [العنوان] الدار البيضاء و الذي اكدته للمستأنف عليها لاستغلاله كمحل تجاري و أنها بلغت لها تنبيها بالإخلاء بتاريخ 16/01/2012 في إطار مقتضيات ظهير 24/05/1955 و سلكت مسطرة الصلح التي آلت إلى عدم نجاحه و أنه تم منحها أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ قرار عدم نجاح الصلح و أنها أصبحت تحتل المحل بدون سند لعدم اقامتها الدعوى المنصوص عليها في الفصل 32 من الظهير داخل الاجل القانوني، ملتزمة بالحكم بإفراغها المحل المذكور هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير و بواسطة القوة العمومية.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المستأنف أعلاه.

وحيث جاء في أسباب استئناف الطاعنة أن الحكم المستأنف قضى برفض الطلب بعلة أن الإنذار المبلغ للمستأنف عليها لم يمنحها أجلا صريحا للأداء عملا بمقتضيات الفصل 255 من ق.ل.ع. و بالتالي فإنها لا تعتبر في حالة مطل لكن بالرجوع إلى الإنذار المبعوث إلى المستأنف عليها في إطار ظهير 24/05/1955 و المطلوب المصادقة عليه يتضح أنه إنذار من أجل الإفراغ وليس إنذارا من أجل الأداء و ان العارضة أسست الإنذار بالإفراغ على إخلال المستأنف عليها بالتزامين خطيرين الالتزام الأول هو عدم أداء واجبات الكراء في تاريخ حلولها و رغم سابق إنذارها و الالتزام الثاني هو عدم تجديد الكفالة البنكية و أن العارضة ما فتأت تطالب المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء وقد بعثت لها بعدة إنذارات منها 3 إنذارات توصلت بها بالبريد المضمون وهي الإنذارات المؤرخة في 22/04/2010 و 23/06/2010 و 21/07/2010 و بعثت إليها بإنذارات أخرى توصلت بها بواسطة مفوض قضائي مؤرخة على التوالي في 23/03/2011 و 08/05/2012 و 28/01/2013 و أن المستأنف عليها لم تستجب لتلك الإنذارات الشيء الذي اضطرت معه العارضة إلى أن توجه لها إنذارا راميا إلى الإفراغ هو موضوع الدعوى و بالتالي فالإنذار الحالي هو إنذار من أجل الإفراغ بناء على تماطل المستأنف عليها في أداء واجبات الكراء التي أنذرت من أجلها عدة مرات بإنذارات توصلت بها أحيانا بواسطة البريد المضمون و احيانا اخرى بواسطة مفوض قضائي ولم تؤد ما بذمتها وهو ما يتضح منه أن حالة المطل ثابتة في حق المستأنف عليها و من جهة اخرى فإن الإنذار بالإفراغ مؤسس كذلك على إخلال المستأنف عليها بالالتزام المتمثل في تجديد عقد الكفالة البنكية التي سبق أن منحها للعارضة طبقا للفصل 2 من عقد الكراء، لذا يرجى إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد وفق مطالب العارضة المحددة في مقالها الافتتاحي.

وحيث أدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية مؤرخة في 15/09/2014 جاء فيها أنه بخصوص التماطل فالإنذار المطلوب المصادقة

عليه لم يبين المدة التي امتنعت العارضة عن أدائها حتى تثبت التماطل المؤسس عليه طلب الإفراغ و أن العارضة قد ادت جميع الواجبات الكرائية المترتبة بذمتها وقد سبق لها بواسطة نائبها أن راسلت نائب المستأنفة كما هو ثابت من خلال الوثائق المدلى بها ابتدائيا التي تثبت الاداء في حساب المستأنفة لدى مصرف (م.) و لغاية شهر مارس 2013 ثم ان المستأنفة تتناقض في إدعائها ففي مقالها الابتدائي أسست دعواها على الاحتلال بدعوى إقامة العارضة لدعوى الفصل 32 من ظهير 24/05/1955. ولما أثبتت العارضة العكس بنت مقالها الاستئنافي على التماطل في الأداء وعدم تجديد الكفالة البنكية وهو تناقض موجب للإبطال فضلا عن تناقضها بخصوص السومة الكرائية فتارة تصرح بأنها محددة في مبلغ 8.470 درهم و تارة تقول بأنها محددة في مبلغ 9.359,35 درهم و تارة أخرى تقول بأنها محددة في مبلغ 20.000 درهم ثم أن أسباب الإنذار محصورة قانونا و ليس من بينها ما تدعيه المستأنفة من عدم تجديد الكفالة البنكية لذا يرجى رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر.

وحيث أدلى نائب المستأنفة بمذكرة تعقيبية مؤرخة في 21/10/2014 جاء فيها ان العارضة لا زالت تتمسك بالأساس الذي قدمت في إطاره الدعور و أن الحكم المستأنف لم يناقش هذا الأساس و علل قضاؤه برفض الطلب استنادا إلى الفصل 255 من ق.ل.ع. و أن المستأنف عليها زعمت اداء مبلغ 75.717,55 درهم بواسطة تحويل بنكي إلى حساب العارضة بالاضافة الى مبالغ اخرى إلا أنها لم تدل باية وثيقة قانونية تثبت هذا التحويل و اكتفت فقط بالإدلاء برسالة صادرة عنها مؤرخة في 08/06/2012 يفترض فيها أن توجه إلى البنك لأمره بتحويل مبلغ 75.717,55 درهم إلى حساب العارضة علما بأن هذه الرسالة لا تحمل توصل البنك بها وأنها تتحدى المستأنف عليها بأن تدلي بالاعلان بعملية مصرفية Avis d'écriture صادر عن مصرف (م.) يخص هذا التحويل المدعى به.

وحيث أدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيبية مؤرخة في 08/12/2014 تؤكد فيها سابق دفعواتها جملة و تفصيلا.

وحيث إنه بتاريخ 03/02/2015 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تحت عدد 650 قضى بقبول الاستئناف وفي الموضوع باعتباره و إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها و تحميلها الصائر و رفض ما زاد عن ذلك من مطالب .

وحيث طعن شركة (ا. ا. د. ج. ا. ك.) في القرار الاستئنافي المذكور أمام محكمة النقض، و بتاريخ 20/06/2019 اصدرت محكمة النقض قرارها عدد 325/2 ملف عدد 682/3/2/2017 بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى .

وحيث انه بعد احالة الملف على هذه المحكمة تقدمت شركة (ا. ا. د. ج. ا. ك.) بواسطة محاميها الاستاذ عمر (ظ.) بمذكرة بعد النقض أفادت فيها أنه بالرجوع الى تعليل محكمة النقض فإن من حق المستأنف عليها عدم اللجوء إلى دعوى المنازعة في أسباب الإنذار وأنه يكفي الدفع بواقعة الأداء لرد الانذار بالإفراغ وقد دفعت بأن الإنذار المبلغ اليها لم يمنحها اجلا صريحا للأداء عملا بمقتضيات الفصل 255 من قانون الالتزامات و العقود وبالتالي لا تعتبر في حالة مطل مما يجرد الإنذار المبلغ إليها من آثاره القانونية حسب قرار محكمة النقض عدد 587 مؤرخ في 21/04/2010 موضوع الملف التجاري عدد 1703/2/2012 و أن عدم منح اجل للأداء من طرف المدعية للمستأنف عليها يعطيها امكانية أداء ما بذمتها حتى بعد توصلها بالإنذار و فوات اجل الصلح ، فضلا على أن المدعى عليها اثبتت بواسطة عدة حوالات بنكية وكشوفات حسابية لم تكن محل المنازعة من قبل المدعية أداء واجبات الكراء الى غاية شهر أبريل 2013 و أنه بانتفاء السبب الذي أسس عليه الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى لعدم تضمينه اجلا للأداء فإن المطل يبقى غير ثابت في حق المدعى عليها مما يجعل دعوى المدعية غير مرتكزة على أساس ويتعين رفضها وبالتالي الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و التمسست بتأييد الحكم المستأنف .

و بناء على مذكرة بعد النقض المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 29/01/2020 جاء فيها أنه إن كانت محكمة الاحالة ملزمة بالتقيد بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض طبقا للفصل 369 من قانون المسطرة المدنية فإنه يتعين الرجوع الى التعليل الذي اعتمده محكمة النقض للوقوف على النقط القانونية التي بتت فيها إذ يتضح من تعليل محكمة النقض أنه تم نقض قرار

محكمة الإستئناف المطعون فيه بعلّة أن هذه الأخيرة لم تناقش دفوع المستأنف عليها بخصوص أداء الأكرية وأنها أسست قضائها على عدم سلوك هذه الأخيرة دعوى المنازعة في الإنذار ويستشف من قرار محكمة النقض أنه يمكن للمكترية أن لا تمارس دعوى المنازعة في الإنذار المنصوص عليها بالفصل 32 من ظهير 1955 وأنه يكفيها الدفع في دعوى المصادقة التي يقيمها المكري الدفع بوقوع الأداء لرد الإنذار بالإفراغ الموجه إليها وأنه تأسيسا على قرار محكمة النقض فإنه يتعين على المستأنف عليها إثبات واقعة أداء الأكرية المتخلدة في ذمتها وأنه برجع المحكمة لوثائق الملف سوف لن تجد به ما يفيد أداء المستأنف عليها للأكرية المتخلدة بذمتها والمطلوبة في الإنذار المبلغ لها وأنه بالرجوع إلى الإنذار بالإفراغ موضوع هذه الدعوى والمبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 16/01/2012 يتضح أن المستأنف طالبتها بأداء مبلغ 84.234,15 درهم الذي يمثل واجب كراء 9 أشهر من فاتح أبريل 2011 إلى متم دجنبر 2012 وأن المستأنف عليها لم تستطع رغم جميع مراحل الدعوى إثبات أداء الأكرية المبينة أعلاه و الواردة في الإنذار المبلغ لها، و التمسست الحكم وفق المقال الإستئنافي.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2020/02/05 تحت عدد 92 و القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشار المقرر.

و بناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 07/10/2020 جاء فيها أن المحكمة قررت صرف النظر عن البحث وذلك بعدما تخلفت المستأنف عليها عن الحضور و بذلك فإن المستأنف عليها لم تستطع اثبات واقعة أداء الأكرية المطالب بها بالرغم من البحث المأمور به تمهيدا و انه والحالة هاته و بناء على ما جاء في قرار محكمة النقض فإنها تلتمس الحكم وفق المقال الاستئنافي.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 07/10/2020 جاء فيها أنه بعد تعذر اجراء البحث فإنها تؤكد جملة و تفصيلا جميع مذكراتها المدلى بها قبل و بعد النقض و أن القرار الاستئنافي المنقوض بني على اساس سقوط حقها في اثاره اي دفع بشأن اسباب الانذار و حملتها الآثار المترتبة على عدم تقديم دعوى المنازعة في الانذار دون ان تناقش دفوعاتها بخصوص الاداء المضمنة في مذكرتها الجوابية المدلى بها في جلسة 16/09/2014 التي اشار اليها قرار محكمة النقض، و التمسست تأييد الحكم الابتدائي عدد 47 و تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 14/10/2020 تحت عدد 451 و القاضي باجراء خبرة بواسطة الخبير يونس جسوس.

و بناء على تقرير الخبير المذكور .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 21/04/2021 جاء فيها أنه بالاطلاع على خلاصة تقرير الخبرة نجد أن الخبير وقف على مدينية المستأنف عليها لفائدة المستأنفة بمبلغ 126.537,55 درهم و مبلغ 75.717,55 درهم وأنه أمام ثبوت عدم اداء المستأنف عليها للواجبات الكرائية الواجبة عليها و تماطلها في ذلك ، و التمسست الحكم وفق المقال الاستئنافي .

و بناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 21/04/2021 جاء فيها أنه بخصوص الدفع بعدم تقيد الخبير بمقتضيات القرار التمهيدي و ذلك باطلاع الخبير على الكشوفات الحسابية و التحويلات البنكية و باقي الوثائق المدلى بها في الملف من طرف المستأنف عليها و انه من جملة النقط التي نص عليها القرار التمهيدي اطلاع الخبير على الكشوفات الحسابية و التحويلات و باقي الوثائق المدلى بها في الملف، إلا أن السيد الخبير كما هو واضح من تقرير خبرته لم يشر الى اطلاعه على الوثائق المدلى بها في الملف بل اكتفى بما راج من جلسات التي كان ينظمها بمكتبه لممثلي طرفي النزاع و أن المستأنف عليها ادلت بجميع الوثائق في ملف المحكمة للدفاع عن حقوقها وان عدم إطلاع الخبير على الوثائق بالملف كما هو مطلوب منه في القرار التمهيدي حرمت المستأنف عليها من حق من حقوق الدفاع وأن المحكمة مقيدة بالبحث في حدود طلبات المدعية (المستأنفة) فيما يخص الإنذار موضوع الدعوى المبني على أساس عدم أداء المستأنف عليها للكراء عن مدة 9 اشهر عن المدة من فاتح ابريل 2011 الى متم دجنبر

2011 و ذلك طبقا للفصل 3 من م ق م و أن الإنذار المؤسس عليه الدعوى الحالية بني على أساس عدم أداء المستأنف عليها للكراء لمدة 9 اشهر من فاتح ابريل 2011 الى متم دجنبر 2011 . و أن الحكم الابتدائي التجاري الابتدائي أجاب على ذلك بما يلي: " وحيث ان عدم منح اجل الأداء للمدعى عليها يعطيها إمكانية أداء ما بذمتها حتى بعد توصلها بالإنذار و فوات اجل الصلح ، فضلا على أن المدعى عليها (أي المستأنف عليها) أثبتت بواسطة عدة حوالات بنكية وكشوفات حسابية لم تكن محل منازعة من المدعية أداء واجبات الكراء الى غاية شهر أبريل 2013 ". و على هذا الأساس فإن المبالغ الكرائية المطلوبة في الإنذار موضوع الدعوى الحالية مؤداة وكذا المدة اللاحقة لها الى غاية شهر ابريل 2013 كما هو ثابت من الحكم التجاري مما يكون معه المطل غير ثابت في حق المستأنف عليها وأن المدة الغير مؤداة حسب رأي الخبير اي من شهر فبراير 2015 الى بوليوز 2015 و هذه المدة هي غير المدة المنصوص عليها في الإنذار التي تبتدئ من ابريل 2011 الى منح دجنبر 2011 مما يعتبر اقرار من الخبير بأداء المدة المطلوبة في الإنذار و أن المدة المذكورة في تقرير الخبرة تبتدئ من فبراير 2015 الى بوليوز 2015 وهذه المدة لاحقة بالمدة المطلوبة في الإنذار وبالتالي لا أثر لها في ترتيب أي أثر قانوني في مواجهة المستأنف عليها فضلا على أن الدعوى الحالية تتعلق بالإفراغ لعدم إقامة دعوى المنازعة في الإنذار ولا تتعلق بالأداء و ان الخبير لم حصر المدة الغير المؤداة من فبراير 2015 الى يوليوز يكون قد أقر بالأداء المستأنف عليها للكراء عن المدة المطلوبة في الانذار من فاتح ابريل 2011 الى متم دجنبر 2011 مما يكون التماطل غير ثابت في حق المستأنف عليها وان تقرير الخبير جاء غامضا بخصوص مبلغ 75.717,55 درهم إذ جاء في تقرير الخبير ان المدعية دائنة للمستأنف عليها بمبلغ 126.537.55 درهم واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2015 الى يوليوز 2015 بمبلغ (508.200 درهم) و من مبلغ 75.717,55 درهم وأن الخبير ذكر مبلغ 75.717,55 درهم في ذمة المستأنف عليها دون ان يحدده أن بالأشهر فضلا على أن القرار التمهيدي طلب من الخبير تحديد جميع الشهور المؤداة من طرف المستأنف عليها ، والحال أن الخبير ذكر أن مبلغ 75.717,55 درهم بذمة المستأنف عليها دون أن يحدد الشهور المتعلقة بالمبلغ المذكور و من المعلوم فإن المحكمة ثبت فيما هو محدد و معلوم مما يشكل معه خرقا للقرار التمهيدي و أن الاحكام تبنى على الجزم و اليقين لا على الشك و التخمين ، و التمسست اساسا رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف لثبوت اداء المستأنف عليها للكراء الى غاية ابريل 2013 شاملة للمبلغ المطلوب في الانذار كما هو ثابت من الحكم التجاري الابتدائي عدد 47 الصادر بتاريخ 02/01/2014 ملف عدد 1030/15/2013 و احتياطيا اجراء خبرة مضادة لكون الخبير لم يتقيد بمقتضيات القرار التمهيدي .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 05/05/2021 جاء فيها أن عن الزعم بأن الخبير لم يتقيد بالنقط الواردة في القرار التمهيدي زعمت المستأنف عليها بأن الخبير لم يتقيد بالنقط الواردة القرار التمهيدي ، وذلك بالشك المتعلق بالاطلاع على الكشوف الحسابية والتحويلات وباقي وثائق الملف واكتفي بما عرض عليه بمكتبه وتعقيبا على هذا الزعم ، فإنه وجب التأكيد أن وثائق الملف لا يوجد بها ما يفيد أداء المستأنف عليها للواجبات الكرائية المستحقة موضوع الإنذار بالإفراغ و أن عدم وجود أي وثيقة تفيد الأداء هو ما اضطر المحكمة إلى الأمر باجراء خبرة للتأكد من مزاعم المستأنف عليها وكما هو ثابت من محاضر جلسات الخبرة ، فإن الممثل القانوني للمستأنف عليها السيد المدني (أ) ، تعهد بالإدلاء بما يفيد الأداء الواجبات موضوع الإنذار ، ولم يفعل ونفس الأمر أشار إليه الخبير في تقريره الذي تضمن كون الممثل القانوني للمستأنف عليها لم يدل لما التزم به، مما يعني أن الخبير تقيد بالنقط الواردة في القرار التمهيدي بالاطلاع على الكشوف الحسابية ، إلا أن المستأنف عليها لم تدل بأي شيء ولو رفقة مذكرتها بعد الخبرة المعقب عليها ذلك أنه حول الزعم بأن المحكمة مقيدة بالتقيد بطلبات المستأنفة ذلك أنه لا يختلف اثنين على ما جاء في مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية وأن استدلال المستأنف عليها بما جاء في تعليل الحكم المستأنف ، يبقى غير ذي أساس بالنظر إلى أن المسطرة الحالية هي معروضة على أنظار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء التي تنظر في الاستئناف الذي تقدمت به المستأنفة ضد الحكم الابتدائي الذي تحتج المستأنف عليها بتعليقاته و ما دام أن الحكم الابتدائي المحتج به قد تم الطعن فيه بالاستئناف ، فإنه لا حاجة للاستدلال بما جاء في تعليقاته وأنه للتذكير ، فإن المستأنفة وجهت للمستأنف عليها عدة إنذارات بالأداء وكذا الإنذار المؤرخ في 12/01/2012 المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 2012/01/16 موضوع دعوى الإفراغ وأن السيد الخبير وقف على واقعة عدم الأداء الواجبات الكرائية موضوع الإدارات والإنذار المؤرخ في 12/01/2012 مما يتعين معه رد ما تمسكت به المستأنف عليها في هذا الإطار والقول وفق ملتزمات المستأنفة وعن الزعم بأن الخبير اعتبر أن الفترة الغير المؤداة تبتدئ من شهر فبراير 2015 إلى يوليوز 2015 فإنه بالاطلاع على تقرير الخبرة ، فإنه لا يتضمن أي إشارة مفادها أن الخبير اعتبر أن الفترة الغير المؤداة هي فقط الفترة من فبراير 2015 إلى

يوليو 2015 ، ذلك أن الخبير أكد وخلص إلى عدم أداء المستأنف عليها المبلغ 75.715,55 درهم وأن هذا المبلغ هو الذي زعمت المستأنف عليها أنها قامت بأدائه بعد توصلها بالإذار موضوع دعوى الإفراج ، وهو يخص حسب زعمها الفترة 2011 و 2012 وأن المستأنفة تؤكد أنها لم تتوصل بأي مبلغ بشأن الواجبات الكرائية موضوع الإنذارات الموجهة للمستأنف عليها ، وكذا الإنذار المؤسس عليه دعوى الإفراج ، وهو الأمر الذي تؤكد من خلال جلسة الخبرة بعدم إدلاء المستأنف عليها بما يفيد أداء هذا المبلغ للمستأنفة وأنها أدلت للخبير بالواجبات الكرائية المستحقة لها الغير المؤداة والتي لم تدل المستأنف عليها بما يفيد ادائها ، و التمسست استبعاد دفع المستأنف عليها و الحكم وفق المقال الاستئنافي .

و بناء على مذكرة تأكيد المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 05/05/2021 جاء فيها أنها تؤكد جملة و تفصيلا ما جاء في مذكرتها المدلى بها بجلسة 21/04/2021.

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 19/05/2021 جاء فيها أنها تؤكد ما جاء في محرراتها السابقة و كذا ما ورد في مقالها الاستئنافي .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 19/05/2021 جاء فيها أنه جاء في تعقيب المستأنفة ان المستأنف لم تؤدي الواجبات الكرائية لكن و بالرجوع الى الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف و هو حجة على المستأنفة فانه جاء فيه : فضلا على أن المدعى عليها (أي المستأنف عليها) اثبتت بواسطة عدة حوالات بنكية و كشوفات حسابية لم تكن محل منازعة من المدعية أداء واجبات الكراء الى غاية شهر ابريل 2013) و أن ما ورد في تعليل المحكمة الابتدائية يفنده ماورد في تقرير الخبرة من انها لم تدلي بالكشوفات البنكية الشيء الذي يؤكد عدم إطلاع الخبير على الوثائق المدلى بها في الملف وبخصوص الدفع بعدم بيان أساس مبلغ 75.717,55 درهم فان الخبير حدد مبلغ المذكور في ذمة المستأنف عليها دون ان يبين او يوضح بأي مدة تتعلق و ما سنده في تعليل ذلك بدليل أنه استعمل عبارة (حسب رأيي) مما يكون معه تقريره بني على الاستنتاج و التخمين لا على الجزم و اليقين ، و التمسست رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و الامر باجراء خبرة مضادة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 02/06/2021 جاء فيها أنها تنازع في واقعة اداء المستأنف عليها للواجبات الكرائية و أن المستأنف عليها الى غاية كتابة هذه المذكرة لم تدل بما يفيد ادائها للواجبات الكرائية موضوع الانذارات اكتفت فقط بمجرد ادعاءات و متمسست اجراء خبرة مضادة ، و التمسست الحكم وفق محرراتها و مقالها الاستئنافي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 02/06/2021 حضرها الاستاذ (م.) عن الاستاذ (ك.) و أدلى بتعقيبه المشار اليه اعلاه ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 09/06/2021 مددت لجلسة 16/06/2021. والذي قضى بإرجاع المهمة للخبير يونس جسوس للتعليل الآتي بيانه:

"حيث سبق لهذه المحكمة الامر باجراء خبرة حسابية بواسطة السيد يونس جسوس الذي أنجز تقريرا كان محل منازعة من طرف المستأنف عليها وفق ما هو مفصل في تعقيب نائبها على الخبرة المدلى به بجلسة 21/04/2021 و المشار اليه اعلاه .

وحيث تبين للمحكمة بعد الاطلاع على التقرير صحة ما عابته المستأنف عليها على الخبير بخصوص عدم الاطلاع على الكشوفات الحسابية و التحويلات المستدل بها في الملف ، وعدم التزامه بالمهمة المنوطة به بمقتضى القرار التمهيدي عدد 451 الصادر بتاريخ 21/10/2020 و التي تتحدد فيما يلي : الاطلاع على الكشوفات الحسابية و التحويلات و باقي الوثائق المستدل بها في الملف و المتوفرة لدى الطرفين من أجل تحديد مبالغ الكراء التي تم صرفها من المكترية - المستأنف عليها شركة (ا. ا. د. ج. ا. ك.) - لفائدة المكترية - المستأنفة الشركة العقارية (ب.) - و تحديد الأشهر المتعلقة بالكراء المؤدى "

وحيث وضع الخبير المذكور تقريره التكميلي والذي خلص فيه بعد استدعائه لأداء الدعوى أن القرار التمهيدي عدد 451 لم يحدد له فترة الكراء التي يجب عليه تحديد ما إذا كان الطرف المكترية قد اداها أم لا و بأن ما صرحت له المكترية من دين يصل الى مبلغ 127050,00

درهم يتعلق بواجبات كراء المدة من فبراير 2015 الى يونيو 2016 وبأن الافراغ قد نفذ بتاريخ 22 يوليوز 2015 حسبما هو مضمن في محضر التنفيذ وبأنه في رأيه يحدد واجب الكراء بخصوص المذكور في مبلغ 126537,55 درهم، وهو ما نازعت فيه المكترية المستأنف عليها بمقتضى مذكرتها المدلى بها بعد الخبرة بأن القول بوجود التماطل من عدمه يتعين على الخبير البت حصريا في المدة المطلوبة في الإنذار ما إذا كانت قد اديت ام لا وبأن نمتها خالية من واجبات الكراء لغاية شهر ابريل 2013 والمدة المطلوبة هي السابقة عن هذا التاريخ ومؤكدة على انها غير مقيدة بأجل من أجل الأداء وهي النقطة التي حسمت فيها محكمة النقض ومضيفة على أن ما أورده الخبير بانها لم تدل بوثائق الأداء فإنها قد أدلت بها واطلعت عليها محكم البداية واثبتت في تعليقات حكمها بان الحوالات البنكية والكشوف الحسابية التي أدلت بها لم تكن محل منازعة من لدن المدعية وهي المستأنفة حاليا والتمست في آخر مذكرتها بتأييد الحكم المستأنف واحتياطيا إجراء خبرة مضادة.

وحيث أدلت الطاعنة بواسطة محاميها بمذكرة عرضت من خلالها بأن المستأنف عليها لم تثبت أداءها

للكراء موضوع الإنذار بالافراغ المؤسس عليها طلبها والتمست الحكم وفق الوارد في مقالها الاستثنائي.

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبير موراد نايت علي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 15/09/2022 ألفي بالملف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن المستأنف عليها لم تدل بأية وثيقة تفيد أداءها للواجبات الكرائية موضوع الإنذار وهو ما سبق وأن أكدته الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد يونس جسوس، كما أن خبرة السيد موراد نايت علي أكدت عدم وجود ما يفيد تحويل مبلغ 75717.55 درهم، وهو ما يجعل من التماطل تابثا في حق المستأنف عليها، ملتزمة الحكم وفق مقالها الإستثنائي، أو الأمر بإجراء خبرة مضادة، كما أدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن الخبير وجه الإستدعاء إلى العنوان الذي أفرغت منه بدل عنوانها الصحيح، وهو ما يجعل من التبليغ باطلا، مضيفة أن الطاعنة أخطأت في المدة المطلوبة بالإنذار والذي ورد فيه المدة من فاتح أبريل 2011 إلى متم دجنبر 2012 بينما صرحت للخبير أن المدة المطلوبة هي من فاتح أبريل 2011 إلى متم دجنبر 2011، كما أن الخبير إعتبر غياب الكشوفات الحسابية النكية عن شهر يونيو 2012 التي تؤكد تنفيذ الأمر بتحويل مبلغ 75715.55 درهم المؤرخ في 08/06/2012، والحال أنه أورد إدلاء الطاعنة بكشف الحساب عن شهر يونيو 2012، وهو ما أدى إلى تناقض في الخبرة المنجزة، مضيفة أن الإنذار الموجه إليها لم يحدد أجلا للأداء مما يجعل من التماطل غير ثابت، ملتزمة تأييد الحكم المستأنف أساسا، وإحتياطيا إرجاع المهمة إلى الخبير قصد التقيد بمنطوق القرار التمهيدي أو الأمر بإجراء خبرة مضادة، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/09/2022 .

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبير موراد نايت علي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 15/09/2022 ألفي بالملف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن المستأنف عليها لم تدل بأية وثيقة تفيد أداءها للواجبات الكرائية موضوع الإنذار وهو ما سبق وأن أكدته الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد يونس جسوس، كما أن خبرة السيد موراد نايت علي أكدت عدم وجود ما يفيد تحويل مبلغ 75717.55 درهم، وهو ما يجعل من التماطل تابثا في حق المستأنف عليها، ملتزمة الحكم وفق مقالها الإستثنائي، أو الأمر بإجراء خبرة مضادة، كما أدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن الخبير وجه الإستدعاء إلى العنوان الذي أفرغت منه بدل عنوانها الصحيح، وهو ما يجعل من التبليغ باطلا، مضيفة أن الطاعنة أخطأت في المدة المطلوبة بالإنذار والذي ورد فيه المدة من فاتح أبريل 2011 إلى متم دجنبر 2012 بينما صرحت للخبير أن المدة المطلوبة هي من فاتح أبريل 2011 إلى متم دجنبر 2011، كما أن الخبير إعتبر غياب الكشوفات الحسابية النكية عن شهر يونيو 2012 التي تؤكد تنفيذ الأمر بتحويل مبلغ 75715.55 درهم المؤرخ في 08/06/2012، والحال أنه أورد إدلاء الطاعنة بكشف الحساب عن شهر يونيو 2012، وهو ما أدى إلى تناقض في الخبرة المنجزة، مضيفة أن الإنذار الموجه إليها لم يحدد أجلا للأداء مما يجعل من التماطل غير ثابت، ملتزمة تأييد الحكم المستأنف أساسا، وإحتياطيا إرجاع المهمة إلى الخبير قصد

التقيد بمنطوق القرار التمهيدي أو الأمر بإجراء خبرة مضادة ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة . 22/09/2022 .

وبناء الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد موراد نايت علي أن المستأنف عليها أدت لفائدة المستأنف عليها مبلغ 45958.00 درهم بتاريخ 06/04/2012 من أصل مبلغ 84234.15 درهم .

وبناء على إدلاء نائب المستأنفة بمذكرة بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن المستأنف عليها لم تستدل بأية حجة تثبت إدعاءاتها . ملتزمة الحكم وفق مقالها الإستئنافي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 08/12/2022 تخلف نائب المستأنف عليها رغم سابق الإمهال ، فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/12/2022 تم تمديدها لجلسة 29/12/2022 أدلى خلالها نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أنها تؤكد مذكرتها المدلى بها بجلسة 15/09/2022 مضيفة أن الأمر محصور في مناقشة الإنذار المؤسسة عليه دعوى الإفراغ ، وأن الطاعنة أخطأت في المدة المطلوبة بين ما هو مضمن بالإنذار وما هو مصرح به للخبير ، كما أن الإنذار موضوع الدعوى غير مقيد بأجل للأداء مما يجعل التماطل قائما . ملتزمة تأييد الحكم المستأنف.

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكزت الطاعنة في إستئنافه على الوسائل أعلاه .

وحيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعنة أسست دعواها على الإفراغ للإحتلال في إطار مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 إستنادا إلى عدم ممارسة المستأنف عليها دعوى الفصل 32 من الظهير المذكور بعد توصلها بالإنذار والذي تضمن مطالبها بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2011 إلى متم دجنبر 2012 والذي توصلت به بتاريخ 16/01/2012 .

وحيث إنه وتأسيسا على قرار محكمة النقض والذي ذهب في تعليقه إلى أن المحكمة تبقى ملزمة بمناقشة دفوع المستأنف عليها بخصوص الأداء بإعتبار أن ثبوت الواقعة المذكورة يعفيها من مباشرة دعوى المنازعة في الإنذار ، أمرت المحكمة وفي إطار تحقيق الدعوى بإجراء خبرتين الأولى للخبير السيد يونس جسوس والثانية للخبير نايت علي ، وأن كلا الخبرتين أثبتا وجود دين عالق بذمة المستأنف عليها عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2011 إلى متم دجنبر 2011 .

وحيث إنه وبخصوص منازعة المستأنف عليها في عدم إستدعائها بعنوانها الصحيح فإن الثابت من تقرير الخبرة المودع بكتابة الضبط أنه تم إستدعائها بالعنوان الكائن به مقرها الإجتماعي وهو زنقة [العنوان] الدار البيضاء .

وحيث إن الخبرة المنجزة من طرف الخبير نايت علي أثبتت أن المستأنف عليها قامت بأداء مبلغ 45234.15 درهم بتاريخ 06/04/2012 من أصل واجبات الكراء العالقة بذمتها عن 9 أشهر من فاتح أبريل 2011 إلى متم دجنبر 2011 والبالغة 84234.15 درهم .

وحيث إنه وبفرض وجود خطأ شاب الإنذار يتعلق بالمدة المطالب بها فإن ذلك لا يعفي المستأنف عليها من أداء واجبات الكراء العالقة بذمتها عن المدة المستحقة فعلا وبالسومة الحقيقية وهو المنتفي في الدعوى الحالية أمام عدم ثبوت أدائها لكامل واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2011 إلى متم دجنبر 2011 سواء بالسومة الكرائية المطالب بها من طرف المكترية أو تلك التي تدعيها المكترية .

وحيث إن الطاعنة أسست دعواها الرامية إلى الإفراغ على واقعة الإحتلال بدون سند بعد توصل المستأنف عليها بتاريخ 16/01/2012 بإنذار من أجل أداء واجبات الكراء في إطار مقتضيات ظهير 24/05/1955 ، الذي صدر بشأنه مقرر بعدم نجاح الصلح تم تبليغه إلى هذه الأخيرة بتاريخ 22/08/2012 دون أن تباشر دعوى المنازعة في الإنذار في مخالفة منها لمقتضيات الفصل 32 من ظهير 24/05/1955

والذي ينص على أنه إذا رفض المكري تجديد عقد الكراء وأزمع المكثري على منازعته في الأسباب الداعية إلى هذا الرفض أو على التعويض عن الإفراغ فعليه أن يقيم دعوى المنازعة في ظرف 30 يوما من تاريخ تبليغه بمقرر عدم نجاح الصلح .

وحيث إن العلاقة الكرائية تكون قد إنتهت بمقتضى القرار القاضي بعدم نجاح الصلح وأنه لا يمكن للمستأنف عليها المنازعة في أسباب الإنذار في غياب دعوى المنازعة وأمام ثبوت عدم أدائها لكامل الواجبات المضمنة بالإنذار وفق ما سلف بيانه ، وهو ما يجعلها محتلة بدون سند لتظل دعوى المطالبة بإفراغها مؤسسة قانونا.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع .

وحيث يتعين رفض باقي الطلبات أمام إنعدام أساسها القانوني .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا وتأسيسا على قرار محكمة النقض عدد 325/2 الصادر بتاريخ 20/06/2019 في الملف عدد 682/3/2/2017 .

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.