

Bail commercial : le délai de six mois pour demander la réintégration est un délai complet et l'obligation de paiement se limite aux loyers visés par la mise en demeure (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58383	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5380
Date de décision 20241105	N° de dossier 2024/8225/3089	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux	Mots clés Retour à l'état antérieur, Réintégration du preneur, Récupération pour abandon, Qualité à agir des héritiers, Paiement des loyers, Offre réelle, Loi 49-16, Délai de six mois, Délai complet, Calcul des délais, Bail commercial, Absence du bailleur		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant ordonné la restitution d'un local commercial aux héritiers du preneur, la cour d'appel de commerce examine les conditions de validité du paiement des loyers conditionnant cette restitution. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des héritiers en ordonnant leur réintégration dans les lieux.

L'appelant, bailleur, soulevait l'irrecevabilité de la demande pour tardiveté, le défaut de qualité à agir du preneur décédé lors du dépôt des loyers, l'irrégularité de ce dépôt faute d'offre réelle préalable, ainsi que son caractère partiel et l'absence de règlement des loyers échus postérieurement à la mise en demeure. La cour d'appel de commerce écarte successivement ces moyens.

Elle retient que le dépôt des loyers, même effectué au nom du preneur décédé, a atteint son but libératoire et que l'absence d'offre réelle est justifiée par le fait du créancier qui, résidant à l'étranger, rendait l'exécution de l'obligation impossible, en application de l'article 278 du dahir des obligations et des contrats. La cour relève en outre que le paiement n'était pas partiel, le montant total déposé étant supérieur à la somme visée par la mise en demeure.

Quant aux loyers postérieurs, elle juge qu'ils n'étaient pas dus, d'une part faute de mise en demeure pour la période antérieure à la reprise des lieux, et d'autre part en raison de la perte de jouissance par le preneur après cette reprise. Enfin, après un nouveau calcul des délais conformément aux articles 512 du code de procédure civile et 32 de la loi 49-16, la cour considère que l'action a bien été introduite dans le

délai de six mois.

L'ordonnance entreprise est en conséquence intégralement confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 24/05/2024 يستأنف بمقتضاه الامر عدد 2579 الصادر بتاريخ 29/04/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2056/8101/2024 والقاضي في منطوقه: بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وذلك بالحكم باسترجاع المدعين للمحل الكائن برقم 19 شارع الشفشاوني عين السبع الدار البيضاء مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالامر المستأنف .

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الامر المطعون فيه ان السادة ورثة احمد (أ.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ: 21/03/2024 والذي جاء فيه أن مورثهم كان يكتري المحل التجاري الكائن برقم 19 شارع الشفشاوني، عين السبع الدار البيضاء من المدعى عليه بسومة كرائية شهرية قدرها 400 درهم وبحكم أن المكثري يتواجد بفرنسا، ويرفض تسلم الواجبات الكرائية باستمرار منذ سنة 2014 ولهذا درج مورثهم على إيداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة، منذ سنة 2014 لغاية 2018/02/30، وأن الطرف المدعي استغل مرض مورثهم، بالرغم من أنه يعرف مقر سكناه القريب من المحل ، واستصدر الأمر الاستعجالي القاضي بفتح المحل وتمكينه للطرف المدعي بموجب الأمر القضائي الصادر بتاريخ 2023/09/08 في الملف رقم 2023/8116/4114 تجبت عدد 4786 و انهم أودعوا الواجبات الكرائية لفائدة المدعي بصندوق المحكمة ، لفائدة المكثري غنالمدة التي كان يطالب بها المكثري من 2018/01/01 لغاية متم 2023/05/30 ، و أن الطرف المكثري مارس دعوى فتح المحل للهجر بسوء نية، وأنه بإيداع المبالغ المالية المطلوبة ، تكون ذمتهم فارغة من الواجبات الكرائية موضوع العين المكترة ، وعلى العكس من ذلك فحيازة مورث العارضين للمحل التجاري لم تخرج من يده مطلقا ، لذلك يلتمسون الحكم بإرجاع الحالة لما كانت عليه، وتمكين العارضين من المحل التجاري الكائن برقم 19 شارع الشفشاوني، عين السبع، الدار البيضاء، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجلو تحميل المدعى عليه كافة الصوائر .

و عزز المقال بطلب إيداع مبالغ كرائية - وصل اداء - أمر استعجالي.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية في الشكل بجلسة 2024/04/15 جاء فيها أن الثابت من وثائق الملف خاصة وصل

إيداع مبالغ انه تم ايداعها باسم أحمد (أ.) و بذلك فان الإيداع تم لغير ذي صفة لكون هذا الأخير قد وافته المنية و ان المقال الافتتاحي بارجاع الحالة الى ما كانت عليه قد خارج اجل 6 اشهر الواردة في القانون 16 و ان المدعين لم يثبتوا أداء لأ المدة السابقة و لا الواردة بالانذار الموجه اليهم و لا اللاحقة عنها سواء داخل اجل 6 اشهر الممنوح لهم او خارجه، لذلك يلتمس الحكم برفض الطلب مع تحميل المدعى عليهم الصائر.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المستأنف عليهم تقدموا بمقالهم الرامي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بعد تنفيذ الأمر القاضي باسترجاع حيازة المحل موضوع النزاع والتي باشرها المستأنف في مواجهتهم جميعا في اسم " ورثة أحمد (أ.)" لعلمه بكون المرحوم أحمد (أ.) قد وافته المنية وهو ما أكده المستأنف عليهم بمقالهم الافتتاحي والمرفوع للمحكمة الموقرة بصفتهم كورثة المرحوم أحمد (أ.) وأنه بالرجوع إلى الأمر القضائي رقم 12632 الصادر بالملف عدد 2024/8103/12632 عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء ووصل الإيداع رقم 40212324001464 المؤرخين معا بتاريخ 2024/03/19، سيتضح بكونهما قدما من طرف السيد أحمد (أ.) بصفة شخصية على الرغم من أنه توفي كما يشهد بذلك ورثته على أنفسهم بمقالهم الرامي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه مما يكون معه طلب إيداع مبلغ دين الكراء والإيداع قد تم من غير ذي صفة لكونه تم من طرف ميت ويجعل بالتبعية الأمر القضائي رقم 12632 والإيداع باطلين إلا أن الأمر المستأنف لم يجب عن هذا الدفع على الرغم من تمسك العارض ببطلان إجراءات الإيداع إلا أنه قضى بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه دون أن تعير أي اهتمام لدفع العارض الجدي ويكون الأمر المستأنف قد أساء تطبيق الفصل 1 من ق.م.م مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب والقول بعدم أداء دين الكراء على اعتبار أنه لا يمكن رفع دعوى من ميت أو في مواجهته وبالتالي عدم قبول دعوى إرجاع الحالة لما كانت عليه لعدم إثبات المدعين أداء دين الكراء داخل أجل 6 أشهر الممنوحة لهم بمقتضى المادة 32 من القانون 16/49 و يكون بذلك الأمر المستأنف مجانيا للصواب ومن جهة ثانية ان الامر القضائي رقم 12632 ووصل إيداع دين الكراء خرقا للفصلين 174 و175 من قانون المسطرة المدنية لكون الملف خال مما يفيد استيفاء مسطرة العرض العيني في مواجهة المستأنف مع إثبات هذا العرض ولو بالرفض في محضر إخباري من طرف أحد المفوضين القضائيين للقول بأن هذا الإيداع صحيحا مرتبا لكافة آثاره القانونية واعتباره أداء صحيحا إضافة إلى كون المدة المطلوبة بالإنذار تمتد من 2018/01/01 إلى متم شهر ماي 2023 ووجب فيها 26000,00 درهم وفق وجيبة كرائية قدرها 400 درهم، في حين أن المبلغ المودع بناء على الأمر القضائي رقم: 12632 ووصل الإيداع هو 25.500.00 درهم وبالتالي يكون أداء دين الكراء جزئيا وهو ما لم يناقشه الأمر المستأنف وذلك بعدم ذكره للمبالغ المودعة والمبالغ الواردة بالإنذار للوقوف على صحة ادعاءات المستأنف عليهم بكون ذمتهم أصبحت فارغة من دين الكراء في مواجهة المستأنف وأن مسطرة العرض العيني والإيداع هي مسطرة مترابطة وليست اختيارية بل لا يمكن للمدين اختيار العرض العيني أو الإيداع بل لا يمكن إجراء الإيداع دون إجراء مسطرة العرض العيني قبلها مع إدلاء الطرف المباشر لأحكامها بمحضر إخباري يفيد إجراءه للعرض العيني تم الإيداع وهو ما لا نجد له أثر بين وثائق الملف ومن جهة ثالثة أن الأمر الاستعجالي المطعون فيه بالاستئناف لم يجب عن دفع المستأنف بكون مقال المستأنف عليهم قدم خارج الأجل القانوني الكامل كما هو واضح من خلال مذكرته الجوابية بالمرحلة الابتدائية مستشهدا بالفصل 132 من ق.ل.ع فالأجل القانوني قد انتهى بحلول يوم 20/03/2021 وأن الأمر المستأنف بتمديده أجل 6 أشهر كاملة لمصلحة المستأنف عليهم على حساب المستأنف لم يجعل بما قضى به مبني على اساس من القانون وفيه خرق للفصل 132 من ق.ل.ع والفصل 512 من ق.م.م والمادة 36 من القانون 49.16 ومن جهة رابعة أن الأمر المستأنف استشهد بالمادة 32 من القانون 49.16 وتحدث عن المدة المطلوبة بالإنذار إلا أنه لم يطلع على مبلغ دين الكراء الوارد بالإنذار المقدر في 26.000,00 درهم عن المدة من فاتح يناير 2018 إلى متم شهر ماي 2023 ولم يقارن مبلغ دين الكراء المودع من طرف المستأنف عليهم المقدر في 25.500,00 درهم وأن اعتباره دين الكراء هو المدة المطلوبة بالإنذار وحدها دون المدة اللاحقة عنها إلى غاية تقديم مقال إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أي المدة من 2023/06/01 إلى غاية 2024/03/21 يعد خرقا سافرا للمادة 32 من القانون 16/49 كما أنه اقتصر في تعليقه على ما جاء بمقال المستأنف عليهم دون النظر إلى الدفوع الجديدة والوجيهة المثارة من طرف المستأنف وهو ما

يتناقض مع مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية جملة وتفصيلا فإن المستأنف سبق له أن أثار انعدام صفة مورث المستأنف عليهم سواء بالأمر القضائي رقم 12632 وبوصل إيداع الواجبات الكرائية إلا أن الأمر المستأنف لم يجب عن ما أثير بشأن الصفة على الرغم من أنها من النظام العام بل اكتفى بالقول أن وصل الإيداع يثبت إيداع مبلغ الواجبات الكرائية بناء على الأمر القضائي المذكور أعلاه وأن الأمر المستأنف لم يعلل بكلمة واحدة هل توافر الصفة من عدمه في شخص المودع مقبولة قانونا أم لا ومدى مطابقة المبالغ الواردة بالإنتذار المحددة في 26,000,00 درهم مع المبلغ الوارد بوصول الإيداع الحامل لمبلغ 25.500,00 درهم ، كما لم يتطرق لوصفه بأنه أداء جزئيا لدين الكراء بل اعتبره أداء كليا كما أن الأمر المستأنف لم يجب عن مطالبة المستأنف للمدة اللاحقة عن تاريخ تنفيذ الأمر القاضي باسترجاع المحل بناء على الأمر القضائي عدد 4786 الصادر بتاريخ 2023/09/08 في الملف عدد 2023/8116/4114 باعتبار هذه المدة تدخل ضمن دين الكراء المنصوص عليها بالمادة 32 من القانون رقم 16/49 أي المدة من 2023/06/01 إلى تاريخ تقديم المستأنف عليهم بمقال إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بتاريخ 2024/03/21 وفقا لإطلاقية النص وعدم ربطه بالمدة المطلوبة بالإنتذار الموجه للمستأنف عليهم لذلك يلتمس العارض الغاء الامر المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا وبرفضها موضوعا وتحميل المستأنف عليهم الصائر كاملا.

وارفق المقال بنسخة أمر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 15/10/2024 جاء فيها بخصوص انعدام الصفة أن الطلب لا يعتبر مقبولا إلا إذا تضرر منه الطاعن ذلك أن إيداع المبالغ الكرائية لفائدة الطاعن كان استجابة للمدة المدين بها الهالك قيد حياته، أو ورتته من بعده، وقد تحقق مبتغاه، وأن المبالغ المالية المودعة بصندوق المحكمة رهن إشارته له الحق في سحبها وقت ما شاء وبالتالي لا بطلان كما لو تم الإيداع من قبل الغير على حساب المدة الكرائية المطالب بها ولذلك فإن ما أثير ليس من شأنه بطلان الإيداع وأن المحكمة الابتدائية عندما لم تجب عن هذا الدفع تكون بذلك قد ردتة ضمنيا وبالتالي يكون ما أثير غير مبرر فوجب الحكم برده تقيدا بأحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية وبخصوص الدفع بخرق العارضين للفصلين 175/174 من قانون المسطرة المدنية ذلك أن الطاعن يقيم بفرنسا بشكل دائم ولا يتردد على المغرب إلا نادرا وأنه كان يرفض باستمرار قبض الواجبات الكرائية منذ 2009/12/01 وسبق للعارض أن عرض عليه الوجيبة الكرائية عن المدة من 2009/12/01 إلى 2013/12/31 وجب فيها مبلغ 19.600,00 درهم، حيث استصدر أمرا بعارض وإيداع المبالغ الكرائية في الملف رقم 2014/10/5279 بتاريخ 2014/02/05، ولم يتمكن من أداء التزامه لسبب يرجع لشخص الدائن، لسبب تواجد بالديار الفرنسية حسب الثابت من المحضر الإخباري المنجز في الملف التنفيذي عدد 2014/1480 بتاريخ 2014/02/27، وعلى هذا تم الإيداع بصندوق المحكمة في الحساب رقم 32669 وصل 1641 بتاريخ 2014/02/27 كما سلك العارض نفس المسطرة عن المدة من 2014/01/01 لغاية 2014/06/30 بمبلغ 2400,00 درهم ونفس الشيء بالنسبة للمدة من 2017/07/01 لغاية 2017/12/31 وجب فيها مبلغ 12000,00 درهم وكذا عن شهري يناير وفبراير من سنة 2018 استصدر بشأنهما العارض أمرا قضائيا بتاريخ 2014/02/14 في الملف رقم 2018/1109/4991 بإيداع واجبهما بصندوق المحكمة ضمن الحساب رقم 70876 وصل 1945 بتاريخ 2018/02/14 وعن المدة من 2018/01/01 لمتى 2024/05/30 افاد الطاعن أنه وجب فيها مبلغ 26,000,00 درهم حساب 400,00 درهم شهريا في حين أن الوصل في الملف رقم 12632 يشير لمبلغ 25.500,00 درهم معتقدا أن الأداء عن المدة المذكورة كان ناقصا وجزئيا لكن الطاعن تناسى أن مورث العارضين سبق أن أودع بصندوق الحساب رقم 70876 وصل 1945 بتاريخ 2018/02/14 بمبلغ 800,00 درهم عن المدة من 2018/01/01 لغاية 2018/02/30 وبالتالي فإن إيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة كان وبعد تحرير أكثر من محضر إخباري ولسبب يرجع للدائن باعتباره لا يقيم بالمغرب وإنما بفرنسا وعن المدة من 2018/01/01 لغاية 2024/05/30 بلغ مقدارها 26800,00 درهم، أي أكثر مما ورد بالإنتذار بمبلغ 26,000,00 درهم ومن جهة اخرى أن ما ارتكز عليه الطاعن بخصوص خرق الفصل 132 من ق ل ع ، والفصل 512 من ق م م، والمادة 36 من القانون رقم 16.49 غير صحيح فالعارضون أدوا في اليوم الأخير الذي صادف يوم الإثنين 2024/03/21 وهو غير محتسب والذي صادف يوم 182 وبالتالي يكون آخر يوم لاحتساب 06 أشهر كاملة (182 يوم) هو يوم 2024/03/21، وهو التاريخ الذي تم فيه تقديم المقال تقيدا بالمادة 32 من القانون رقم 49-16 مما يتضح أن الإيداع كان قانونيا وكاملا وأن العارضون مارسوا الدعوى داخل الأجل وأن المحكمة الابتدائية كانت على صواب لما استجابت لطلب الحكم بإرجاع الحالة لما كانت عليه ولم تكن ملزمة بالجواب

عن الدفع الغير الجدية المثارة لذلك يلتمس العارضون تأييد الحكم الابتدائي المستأنف وتحميل المستأنف صائر استئنافه.
وارفقت المذكرة بصور وصولات وصورة لمحضرين اخباريين لعرض عيني.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 22/10/2024 جاء فيها أن الصفة من النظام العام ولا يمكن مباشرة أي دعوى أو إجراء قضائي بدونها ولا يمكن اعتبار إيداع مبالغ الوجيبة الكرائية باسم مورت المستأنف عليهم بتاريخ 2024/03/19 بعد أن تقدم ورتته بمقالهم الرامي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بتاريخ 2024/03/21 كما أن الأمر القضائي رقم 12632 القاضي بالإيداع بني على وقائع غير صحيحة وأن المحكمة بنت قناعتها على هذه الوقائع واعتبرت أن المستأنف عليهم أدوا ما بذمتهم من دين الكراء على الرغم من أن الملف خال مما يفيد رفض العارض للعرض العيني الحقيقي بشأن المبالغ 26.000,00 درهم الواردة بالإنداز الموجه للمستأنف عليهم وأن ما أدلوا به من وثائق تبين مدى تماطلهم في الأداء الذي تتجاوز مدته في بعض الأحيان السنة ودون أداء وأن العارض أمام انعدام الأداء وهجر محله لسنوات ومباشرة لمسطرة فتحه واسترجاع حيازته والمصاريف التي تكبدها لأجل ذلك وإيداع مبالغ الكراء من طرف مورت المستأنف عليهم رغم وفاته وانعدام صفته فكل ذلك يعد ضررا يحول بالمقابل دون حماية حقه في إتمام ما منحه القانون بمقتضى المادة 32 من القانون رقم 16/49 وأن العارض يتمسك بعدم تقديم المستأنف عليهم لدعواهم داخل الأجل القانوني وأنهم يحاولون مغالطة المحكمة في طريقة احتساب أجل ستة أشهر الممنوحة لهم لرفع دعواهم ابتداء من تاريخ 2023/09/22 كبدائية للشهر الأول إلى غاية اليوم الأخير للشهر السادس الذي صادف يوم 2023/03/19 والذي لا يدرج في احتساب الأجل لكونه اليوم الأخير طبقا للفصلين 512 من ق.م.م و 36 من القانون رقم 16/49 ليكون اليوم الموالي له هو آخر أجل لرفع دعواهم بتاريخ 2024/03/20 وليس تاريخ 2024/03/21 كما أن الحكم المطعون فيه لم يجب عن انعدام الصفة وعن مجموعة دفعات العارض المثارة بصفة قانونية ولا يمكن أن تكون المحكمة قد ردت عنها بصفة ضمنية وأن الفريق المستأنف عليه لم يجب عن عدم أداء المدة اللاحقة عن الإنداز ابتداء من 2023/06/01 إلى غاية 2024/03/21 بل اكتفى بالدفع بلا بطلان بدون ضرر دفاعا عن أداء جزئي وأن المستأنف عليهم أولا بأشروا مسطرة الإيداع دون عرض عيني حقيقي ومن غير ذي صفة و ثانيا لم يودعوا مبلغ 26.000,00 درهم الوارد بالإنداز وأودعوا بالمقابل مبلغ 25.500,00 درهم وثالثا دون المبالغ اللاحقة عن الإنداز من 2023/06/01 إلى 2024/03/21 والتي بقيت دون أداء ورابعا تقدموا بمقالهم الرامي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه خارج الأجل بتاريخ 2024/09/21 وأن المحكمة لم تجب عن كل هذه الدفعات على الرغم من أنها جدية وأثيرت بصفة قانونية ورغم تمسك العارض بما جاء فيها جملة وتفصيلا مما يجعل الحكم المستأنف مجانباً للصواب لذلك يلتمس العارض الإشهاد له بمذكرته هاته وتمتيعه بما جاء فيها والحكم بإلغاء الأمر المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا وبرفضها موضوعا وتحميل المستأنف عليهم الصائر كاملا.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 22/10/2024 حضر نائباً الطرفين تقرر اعتباره جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 05/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بكون إيداع المبالغ الكرائية التي تمت استنادا الى الامر القضائي رقم 12632 الصادر بالملف عدد 12632/8103/2024 عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء ووصل الإيداع رقم 40212324001464 المؤرخين معا بتاريخ 19/3/2024 قدم من طرف احمد (أ.) بصفه شخصية على الرغم من انه توفي كما يشهد بذلك ورتته اي ان ايداع مبلغ الكراء قد تم من غير ذي صفة لكونه تم من طرف ميت وبالتالي يبقى الايداع باطلا لكن وحيث انه لما كانت الغاية من مسطرة العرض والإيداع هي إبراء ذمة المدين، وقد تحققت هذه الغاية في الحالة الراهنة، فإن الطعن في صحة هذا الإيداع يكون غير مؤسس خاصة وأن المستأنف لم يقيم بإثبات أي عيب أو خلل في إجراءات الإيداع، ولم يقدم دعوى بطلان الإيداع في الشكل القانوني المنصوص عليه في الفصل 176 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث تمسك المستأنف بخرق الامر المستأنف للفصلين 174 و 175 من قانون المسطرة المدنية على اعتبار انه لم يتم استيفاء مسطرة

العرض العيني في مواجهة المستأنف من اجل القول بان الايداع صحيح ومرتب لكافة اثاره من جهة كما تمسكت بان ايداع مبالغ الكراء كان جزئيا بحيث ان قيمة المبالغ المطلوبة بمقتضى الإنذار تساوي 26000 درهم والمبالغ المودعة تتمثل فقط في مبلغ 25.500 درهم، لكن وحيث ان عدم سلوك مسطرة العرض العيني للمبالغ المطلوبة في الانذار راجع الى سبب مرتبط بشخص الدائن المكري المستانف بحيث سبق للجهة المدينة (المكترية) ان قامت بعرض مبالغ كرائية سابقة عن المدة المطلوبة في الانذار وتعذر عليها القيام بذلك بناء على ان المعني بالامر(الدائن) يوجد بالديار الفرنسية حسب المحضر الاخباري المنجز من طرف المفوض القضائي عادل (ا.) المنجز بتاريخ 13/2/2018 مما يبقى معه الطرف المدين (المستانف عليهم) معنيا من مسطرة العرض وفقا للفقرة الثانية من الفصل 278 من ق ل ع والتي جاء فيها " يعفى المدين أيضا من واجب القيام بالعرض الحقيقي وتبرا ذمته بايداع ما يجب عليه : 2- في جميع الأحوال التي لا يستطيع فيها المدين لسبب يرجع لشخص الدائن أداء التزامه او لا يستطيع أدائه في أمان " هذا من جهة ومن جهة اخرى فانه باحتساب المبالغ المودعة عن المدة من 1/1/2018 الى متم ماي 2023 (حسب صورة وصل ايداع رقم 1945 وحساب رقم 70876 بمبلغ 800 درهم عن شهري يناير وفبراير 2018 وصورة وصل ايداع رقم 40212324001464 حساب رقم 30667 بمبلغ 25.500 درهم يكون مجموع المبالغ المودعة عن المدة المطلوبة في الإنذار هو 26300 درهم أي ان المبالغ المؤداة تفوق المبلغ المطلوب في الانذار المقدر في 26.000 درهم مما يبقى ما تمسك به بهذا الشأن مردودا.

وحيث تمسك المستأنف بعدم اثبات المستأنف عليهم أداء دين الكراء داخل اجل ستة اشهر الممنوح لهم بمقتضى المادة 32 من القانون 49/ 16 كما ان طلبهم قدم خارج الاجل القانوني خلافا على الفصل 132 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 512 من ق.م.م، والمادة 36 من قانون 16/49 وان الامر الاستعجالي المطعون فيه لم يجب على هذا الدفع لكن وحيث ان تنفيذ الامر المذكور كان بتاريخ 21/9/2023 وان مقال ارجاع الحالة الى ما كانت عليه قدم بتاريخ 21/3/2024 كما ان تاريخ ايداع واجب الكراء المطلوب في الإنذار بالأداء (من فاتح يناير 2018 الى متم شهر ماي 2023 حسب مقال المستانف) هو 19/3/2024، وتأسيسا على ان اجل ستة اشهر المنصوص عليها في المادة 32 من قانون 49/ 16 يعتبر اجلا كاملا وفقا للمادة 36 من نفس القانون وانه وفقا للفصل 512 من ق.م.م، فان الاجل الكامل لا يحسب فيه اليوم الأول واليوم الأخير وباعتبار مقتضيات الفصل 132 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص " عندما يكون الاجل مقدرا بالاسابيع او بالأشهر او بالسنة يكون المقصود بالاسبوع مدة سبعة ايام كاملة وبالشهر مدة ثلاثين يوما كاملة بالسنة مدة ثلاثمائة وخمسة وستين يوما كاملة." فان اليوم الأخير لأجل الستة اشهر موضوع النازلة تنتهي في 23 مارس 2024 مما يبقى أداء الكراء وكذا طلب المستانف عليهم مقدمين داخل اجل ستة اشهر المنصوص عليها في المادة 32 من قانون 16- 49 ويتعين رد ما تمسك به بهذا الخصوص أيضا.

وحيث تمسك المستانف بكون دين الكراء لا يقتصر على المدة المطلوبة بالانذار وحدها ولكن يجب ان يشمل المدة اللاحق عنها الى غاية تاريخ تقديم مقال ارجاع الحالة الى ما كانت عليه، اي المدة من 1/6/2023 الى غاية 21/3/2024 مما يعد خرقا للمادة 32 من قانون 16- 49 لكن وحيث إنه بالنسبة للمدة الممتدة من 1/6/2023 الى غاية 20/9/2023 فان المستانف لم يثبت قيامه بإرسال أي إنذار للمستانف عليه لاداء واجبات الكراء، وذلك على الرغم من النص الصريح للفقرة الثانية من المادة 32 والتي تشترط إرسال إنذار للمكترية حتى في حالة تعذر تبليغه، وبالنسبة للمدة الممتدة من 21/09/2023 (تاريخ تنفيذ الامر الاستعجالي) الى غاية 21/3/2024 ، فانه يتضح من محضر استرجاع حيازة المحل المنجز من طرف مأمور الإجراءات السيد عبد الله (ه.) أن المحل كان تحت حيازة المستانف نفسه ومن المقرر قانونا أن واجبات الكراء ترتبط بالانتفاع بالعين المكراة ، وبما أن المستأنف كان يستغل المحل عن هاته الفترة ، فإنه لا يحق له المطالبة بأداء هذه الواجبات عنها مما يبقى ما تمسك معه بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس أيضا.

و حيث انه تبعا للاسناد المشار اليها اعلاه يكون الامر قد صادف الصواب فيما قضى به ويتعين رد الاستئناف وتأييد الامر المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأيد الامر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.