

Bail commercial : le preneur est en droit d'exiger la délivrance de factures pour les loyers soumis à la TVA, même en l'absence de clause contractuelle expresse (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58353	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5360
Date de décision 20241104	N° de dossier 2024/8219/3825	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Taxe sur la valeur ajoutée (TVA), Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Preuve du paiement, Obligation de délivrance de factures, Mise en demeure, Loyer, Inscription de faux, Défaut de paiement, Condition de trois mois d'arriérés, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement et sur l'obligation de délivrance de factures par le bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de résiliation mais condamné le preneur au paiement d'un arriéré locatif, tout en écartant sa demande reconventionnelle en délivrance de factures.

Le bailleur soutenait en appel la caractérisation du faux dans des copies de quittances et l'existence d'un défaut de paiement justifiant la résiliation, tandis que le preneur invoquait l'extinction de la dette et son droit à obtenir des factures. La cour écarte le moyen tiré du faux, retenant que le bailleur ne contestait ni la signature ni le contenu des quittances originales en sa possession, mais uniquement la certification de leur copie.

Elle juge ensuite que le preneur n'était redevable que d'un seul mois de loyer à la date de la mise en demeure, le seuil de trois mois de loyers impayés exigé par la loi 49.16 pour justifier la résiliation n'étant pas atteint. Faisant droit à l'appel incident, la cour constate l'extinction de la créance locative par les paiements intervenus après le jugement.

Surtout, elle retient que l'obligation pour le bailleur de délivrer des factures découle des dispositions du code général des impôts dès lors que le loyer inclut la taxe sur la valeur ajoutée, et ce même en l'absence de clause contractuelle expresse, afin de ne pas priver le preneur de son droit à déduction. La cour d'appel de commerce rejette en conséquence l'appel principal et accueille l'appel incident, réformant le

jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 05/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي 145 بتاريخ 23/01/2024 القاضي بإجراء بحث والحكم البات في الموضوع رقم 4248 بتاريخ 09/04/2024 الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف عدد 8827/8219/2023 الذي قضى في الطعن بالزور الفرعي بصرف النظر عنه وفي الشكل بقبول جميع الطلبات وفي الموضوع في الطلب الأصلي والإضافي بأداء المدعى عليها في ش.م.ق لفائدة المدعية مبلغ 40.000,00 درهم واجب كراء شهر أكتوبر 2022 ونونبر 2023 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد: برفضه مع تحميل رافعه الصائر. كما تقدمت المستأنف عليها باستئناف فرعي بتاريخ 23/09/2024 التمسست خلاله استئناف الحكم المذكور.

في الشكل:

في الاستئناف الاصيلي :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة لم تبلغ بالحكم المستأنف، وتقدمت بإستئنافها بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الاستئناف الفرعي:

حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي وتابع له استنادا لمقتضيات الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية ومؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبه قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أنه منذ تاريخ إبرام عقد الكراء المذكور في 2022/06/02 إلى غاية 30 يوليوز 2023 قد تسلمت العارضة مبلغ إجمالي قدره 185.000,00 درهم (مئة وخمسة وثمانون ألف درهم من قبل الواجيبات الكرائية حسب التفصيل الأتي بيانه :

مبلغ 25.000,00 درهم بواسطة شيك مسحوب على CFG بتاريخ 2022/08/11

مبلغ 20.000,00 درهم بواسطة شيك مسحوب على CFG بتاريخ 2022/09/09

مبلغ 60.000,00 درهم تم إيداعه بصندوق المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/02/15

وقامت العارضة بسحبه من صندوق المحكمة بواسطة شيك مسحوب على CDG بتاريخ 29/3/2023

مبلغ 20.000,00 درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ 05/18/ 2023

– مبلغ 20.000,00 درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ 12/6/2023

– مبلغ 20.000,00 درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ 2023/07/03

– مبلغ 20.000,00 درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ 20/7/2023

أن الواجبات الكرائية المستحقة منذ تاريخ إبرام العقد وهو 2022/06/02 إلى غاية 30 يوليوز 2023 يكون مبلغها الإجمالي محددًا في مبلغ 280.000,00 درهم، فمبلغ الواجبات الكرائية التي لازالت عالقة في ذمة المدعى عليها وغير المؤداة إلى غاية يومه محدد في مبلغ 95.000,00 درهم و أن التماطل في أداء الواجبات الكرائية ضمن المدة المحددة لها يعتبر إخلالا غير مبررا للالتزام التعاقد وأن المدعى عليها تكون إذن في حالة مطل حسب مفهوم الفصل 255 من القانون للالتزامات والعقود، وانه بناء على ثبوت عدم أداء المدعى عليها للواجبات الكرائية المقدر مبلغها في 95.000,00 درهم رغم سابق إنذارها ومنحها أجلا معقولًا و بناء على ثبوت عدم أداء الوجيبة الكرائية في حينها وفي وقت المتفق عليها مقتضى عقد الكراء وبناء على عدم احترام المدعى عليها لالتزاماتها التعاقدية المنصوص عليها في بندين 3 و 5 من عقد الكراء و بناء على عدم أداء مبلغ الضمانة المحدد في 40.000,00 درهم إبان التوقيع على عقد الكراء وإلى غاية يومه رغم سابق الإنذار وعلى أن رسالة الإنذار قد بلغت بصفة قانونية و بقيت دون جدوى وعلى ثبوت مطل المدعى عليها وعدم تنفيذها لجميع التزاماتها التعاقدية، ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأدائها لها مبلغ 95.000.00 درهم مبالغ الكراء غير مؤداة ومبلغ 5.000.00 درهم كتعويض عن التماطل والفوائد القانونية من تاريخ الطلب وبفسخ عقد الكراء المبرم بين الطرفين القول والحكم بإفراغ المدعى عليها شركة C.R.N. هي ومن يقوم مقامها بإذنها أو بغير إذنها من المحل الكائن برقم 06 زنقة مسلم الخرساني شارع السفير ابن عائشة الصخور السوداء الدار البيضاء، تحت غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الإمتناع عن التنفيذ والحكم بالإشهاد على عدم أداء المدعى عليها لمبلغ الضمانة المحدد في 40.000.00 درهم حسب البند الخامس مع ترتيب جميع آثار القانونية عن ذلك تحميل المدعى عليها الصائر. واستدلت ب صورة مصادق عليها من عقد الكراء ترجمة عقد الكراء للغة العربية نسخة من رسالة الإنذار مع محضر تبليغها نسخ الكشوفات البنكية صور الشيكات المذكورة أعلاه صورة وصل الإيداع بصندوق المحكمة.

وبناء على مذكرة جواب مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية لنائب المدعى عليها جاء فيها أولاً: فيما يتعلق بالجواب عن المقال الأصلي في الشكل: بعدم قبول الدعوى الأصلية شكلا لعدم تحديد المطالب بدقة مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية. في الموضوع : نظرا التناقض الحاصل بين الإنذار و المقال بخصوص المبالغ و لبراءة ذمتها من واجبات الكراء المتعلقة بشهور يونيو ويوليوز وغشت وشتنبر لسنة 2022 وذلك حسبما هو ثابت من الصور المطابقة لأصول تواصيل الكراء وصورة التحويل البنكي المتعلقة بشهر شتنبر 2022 المدلى بها رفقته. وأما بخصوص واجب كراء شهر أكتوبر لسنة 2022 فقد توصل به الممثل القانوني للشركة المدعية نقدا أمام أعين شاهدين هما على أتم الاستعداد للإدلاء بإفادتهما وشهادتهما في هذا الخصوص. وبخصوص واجبات الكراء المتعلقة بشهري نونبر ودجنبر لسنة 2022 وشهر يناير لسنة 2023 والتي وجب فيها ما مبلغه (60.000,00) درهم فقد تم إيداعها لفائدة المدعية بصندوق هذه المحكمة بعدما تعذر عرضها عليها طبقا للقانون، وأن المدعية قد أقرت في مقالها الافتتاحي للدعوى الذي نحن بصدد الجواب عنه بتوصلها بهذا المبلغ بواسطة شيك مسحوب على CDG بتاريخ 2023/03/29). وبخصوص واجبات الكراء المتعلقة بشهور فبراير – مارس – أبريل – ماي – يونيو لسنة 2023 فقد قامت العارضة بأدائها بواسطة تحويلات بنكية في الحساب البنكي للمدعية داخل أجل الإنذار حسب الثابت من صور التحويلات البنكية المذكورة المدلى بها. وبخصوص واجب كراء شهر يوليوز لسنة 2023 فإن العارضة قد أجابت دفاع المدعية يكون أن المطالبة بواجب كراء هذا الشهر سابقة لأوانها باعتبار أن مقتضيات البند 3 من عقد الكراء تنص صراحة على أن الكراء يؤدي في نهاية الشهر وليس قبل ذلك، والحال أنها قد توصلت بالإنذار المؤسسة عليه الدعوى الحالية بتاريخ 2023/07/06) أي قبل حلول أجل الأداء، مما يجعله غير مستحق الأداء وقت التوصل بالإنذار، علما أن العارضة قد أدت للمدعية واجب

كراء هذا الشهر إلى جانب كل من شهر غشت وشتنبر لسنة 2023 بواسطة تحويلات بنكية في حسابها البنكي المخصص لهذه الغاية حسب الثابت من صور التحويلات البنكية المذكورة المدلى بها رفقته، مما تبقى معه ادعاءات المدعية من كون أن ذمة العارضة لا زالت عامرة بأي واجبات كرائية كيفما كان نوعها غير مرتكز على أي أساس و التمسست والحكم برفض الطلب لهذا الاعتبار مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية. ثانيا: فيما يتعلق بالمقال المضادفي الشكل: بقبول المقال المضاد شكلا لاستيفائه كل الشروط المتطلبة قانونا. في الموضوع: بناء على الوقائع والموجبات المبسوطه أعلاه. - الحكم على المدعى عليها فرعيا بتمكين العارضة من الفواتير المتعلقة بالشهور الكرائية المؤداة منذ إبرام عقد الكراء حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلال أنهابتاريخ (2022/06/02) إلى غاية متم شتنبر 2023 وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (1.000,00) درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الإمتناع إلى غاية يوم التنفيذ مع ما يترتب على ذلكمن آثار قانونيةالأمر بالنفاذ المعجل رغم كل طعن ودون كفالة وتحميل المدعى عليها الصائر. ورفق مذكرته ب: صورة وصل إيداع مبلغ (60.000,00) درهم المتعلق بواجبات كراء شهري نونبر ودجنبر لسنة 2022 وشهر يناير لسنة 2023، صورة التحويلات البنكية المتعلقة بشهور فبراير - مارس - أبريل - ماي - يونيو - يوليو - غشت وشتنبر لسنة 2023، الصور المطابقة لأصول تواصليل الكراء المتعلقة بشهور يونيو ويوليوز وغشت لسنة 2022، صورة التحويل البنكي المتعلق بشهر شتنبر لسنة 2022، صورة الأمر عدد 1859 الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ (2023/03/29) في الملف الاستعجالي عدد 8117/1216/ 2023 والقاضي برفض الطلب.

وبناء على مذكرة تعقيبية مع طلب إضافي مقرون بطلب الطعن بالزور الفرعي لدفاع المدعي مؤدى عنه الرسوم القضائية اكد من خلالها ما جاء في المقال الأصلي والتمس رد كافة الدفع لعدم جديتها؛ وفي الطلب الإضافي التمس الحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 20.000.00 درهم واجب كراء شهر نونبر 2023 وفي الطعن بالتزوير الفرعي التمس بناء على طعنه في صحة الوصولات المتمسك بها و بناء على مقتضيات المادة 92 من ق م ق م سلوك مسطرة الطعن بالزور في حالة التمسك بها. وأدلى ب: اصل التوكيل خاص من اجل سلوك مسطرة الطعن بالزور الفرعي - اصل الاشهاد الصادر عن علاء (ك). صورة شمسية من كشف حساب لشهر 31 دجنبر 2023 نسخة مطابقة للأصل عقد الكراء المبرم بين الطرفين.

وبناء على تعقيب دفاع المدعى عليها التمسست من خلاله حول الطلب الأصلي رد كل الدفع المثارة من طرف المدعية أصليا لعدم ارتكازها على أي أساس واقعي أو قانونيسليم والقول والحكم تبعا لذلك برفض الطلب مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

ثانيا : حول الطلب المتعلق بالطعن بالزور الفرعي:الإشهاد للمدعى عليها بأن كل الوثائق المدلى بها صحيحة وغير مزورة وتأكيدا منذ الآن أنها تتمسك بكتلك الوثائق دون استثناء ومستعدة للذهاب بشأنها إلى أبعد مدى ولو اقتضى الأمر إجراء خبرة خطية عليها الواحدة تلو الأخرى، مع حفظ حقها في الإدلاء بملاحظات ومستنتاجاتها الختامية على ضوء الخبرة، وحفظ حقها أيضا في المطالبة بالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي اللاحق بها جراء اتهامها بالتزوير في حال ما إذا ثبت صحة تلك الوثائق وأنها صادرة بالفعل عن المدعية أصليا ولم يشبها أيتزوير.

ثالثا : حول الطلب الإضافي :في الموضوع : الحكم برفض الطلب الإضافي لعدم ارتكازه على أي أساس واقعي أو قانوني سليممع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية القانونية.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق مقتضيات الفصل 89 من ق م ق م ما يليه و ترتيب الاتار القانونية.

وبناء على الحكم رقم 145 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 23/01/2024 القاضي بإجراء بحث.

وبناء على ما راج بجلسة البحث المنعقدة بهذه المحكمة.

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 26/03/2024 جاء فيها أنه يتضح من هذا البحث أن العارضة مالكة المتجر كائن بالدار البيضاء 6 ، زنقة مسلم الخرساني شارعالسفير بن عائشة وأن المدعى عليها شركة C.R.N. تشغل

هذا المحل على وجه الكراء بمشاهدة قدرها 20,000,00 درهم وأن المدعى عليها لم تؤدي واجبات الكراء المتعلق بالأشهر المفصلة في البيان التالي الشهور الغير المؤداة 06/2022 و 07/2022 و 10/2022 و 11/2022 و 12/2022 و 01/2023 و 2022/02 أما بخصوص مسطرة العرض بمقتضى الأمر الصادر عن السيد نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/02/01 ملف رقم 2023/8103/6570 أمر 6570 وتنفيذا لهذا الى عنوان 06، زنقة مسلم الخرساني شارع السفير ابن عائشة الصخور السوداء الدار البيضاء يقر المفوض القضائي المصطفى (ب.) بأنه وجد المحل مغلقا الشيء الذي أثار استغراب موكلتي كونه يتواجد بنفس كونه يتواجد بنفس المحل كما هو ثابت في عقد الكراء { البند 6 } فكيف تعذر القيام بالعرض، وبالإضافة إلى كون جورج (أ.) شريك C.R.N. يتوفر نصيبه 15% من أسهم الشركة وأن خلافا لما دفعت به المدعى عليها وتزعم أنها أدت واجبات الكراء وقد تم سدادها نقدا، بل في الواقع المدعى عليها لم تدلي بما يفيد واقعة الأداء طالما أن مدونة الضرائب وكذا مدونة التجارة تشترط في اثبات الأداء في الميدان التجاري، أن يكون الأداء مثبت بشيك مسطر غير قابل لتظهير إذا كان المبلغ يصل إلى 10.000,00 درهم وحيث بذلك تبقى الواجبات الكرائية المترتبة عن الأشهر الغير المؤداة عالقة بزمة المدعى عليها في حالة مطل بين يستوجب الحكم بفسخ عقد الكراء لهذا السبب وحده حسب مفهوم البند 4 من عقد الكراء ولقد سبق لهم أن وجهوا إنذارا بأداء الكراء توصلت به المدعى عليها بتاريخ 2023/07/06 وأنه رغم توصلها بهذا الإنذار لم تبادر بأداء واجبات الكراء وأنه أمام ذلك فإن شركة L.S. محقة في طلب المصادقة على الإنذار الموجه إلى المدعى عليها والحكم عليها بالأداء وفسخ عقد الكراء والإفراغ وأنه جاء على حالته صحيحا ما دام أنه تضمن السبب المعتمد عليه في الإفراغ والذي هو التماطل في أداء الكراء وكذا إمهال المكثري لمدة 15 يوما من أجل الأداء، مما يجعل الإنذار المذكور ساري المفعول ومنتج لآثاره طبقا للمادة 26 من نفس القانون وأنه من الالتزامات التي تقع على عاتق المكثري مقابل انتفاعه بالعين المكراة أداء واجبات الكراء، ولا يتحرر المكثري منها إلا إذا أثبت الوفاء بها، والحال أن المكثري عمد إلى مطالبة المكثرية بأدائها وذلك عن المدة المذكورة اعلام غير أنها لم تبادر إلى إبراء ذمتها منها، مما يجعل طلب المدعية مؤسسا ويتعين الاستجابة له وحيث أنه تبعا لما ذكر وراج في البحث ولكون المكثرية قد ثبت في حقها التماطل من خلال عدم أداء الواجبات الكرائية داخل الأجل المحدد ومادام أن التماطل في أداء واجبات الكراء يشكل إخلالا خطيرا بالالتزامات التي يستلزمها عقد الكراء والتي يتعين على المكثري الالتزام بها، ويعد مبررا مشروعا لإفراغه طبقا للمادة 26 من قانون 49.16 مادام أن المكثري لم يؤدي واجبات الكراء رغم منحه أجل 15 يوما للأداء، مما يجعل المدة المذكورة مبرر الإفراغ انسجاما مع البند الأول من المادة 8 من نفس القانون وأن مقتضيات هذا العقد في بنده الرابع الفقرة الثانية أنه في حالة عدم أداء الواجبات الكرائية فيالعقد يفسخ بقوة القانون وحول الطعن بالزور الفرعي في الوصولات المتمسك بها لإثبات واقعة أداء الو في الوصولات المتمسك بها لإثبات واقعة أداء الواجبات التي لا زالت متخلدة في ذمة المدعى عليها صرح العارض أنه أعطى المدعى عليها صور شمسية لهذه الوصولات وثبت أنها متطابقة ومتعلقة بأشهر يونيو ويوليوز، وغشت 2022 إذ أن تلك الوصولات المصادق على إمضاءها في ظروف غامضة تبقى مشوبة بالتزوير بدليل واحد أن المدعى عليها لا تتوفر على أصول تلك الوصولات المتمسك بها، إذ أن العارضة صرحت خلال جلسة البحث بأن الوصولات المستدل بها من طرف المدعى عليها لا تتوفر على رقم التصديق على الوثيقة والذي من المفروض أن يحملها كما جرت العادة في التواصل، وأن الطرف المدعي تمسك بأنها مزورة من زاوية المصادقة عليها خاصة أن الأصول بحوزة الطرف المدعي وصرحت المدعية الممثلة من طرف موكلتي جورج (أ.) أنه كان ولا يزال شريكا بالشركة يملك 15% من أسهم الشركة وأفاد أن المدعى عليها ومن خلال قراءتنا للعقد الكراء يتبين أن الشركتان تواجدان في نفس المقر الاجتماعي وذلك منذ تاريخ الشروع في الاستغلال للمحل وأن ما أكد شاهد المدعى عليها لا تتضمن الاعتراف بالوقائع المطلوب إثباتها بواسطة البحث وأن تلك الوقائع لا تفيد الأطراف في دعواهم وبأنه على كل حال عديم الأساس كون الشاهد يشهد لنفسه دونما اعتبار هذه الشهادة معاستبعادها وأن العارضة قد أثبتت بصفة لا تقبل الجدل دون الإدلاء بما يثبت الأداء من طرف المدعى عليها مما تم بسطه وإثباته يتضح أن المدعى عليها تتناقض في ادعائها إذ أنها تحاول إخفاء الحقيقة عبر اختراع روايات لا علاقة لها بالواقع مما ينم عن سوء نيتها في التقاضي لذلك فإن ما تتمسك به المدعى عليها لا أساس له ويتعين رده ويتعين التصريح بفسخ العقد الرابط بين الطرفين وبطرد المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاريالكائن ب 6 زنقة مسلم الخرساني شارع السفير بن عائشة الصخور السوداء الدار البيضاء، ملتصقا بالحكم للعارض بجميع ما جاء في مقاله الافتتاحي وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وفيما يخص الطعن بالزور الفرعي إجراء مسطرة التحقيق المنصوص عليها في القانون مع حفظ حق العارض في المطالبة بتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء الإدلاء بهذه الوصولات وتحميل المدعى عليها الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا .

أررفت ب: نسخة من عقد الكراء ونسخة من السجل التجاري ونسخة من القانون الأساسي لشركة C.R.N. وأصل ثلاث تواصل.

وبناء على المذكورة بعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 26/03/2024 جاء فيها أنه تبين من خلال البحث ما يلي أنه لم يعد هناك مبرر لسلوك مسطرة الطعن بالزور الفرعي بعدما أقر الممثل القانوني للشركة المدعية الحاضر بجلسة البحث جورج (أ.) أن الصور المطابقة لأصول تواصل الكراء المتعلقة بشهور يونيو ويوليوز وغشت 2022 المدلى بها من طرف العارضة في الملف صحيحة وليس بها أي كشط أو حذف أو تحريف أو زيادة أو نقصان أو إقحام أو تغيير أو أي تزوير في التوقيع أو المضمون، وأن الكتابة والتوقيع الواردين بها يخصانه، وأن التزوير المدعى به من طرفه إنما ينصب على عملية التأشير بمطابقة تلك الصور للأصول وليس على أي تزوير يكون قد طالها هي في حد ذاتها، مما حد ذاتها، مما أضحى معه الطعن بالزور الفرعي المتعلق بها غير ذي جدوى ويتعين التصريح أساسا برفض الطلب المتعلق بشأته و احتياطيا بعدم قبوله مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وأن المدعية تتقاضى بسوء نية خلاف لمقتضى الفصل (5) من ق.م.م الذي يوجب عليه التقاضي سن نية ولا أدل على ذلك أن ممثلها القانوني قد أدلى خلال جلسة البحث بصورة شيك مؤرخ في 2022/08/04 يحمل مبلغ 25.000,00 درهم مقرا ومعترا بأنه يعتبر أول مبلغ توصل به بواسطة شيك بنكي وهو نفس الشيء الذي أكده الشاهد الحسن (غ.) الذي صرح أن واجب كراء شهر يونيو 2022 قد تم أداءه نقدا لفائدة الممثل القانوني للشركة المدعية الحاضر بجلسة البحث لكون أن الشركة العارضة كانت في طور التأسيس ولم تكن تتوفر آنذاك على دفتر الشيكات وأن هذا الأداء قد أشير إليه صراحة في عقد الكراء وكذلك الشأن بالنسبة لشهر يوليوز 2022 الذي تم أداء جزء منه وقدره 15.000,00 درهم نقدا والباقي وقدره 5.000,00 درهم فقد تم أداءه مع واجب كراء شهر غشت 2022 بواسطة الشيك المؤرخ في 2022/08/04 الحامل لمبلغ 25.000,00 درهم الذي يمثل واجب كراء شهر غشت 2022 بمبلغ 20.000,00 درهم مضافا إليه مبلغ 5.000,00 درهم المتبقي عن شهر يوليوز 2022 وذلك مقابل توصيل عن كل شهر من الشهرين المذكورين، وبذلك تكون ذمة العارضة بريئة من الواجبات الكرائية المتعلقة بالشهور المذكورة لوقوع الأداء وحصولها على التواصل الكرائية المتعلقة بها، مما تبقى معه ادعاءات المدعية بكون أن ذمتها لا زالت عامرة بالواجبات الكرائية عن تلك الشهور غير مرتكزة على أي أساس ويتعين ردها و عدم إعارتها أي اهتمام والقول والحكم تبعا لذلك برفض الطلب مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية. ، ملتصقا فيما يتعلق بطلب الطعن بالزور الفرعي بناء على الوقائع والموجبات المبسطة أعلاه وعلى ما راج في جلسة البحث والحكم أساسا برفض الطلب واحتياطيا بعدم قبوله شكلا مع ما يترتب على ذلك من آثار وفي ما يتعلق بالتعقيب على ما راج بجلسة البحث بناء على الوقائع والموجبات المبسطة أعلاه وعلى الوثائق المدلى بها من قبل الطرفين خلال جلسة والقول بأن المدعية تتقاضى بسوء نية خلافا لمقتضى الفصل (05) من ق.م.م الذي يوجب عليها أن تتقاضى بحسن نية ومعاملتها تبعا لذلك بنقيض قصدها والحكم تبعا لذلك برفض الطلب المقدم من طرفها في مواجهة العارضة وتحميلها الصائر مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة:

أسباب الاستئناف

حيث أكدت الطاعنة أنه بخصوص فساد التعليل الموازي لانعدامه خرق مقتضيات الفصل 89 وما يليه من ق.م.م قضت المحكمة الابتدائية بصرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف المدعية في صور وصولات الكراء المتعلقة بأشهر يونيو ويوليوز وغشت، 2022، المحتج بها من قبل المدعى عليها، بعلته تطابق الصور مع الأصول التي بحوزة الممثل القانوني للعارضة لكن هذا التعليل لا أساس له ويخالف المنطق السليم ذلك أن العارضة طعن بالزور الفرعي في الصور طبق الأصل المدلى بها من طرف المكترية، متمسكة بكون الزور الذي شابها يتعلق بالمصادقة والإشهاد بمطابقتها للأصل من طرف السلطات المحلية مع أن أصول هذه الوثائق لم تكن يوما بحوزة المدعى عليها فبالفعل وكما راج بجلسة البحث فإنه وبعد إبرام عقد الكراء بتاريخ 2022/06/02 لم تبادر المكترية الى أداء واجبات الكراء رغم حلول أجلها، وبعد أن أصبح بذمتها ثلاثة أشهر طلبت من الممثل القانوني للعارضة تهيب وصولات الكراء عن أشهر يونيو ويوليوز وغشت 2022 لتسليمه المبالغ المقابلة لها. وبعد تهيب هذه الوصولات حضر ممثل المدعى عليها وسلمه شيك مؤرخ في 2022/08/04 بمبلغ 25.000 درهم من أصل 60.000 درهم على أن يسلمه الباقي أي مبلغ 35.000 درهم فيما بعد لكونه يمر بضائقة مالية وبعد تسليم الشيك قام ممثل المدعى عليها بالتقاط صورة بواسطة هاتفه للوصولات المذكورة وان هذه الوقائع ثابتة من خلال ما

راج بجلسة البحث ومن وثائق الملف فبرجوع المحكمة لصور طبق الأصل لوصولات الكراء المدلى بها من طرف المكترية سيتضح لها أنها لا تحمل الرقم الترتيبي للمصادقة وان العارضة تمسكت خلال جل أطوار المسطرة بكون هذه الوصولات مزورة وأن الزور يكمن في المصادقة عليها بكونها طبق الأصل مع أن الأصول لم تكن يوما بحوزتها ملتزمة سلوك مسطرة الزور الفرعي إلا أن المحكمة صرفت النظر عن ذلك بعله أن الصور مطابقة للأصول التي بحوزة الممثل القانوني للمكترية لكن هذا التعليل لا أساس له منطقيا، لكون تحوز أصول الوصولات من طرف العارضة . يعتبر دليلا قاطعا على كون المصادقة على الصور تم في غياب الأصول مما يعتبر زورا إضافة الى ذلك فإن المصالح المختصة بالمصادقة على الصور طبقا للأصل لا تقوم بذلك فيما يخص وصولات الكراء إلا إذا كان توقيع المكري بها مصادق عليه أولا وخلال جلسة البحث تمسك ممثل العارضة بكل هذا وأدلى بصور طبق الأصل لوصولات كراء قام بالمصادقة عليها بنفسه للمقارنة وللوقوف على المسطرة المتبعة من طرف المقاطعات الحضرية فيما يخص المصادقة على صور وصولات الكراء طبقا للأصل، إلا أن المحكمة لم تلتفت لكل هذه الحجج والدفع المثارة، واكتفت لصرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي بتعليل ذلك "بكون الصور التي بحوزة المدعى عليها مطابقة للأصول التي بحوزة المدعي وان هذا الأخير أقر أنه سلمها للمكترية على أساس أداء الكراء المتعلق بها فيما بعد"، في تعريف خطير لوقائع النازلة ووثائق الملف ما دام ممثل العارضة لم يصرح أبدا خلال البحث أنه سلم الأصول لممثل المدعى عليها وأن الحكم المستأنف جاء فاسد التعليل من الناحية الواقعية ومجانبا للصواب ما دام أن المنطق السليم كان يقتضي استبعاد الصور طبق الأصل المدلى بها لإثبات أداء واجبات الكراء ما دام أن أصول هذه الوثائق بحوزة المدعية، أو سلوك مسطرة الزور الفرعي لذلك فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بسلوك مسطرة الزور الفرعي كما تملئها المقتضيات القانونية لكون المستندات المطعون فيها حاسمة للبت في النزاع وحول فساد التعليل الموازي لانعدامه فيما يخص واجبات الكراء المحكوم بها تقدمت المدعية بالدعوى الحالية من أجل أداء مبلغ 95.000 درهم الفرق بين المبالغ المسلمة والتي لازالت بذمة المكترية المتعلقة بواجبات الكراء عن المدة من بداية يونيو 2022 الى متم يوليو 2023 أي عن أربعة عشر (14) شهرا واعتبر الحكم المستأنف ان الإنذار من أجل الأداء توصلت به المكترية بتاريخ 2023/07/06 مما يبقى معه واجب الكراء عن شهر يوليو 2023 غير مستحق بعد لكون العقد ينص على الأداء نهاية الشهر. وبالتالي فإن الواجبات المحقة في المطالبة بها هي عن المدة من يونيو 2022 الى متم يونيو 2023 أي ثلاثة عشر (13) شهرا وان واجبات الكراء المستحقة عن هذه المدة (13 شهرا) هي 260.000 درهم توصلت منها المدعية بمبلغ إجمالي قدره 205.000 مفعلا كما يلي:

– مبلغ 25.000 درهم بواسطة شيك مؤرخ في 2022/08/04.

– مبلغ 20.000 درهم بواسطة شيك مؤرخ في 2022/09/05

– مبلغ 60.000 درهم تم إيداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 2023/02/15

– مبلغ 20.000 درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ 2022/05/15.

– مبلغ 20.000 درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ 2022/06/07

– مبلغ 20.000 درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ 2022/06/26.

– مبلغ 20.000 درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ 2022/07/05.

– مبلغ 20.000 درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ 2022/07/17.

أي أن الفرق بين المبالغ المستحقة والمتوصل بها فعليا الواجبة عن هذه المدة هي 55.000 درهم (260.000 درهم – 205.000 درهم وليس 20.000 درهم كما انتهى الى ذلك الحكم المستأنف فبالرجوع الى حيثيات الحكم سيتضح للمحكمة أن الحكم الابتدائي حرف وقائع النازلة والوثائق المعروضة على المحكمة مسائرا أطروحة المدعى عليها بل ومتجاهلا حتى إقراراتها المضمنة بمحركاتها بالفعل

وبالرجوع الى مذكرة المدعى عليها بعد البحث سيتضح للمحكمة ان الشيكين الأولين المسلمين للعارضة (الأول) بمبلغ 25.000 درهم مؤرخ في 2022/08/04 والثاني بمبلغ 20.000 درهم مؤرخ في 2022/09/05 سلما لها كأداء جزئي لواجبات الكراء عن ثلاثة أشهر الأولى بإقرارها - أي المكترية ، التي جاء مذكرتها بالصفحة الأولى الفقرة الثالثة " وكذلك الشأن بالنسبة لشهر يوليو 2022 الذي تم أداء جزء منه وقدره 15.000 درهم نقدا والباقي وقدره 5.000 درهم فقد تم أدائه مع واجب كراء شهر غشت 2022 بواسطة شيك مؤرخ في 2022/08/04 الحامل لمبلغ 25.000 درهم الذي يمثل واجب كراء شهر غشت 2022 مضاف إليه مبلغ 5.000 درهم المتبقي عن شهر يوليو 2022 مقابل توصيل عن كل شهر من الشهرين المذكورين... " أي أنه وكما تتمسك به العارضة منذ بداية هذا النزاع فإن الثلاثة أشهر الأولى من واجبات الكراء (يونيو، يوليو وغشت 2022) تم أدائها جزئيا بمقتضى الشيكين المذكورين أعلاه واحتفظت بأصول الوصولات المقابلة لها ولم تسلمها للمكترية التي لم تتم أداء المبلغ الإجمالي عن هذه المدة إذ لم تتوصل إلا بمبلغ 45.000 (بواسطة الشيكين) (المذكورين من أصل 60.000 درهم وان الحكم الابتدائي وفي تعليل لا أساس له اعتبر أن وصولات الكراء (المزورة) حجة على براءة ذمة المكترية من واجبات كراء الثلاثة أشهر الأولى من العقد، واعتبر الشيك المؤرخ في 2022/09/05 حجة على أداء واجبات كراء شهر شتنبر 2022، في حين لم يتطرق قط للشيك المؤرخ في 2022/08/04 بمبلغ 25.000 درهم، في تجاهل واضح حتى للإقرارات القضائية للمدعى عليها إضافة لإقرارات المدعى عليها، فكيف يعقل أن تؤدي هذه الأخيرة كراء شهر شتنبر 2022 بشيك مؤرخ في 2022/09/05 قبل حلول أجله، هي التي لا تؤدي حتى الواجبات الحالية، بل ولا تؤدي إلا بعد إنذارها وان الثابت من وثائق الملف وإقرارات المدعى عليها أن الشيكين المذكورين سلما كوسيلة أداء جزئي لواجبات الكراء عن الثلاثة أشهر الأولى، وأن المبالغ المسلمة بعد ذلك هي المشار إليها في التفصيل أعلاه (60.000 درهم إيداع بصندوق المحكمة و 5 تحويلات بنكية مجموعها 100.000 درهم) أي ما مجموعه 205.000 درهم وان الفرق بين المبالغ المتوصل بها والمستحقة عن واجبات الكراء بخصوص المدة من بداية العقد الى متم يونيو 2023 (13 شهرا) هو 55.000 درهم وليس 20.000 درهم كما جاء في الحكم المستأنف ولذلك فإنه يتعين إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد لفائدة المدعية بمبلغ 55.000 درهم الذي يمثل الفرق بين المبالغ المتوصل بها والمستحقة عن واجبات الكراء بخصوص المدة من بداية يونيو 2022 الى متم يونيو 2023 13 شهرا وبخصوص فساد التعليل الموازي لانعدامه فيما يخص رفض طلب فض طلب فسخ العقد والإفراغ تقدمت العارضة كذلك بمقتضى مقالها الافتتاحي بطلب فسخ عقد الكراء والإفراغ للتماطل وعدم احترام بنود العقد وان الثابت من وثائق الملف أن المدعية وجهت إنذارا من أجل أداء واجبات الكراء والإفراغ الى المكترية عن المدة من فاتح يونيو 2022 الى متم يوليو 2023 توصلت به بتاريخ 2023/07/06 وان الثابت كذلك من وثائق الملف ومما تم بسطه واثباته أعلاه، أنه بتاريخ توجيه الإنذار، فإن ذمة المكترية كانت عامرة بمبلغ إجمالي قدره 75.000 درهم على اعتبار أن آخر تحويل بنكي بخصوص المدة المشمولة بالإنذار كان بتاريخ 2023/07/17 أي بعد توجيه الإنذار المذكور وبتاريخ توجيه الإنذار كانت ذمة المكترية عامرة بمبلغ 75.000 درهم، الذي يفوق ثلاثة أشهر من واجبات الكراء ، المبلغ الذي لم تؤدي منه إلا 20.000 درهم بعد توصلها ليبقى في ذمتها مبلغ 55.000 درهم وانه من المعلوم أن التماطل في تنفيذ الالتزام يتحقق بتخلف المدين داخل الأجل، كما يتحقق في حالة التنفيذ الجزئي للالتزام وان المكترية وبعد توصلها بالإنذار لم تبادر الى ابراء ذمتها ابراء تاما داخل الأجل، مما معه الشروط المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون 49.16 متحقق وبالتالي طلب فسخ العقد والافراغ مبررا وفي جميع الأحوال فإن الأطراف وبمقتضى عقد الكراء اتفقا على أن العقد يفسخ بمجرد تخلف المكترية عن أداء واجب كراء شهر واحد وان العقد شريعة المتعاقدين وان الشروط المنصوص عليها في البند 4 من العقد (الشرط الفاسخ) متحققة في النازلة مما يبرر أحقية العارضة في المطالبة بفسخ العقد والإفراغ ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بخصوص صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بسطوك مسطرة الزور الفرعي كما تملها المقتضيات القانونية لكون المستندات المطعون فيها حاسمة للبت في النزاع وبخصوص واجبات الكراء إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد لفائدة المدعية بمبلغ 55.000 درهم الذي يمثل الفرق بين المبالغ المتوصل بها والمستحقة عن واجبات الكراء بخصوص المدة من بداية يونيو 2022 الى متم يونيو 2023 (13 شهرا) وبخصوص طلب فسخ عقد الكراء والإفراغ إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بفسخ عقد الكراء وإفراغ المكترية ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكروى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وتحميل المستأنف عليها الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف وصورة من الصفحة الأولى لمذكرة المدعى عليها بعد البحث وصورة من إعلان بعملية

وبناء على المذكورة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 23/09/2024 عرض فيها فيما يتعلق بالجواب عن المقال الاستئنافي فإن الاستئناف الحالي لم يأت بأي شيء جديد يذكر في نازلة الحال، وأن المستأنفة أعادت تكرار نفس الدفوع التي سبق أن أثارها خلال المرحلة الابتدائية والتي أجاب عنها الحكم المستأنف جوابا كافيا شافيا، وأن العارضة إذ تتبنى بشأن الجواب عن موجبات الاستئناف الحالي حيثيات الحكم الابتدائي الذي جاء معللا تعليلا صحيحا وسليما من الناحيتين الواقعية والقانونية، فإنها تحب أن تضيف ما يلي فمن جهة دفعت المستأنفة بكون أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به من الحكم بصرف النظر عن طلب الزور الفرعي في صور وصولات الكراء المتعلقة بأشهر يونيو - يوليو و غشت 2022 ، المحتج بها من العارضة بدعوى أنها لم تسلم العارضة أصول تلك الوصولات وأن تحوز ممثلها القانوني بأصول تلك الوصولات يعتبر دليلا قاطعا على كون المصادقة على الصور قد تمت غياب الأصول وهو ما يعتبر زورا حسب زعمها ، وأن المحكمة لما صرفت النظر عن مسطرة الزور ن في الفرعي تكون قد علقت حكمها تعليلا فاسدا ولا أساس له من الناحية المنطقية، مضيئة أن المصالح المختصة بالمصادقة على الصور طبقا للأصل لا تقوم بذلك فيما يخص وصولات الكراء إلا إذا كان توقيع المكري بها مصادق عليه أولا والتمست على ضوء ذلك إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بسلوك مسطرة الزور الفرعي كما تملها المقترضات القانونية لكون المستندات المطعون فيها حاسمة للبت في النزاع لكن المستأنفة لا زالت تخلط بين المصادقة على التوقيع (Legalisation) وبين الإشهاد بمطابقة الصورة للأصل (copié conforme) وأن الرقم التسلسلي المتحدث عنه من طرفها إنما يخص المصادقة على التوقيع ولا يخص الإشهاد بمطابقة الصورة للأصل والذي لا يحمل أي رقم تسلسلي وإنما يحمل فقط توقيع الموظف الذي شهد بمطابقة الصورة للأصل، وأن محكمة البداية بعدما تأكدت من إقرار الممثل القانوني للمستأنفة جورج (أ.) الصادر عنه بجلسة البحث المنعقدة خلال المرحلة الابتدائية أن الصور المطابقة لأصول تواصل الكراء المتعلقة بشهور يونيو ويوليوز و غشت 2022 المدلى بها من طرف العارضة صحيحة وليس بها أي كشط أو حذف أو تحريف أو زيادة أو نقصان أو إقحام أو تغيير أو أي تزوير في التوقيع أو المضمون، وأن الكتابة والتوقيع الواردين بها يخصائه، وأن التزوير المدعى به من طرفه إنما ينصب على عملية التأشير بمطابقة تلك الصور للأصول وليس على أي تزوير يكون قد طالها هي نفسها وفي حد ذاتها رأى الطعن بأن الطعن الزور الفرعي المتعلق بها أصبح غير ذي جدوى وقررت صرف النظر عنه للاعتبار المذكور، وهو ما يجعل الدفع المثار من طرف المستأنفة في هذا الخصوص غير مرتكز على أي أساس واقعي أو قانوني سليم، الشيء الذي يستوجب رده و عدم إعارته أي اهتمام والقول والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من الحكم بصرف النظر عن طلب الطعن بالزور الفرعي مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية. ومن جهة ثانية : حيث دفعت المستأنفة بكون أن الثابت من وثائق الملف وإقرارات العارضة أن الشيكين المؤرخين في (2022/08/04) و (2022/09/05) قد سلما كوسيلة أداء جزئي لواجبات الكراء عن ور يونيو ويوليوز و غشت 2022 ، وأن المبالغ المسلمة بعد ذلك والمتمثلة في مبلغ (60.000,00) درهم المدوع بصندوق المحكمة ومبلغ (100.000,00) درهم الناتج عن خمسة 5 تحويلات بنكية تشكل مجموع المبالغ التي توصلت بها فعلا من العارضة والمحددة في مبلغ (205.000,00) درهم، وأن مبلغ الفرق بين المبالغ المتوصل بها والمبالغ المستحقة عن المدة الممتدة من بداية العقد إلى متم يونيو 2023 أي ما مجموعه ثلاثة عشر (13) شهرا هو (55.000,00) درهم وليس (20.000,00) درهم كما جاء في الحكم المستأنف، والتمست على ضوء ذلك إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد لفائدتها بمبلغ (55.000,00) درهم الذي يمثل الفرق بين المبالغ المتوصل بها والمبالغ المستحقة عن المدة الممتدة من بداية العقد إلى متم يونيو 2023 لكنه عملا بمقتضى الفصل 253 من ق.ل. ع فإنه إذا كان الملتمزم به إبرا إيرادا مرتبا أو كراء أو غيرها من الأداءات الدورية فإن التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قر على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله، وبالتالي فإنه ما دام أن العارضة قد أدلت بصور مطابقة لأصول وصولات الكراء المتعلقة بشهور يونيو ويوليو و غشت 2022 فإنها تعتبر قرينة قاطعة على الوفاء بالواجبات الكرائية المتعلقة بها، وهو ما يعني أن المدة المتبقية بذمة العارضة هي المدة الممتدة من فاتح شنتبر 2022 إلى غاية متم يونيو 2023 أي ما مجموعه عشرة (10) شهور وليس ثلاثة عشر (13) شهرا وقد وجب فيها ما مبلغه 200.000,00 درهم وهو المبلغ الذي أدت منه العارضة مبلغ (160.000,00) درهم مفصلا كالآتي:

- مبلغ (60.000,00) درهم تم إيداعه بصندوق المحكمة بتاريخ (2023/02/15).

- مبلغ (20.000,00) درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ (2022/05/15).
- مبلغ (20.000,00) درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ (2022/06/07).
- مبلغ (20.000,00) درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ (2022/06/26).
- مبلغ (20.000,00) درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ (2022/07/05).
- مبلغ (20.000,00) درهم بواسطة تحويل بنكي منجز بتاريخ (2022/07/17).

وبالتالي فإن مبلغ الفرق بين المبالغ المتوصل بها والمبالغ المستحقة عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2022 إلى غاية متم يونيو 2023 أي ما مجموعه عشرة (10) شهور هو (40.000,00) درهم وليس (55.000,00) درهم كما تزعم المستأنفة وهو المبلغ الذي بادرت العارضة إلى أدائه لفائدة المستأنفة بحسابها البنكي بمجرد صدور الحكم الابتدائي حسب الثابت من وصلي التحويلين البنكيين المدلى بهما رفقته، يبقى معه الدفع المثار من طرف المستأنفة في هذا الخصوص غير مرتكز بدوره على أي أساس واقعي أو قانوني سليم، الشيء الذي يستوجب رده وعدم إعارته أي اهتمام والقول والحكم تبعاً لذلك بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به في هذا الصدد مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية. ومن جهة أخرى : حيث دفعت المستأنفة بكون أنها تقدمت بمقتضى مقالها الافتتاحي بطلب فسخ عقد الكراء والإفراغ للتماطل وعدم احترام بنود العقد، وأن الثابت من وثائق الملف أنها وجهت إنذاراً إلى العارضة من أجل أداء واجبات الكراء والإفراغ عن المدة من فاتح يونيو 2022 إلى متم يوليو 2023 والذي توصلت به بتاريخ (2023/07/06) ، وأن الثابت كذلك من وثائق الملف أن ذمة العارضة وقت توجيه الإنذار كانت عامرة حسب زعمها بمبلغ إجمالي قدره (75.000,00) درهم والذي يفوق ثلاثة أشهر من واجبات الكراء ، وهو المبلغ الذي لم تؤد منه العارضة حسب زعمها إلا مبلغ 20.000,00 درهم بعد توصلها بالإنذار ليبقى في ذمتها مبلغ (55.000,00) درهم، وأنه من المعلوم أن التماطل في تنفيذ الالتزام يتحقق بتخلف المدين عن تنفيذ التزامه داخل الأجل، كما يتحقق في حالة التنفيذ الجزئي للالتزام، وأن العارضة بعد توصلها بالإنذار لم تبادر إلى إبراء ذمتها إبراء تاماً داخل الأجل، مما تكون معه الشروط المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون 49.16 متحققة ويكون معه طلب فسخ العقد والإفراغ مبرراً مضيعة أن الأطراف وبمقتضى عقد الكراء اتفقا على أن العقد يفسخ بمجرد تخلف العارضة عن أداء واجب كراء شهر واحد، وأن العقد شريعة المتعاقدين، وأن الشرط المنصوص عليه في البند 4 من عقد الكراء (الشرط الفاسخ) متحقق في النازلة مما يبرر أحقيتها في المطالبة بفسخ العقد والإفراغ، وأن الحكم الابتدائي القاضي بخلاف ذلك لا أساس له والتمست على ضوء ذلك كله إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصدياً بفسخ عقد الكراء وإفراغ العارضة ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكروى. لكن حيث إنه خلافاً لما دفعت به المستأنفة في هذا الخصوص فإن محكمة البداية لما أوردت في حيثيات حكمها المستأنف بأن المادة الثامنة من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي أو الصناعي قد نصت على أن شرط التماطل المبرر للإفراغ دون تعويض هو عدم أداء الواجبات الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ التوصل بالإنذار وكان مجموع ما بذمة المكترى على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء، ويكون أن ذمة العارضة عند توصلها بالإنذار لم تكن عامرة إلا بشهرين وهما شهر أكتوبر 2022 وشهر يونيو 2023 ، وأن شهر ماي 2023 قد تم تحويله إلى الحساب البنكي للمستأنفة بتاريخ (2023/07/05) قبل تاريخ توصل العارضة بالإنذار حسبما هو ثابت التحويل البنكي المدلى به في الملف، مما لم يتحقق معه شرط ثلاثة أشهر الوارد في المادة الثامنة أعلاه، فيما يتعلق بالاستئناف الفرعي حيث تلخص موجبات الاستئناف الفرعي في نقطتين أساسيتين هما كالاتي حول إبراء ذمة العارضة من واجبات كراء شهري أكتوبر 2022 ونونبر 2023 فإن العارضة قد بادرت وبمجرد صدور الحكم الابتدائي إلى إبراء ذمتها من واجبات كراء شهري أكتوبر 2022 ونونبر 2023 واللذان وجب فيهما ما مبلغه (40.000,00) درهم وذلك عن طريق تحويل هذا المبلغ إلى الحساب البنكي للمستأنف عليها فرعياً حسب الثابت من التحويلين البنكيين المدلى بهما رفقته، وبذلك أصبحت ذمتها فارغة من الواجبات الكرائية المحكوم بها، مما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من الحكم على العارضة بأدائها لفائدة المستأنف عليها فرعياً مبلغ (40.000,00) هم مقابل واجبات كراء شهري أكتوبر 2022 ونونبر 2023 وبعد التصدي الإشهاد للعارضة بإبراء ذمتها الواجبات الكرائية المحكوم بها مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وحول أحقية العارضة في الطلبات المسطرة بالمقال المضاد فإن الحكم المستأنف

علل ما قضى به من رفض الطلب المضاد بكون أن العارضة قد أسست طلبها على مقتضيات الفقرة 10 - أ من الفصل 89 من المدونة العامة للضرائب والتي بالرجوع إليها يتبين أنها لا تشير إلى ضرورة تسليم المكترية للمكترية الفواتير مقابل أداء واجب الكراء الشهري، وإنما تنص على العمليات المفروضة عليها الضريبة على القيمة المضافة، وطالما أنه لا دليل على اتفاق الطرفين بعقد الكراء على تسليم المكترية فواتير عن أداء الإيجار فإن الطلب على حالته جاء على غير أساس قانوني سليم ويتعين التصريح برفضه لكن هذا التعليل هو تعليل فاسد ولا يستقيم على أي أساس واقعي أو قانوني سليم. ذلك أن الأمر يتعلق بكراء محل تجاري مجهز، وأن مبلغ السومة الكرائية الذي تؤديه العارضة للمستأنف عليها فرعيا شامل لمبلغ الضريبة على القيمة المضافة، وأنه لا سبيل للعارضة لاسترجاع مبلغ الضريبة على القيمة المضافة إلا عن طريق الإدلاء لإدارة الضرائب بالفواتير المتعلقة بواجبات الكراء المؤداة من طرفها باعتبار أن العارضة هي شركة تجارية تتولى مسك محاسبة منتظمة ويفرض عليها القانون إثبات معاملاتها المالية بوسائل إثبات مقبولة من الناحية القانونية، وأن مقتضيات الفقرة 110 من الفصل 89 من المدونة العامة للضرائب توجب على المستأنف عليها تسليمها الفواتير المتعلقة بالواجبات الكرائية المؤداة من طرفها والشاملة لمبلغ الضريبة على القيمة المضافة حتى يتسنى لها استرجاع مبلغ الضريبة من الجهة المختصة طبقا للقانون، وأن استنكاف المستأنف عليها فرعيا عن تمكين العارضة من الفواتير المتعلقة بأداء واجبات الكراء الشامل لمبلغ الضريبة على القيمة المضافة منذ إبرام عقد الكراء إلى غاية يومه قد ألحق بها أضرار مادية ومعنوية وحرماها من استرجاع مبلغ الضريبة على القيمة التصريح باي فاتورة تتعلق بأداء الوجبة الكرائية في إبانها، وأن أحقية العارضة في الحصول على الفواتير سافة من الجهة المختصة طبقا للقانون، بل وكبدها دعائر وغرامات إضافية ناتجة عن التأخر في دام أن أمر الحصول على الفاتورة المقابلة للمبالغ المدفوعة هو - المتعلقة بواجبات الكراء المؤداة من طرفها ليس مشروطا بضرورة التنصيص على ذلك في عقد الكراء ما معين سيما إذا كان الأداء شاملا لضرائب معينة يبقى من حقه استرجاعها من الجهات المعنية، وأن الحكم المستأنف لما قضى برفض الطلب استنادا للعلة المشار إليها أعلاه يكون قد جانب الصواب فيما قضى به في هذا الخصوص وهو ما يستوجب إلغاء فيما قضى به من رفض الطلب المضاد وبعد التصدي القول والحكم من جديد على المستأنف عليها فرعيا بتمكين العارضة من الفواتير المتعلقة بالشهور الكرائية المؤداة إبرام عقد الكراء بتاريخ (2022/06/02) إلى غاية متم شتنبر 2023 وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الإمتناع إلى غاية يوم التنفيذ مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية ، ملتزمة فيما يتعلق بالاستئناف الأصلي بعدم قبوله شكلا وموضوعا رد كل موجبات الاستئناف الأصلي لعدم ارتكازها على أي أساس واقعي أو قانوني سليم والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به جملة وتفصيلا مع تعديله وفق ما سيأتي بيانه في الاستئناف الفرعي مع تحميل المستأنفة أصليا صائر استئنافها الأصلي وفيما يتعلق بالاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من الحكم على العارضة بأدائها لفائدة المستأنف عليها فرعيا مبلغ (40.000,00) درهم مقابل واجبات كراء شهري أكتوبر 2022 ونونبر 2023 وبعد التصدي الإشهاد للعارضة بإبراء نمتها من الواجبات الكرائية المحكوم بها مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب المضاد وبعد التصدي القول والحكم من جديد على المستأنف عليها فرعيا بتمكين العارضة من الفواتير المتعلقة بالشهور الكرائية المؤداة منذ إبرام عقد الكراء بتاريخ (2022/06/02) إلى غاية متم شتنبر 2023 وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الإمتناع إلى غاية يوم التنفيذ مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وفي كل الأحوال تحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر.

أرفقت ب: صورتي التحويلين البنكيين لواجبات كراء.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 07/10/2024 عرض فيها فيما أثير بخصوص الزور الفرعي متمسك المكترية بكون الحكم الابتدائي صادف الصواب لما صرف النظر عن الطعن بالزور وصولات الكراء عن أشهر يونيو يوليو وغشت 2022 لكونها مطابقة للأصول التي بحوزة المدعي لكن وكما تم توضيحه في المقال الاستئنافي فإن الزور الذي لحق هذه الوثائق يتعلق بالمصادقة على مطابقتها للأصول مع أن هذه الأخيرة لم تكن يوما في حوزة المكترية، بدليل تواجدها الى حد الآن بيد الممثل القانوني للعارضة فكيف يعقل أن يتم المصادقة طبق الأصل على صور وثائق في غياب أصولها وفي جميع الأحوال فإن حيازة المكترية لأصول وصولات الكراء يجعل صورها عديمة الأثر فيما يخص الإبراء بالنسبة المدة المضمنة بها إضافة الى ذلك فإن المصالح المختصة في المصادقة على مطابقة الصور للأصول لا تقوم بذلك فيما يخص وصولات الكراء إلا إذا كانت هذه الوثائق تحمل توقيع المكترية مصادقا

عليه légalisé وفيما أثير بخصوص المبالغ المسلمة تتمسك المكترية بكون المبالغ التي لازالت بذمتها عن المدة من فاتح يونيو 2022 الى متم يونيو 2023 (13 شهرا) هي 40.000 درهم وأنها بادرت الى تحويلها الى حساب العارضة فور صدور الحكم الابتدائي المستأنف وأدلت إثباتا لذلك بصورة وصلين بتحويلين بنكيين ومن جهة أولى فإن إقرار المكترية بمقتضى مذكرتها الاستئنافية بمديونيتها بشهري كراء عن المدة المشار إليها أعلاه يتناقض مع موقفها ابتدائيا، إذ ضلت تتمسك بكون ذمتها فارغة من أي قسط كراء عن المدة من يونيو 2022 الى متم يونيو 2023. وان دل هذا عن شيء فهو ضعف موقفها ومحاولتها اليائسة التملص من التزاماتها بعد عجزها اثبات مزاعمها ومن جهة ثانية فإن ما جاء في مذكرتها يعزز ادعاءات العارضة منذ البداية، إذ تتمسك بكون المبالغ المتبقية بذمة المدعى عليها عن المدة المذكورة يصل مجموعها الى 55.000 درهم (مبلغ شهرين كراء) يضاف إليها مبلغ 15.000 درهم الذي يشكل الفرق بين ما توصلت به عن ثلاثة أشهر الأولى (شيكين الأول بمبلغ 25.000 درهم والثاني بمبلغ 20.000 درهم = 45.000 درهم وبين المستحق أي 60.000 درهم) وان هذه المعطيات والحقائق ثابتة من خلال وثائق الملف وإقرار المدعى عليها المضمن بمذكرتها بعد البحث التي تقر فيها أن الثلاثة أشهر الأولى يونيو يوليوز وغشت 2022 موضوع وصولات الكراء المزورة تم أداء جزء بواسطة الشيكين المذكورين (25.000 درهم + 20.000 درهم) والباقي أي 15.000 درهم نقدا. لكنها عجزت عن إثبات تسليم مبلغ 15.00 درهم وأمام هذا العجز أصبحت الآن تتدرع بالوصولات المزورة ويكون الثلاثة أشهر الأولى لا يمكن أن تكون محل مناقشة ومما تم بسطه يتضح أن الشيكين المذكورين هما وسيلة أداء جزء من مبلغ 60.000 درهم الذي يشكل واجبات كراء، يونيو يوليوز وغشت 2022 وأن ذمة المكترية لازالت عامرة بالفرق الذي هو 15.000 درهم أي أن مجموع المبالغ الغير مؤدات عن الفترة من يونيو 2022 الى متم يونيو 2023 (13 شهرا) هو 40.000 درهم كما تقر به بنفسها يضاف إليه مبلغ 15.000 درهم ليكون المجموع هو 55.000 درهم ومن جهة ثالثة، فإن تمسكها بأدائها مبلغ 40.000 درهم فور صدور الحكم بواسطة تحويلين بنكيين، يدل على سوء نية منقطع النظير في التقاضي. ذلك أن مبلغ 40.000 درهم المحكوم به ابتدائيا يمثل واجبات الكراء عن شهر أكتوبر 2022 ونونبر 2023 حسب ما جاء في حيثيات ومنطوق الحكم، في حين تزعم المدعية الآن بمقتضى مذكرتها الاستئنافية وبمناسبة مناقشة براءة ذمتها من واجبات الكراء عن المدة من يونيو 2022 الى متم يونيو 2023 أنها أدت 160.000 درهم كما جاء في التفصيل في مذكرتها وأن 40.000 درهم أدتها بعد صدور الحكم في تناقض تام مع ما كانت تتمسك به ابتدائيا إضافة الى ذلك وبالرجوع الى وصولات التحويلين البنكيين المدلى بهما استئنافية يتضح أن الأول أنجز بتاريخ 2024/05/02 في حين أنجز الثاني بتاريخ 2023/12/27، أي قبل صدور الحكم، كما يحمل في سببه أي- التحويل - أنه لأداء كراء نونبر 2023 مع أنها تتمسك حاليا أن هذا التحويل كان لأداء قسط كراء عن المدة من شتنبر 2022 الى متم 2023 فكيف يعقل أن يستعمل نفس التحويل لأداء قسطين كراء وأن المدعى عليها وفي محاولة لخلق اللبس تستعمل المبالغ المحولة تارة لإبراء ذمتها من كراء شهر معين، لتعود بعد ذلك في استعمال نفس التحويل كحجة لإبراء ذمتها من قسط كراء الشيء الذي يعتبر سوء نية خطير في التقاضي وإثبات هذه الحقائق و لوضع حد لمناورات المدعى عليها، تدلي العارضة للمحكمة بمستخرج حسابها البنكي عن المدة من يونيو 2022 بداية عقد الكراء) الى متم غشت 2024 تشير الى المبالغ المتوصل بها كواجبات كراء من بها كواجبات كراء من المكترية وهي كالتالي:

عن سنة 2022:

- شيك بمبلغ 25.000 درهم بتاريخ 2022/08/11 شيك بمبلغ 20.000 درهم بتاريخ 2022/09/09

عن سنة 2023:

- مبلغ 60.000 درهم الذي تم ايداعه بصندوق المحكمة تم استخلاص مبلغه بتاريخ 2023/04/03.

- مبلغ 20.000 درهم توصلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/05/17 .

- مبلغ 20.000 درهم توصلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/06/09 .

- مبلغ 20.000 درهم توصلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/06/28

أي أن مجموع المبالغ المتوصل بها الى حدود تاريخ تسلم المدعى عليها الإنذار وهو 2023/07/06 وصل الى 165.000 درهم من أصل 260.000 درهم (13 شهرا اي ان الفرق هو 95.000 درهم الذي يفوق ثلاثة أشهر كراء.

بعد التوصل بالإنذار

مبلغ 20.000 در هم توصلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/07/07 مبلغ 20.000 در هم توصلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/07/20

أي أن ما توصلت به بعد إنذارها و داخل أجل 15 يوما هو 40.000 درهم من أصل 95.000 درهم ليبقى الفرق هو 55.000 درهم المبلغ المطالب به بمقتضى الدعوى الحالية الشيء الذي يبرر الحكم بالإفراغ لكون المطل يثبت بالأداء الجزئي.

مبلغ 20.000 در هم توصلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/08/02

مبلغ 20.000 در هم توصلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/09/06

مبلغ 20.000 در هم توصلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/10/05

مبلغ 20.000 درهم توصلت صلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/11/20

مبلغ 20.000 در هم توصلت به بواسطة تحويل بنكي بتاريخ 2023/12/28

أي أن مجموع المبالغ المتوصل ببيها عن المدة من بداية العقد يونيو 2022 الى متم دجنبر 2023 (19 شهرا) هو 305.000 برهم من أصل 380.000 درهم أي بفرق 75.000 درهم، 55.000 درهم عن المدة المشمولة بالإنذار يضاف اليها مبلغ 20.000 درهم المطالب به بمقتضى الطلب الإضافي المقدم ابتدائيا كراء شهر نونبر 2023 والمحكوم به ابتدائيا وعن سنة 2024 الى حدود متم غشت 2024: سبعة (7) تحويلات بنكية مبلغ كل واحد 20.000 درهم أي ما مجموعه 140.000 درهم من أصل 160.000 درهم (8 أشهر) ومما تم بسطه واثباته يتضح أن ذمة المكترية لازالت عامرة بمبلغ 55.000 درهم عن المدة من فاتح يونيو 2022 الى متم يونيو 2023 المبالغ المطالب بها موضوع الدعوى الحالية)، بمبلغ 20.000 درهم عن المدة من فاتح يوليوز 2023 الى متم دجنبر 2023 المبلغ المطالب به بمقتضى الطلب الإضافي كراء شهر نونبر 2023، وبمبلغ 20.000 درهم عن المدة من فاتح يناير 2024 الى متم غشت 2024 ولذلك فإن جل دفع المدعى عليها لا أساس لها مما يتعين ردها والحكم وفق ما جاء في المقال الاستثنائي وذلك برفع المبلغ المحكوم به عن الطلب الأصلي الى مبلغ 55.000 درهم وتأييد الحكم بخصوص الطلب الإضافي كراء شهر نونبر 2023 وفيما أثير بخصوص فسخ العقد والافراغ: حيث تتمسك المكترية بكون ذمتها لم تكن عامرة إلا بشهرين من واجبات الكراء وقت توجيه الإنذار مما يجعل مقتضيات المادة 8 من القانون 49.16 غير متوفرة في النازلة مما يتعين تأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض الطلب في هذا الشق لكن ومما تم توضيحه أعلاه فإن العارضة وقت توجيه الإنذار بتاريخ 2023/07/06 كانت المكترية مدينة لها بمبلغ إجمالي قدره 95.000 درهم الفرق بين المتوصل به والمستحق عن المدة من فاتح يونيو 2022 الي متم يونيو 2023 (13 شهرا) أي ما يفوق السومة الكرائية عن 3 أشهر وبعد توصلها بالإنذار بتاريخ 2023/07/06 لم تؤدي إلا مبلغ 40.000 درهم داخل الأجل المحدد مما يجعلها في حالة مطل تبرر الحكم بفسخ العقد وإفراغها وفي الجواب على الاستئناف الفرعي وبخصوص براءة ذمة المستأنفة فرعيا من واجبات كراء أكتوبر 2022 ونونبر 2023 حيث تزعم المكترية أنها أبرئت ذمتها من واجبات كراء الشهرين المذكورين بمجرد صدور الحكم بمقتضى تحويلين بنكيين لكن ومما تم بسطه أعلاه يتضح أن ما تتمسك هو مجرد افتراء، إذ أن تحويل من التحويلين المتمسك بهما مؤرخ في 2023/12/27 أي قبل صدور الحكم، إضافة الى كونها سبق لها وبمقتضى نفس المذكرة الجوابية المدلى بها استئنافية التمسك بكون هذا التحويل كان لأداء قسط كراء عن المدة من فاتح شتنبر 2022 الى متم يونيو 2023، أي قبل حلول أجل كراء نونبر 2023 مما يدل عن سوء نيتها نيتها في التقاضي وتدليسها الواضح من خلال استعمال نفس الحجة (تحويل بنكي) لإبراء ذمتها تارة من واجبات كراء نونبر 2023 وتارة لإبراء ذمتها من

كراء عن المدة من شتنبر 2022 الى متم يونيو 2023 وبخصوص المطالبة بالفواتير عن المدة من فاتح يونيو 2022 الى متم شتنبر 2023 فان هذا الطلب لا أساس له كما أن الفصل المستند اليه للمطالبة بهذه الفواتير لا علاقة له بالنازلة وفي جميع الأحوال فإن المستأنفة فرعيا غير محقة في المطالبة بفواتير لم تؤدي مبلغها مما يتعين رفض جميع مطالبها بهذا الخصوص ، ملتزمة في الاستئناف الأصلي رد جميع ما أثير لعدم جديته والحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي وفي الاستئناف الفرعي عدم اعتباره والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي فيما يخص الطلب المضاد.

أرفقت ب: صورة من مستخرجات الحساب البنكي للعارضة عن المدة من فاتح يونيو 2022 الى متم غشت 2024

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 21/10/2024 عرض فيها أنها تؤكد ما جاء في مذكرتها السابقة ، ملتزمة رد كل الدفع المثارة من طرف المستأنفة أصليا (المستأنف عليها فرعيا) لعدم ارتكازها على أي أو قانوني سليم والقول والحكم تبعا لذلك للعارضة وفق ما جاء بمذكرتها الجوابية مع المدلى بها خلال جلسة (2024/09/23) مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وفي كل الأحوال تحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر .

وبناء على المذكرة الرد المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 28/10/2024 عرض فيها أن ما جاء في مذكرة المكترية هو تكرار لما جاء في محرراتها السابقة، طانة أن إعادة نفس المزاعم الواهية سيجعل من هذه المزاعم حقيقة ، وأنه بهذه الطريقة ستستطيع تغليب المحكمة في حين لم تستطع الإجابة أو حتى التطرق لجرد المبالغ المسلمة من طرفها للعارضة المعزز بمستخرجات حسابها البنكي الذي يثبت بشكل قطعي جل ما تتمسك به المدعية اذ وإقرارها فإن المبالغ الباقية بذمتها عن المدة من بداية العلاقة الكرائية (يونيو) 2022 الى متم يونيو 2023 هو شهرين يضاف اليه الفرق أي 15.000 درهم عن ثلاثة أشهر الأولى موضوع وصولات الكراء المطعون فيها بالزور والتي توصلت من أصل 60.000 درهم بمبلغ 45.000 درهم فقط بواسطة شيكين وان اختبائها وراء صور وصولات الكراء المزورة لن يسعفها ولن يبرء ذمتها لكون أصول هذه الوثائق لم تكن يوما بين أيديها وأن تهيب وصولات الكراء من طرف العارضة لا يعني حصول الأداء لكون العبرة في الإبراء هو تسلم أصول الوثائق من يد الدائن، الشيء الذي عجزت عن إثباته وان الممثل القانوني للمدعى عليها وكما سبق الإشارة إليه طلب من ممثل العارضة تحضير وصولات الكراء والتقط صورة لها بواسطة هاتفه بعله إظهارها لشريكه قصد تهيب الشيك المقابل لها، ليقوم بتزوير المصادقة بمطابقتها لأصل بعد ذلك وانه وإقرار المدعى عليها كذلك المضمن بمذكرتها بعد البحث فإن الشيكين المسلمين وهما أول وثاني أداء حصل بمناسبة العلاقة الكرائية، الأول بمبلغ 25.000 درهم والثاني بمبلغ 20.000 درهم كانا لأداء جزء من واجبات الكراء عن ثلاثة أشهر الأولى ليبقى الفرق عنها هو 15.000 درهم. ولهذا السبب رفضت تسليمها أصول الوصولات وأن المدعى عليها كانت تتوفر على وسيلة أداء الثلاثة أشهر الأولى موضوع الوصولات المزورة فل تدلي بها للمحكمة اذ بصفتها تاجرة فهي ملزمة بمقتضى القانون بالأداء بواسطة تحويل بنكي، شيك أو ورقة تجارية وان تمسكها استئنافيا بأداء ما حكم عليها به ابتدائيا فور صدور لمدلى بها لإثبات ذلك تحويل بنكي مؤرخة قبل تاريخ صدور الحكم ومن جهة أخرى فإنه بتاريخ توجيه الإنذار كانت ذمتها عامرة بأكثر من 3 أشهر كراء كما هو ثابت من وثائق الملف، وكما تم توضيحه في مذكرة العارضة المدلى بها بجلسة 2024/10/07، كما أنها وبعد توصلها بالإنذار لم تباشر الى أداء مجموع الدين مما الاستجابة لطلب فسخ العقد والمصادقة على الإنذار وتبعا لذلك فإن جل مطالب المدعية مؤسسة ومعززة بحجج قاطعة مما ينبغي الاستجابة لما جاء في مقالها الاستئنافي برفع المبلغ عن الطلب الأصلي من 20.000 درهم الى 55.000 هم تأييد الحكم بخصوص الطلب الإضافي (20.000 درهم عن شهر نونبر 2023 وإلغاء تأنف بخصوص طلب العقد والحكم بإفراغها ، ملتزمة في الاستئناف الأصلي رد جميع ما أثير لعدم جديته والحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي وفي الاستئناف الفرعي عدم اعتباره والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي فيما يخص الطلب المضاد.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 28/10/2024 حضرها نائب المستأنف عليها وحضر نائب المستأنفة وأدلى بتعقيب؛فقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 04/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث نعت الطاعة على الحكم المستأنف فساد التعليل الموازي لانعدامه ويسطت اوجه استئنافها وفق ما هو مسطر اعلاه.

وحيث بخصوص ماتمسكت به الطاعة من خرق مقتضيات الفصل 89 قانون المسطرة المدنية؛ فجدير بالذكر ان المشرع سن مسطرة الزور الفرعي متى انكر الخصم مانسب اليه من كتابة أو توقيع؛ والحال أنه في نازلة الحال أمرت محكمة أول درجة في اطار اجراءات تحقيق الدعوى باجراء بحث بين طرفي النزاع اكد خلالها الممثل القانوني للطاعة بخصوص وصولات الكراء المطعون فيها بالزور التي تخص اداء واجب كراء اشهر يونيو ويوليوز وغشت انه سلم صور منها للمستأنف عليها واحتفظ بأصولها وثبت للمحكمة بعد الاطلاع عليها مطابقة الصور التي بحوزة المستأنف عليها مع اصول الوثائق التي تحتفظ بها الطاعة.

وحيث ان الثابت فقها وقانونا انه يتعين سلوك مسطرة الزور متى كانت التوقيعات منسوبة الى الطاعن بالزور؛ وما دام ان المستأنفة اقرت بأن ممثلها القانوني من وقع اصول تواصل الكراء محل الطعن واحتفظت بها ومكنت المستأنف عليها من صورها فقط والتي عاينت المحكمة مطابقتها للاصل؛ فان طلب سلوك مسطرة الزور يبقى غير ذي اساس لانعدام موجباته؛ وقد جاء في قرار لمحكمة النقض عدد 709 صادر بتاريخ 19/05/2011 في الملف التجاري عدد 725/3/2/10 "لامجال لاعمال مسطرة الطعن بالزور الفرعي مادامت الواقعة موضوع الحكم صدر بشأنها اقرار من الخصم"؛ مما تكون معه المحكمة قد جعلت لقضائها اساسا قانونيا؛ وأن تشبث الطاعة بكون الطعن انصب على المطابقة للاصل يبقى غير ذي اثر في النزاع مادام وكما سبقت الاشارة ان المنازعة لم تنصب على نفي التوقيع أو مضمون الوثيقة؛ بل انها اقرت بمضمون أصل الوثيقة الذي جاء مطابقا للصور التي بحوزة المستأنف عليها؛ مما يتعين معه رد الدفع المتمسك به؛ وهذا ماسار عليه قرار لمحكمة النقض عدد 4 في الملف التجاري عدد 586/3/1/12 الصادر بتاريخ 08/01/2015 "ان المحكمة لما قامت بتحقيق الخط عن طريق الاستماع لممثل الطاعة والمستخدم لديها الموقعين على سندات تسليم البضاعة موضوع الفواتير؛ فثبتت لها صحة السندات المذكورة؛ وقضت بتأييد الحكم الابتدائي؛ تكون قد أبرزت عن صواب أن الطعن في التوقيع لم يكن مبنيًا على سند جدي ويجعلها غير ملزمة باجراء خبرة خطية عليه.

وحيث بخصوص السبب المتمسك به حول ثبوت التماطل في حق المستأنف عليها الموجب للافراغ لثبوت الاداء الجزئي عن المدة المطالب بها بالانذار موضوع طلب المصادقة؛ فان المحكمة وبمراجعتها لوثائق الملف ثبت لها ان المستأنفة أقرت بمقتضى عقد الكراء بتوصلها بمبلغ 20000 درهم واجب كراء شهر يونيو 2022؛ وان المستأنف عليها أدلت بوصولات الكراء الخاصة بشهر يونيو ويوليوز وغشت؛ وان دفع المستأنفة بانها سلمتها الوصولات دون ان تتوصل بمقابلها يبقى دفع مردود لايعتد به باعتبار ان توقيعها على الوصولات وتسليمها للمستأنف عليها دليل على خلو ذمة هذه الاخيرة من الواجبات المذكورة؛ وقرينة على الاداء تعززه ظروف وملابسات القضية من اقرار المستأنفة انها توصلت بواجب شهر يونيو 2022 في عقد الكراء كما تمت الاشارة الى ذلك انفا اولاً؛ وثانياً كون تصريحات المستأنف عليها جاءت منسجمة ووقائع القضية اذ اكدت بجلسة البحث انها كانت تؤدي عند ابرام العقد واجب الكراء نقدا لعدم توفرها حينئذ على حساب بنكي وهو الامر الذي يؤكد ماضمن بعقد الكراء من تسلم واجب شهر يونيو؛ ثم ماكدته بمذكرتها بعد البحث أنها سلمت المستأنفة مبلغ 15000 درهم نقدا كجزء من واجب شهر يوليوز ثم 25000 درهم بواسطة شيك مؤرخ في 11/08/2022 الذي أقرت المستأنفة بتوصلها بمقابلها يخص واجب شهر غشت بحساب 20000 درهم ثم 5000 درهم تكملة لواجب لشهر يوليوز مما يعزز ادعائها وبكون الوصولات الكرائية تم اعطاؤها بعد وفاء المستأنف عليها بالتزامها وخلو ذمتها من المبالغ المذكورة؛ ليكون مجموع ماتم أدائها بخصوص الثلاث اشهر المذكورة (يونيو ويوليوز وغشت 2022) هو 60000 درهم ويكون الاداء تاما بخصوصها؛ يضاف لها مبلغ 20000 درهم توصلت به المستأنفة بواسطة شيك عن شهر شتنبر؛ و60000 درهم تم عرضه وايداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 15/02/2023 خاص بواجبات شهر نونبر ودجنبر 2022 ويناير 2023؛ ثم تحويلات بنكية حسب الثابت من الوثائق المدلى بها تخص اشهر فبراير ومارس وابريل وماي بحساب 20000 درهم عن كل شهر والتي لم تنازع المستأنفة في التوصل بها؛ وأنه بعد توصل المستأنف عليها بالانذار بتاريخ 06/07/2023 بادرت الى اداء واجب شهر يونيو داخل الاجل المحدد في الانذار بتاريخ 18/07/2023 حسب الثابت من التحويل البنكي المدلى به؛ أما بخصوص واجب شهر يوليوز فان الثابت انه بتاريخ تبليغ المستأنف عليها بالانذار لم يكن المبلغ مستحقا لاتفاق الطرفين بمقتضى البند 3 من عقد الكراء الذي ينص على ان الوجيبة الكرائية تؤدي عند نهاية كل شهر.

وحيث استنادا لما تم تفصيله اعلاه فان المستأنف عليها لم يثبت في حقها التماطل الا بخصوص واجب شهر اكتوبر ومن تم يبقى هو المعتد به لاعتبار التماطل وترتيب اثره القانوني دون باقي المدة المضمنة بالانذار؛ ويكون الحكم المطعون فيه صادف الصواب وصحيح القانون ذلك ان مقتضيات المادة 8 من القانون 49.16 وان خولت للمكري طلب الافراغ للتماطل في الاداء الا انها جعلته رهينا بتحقق شرطين أساسيين هما تخلف المكثري عن أداء الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالانذار؛ وكان مجموع ما بذمته على الاقل ثلاثة أشهر من الكراء؛ وان اختلال احد الشرطين المنصوص عليهما يجعل الطلب غير مبرر. مما يتعين معه رد السبب المتمسك به وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الافراغ.

الاستئناف الفرعي :

حيث بسطت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما هو مفصل اعلاه.

وحيث بخصوص ماتمسكت به الطاعنة ماتمسكت به الطاعنة من أداء واجب شهر اكتوبر 2022 ويوليوز 2023 فقد أدلت رفقة مقالها الاستئنافي بوصلي تحويل يفيد أداء واجب الشهرين المذكورين وان تشبث المستأنف عليها فرعيا بكون المستأنفة سبق لها التمسك باحدى التحويلين المؤرخ في 27/12/2023 لاداء قسط كراء عن المدة من شتنبر 2022 الى يونيو 2023 ليس بالملف مايعرزه بل ان المستأنف عليها ادلت رفقة مذكرتها بكشوفات حسابية تفيد تضمين العملية المذكورة بها؛ واستنادا لقاعدة من ادلى بحجة فهو قائل بها فان المستأنفة فرعيا وامام ادلائها بما يفيد واجبات الشهرين المذكورين وبراء ذمتها بالوفاء فيتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء واجب شهري اكتوبر 2022 ونونبر 2023 والحكم من جديد برفض الطلب بخصوصهما.

وحيث بخصوص ما اثارته الطاعنة من حقها في تمكينها من الفواتير المتعلقة بواجبات الكراء فانه وبخلاف ما ذهب اليه محكمة أول درجة من رفض الطلب بعلّة ان ان العقد المبرم بين الطرفين لا ينص على تسليم المكثرية فواتير عن أداء الايجار؛ فتجدر الإشارة الى انه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين يتبين ان الوجيبة الكرائية المتفق بشأنها شاملة للضريبة على القيمة المضافة؛ وانه طبقا للمادتين 87 و 89 من مدونة الضرائب المتمسك بها من طرف الطاعن تنص على ان الضريبة على القيمة المضافة (التي تمثل ضريبة على رقم الاعمال) تطبق على العمليات المنجزة بالمغرب سواء أكانت بطبيعتها صناعية او تجارية او حرفية او داخلية في نطاق مزاولة مهنة حرة؛ ومن تم فان واجب كراء المحل التجاري يبقى خاضعا للضريبة على القيمة المضافة ولاسبيل لاسترجاعها من طرف الطاعنة الا بتقديم فواتير الكراء المؤداة من طرفها لادارة الضرائب؛ وان استنكاف المستأنف عليها فرعيا عن تمكينها منها سيلحق بها ضررا متمثلا في حرمانها من استرجاع مبلغ الضريبة المذكور من الجهة المختصة؛ وانه رغم عدم التنصيص عليها في العقد الا انه يبقى حقا مشروعا لصالح الطاعنة ويندرج ضمن المبدأ العام الذي يوجب القانون القاضي بعدم التعسف في استعمال الحق؛ مما يبقى معه ما اثاره الطاعن مؤسس قانونا ويتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب والحكم من جديد بتمكين المستأنفة فرعيا من فواتير الكراء عن الشهور المؤداة من طرفها عن الفترة الممتدة من تاريخ ابرام عقد الكراء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (500) درهم عن كل يوم تأخير.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الاصيلي والفرعي .

في الموضوع : برد الاستئناف الاصيلي وتحميل رافعه الصائر؛ وباعتبار الاستئناف الفرعي والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب المضاد والحكم من جديد على المستأنف عليها فرعيا بتمكين المستأنفة فرعيا من الفواتير المتعلقة بالكراء عن الشهور المؤداة من طرفها عن الفترة الممتدة من تاريخ ابرام عقد الكراء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (500) درهم عن كل يوم تأخير؛ وتأييده في الباقي؛ وتحميلها الصائر.