Bail commercial : L’envoi de deux mises en demeure successives, l’une pour paiement et l’autre pour éviction, n’entraîne pas la nullité de la procédure en l’absence de grief (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59881	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 6357
Date de décision 20241223	**N° de dossier** 2024/8219/5254	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Procédure d'éviction, Pluralité de mises en demeure, Pas de nullité sans grief, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi 49-16, Expulsion du preneur, Défaut de paiement, Bail commercial, Absence de grief
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la validité d'une procédure d'éviction menée par deux sommations successives. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion.

Le preneur appelant soulevait principalement la nullité de la procédure au motif que le bailleur avait délivré une sommation de payer puis un commandement de quitter les lieux, alors que la loi n° 49-16 n'exigerait qu'un seul acte. La cour écarte ce moyen en application du principe "pas de nullité sans grief", retenant que la délivrance de deux actes distincts ne cause aucun préjudice au preneur dès lors que le délai légal de quinze jours pour s'acquitter de sa dette a été respecté.

Elle constate en outre que la preuve de la notification des actes était valablement rapportée et que le preneur, sur qui pèse la charge de la preuve, ne justifiait ni du paiement de la taxe d'édilité, distincte du loyer par clause expresse, ni de l'existence d'un accord sur la révision du loyer. La cour rejette l'appel principal et l'appel incident, confirme le jugement entrepris et, statuant sur la demande additionnelle, condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة G.D.O بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 04/10/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/06/2024 تحت عدد 2270 ملف عدد 1612/8207/2024 و القاضي في الشكل :بعدم قبول الدعوى في شقها المتعلق بأداء ضريبة النظافة عن سنتي 2021 و2022، وبقبولها في الباقي و في الموضوع:بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي مبلغ(90.000,00) درهم واجب الكراء المترتب عن المدة الممتدة من 18/11/2023 إلى غاية 17/05/2024 مع النفاذ المعجل، وكذا مبلغ (11.025,00) درهم متبقي ضريبة النظافة عن سنة 2023 ومبلغ (18.900,00) درهم واجب النظافة عن سنة 2024، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليها بتاريخ 25/03/2024 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بتجزئة رياض أولاد مطاع 2 رقم 299 تمارة وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف الأصلي وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

وحيث ان الاستئناف الفرعي مرتبط بالاستئناف الأصلي و قدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

و حيث ان الطلب الإضافي ينصب على واجباتى الكراء المترتبة بعد صدور الحكم الابتدائي و قدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستانف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية يعرض من خلاله المدعي بواسطة نائبه أنه قام بكراء المحل التجاري الكائن بتجزئة رياض أولاد مطاع 2 رقم 299 تمارة للمدعى عليها بمشاهرة قدرها (15.000,00) درهم مع الزيادة بنسبة 10 بالمئة، وأنه قام بتبليغها بإنذار من أجل أداء ما بذمتها من مبالغ كرائية عن المدة من 18/11/2023 إلى 17/02/2024 بمبلغ (16.500,00) درهم شهريا أي ما مجموعه (49.500,00) درهم بالإضافة إلى مبلغ (16.500,00) درهم عن الشهر الذي يبتدئ من 18/02/2024 إلى 17/03/2024، كما طالبها بأداء واجب النظافة عن سنة 2021 بمبلغ (18.900,00) درهم وأداء باقي نفس الواجب عن سنة 2022 بمبلغ (14.900,00) درهم، وعن سنة 2023 بمبلغ (11.025,00) درهم، وأن المدعى عليها توصلت بالإنذار بالأداء بتاريخ 07/03/2024 دون أن تستجيب لمضمنه رغم انصرام أجل 15 يوما الممنوح لها، مما تكون معه حالة التماطل ثابتة في حقها، وأنه قام بتوجيه إنذار ثان بالإفراغ ولم تستجب له أيضا رغم التوصل، ملتمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 25/03/2024 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بتجزئة رياض أولاد مطاع 2 رقم 299 تمارة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (1000) درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وبأدائها لفائدته مبلغ (66.000,00) درهم واجب الكراء المترتب عن المدة من 18/11/2023 إلى غاية 17/03/2024 وكذا مبلغ (44.825,00) درهم واجب النظافة عن سنوات 2021، 2022 و2023 وفق التفصيل أعلاه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر، وأرفق مقاله بطلب تبليغ إنذار بالأداء ومحضر تبليغه، طلب تبليغ إنذار بالإفراغ ومحضر تبليغه، صورة لعقد الكراء، صورة من جدول Extrait des rôles et titres وأخرى لإعلام ضريبي.

وبناء على المقال الإضافي المرفق والمقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 23/05/2024 والمؤدى عنه الرسم القضائي، يلتمس من خلاله الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته مبلغ (33.000,00) درهم واجب كراء المدة من 18/03/2024 إلى 17/05/2024 وكذا مبلغ (18.900,00) درهم واجب النظافة عن سنة 2024، وأرفق مقاله بنسخة لشهادة الملكية المشتركة، نسخة طبق الأصل لعقد الكراء، إعلام ضريبي لسنة 2024 مرفق بوصل أداء لفائدة الخزينة العامة، إعلام ضريبي لسنة 2023 مرفق بوصل أداء لفائدة الخزينة Fiche légale détaillée وصورة ل جدول الضريبة.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث عرضت الطاعنة بأن تعليل الحكم المطعون فيه بالاستئناف جاء ناقصا ومستندا على وقائع مغلوطة، مما يجعله منعدم التعليل ولا يقوم على أساس قانوني سليم كما ستوضحه المستأنفة فيما يلي: حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني: و بما أن تعليل الحكم هو إبراز الاسانيد القانونية والواقعية التي ينبني عليها منطوقه باعتباره وسيلة مؤثرة في قناعة الخصوم والدليل الكافي الذي يبرهن مدى سلامة الاحكام وموافقتها للعدالة وضمانة للخصوم لتعريفهم على أي أساس قانوني تم الفصل في نزاعهم، وبما أن تسبيب الاحكام هو ضمانة كبرى لتحقيق المصلحة الخاصة وهي مصلحة الخصوم في الدعوى وهو تكملة وتتمة منطقية وواقعية كما تقتضيه المبادئ العامة للمحاكمة في ذاتها، فإنه كان من المفروض أن تكفل المحكمة حق الدفاع والمواجهة، وبما أن تسبيب الاحكام يعتمد على الأساليب التي يقوم عليها منطوق الحكم من الناحيتين الموضوعية والقانونية فإنه يتوجب على المحكمة مصدرة الحكم أن تبني حكمها على أدلة مستمدة من أوراق الدعوى التي تم طرحها أمامها، وهو ما تم خرقه في الحكم الابتدائي لكون المستأنف عليه لم يدلي للمحكمة بما يفيد التوصل بالإنذارين، علما أن المستأنفة لم تتوصل بهما.

و حول بطلان الإنذارين المباشرين الموجهين للعارضة: إن المنوب ضده وجه للعارضة الإنذار الأول من أجل أداء واجبات الكراء بتاريخ 2024/03/07 حدد فيه أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار من أجل الأداء، ثم وجه الإنذار الثاني بتاريخ 2024/03/25 من أجل الإفراغ للتماطل في أداء واجبات الكراء، حدد فيه أجل 15 يوما أخرى من تاريخ التواصل ، وإن دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل في أداء الكراء نظمها المشرع في قانون رقم 9/16 في الباب المتعاق بالمسطرة، وحدد في المادة 26 منها أجلا واحد للإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء وللإفراغ وهو ما يستفاد منه أن المنوب ضاله لم يفهم مضمون المادة 26 كما أنه لم يفهم غاية المشرع من المادة 8 من نفس القانون، و إن هذه الدعوى لا علاقة لها وغير متوقفة على أجل آخر مثبت للتماطل والمخصوص عليه في المادة 8 من نفس القانون. به المشرع من أجل إعفاء المكري من أداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ شريطة إثبات عدم أداء ثلاثة أشهر من الكراء على الأقل، و وبما أن المادة 26 من قانون 49.16 أوجبت وخلافا للفهم الخاطئ للمكري توجيه إنذار واحد يتضمن السبب الذي يعتمده المكري ولم تنص على ضرورة توجيه إنذارين اثنين، الأول يحدد ف الأداء في أجل 15 والثاني يحدد فه الإفراغ في أجل 15 يوما إضافية وعليه فإن الأجل الواجب منحه للعارضة هو أجل 15 يوما، وبانصرامه، يحق للمكري المطالبة بالمصادقة على الإنذار من أجل الإفراغ وهو نتيجة المترتبة عن فسخ العقد، و إن توجيه المنوب ضده للإنذارين اثنين ليس له أي مبرر قانوني وإنما هو مجرد تحميل النص ما لا يحتمل، فأجل 15 يوما المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 49.16 هو ذات الأجل المنصوص عليه في المادة 8 من نفس القانون وليس 15+15 أي ثلاثين يوما وهو تفسير معيب للمادة المذكورة أعلاه ، وبتالي فإن شروط دعوى المصادقة على الإنذار والمنصوص عليه في المادة 26 لم يتم احترام إجراءاتها من طرف المنوب ضده، ولذلك فإن العارضة تلتمس التصريح ببطلان الإنذار وبالتبعية برفض الطلب، علما أن المشرع عنون الفرع الأول من الباب الثاني عشر من ذات القانون ب " دعوي المصادقة على الإنذار " وليس دعوى المصادقة على الإنذارين مما يكفي معه أن يوجه للمكترية إنذار واحدا ليكون صحيحا من الناحية الإجرائية.

و حول مدى قانونية الإنذار وتحقق شروط صحته : إن تبليغ الإنذار وتحرير محضر به هو أمر الزامي سواء تم تبليغه من طرف عون كتابة

الضبط كموظف نظامي أو منتمي لهيأة الأعوان القضائيين ، و إن الإنذار الموجه للعارضة لم يحرر به محضر يثبت فه باختصار أقوال وملاحظات الطرف الذي وجه إليه الإنذار وإذا كان الطرف الذي وجه له الإنذار شخصا معنويا أو ذاتيا وبتالي فإن عدم تحرير محضر ـ بتبليغ الإنذار للعارضة وتوقيعه من طرف عون تبليغ يبطل الإنذار ، و إن المنوب ضده لم يبلغ العارضة بالإنذار الأول المتعلق بالأداء والإنذار الثاني المتعلق بالإفراغ للتماطل ولم يحرر به محضر إخباري ولم يدلي به للمحكمة ، و إن العارضة لم تتوصل بالإنذارين المزعومين وليس بالملف ما يفيد التوصل ، و إن عدم تبليغ الانذارين للمكترية يسقط معه الأجل المضمن بهما للأداء والافراغ، و إن محل العارضة كان مفتوحا برغم من أن العين المكتراة متعيبة ولم تعود صالحة للاستغلال، كما أنه ليس ما يفيد تعذر التبليغ، و إن المشرع بمقتضي ـ قانون 43.16 أوجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية لأي سبب كان، أن للمكتري إنذار يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجل لأداء والإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، وهو مالا يتوفر في النازلة الحال لعدم توصل العارضة بالإنذارين

فيما يخص أداء رسوم الخدمات الجماعية: انه يدعي المنوب ضده عدم أداء العارضة لرسوم خدمات الكراء، عن سنة 2021 وعن باقي واجب ضريبة النظافة عن سنة ما 2022 وسنة ،2023، وهو إدعاء باطل ومردود، ذلك أن العارضة تؤدي هذه الرسوم إلى جانب الكراء الواجب للمدعي، حسب تحقة الخاصة بمزاولة جميع واجبات الضريبة هو محدد في البند السادس من عقد الكراء الرابط بين الطرفين الذي حدد اداء جميع واجبات الضريبة المستحقة الخاصة بمزاولة النشاط بالمحل موضوع الكراء في ذلك ضريبة النظافة، و إن المدعي يزعم بأن العارضة قد توقفت عن أداء الكراء انطلاقا من 2023/11/18 إلى 2024/02/17 وهو ما يعني بالتبعية أن العارضة قد أدت ما عليها من رسوم الخدمات الجمركية من تاريخ إبرام العقد إلى غاية تاريخ التوقف عن الأداء حسب ما جاء في مقاله، ومن ثم فلا مجال لمطالبة العارضة برسوم قد تم أداءها مسبقا مع واجيبة الكراء وفق ما هو محدد في البند الثالث من عقد الكراء المبرم بين الطرفين، وتبعا لذلك فتلتمس العارضة رفض الطلب لسبقية أدائها هذه الرسوم تبعا لإقرار المستأنف عليه.

و حول ما تمت تسميته بالزيادة القانونية في السومة الكرائية: إن المستأنف عليه في مقاله الذي يرمي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل في الأداء والحكم بالأداء، طالب أداء سومة كرائية شهرية قدرها 15.000.00 درهم مع الزيادة في السومة الكرائية بسنة 10% وهذا خرق للقانون ولقواعد الاختصاص خصوص وأنه لم يدلي أثناء المرحلة الابتدائية بما يفيد ذلك، علما أن تفعيل الزيادة يقتضي إما تحقيقها رضاء من طرف المكتري والمكري إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة أو رفع دعوى مراجعة السومة الكرائية.

حول اختصاص النظر في المطالبة بمراجعة السومة الكرائية: انه بموجب المادة 8 من قانون 07.03 فإن النزاعات المتعلقة بمراجعة الواجبة واستفاء في اثمان كراء المحالات التجارية يسند للمحكمة الابتدائية ولرئيسها باعتباره صاحبة الولاية العامة تكريسا لما جاء في الفصل 28 من قانون 24 ماي 1995 فقرته الأولى وأيضا الفصل 23 من قانون 25 دجنبر 1980 ، ملتمسة قبول الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي رقم 2270 في شقه المتعلق بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و بصفة احتياطية بإجراء بحث بين الأطراف قصد الوقوف على حقيقة النزاع و جعل الصائر على المستأنف عليه.

بخصوص دفع المستأنفة بكون العارض لم يدلي للمحكمة بما يفيد توصل المدعى عليها المستأنفة بالإنذارين فانه بالرجوع للوثائق التي أرفقها العارض بمقاله الافتتاحي ـ توجد طي ملف المحكمة ـ نجد نسخة من الإنذار بالأداء مع محضر تبليغه ونسخة من الإنذار بالإفراغ مع محضر تبليغه وهي الوثائق التي أشار إليها الحكم المستأنف في الصفحة الثانية بقوله " وأرفق مقاله (أي العارض) بطلب تبليغ إنذار بالأداء ومحضر تبليغه وطلب تبليغ إنذار بالإفراغ ومحضر "تبليغه" كما أشار إليها الحكم في حيثياته في الصفحة 4 الفقرة 3 ، وهو ما يؤكد أن دفع المستأنفة بهذا الخصوص يبقى غير ذي أساس على اعتبار أن المفوض القضائي السيد عبد اللطيف (ز.) قام بتبليغ الإنذار بالأداء للمستأنفة الذي توصلت به المستخدمة لديها السيدة الهام (س.) التي دونت رقم بطاقتها ووقعت على توصلها وأنجز المفوض القضائي على ضوء ذلك محضر تبليغ للإنذار بالأداء ونفس الأمر بالنسبة للإنذار بالإفراغ حيث قام بتبليغه السيد المفوض القضائي للمستأنف عليها وتسلمته المستخدمة لديها السيدة الهام (س.) بتاريخ 2024/03/25 ووقعت على دلك مع كتابة رقم بطاقتها الوطنية وأنجز السيد المفوض القضائي محضر بتبليغ الإنذار بالإفراغ للتماطل في أداء واجبات الكراء،

واه يبقى دفع المستأنفة بهذا الخصوص غير ذي أساس ويتعين رده. من حيث الدفع ببطلان الإنذار بالأداء والإنذار بالإفراغ بزعم المستأنفة أن العارض كان يجب عليه أن يوجه إنذارا واحدا فقط وليس إنذارين فانه لا باس من تذكير المستأنفة بما يلي: انه من حسن تطبيق المادتين 8 و 26 من القانون 49.16 يجب توجيه إنذارين مستقلين، الأول في إطار المادة 8 من اجل إثبات التماطل في أداء واجبات الكراء وأيضا من اجل إثبات عدم أداء واجبات ثلاثة أشهر لإعفاء العارض من أداء أي تعويض ، أما الإنذار الثاني فهو من اجل الإفراغ داخل اجل 15 يوما ومبررات توجيه إنذارين مستقلين الأول من اجل الأداء والثاني من اجل الإفراغ هو أن كلا المادتين 8 و 26 تشترط توجيه إنذارين وان الأجل يبتدئ فيهما من تاريخ التوصل بالإنذارين ـ وان كان يمكن الجمع بين اجل التماطل لإثبات سبب الإفراغ وبين اجل الإفراغ في إنذار واحد لان الأجل الأخير يبتدئ من حيث انتهى الأول ـ فان المادة 26 تشترط في الإنذار بالإفراغ أن يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن وان تحقق السبب لا يكون إلا بتوجيه إنذار بالأداء مستقل يثبت تحقق التماطل الذي يكون السبب الذي يضمن في الإنذار بالإفراغ لممارسة دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ. كما أن توجيه إنذار وحيد متضمن للأجلين هو اختزال للمسطرة في حين أن توجيه إنذارين هو ممارسة سليمة ـ لا تسبب أي ضرر للمكترية / المستأنفة ـ لكون الإنذار الأول (الأداء) يثبت به سبب الإنذار الثاني (الإفراغ) وهو التماطل في الأداء بالإضافة لكون الإنذارين يتضمنان اجل 15 يوما صريحة في كل واحد منهما ، و كما أن الإنذارين يكونان متعلقين ببعضهما رغم أن الإنذار بالإفراغ هو الذي بناء على تحقق السبب التماطل الذي لا يكون إلا بتوجيه إنذار أول بالأداء، وهو توجه سار عليه القضاء التجاري في كثير من احكامه وقراراته ومن دلك قرار محكمة الاستئناف التجارية بفاس عدد 1543 بتاريخ 2019/7/11 في الملف عدد 2019/8206/1128 الذي جاء فيه حيث إن المشرع بمقتضى هذا القانون اوجب على المكري الذي يرغب في وضع " حد للعلاقة الكرائية لأي سبب كان بما في ذلك الأسباب المبررة للإعفاء الكلي أو الجزئي من التعويض أن يوجه للمكتري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه اجل للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل حسب المادة 26 من القانون المذكور وبالتالي فانه بالرجوع للإنذار المعتمد يتضح أن المكرية المستأنف عليها طالبت المكتري بأداء واجبات الكراء أعلاه ومنحته اجل 15 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة اللجوء للمحكمة المختصة من اجل المطالبة بفسخ العقد والأداء والتعويض عن التماطل دون أن تعرب عن رغبتها في وضع حد لعقد الكراء الرابط بينهما وتطالبه بالإفراغ مع منحه اجل 15 يوما للإفراغ امتثالا للمقتضى القانوني المذكور أو في إنذار أخر مستقل مادام الإنذار المبلغ له يثبت فقط التماطل في أداء واجبات الكراء وفق المادة 8 من القانون المذكور حسب ما انتهت إليه محكمة الدرجة الأولى على صواب مما يجعل الإنذار المعتمد غير مستوفي لمقتضيات المادة 26 المذكورة وبالتالي غير مرتب لأثاره القانونية وطلب الإفراغ تبعا لدلك في غير محله وماله عدم القبول ليس إلا". كما أن جمع الأجلين في إنذار واحد هو اجتهاد الهدف منه ضرب المكترين سيئي النية الدين يتوصلون بالإنذار الأول (الأداء) ويختفون عن الأنظار من اجل التبليغ بالإنذار الثاني (الإفراغ) وان توجيه إنذارين ليس فهم خاطئ كما تزعم المستأنفة بل هو تطبيق سليم لروح ونص القانون الوارد بالمادتين 8 و 26 وليس فيه أي ضرر للمستأنفة ولا بطلان بدون ضرر ، وإن الإنذار الذي طالب العارض بتصحيحه هو الإنذار بالإفراغ وليس الإنذارين معا كما تزعم المستأنفة ذلك، لكن يبقى الارتباط بينهما لكون الإنذار بالأداء هو الذي يثبت السبب أي التماطل ، وتبقى غاية ومبتغى المشرع هو تحقق الأجلين (الأداء والإفراغ) سواء ضمنا في إنذار واحد أو في إنذارين مستقلين لكن يبقى التوجه الأخير ممارسة سليمة تنم عن تطبيق سليم للنصوص القانونية.

من حيث الدفع بعدم قانونية الإنذارين لعدم تحرير محضر بذلك فإننا نوجه عناية المستأنفة انه يوجد ضمن وثائق الملف محضر بتبليغ الإنذار بالأداء ومحضر بتبليغ الإنذار بالإفراغ وهما يوجدان رفقة مقال العارض الافتتاحي الرامي للمصادقة على الإنذار بالإفراغ ومشار إليهما ضمن مرفقات المقال ومشار إليهما بالحكم الابتدائي ضمن وقائعه بالصفحة 2 أواخر الفقرة الأولى وضمن حيثياته وبالتالي فان محضري تبليغ الإنذارين يوجدان ضمن أوراق الملف ومشار إليهما بالحكم الابتدائي و ويتعين رد دفع المستأنفة.

و فيما يخص الدفع المتعلق بأداء رسوم الخدمات الجماعية وزعم المستأنفة أنها هي من تؤدي ذلك فان العارض سبق أن أدلى لمحكمة البداية بوصلي أداء ضريبة النظافة عن سنتي 2023 و 2024 نيابة عن المكترية بما مجموعه 37800.00 درهم وطالب إحقاقا للحق بإرجاع مبلغ 18900.00 درهم عن سنة 2024 و 11025.00 درهم فقط عن سنة 2023 وهم ما حكمت له به المحكمة ولم تستجب المحكمة لطلبه عن سنة 2021 و 2022 لعدم وجود الوصولات، و إن ادعاءات المستأنفة بأداء واجبات ضريبة النظافة دون سند متبث لادعائها من تواصيل أداء أو غيرها يجعل قولها مردودا عليها مادام العارض هو من كان يؤدي الضريبة نيابة عنها وحكمت له المحكمة

بدلك في حدود طلبه.

بخصوص الدفع المتعلق بالزيادة القانونية في الكراء بنسبة 10 في المائة فان العارض سبق وان توصل لاتفاق رضائي مع المستأنفة بأداء الزيادة في سومة الكراء بالنسبة المذكورة أعلاه ودليل ذلك هو الوصل الصادر عن ق.ع.س. والدي حولت بمقتضاه المستأنف عليها للعارض مبلغ 15600.00 درهم لحساب العارض وهو ما يعني أن المستأنفة كانت تؤدي للعارض الزيادة في الكراء بنسبة 10 في المائة قبل أن تتوقف عن أداء مستحقات الكراء المطالب بها . مما يتعين معه رد جميع أسباب استئناف المستأنفة والقول بتأييد الحكم المستأنف مع مراعاة أسباب الاستئناف الفرعي أدناه.

ثانيا بخصوص الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي : انه قام العارض بتبليغ المدعى عليها بإنذار من أجل أداء ما تخلد بذمتها من مبالغ كرائية ـ حدد به اجل 15 يوما من تاريخ التوصل ـ عن المدة من 2023/11/18 إلى 2024/02/17 بمبلغ 16500.00 درهم شهريا بما فيها 10% عن الزيادة القانونية في سومة الكراء أي ما مجموعه 49500.00 درهم عن ثلاث أشهر مستحقة من واجبات الكراء ، بالإضافة لمبلغ 16500 درهم عن الشهر الذي يبتدئ من 2024/02/18 إلى 2024/03/17 الذي أصبحت مطالبة به المدعى عليها كذلك بحكم شروط العقد كما طالب موكلي المدعى عليها بأداء واجبات ضريبة النظافة (رسم الخدمات الجماعية عن سنة 2021 بمبلغ 18900.00 درهم و أداء باقي مبالغ واجبات ضريبة النظافة عن سنة 2022 بمبلغ 14900.00 درهم، وأداء باقي واجبات ضريبة النظافة عن سنة 2023 بمبلغ 11025.00 درهم أي ما مجموعه عن الواجبات الكرائية المطالب بها مبلغ 66000.00 درهم وما مجموعه عن واجبات ضريبة النظافة المطالب بها مبلغ 44825.00 درهم ، و إن المدعى عليها ثم تبليغها بالإنذار بالأداء ـ بواسطة المفوض القضائي السيد عبد اللطيف (ز.) بتاريخ 2024/03/07 ولم تؤدي داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصلها بالإنذار بالأداء ولم تقم بإخلاء ذمتها من المبالغ الكرائية المطالب بها مما تكون معه في حالة تماطل موجبة للإفراغ ، وانه قام موكلي بناء على سبب عدم أداء المدعى عليها لواجبات الكراء (التماطل) بتوجيه إنذار ثاني للمدعى عليها من اجل إفراغ المحل التجاري الكائن بتجزئة رياض لاد أمطاع 2 رقم 299 تمارة داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصلها بالإنذار بالإفراغ تحت طائلة لجوء موكلي إلى القضاء المختص لإنهاء العلاقة الكرائية وطلب المصادقة عن الإنذار بالإفراغ والمطالبة بالأداء والتعويض عن التماطل و مر اجل 15 يوما دون أن تستجيب المدعى عليها للإنذار بالإفراغ للتماطل في أداء واجبات الكراء ، وأمام ثبوت حالة التماطل في حق المدعى عليها التمس العارض الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل في الأداء في حق المدعى عليها المبلغ لها بتاريخ 2024/03/25 بواسطة المفوض القضائي عبد اللطيف (ز.) والدي ظل دون جدوى ، والحكم تبعا لدلك بإفراغ المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بتجزئة رياض أولاد أمطاع 2 رقم 299 تمارة تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ النفاذ المعجل مع وجعل الصائر على المدعى عليها. كما التمس العارض الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها له الواجبات الكرائية التي لازالت بذمتها عن المدة من 2023/11/18 إلى 2024/03/17 بمبلغ 66000.00 درهم وكدا أداء مبلغ 44825.00 درهم عن واجبات ضريبة النظافة (رسم الخدمات الجماعية) عن سنوات 1021 و 2022 و 2023 وفق التفصيل أعلاه. كما تقدم العارض بمقال إضافي طالب من خلاله المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأداء واجبات الكراء ـ عن المدة اللاحقة للإنذار بالأداء ـ من 2024/03/18 إلى 2024/05/17 بمبلغ 16500 درهم عن كل شهر أي 16500 × 2 = 33000.00 درهم عن وجبات الكراء. كما طالب العارض المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها له مبلغ 18900.00 درهم عن واجبات ضريبة النظافة (رسم الخدمات الجماعية) الخدمات الجماعية عن سنة 2024 والتي قام بأدائها العارض لإدارة الضرائب وطالب باسترجاعها من المدعى عليها، وانه لم تجب المدعى عليها على دعوى العارض رغم إمهالها أكثر من مرة حسب ما يثبته محضر الجلسة فتم حجز القضية للمداولة لجلسة 2024/06/13 ، و صدر الحكم في الشكل بعدم قبول الدعوى في شقها المتعلق بأداء ضريبة النظافة عن سنتي 2021 و 2022 وقبولها في الباقي وفي الموضوع بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني المدعي مبلغ 90000.00 درهم واجب الكراء المترتب عن المدة الممتدة من 2023/11/18 إلى غاية 2024/05/17 مع النفاذ المعجل وكدا مبلغ 11025.00 در درهم متبقي ضريبة النظافة عن سنة 2023 ومبلغ 18900.00 درهم واجب النظافة عن سنة 2024 ، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليها بتاريخ 2024/03/25 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بتجزئة رياض أولاد أمطاع 2 رقم 299 تمارة وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات، وهو ما يشكل موضوع الطعن بالإستئناف الفرعي بخصوص رفض الطلب عن الزيادة

القانونية في الكراء مع طلب إضافي بخصوص المدة اللاحقة من 2024/05/18 إلى 17/11/2024 أي مدة 6 أشهر وفي الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي

بخصوص السبب المتعلق بالزيادة القانونية المتفق عليها تراضيا بين الطرفين والمثبتة بالوصل الصادر عن ب.ع.س. رفقته التي حولت بمقتضاه المستانف عليها فرعيا لحساب العارض مبلغ 15600.00 درهم قبل أن تتوقف عن أداء الواجبات الكرائية له الذي حولت بمقتضاه المستأنف عليها فان العارض يطلب تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله برفع مبلغ واجب الكراء عن المدة من 2023/11/18 إلى 2024/05/17 إلى مبلغ 99000.00 درهم عوض مبلغ 90000.00 درهم المحكوم به ابتدائيا.

بخصوص الطلب الإضافي فان العارض يطلب الحكم له بواجبات الكراء بما فيها الزيادة القانونية بنسبة 10 في المائة عن المدة اللاحقة من 2024/05/18 إلى 2024/11/17 أي مدة 6 أشهر × 16500.00 درهم = 99000.00 درهم . وعليه فان العارض يطالب الحكم له بمبلغ 99000.00 درهم عن هاته المدة اللاحقة ، ملتمسا رد أسباب استئناف المستأنفة أصليا وفق ما تم تو المستأنفة أصليا وفق ما تم توضيحه في الجواب أعلاه مع بتأييد الحكم المستأنف مع مراعاة أسباب الاستئناف الفرعي للعارض و في الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي قبول الطلب شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع مبلغ واجبات الكراء بما فيها نسبة 10% عن الزيادة في الكراء عن المدة من 2023/11/18 إلى 2024/05/17 إلى مبلغ 99000.00 درهم عوض مبلغ 90000.00 المحكوم بها ابتدائيا و الحكم للعارض عن الطلب الإضافي عن واجبات الكراء بما فيها الزيادة القانونية في اء بنسبة 10% عن المدة اللاحقة من 2024/05/18 إلى 2024/11/17 بمبلغ إجمالي قدره 99000.00 درهم و تأييد الحكم المستأنف في الباقي.

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 16/12/2024 حضرها نائب المستانف عليه و توصل نائب المستانف بكتابة الضبط و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا لتقرر حجزه للمداولة لجلسة 23/12/2024.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي

حيث استندت المستانفة في استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث ان المستانفة لم تبرز ضمن أسباب استئنافها وجه النعي على الحكم الابتدائي نقصان التعليل الموازي لانعدامه و عدم ارتكازه على أساس مما يستدعي عدم الالتفات الى هذا الجانب من الطعن بالاستئناف.

و حيث ان العبرة في اثارة الدفوع هي الضرر و ثبوت المصلحة من اثارة الدفع اذ لا بطلان بدون ضرر حسب الفصل 49 من ق.م.م باعتبارها القاعدة العامة المطبقة على الإجراءات المسطرية, و على هذا الأساس فانه اذا كان المركز القانوني للمستانفة قد حماه مشرع قانون 49.16 المنظم لكراء المحلات و العقارات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي وم ذلك بالزام المكري بتوجيه انذار واحد يتضمن المطالبة بأداء واجبات الكراء داخل اجل 15 من تاريخ التوصل تحت طائلة الافراغ فان قيام المستانف عليه بتوجيه إنذارين الأول يتضمن المطالبة بأداء الكراء داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل و التاني وجه بعد انصرام اجل 15 يوما يتضمن المطالبة بالفراغ فان المستانفة لم يلحق بها أي ضرر اذ العبرة بتوجيه الإنذار بالاداء و الافراغ مع منح اجل 15 يوما لاداء الكراء تحت طائلة الافراغ و هو الامر الذي تحقق من خلال توجيه الانذارين معا مما تكون معه مقتضيات المادة 26 من القانون المذكور أعلاه قد تحققت و هو ما يستدعي رد الدفع.

و حيث انه و بالاطلاع على وثائق الملف يتبين بان المفوض القضائي الذي تولى عملية التبليغ قد انجز محضريين قضائيين بخصوص عملية التبليغ احدهما بخصوص تبليغ الإنذار بالاداء و الاخر بخصوص تبليغ الإنذار بالافراغ و اللذين تضمنا ما يثبت تبليغ المستانفةبالانذار بواسطة المستخدمة لديها الهام (س.) كما ان المحضرين معا يتضمنان تأشيرة و توقيع المفوض القضائي الذي انجز

عملية التبليغ و بذلك فان الدفع بانعدام انجاز محضر التبليغ و عدم التبليغ يبقى مردودا.

و حيث انه و بمراجعة البند الثاني من عقد الكراء يتبين بانه ينص صراحة على كون مبلغ السومةالكرائية هو 15000.00 درهم غير شامل لواجب ضريبة النظافة و بالتالي فان اثبات التحلل من واجبات ضريبة النظافة يقع على عاتق المستاتفة ما دام ان الأصل فيها هو ملاءة الذمة الى حين ثبوت التحلل منها بحجة مقبولة قانونا و ان القول بكون المستاتف عليها طالب بواجبات الكراء عن سنة2023 يعتبر قرينة على أداء واجب ضريبة النظافة عن المدة السابقة يبقى بدون أساس لان إقرار المستاتف عليها انصب على واجبات الكراء وحدها و لم يتضمن واجبات ضريبة النظافة و بالتالي فان المستانفة تبقى ملزمة باثبات التحلل منها او اثبات أدائها المسبق مع وجيبة الكراء كما تتمسك بذلك .

و حيث يبقى الاستئناف الأصلي عرضة للرد.

في الاستئناف الفرعي

حيث ارتكز الاستئناف الفرعي على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث ان المستانفة الفرعية استدلت بوصل استخلاص بنكي مؤرخ في 23/11/2023 قصد اثبات ان المستانف عليها فرعيا قامت بتفعيل شرط الزيادة في السومةالكرائية المتفق عليه في العقد بصورة تلقائية حسب النسبة المتفق عليها في العقد .

و حيث ان الثابت من خلال الوصل المذكور ان المبلغ المؤدى هو 15600.00 درهم و ليس مبلغ 16500.00 درهم المقابل لمبلغ واجب الكراء بتطبيق نسبة الزيادة البالغة 10 في المائة و بالتالي فان ما استندت عليه المستانفة الفرعية و في غياب اثبات تطبيق الزيادة اتفاقا او قضاء يجعل الاستئناف الفرعي غير مؤسس و يتعين رده.و ثائق الملف ان الامر الابتدائي موضوع الاستئناف

و حيث يتعين رد الاستئنافين الأصلي و الفرعي و تاييد الحكم المستانف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

في الطلب الإضافي

حيث ان الطلب الإضافي ينصب على المدة من 18/5/2024 الى 17/11/2024 وجب عنها مبلغ 90000,00 درهم بحسب سومة 15000,00 درهم.

و حيث يخلو الملف مما يثبت التحلل من واجبات كراء المدة المطلوبة مما يجعل الطلب المنصب عليها مبررا و هو ما يستدعي الاستجابة له.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا و انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي والطلب الإضافي.

في الموضوع :تاييد الحكم المستانف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

في الطلب الإضافي : أداء المستانفة الاصلية شركة G.D.O لفائدة المستانف عليه اصليا احمد (س.) مبلغ 90000,00 درهمواجب كراء المدة من 18/5/2024 الى 17/11/2024 بحسب سومة 15000,00 درهم و تحميلها الصائر.