

**Bail commercial : L'octroi d'un
délai de grâce au preneur est
exclu en cas de non-paiement du
loyer dans le délai de 15 jours
fixé par la loi n° 49-16 (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59701	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6239
Date de décision 20241217	N° de dossier 2024/8219/4317	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Validation de la sommation, Sommation de payer, Résiliation du bail, Paiement tardif, Non-paiement des loyers, Mise en demeure du preneur, Loi n° 49-16, Expulsion, Délai de grâce, Délai de 15 jours, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion du preneur. Le débat portait principalement sur la validité de la mise en demeure au regard des exigences de la loi n° 49-16 et sur la caractérisation du défaut de paiement, le preneur ayant réglé les loyers quelques jours après l'expiration du délai imparti. La cour d'appel de commerce écarte les moyens tirés de la nullité de l'acte, retenant qu'un délai unique de quinze jours pour le paiement et l'éviction est suffisant en application de l'article 26 de la loi n° 49-16, et que l'absence de certaines mentions formelles n'affecte pas sa validité dès lors qu'aucun grief n'est démontré. La cour retient ensuite que le paiement intervenu après l'expiration du délai de quinze jours, même pour une brève période, suffit à constituer le preneur en état de défaut. Elle souligne à ce titre que les dispositions de l'article 243 du Dahir des obligations et des contrats relatives à l'octroi de délais de grâce ne sont pas applicables dans le cadre de la loi spéciale n° 49-16, qui impose un respect strict du délai de paiement. Statuant sur l'appel incident des bailleurs, la cour confirme également l'irrecevabilité de la demande pour ceux qui, bien que copropriétaires, n'étaient pas parties au contrat de bail initial. En conséquence, la cour rejette les deux appels et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (م.) بواسطة دفاعه ذ/ [محمد مومن] بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 26/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/05/2024 تحت عدد 6111 في الملف رقم 1452/8219/2024 القاضي :

في الشكل : بعدم قبول الطلب المقدم من طرف السادة عبد الحق (ش.)، احمد (ف.) و لطيفة (م.) و بقبول باقي الطلبات.

في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 01/11/2022 و بإفراغ الطرف المكتري هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن ب 59 زنقة دجلة حي بوركون الدار البيضاء و تحميل المستأنف المصاريف و برفض باقي الطلبات.

و حيث أنه بجلسة 19/11/2024 أدلى ذ/ [الحسين شرموح] عن المستأنف عليهم بمذكرة جواب مع استئناف و فرعي مؤدى عنه يستأنف فرعيا الحكم أعلاه فيما قضى به من عدم قبول الطلب .

في الشكل:

حيث أنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الإستئنافي أن المستأنف أصليا بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 15/07/2024 و تقدم بالإستئناف بتاريخ 26/07/2024 ،مما يكون معه الإستئناف قدم داخل الأجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا .

و حيث أن الإستئناف الفرعي قدم مستوفيا لكافة الشروط المطلوبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم أصليا السادة حمودي (م.) و من معه تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 09/02/2023 و الذي يعرضون فيه أنهم يملكون الملك المسمى "جيبير" ذي الرسم العقاري عدد C/40921 و الكائن بزنقة دجلة حي بوركون الدار البيضاء و الذي يكرون للمستأنف أصليا السيد محمد (م.) المحل التجاري رقم 59 بمشاهدة أصبحت محددة في مبلغ 2904 درهم، و أنه توقف عن أداء واجبات الكراء من فاتح غشت 2022 بدون موجب أو مبرر قانوني، و أنهم بعد استفادهم كل الوسائل الحبية قصد حمله على أداء واجبات الكراء وجهوا إليه انذارا من أجل أداء واجبات الكراء الحالة إلى غاية متم أكتوبر 2022 مع منحه أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالانذار قصد التحلل من واجبات الكراء و ابراء الذمة تحت طائلة الفسخ، و أنه لم يتم بأداء واجبات الكراء موضوع المطالبة رغم توصله بالانذار بتاريخ 01-11-2022 و مرور الأجل المحدد له فيه، مما يجعله في حالة مطل ثابتة، لذلك يلتمسون الحكم بتصحيح الانذار بالافراغ المبلغ إلى المستأنف بتاريخ 01-11-2022 و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ب 59 زنقة دجلة حي بوركون الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن الافراغ مع الإذن باستعمال القوة العمومية عند الاقتضاء و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف و التي جاء فيها أن الدعوى الحالية قدمت أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، و بالرجوع الى عقد الكراء المبرم بين طرفي النزاع يتبين أنهما اتفقا على اعطاء الاختصاص بالبحث في النزاع المتعلق بهذا العقد لرئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، و ليس المحكمة التجارية، وهذا ما جاء في الفقرة الاخيرة من الفصل الرابع من عقد

الكراء الذي جاء فيها "في هذه الحالة أي حالة عدم أداء الكراء يمكن الحكم بطرد المستاجر بموجب حكم قاضي الامور المستعجلة الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء" و من جهة أخرى و طبقا للمادة 55 من التنظيم القضائي الجديد أن الاختصاص بالبت في النزاع الحالي أصبح من حق القسم المتخصص في القضاء التجاري بالمحكمة الابتدائية، لذلك يلتمس التصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت في النزاع الحالي لكونه ينعقد للمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء مع ترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليهم و التي جاء فيها أن التنظيم القضائي الجديد الذي أحدث طبقا للمواد 43 و ما بعدها حدد صنفين من المحاكم الابتدائية - محاكم ذات ولاية عامة - ومحاكم ابتدائية ذات ولاية عامة المشتملة على أقسام متخصصة في القضاء التجاري والقضاء الاداري، و هذا الصنف من المحاكم يتم احداثها وتحديدها بمرسوم الذي لم يصدر لحد الآن، كما أن التنظيم القضائي الجديد من بين المحاكم التي نص عليها المحاكم التجارية الابتدائية وبالتالي فان المحاكم الابتدائية ذات الأقسام المختصة في القضايا التجارية لن تحدث في الدوائر التي توجد بها محاكم ابتدائية تجارية و الدائرة القضائية للدار البيضاء بها محكمة ابتدائية تجارية و ابتدائيتها المدنية لن يحدث بها قسم مختص في القضايا التجارية لأن ذلك سينزع عن المحكمة الابتدائية التجارية اختصاصاتها و مهامها، و أن موضوع الدعوى الحالية يتعلق حصرا بالإخلال بالتزامات مترتبة عن عقد كراء محل تجاري و الذي يخضع للقانون رقم 49.16 المنظم للعلاقات التعاقدية، و أن الاختصاص النوعي للبت في المنازعات الناشئة عن العقد المذكور تختص به المحاكم التجارية طبقا للمادة 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية، لذلك يلتمسون الحكم برد دفع المستشارف بعدم الاختصاص و الحكم وفق الطلب.

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى رد الدفع بعدم الإختصاص النوعي و التصريح باختصاص هذه الحكمة نوعيا للبت في الطلب.

و بناء على الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 23/03/2023 و القاضي باختصاص هذه الحكمة نوعيا للبت في الطلب مع حفظ البت في الصائر.

و بناء على إحالة الملف على هذه المحكمة.

بجلسة 27/03/2024 حضر نائب المستشارف و أدلى بمذكرة جوابية و التي جاء فيها أن هذا الإنذار الموجه إليه باطل ولا يمكن المصادقة عليه ل كونه لا يتضمن عنوان باعثيه، و بالتالي فهو إنذار باطل لعدم توفره على كافة شروط صحته و لا يتضمن منحه أجل 15 يوما للإفراغ كما تنص على ذلك المادة 26 من القانون 49.16 و ما سارت عليه الاجتهادات القضائية، و أن الأجل الممنوح في هذا الإنذار هو 15 يوما المتعلقة بالأداء، و هذا الأجل لا يتعلق بالإفراغ، و من جهة ثالثة فبمجرد توصله بالإنذار بادر إلى أداء ما بذمته عن طريق تحويل المبالغ الكرائية المطالب بها إلى الحساب البنكي للمدعين، و أنه توصل من المستشارف عليهم بإنذار ثان مؤرخ في 08-02-2023 يتعلق بالمدة اللاحقة على المدة المطالب بها في الإنذار موضوع الدعوى الحالية، توصل به بتاريخ 10-02-2023 و يتعلق بالمدة الممتدة من فاتح نونبر 2022 إلى متم فبراير 2023، وقام باداء الواجبات المطالب بها فيه بتاريخ 15-02-2023 أي داخل الأجل الممنوح له، و أن هذا الإنذار الأخير يبطل الإنذار السابق لأنه يتضمن المطالبة بإفراغ العارض في حالة عدم الاستجابة له، مما يعني أنه يقر بصحة العلاقة الكرائية السابقة له، و أنه استجاب له وقام بالأداء داخل الأجل المضمن به، لذلك يلتمس الحكم برفض الطلب مع تحميل الصائر لرافعيه.

بجلسة 24/04/2024 أدلى دفاع المستشارف عليهم بمذكرة جوابية و التي جاء فيها أنه بخصوص عدم تضمين الانذار عنوان باعثيه، فمن المعلوم أنه لا دفع حيث لا مصلحة و لا بطلان و لا ضرر و المستشارف لم يبرز الضرر الذي لحقه من عدم تضمين الانذار عنوان باعثيه - أي الطرف المكري - ما دام أنه على علم ببيانات هوية الطرف المكري و لا ينازع في صفته كمكري و لم يلحق أي لبس هوية الطرف المكري و لم تحصل لدى المكري جهالة بشأن باعثي الانذار و صفتهم، و بالرجوع إلى القواعد العامة التي تجعل المدعي أو المكري في حالة مطل يتبين طبقا للفصل 255 من ق.ل. ع أنه لا ضرورة لتضمين الانذار عنوان باعثه إذ يكفي توجيه المطالبة كتابة بتنفيذ الالتزام

في أجل معقول (15) يوما) و تصريح بترتيب الجزاء في حالة مرور الأجل دون الوفاء بالإضافة إلى أن الفصل 666 من ق.ل. ع ينص على أن واجبات الكراء تدفع في المكان الي توجد فيه العين المكتراة فضلا عن أن القانون رقم 49.16 لم ينظم أي مسطرة خاصة لبطلان الانذار، و بخصوص كون الأجل الممنوح في الانذار يتعلق فقط بالأداء فبالرجوع إلى نص الانذار يتضح منه أن أجل 15 يوما من تاريخ التوصل الفعلي بالانذار هو من أجل الأداء والافراغ معا في نفس الوقت، و أن المستأنف ادعى بأنه بمجرد توصله بالانذار قام بتحويل المبالغ الكرائية المطالب بها إلى حساب العارض البنكي لكن بخصوص واجبات الكراء موضوع الانذار المتعلقة بشهور غشت و شتنبر و أكتوبر 2022 يتبين بالرجوع إلى الاذن بتحويل الواجبات أن الأداء تم يوم 22-11-2022 أي خارج الأجل المحدد في الانذار باعتبار أن هذا الأجل ينتهي يوم 16-11-2022 أي بما يزيد عن 5 أيام، و لا موجب لاقحام الانذار اللاحق في الدعوى الحالية إذ أنه غير ذي تأثير على الانذار السابق موضوع طلب المصادقة في إطار هذه الدعوى، و أن الانذار اللاحق المستدل به يتضمن تحفظا بخصوص المساطر السابقة و تنبئها صريحا بكونه لا يلغي الانذار السابق و لا يعد تنازلا عنه، و أن السبب المؤسس عليه الانذار قائم و جدي نظرا لتحقق المطل بانصرام أجل 15 يوما المحدد دون القيام بالوفاء داخله و لكون مجموع الواجبات الكرائية غير المؤداة داخل الأجل تتعلق بمدة ثلاثة أشهر، لذلك يلتمسون برد دفعات المستأنف لعدم جديتها و الحكم وفق الطلب

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف الأصلي و الفرعي

أسباب الإستئناف الأصلي:

حيث يعيب المستأنف على الحكم المستأنف كونه غير مبني على أساس ذلك أن الإنذار الذي أسست عليه الدعوى هو إنذار باطل لأنه لا يتضمن عناوين باعتية مما تعذر معه على العارض التواصل معهم لأداء واجبات الكراء المطالب بها خصوصا عن الإنذار يتضمن أسماء لا يعرفهم مثل لطيفة (م). عبد الحق (ش). واحمد (ف). لأنهم ليسوا أطرافا في عقد الكراء، هذا بالإضافة إلى أن الكراء مطلوب وليس محمولا وكان على باعتي الإنذار الحضور للمحل المكري قصد التوصل بواجبات الكراء حسب المتعارف عليه قانونا و أن هذا الإنذار غير مرفق بوكالة السيد حمود (م). عن باقي المستأنف عليهم للتأكد منها ومن صحتها و أن هذا الإنذار منح للعارض اجل 15 يوما للأداء فقط ولم يمنحه أي اجل للافراغ كما ينص على ذلك القانون 49.16 في مادته 26 ، وهذا ما سارت عليه الاجتهادات القضائية التي اعتبرت الإنذار الذي لا يتضمن اجل الأداء و أجل الإفراغ باطلا و أن هذا الإنذار غير مرفق بمحضر تبليغه صادر عن المفوض القضائي، و أن التأشير عليه غير كافي للقول بصحة التبليغ و أن عقد كراء المحل موضوع النزاع يربط بين العارض و السيدين حمود (م). وإبراهيم (م).، في حين أن الإنذار موجه من طرف 5 أشخاص لا يعرفه بعضهم ولم يسبق لهم أن أخبروه بانتقال الحق لهم و أنهم أصبحوا مالكين على الشيع للمحل موضوع النزاع و أنه توصل بإنذار لاحق عن الإنذار موضوع الدعوى الحالية واستجاب له داخل الأجل، و أن هذا الإنذار الثاني يلغي الأول ما دام يعترف باستمرار العلاقة الكرائية.

بخصوص عدم تحقق التماطل : أن المحكمة اعتبرته متماطلا لكونه لم يؤدي الكراء داخل أجل 15 يوما الممنوحة له و أنه أدى هذا الكراء بعد مرور الأجل الممنوح له و أن الإنذار توصل به بواسطة إحدى المستخدمات بتاريخ 01/11/2022 و أن آخر أجل للأداء كان هو يوم 2022/11/17. و أن يوم 2022/11/18 هو يوم عيد وطني فهو يوم عطلة أي يوم عيد الاستقلال أن أيام 19 و 18 صادفا يومي السبت والأحد و أن أول يوم عمل كان هو يوم الاثنين 2022/11/21 وهو اليوم الذي قام العارض بإيداع واجبات الكراء فيه بالحساب البنكي للسيد حمود (م). بعدما تعذر عليه الأداء بالمناولة لعدم معرفة عناوين باعتي الإنذار وعدم قدومهم عنده للتوصل بواجبات الكراء و انه أمام هذه المعطيات يكون العارض قد تأخر عن الأداء يوما واحدا فقط و كان مرغما على ذلك، و انه لا يمكن اعتباره متماطلا بسبب تخلفه عن الأداء يوما واحدا أن القاضي و محق في منح المدين أجل ميسرة تماشيا مع مقتضيات المادة 243 ق.ل.ع الفقرة الثانية التي تنص على أنه يسوغ للقضاة مراعاة منهم لمركز المدين و مع استعمال هذه السلطة في نطاق ضيق أن يمنحوه اجالا معتدلة للوفاء و أن يوقفوا إجراءات المطالبة. وكذلك المادة 124 من مدونة الحقوق العينية التي تنص في فقرتها الثانية على انه يجوز للمحكمة مراعاة منها لظروف المكترى أن تمنح أجالا معتدلة للوفاء وفقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 243 ق.ل.ع و ذلك في حالة تخلف المكترى عن أداء الكراء في اجله. وحيث أن العارض كان خلال تلك الفترة في حالة صحية جد حرجة إذ أنه كان مصابا بمرض خطير كما هو ثابت ثابت من خلال ملفه الطبي و أن هذا المرض حال دون قيامه بأداء الكراء في أجله و بالتالي يكون العارض محقا في الاستفادة من أجل

الميسرة الذي يمنحه له القانون، خاصة أن هناك ظروف تبرر هذه الاستفادة كما أن المستأنف عليهم لم يحصل لهم أي ضرر من التأخر يوما واحدا عن أداء الكراء هذا بالإضافة إلى حسن نيته كونه توصل بإنذار لاحق و استجاب له في حينه و لم يسبق له ان تأخر عن أداء الكراء منذ إبرام عقد الكراء سنة 2004. و أنه لا يمكن هدم الحياة المهنية للعارض و التي قام ببنائها منذ 2004 بسبب تأخره عن أداء الكراء ليوم واحد الحالة هذه يكون الحكم المتخذ غير مبني على أساس ، لذلك يلتمس إلغاء الحكم المتخذ لعدم استناده على أساس والحكم تصديا برفض الطلب، مع تحميل الصائر للمستأنف عليهم.

أدلت : نسخة تبليغية للحكم و غلاف التبليغ و اجتهاد و الملف الطبي له يومية شهر نونبر 2022.

و بجلسة 19/11/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تدعيمية جاء فيها أنه تدعيما لهذا المقال فإنه يدلي باجتهادين صادرين عن محاكم الاستئناف الأول صادر عن استئنافية الدار البيضاء بتاريخ 2013/06/27 في الملف عدد 2011/02/47 و الثاني الصادر عن استئنافية سطات بتاريخ 29 أبريل 2014 في الملف عدد 2012/1301/927 و أن هاذين الاجتهادين يكرسان في تعليهما بأن التماطل لا يكون قائما إذا تم أداء الكراء داخل أجل معقول و لو بعد فوات الأجل المحدد في الإنذار حتى بعد مضي 9 أيام على تاريخ مضي الأجل المذكور، ولا يبرر فسخ عقد الكراء و الإفراغ ، كما ان هذا القرار بني على قرار استئنافية الدار البيضاء الذي علل قضائه بما يلي: إن تم العرض بعد مرور خمسة أيام على الأجل فإن الأداء قد تم في أجل معقول، فإن المكترية قد حددت في الإنذار الذي بعثته للمكترية أجل 15 يوما للوفاء بالتزامه و من تم تكون قد حددت اجلا جديدا يجعله خاضعا لمقتضيات الفصل 255 ق.ل.ع و للسلطة التقديرية للمحكمة مما يكون معه الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ" و يتبين من الاجتهادين المشار إليهما أعلاه أن أداء الكراء بعد مرور و لو 9 أيام على الأجل المحدد في الإنذار لا يبرر فسخ عقد الكراء لكون هذا الأداء تم في أجل معقول و أنه أدى واجبات الكراء المطلوبة منه داخل يوم واحد بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار، و بالتالي فإنه قد أدى هذه الواجبات داخل أجل معقول حسب الاجتهادات المشار إليها أعلاه، لذلك يلتمس الحكم وفق مقاله الاستئنافية.

و أدلى بصورة قرار استئنافية عدد : 1464 صادر عن استئنافية الدار البيضاء و صورة قرار استئنافية عدد : 2013/396 صادر عن استئنافية سطات

و بجلسة 19/11/2024 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جواب مع استئناف فرعي مؤدى عنه جاء فيها بخصوص بطلان الانذار: إن المستأنف اعتبر أن الانذار المتوصل به من طرفه باطلا لكونه لا يتضمن عنوان باعثيه خصوصا أن الانذار يتضمن أسماء لا يعرفهم و ليسوا أطرافا في عقد الكراء و الحال أنه بخصوص عدم تضمين الانذار عنوان ،باعثيه فمن المعلوم أنه لا دفع حيث لا مصلحة و لا بطلان حيث لا ضرر ، كما أن المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري لم ينص على وجوب تضمين الانذار عنوان المكري كشرط صحة إذ اكتفى بوجوب تضمين الانذار السبب المعتمد و منح الأجل المحدد لكل سبب على حدة و أن الطاعن لم تتضرر مصلحته فعلا إذ بغض النظر عن أنه على علم يقيني و أنهم سواء من عقد الكراء أو من خلال مساطر سابقة، كما أن أداء الوجيبة الكرائية يتم عن طريق التحويل البنكي، كما أن ادعاء جهله لبعضهم فمردود عليه بكون أن كل العارضين كانوا طرفا في مواجهته في مساطر سابقة كمكربين الأمر الذي تثبتته الأحكام التي سوف يستدل بها في إطار الاستئناف الفرعي أدناه و التي حسمت بشأن العلاقة الكرائية التي تربط الطرفين، أخذا بنظر الاعتبار بهذا الخصوص مقتضيات الفصل 451 من ق.ل.ع بخصوص النعي على عدم الادلاء بوكالة فلا محل له في نازلة الحال لأن الدعوى موجهة من طرفهم كلهم بصفتهم طرفا في العلاقة الكرائية كمكربين و أما بخصوص كون الأجل الممنوح في الانذار يتعلق فقط بالأداء، فإنه خلاف ما زعمه الطاعن فبالرجوع إلى نص الانذار يتضح منه أن أجل 15 يوما من تاريخ التوصل الفعلي بالانذار هو من أجل الأداء و الافراغ معا في نفس الوقت و إن القضاء في أعلى مستوياته حسم بهذا الخصوص و انتهى إلى عدم ضرورة توجيه انذارين أحدهما للأداء و الآخر من أجل الافراغ و لا إلى عدم ضرورة تضمين الانذار أجلين أحدهما للأداء و الآخر للافراغ و أن أجلا واحدا محدد في 15 يوما للأداء و الافراغ كاف لترتيب كل العواقب القانونية بما فيها الافراغ بعد المصادقة و بخصوص اقام الانذار اللاحق في الدعوى الحالية إذ أنه غير ذي تأثير على الانذار السابق موضوع طلب المصادقة في إطار هذه الدعوى و إن الانذار اللاحق المستدل به يتضمن تحفظا بخصوص المساطر السابقة و تنبيهها صريحا بكونه لا يلغي الانذار السابق و لا يعد تنازلا عنه و يتعين رد هذه الوسيلة لعدم جديتها.

بخصوص عدم تحقق التماطل : أنه بخصوص واقعة التماطل فإنها ثابتة تبوتنا مطلقا في حق الطاعن، باعتباره قد توصل بتاريخ 13-11-2022 بإنذار بأداء ما بذمته من واجبات الكراء المستحقة الحالة، و لم يتم بتحويل المبالغ الكرائية المطالب بها إلا بتاريخ 22-11-2022 حسب الثابت من الاذن بتحويل الواجبات أي خارج الأجل المحدد في الانذار باعتبار أن هذا الأجل ينتهي يوم 16-11-2022 ، كما جاء في القرار الصادر عن المجلس الأعلى محكمة النقض حاليا على أن: الأجل المحدد له يصبح المكتري يكون في حالة مطل، في حالة توصله بالانذار و لم يؤد ما بذمته الأجل المحدد له خلال قرار عدد 1410 صادر عن المجلس الأعلى - محكمة النقض - منشور بمجلة القضاء و القانون العدد 142 و كذلك أداء الكراء الذي ينتفي معه التماطل هو الذي يتم في الأجل المحدد بعد التوصل بالانذار " قرار عدد 1665 صادر بتاريخ 25-7-1990 في الملف عدد 86/4866 منشور بمجلة الاشعاع عدد 4 ص 116 و ما يليها و إن الطاعن لا ينازع في كونه توصل بالانذار محرك الدعوى الحالية بصفة قانونية بتاريخ 01-11-2022 كما هو ثابت و أن غني عن البيان أن أجل 15 يوما المحدد في الانذار هو نفسه الأجل المنصوص عليه في المادة 8 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الذي ينص على ضرورة أن يتم أداء الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالانذار و بالتالي لا يعتد بأي أداء تم خارج الأجل الذي لا ينفي المطل بطبيعة الحال و يكون ما استند عليه الطاعن في وسيلته غير جدي، و لا يبرر اخلاله بالتزامه بأداء الكراء، و لا ينفي عنه المطل، كما لا يقدح في تعليل الحكم المستأنف و الذي جاء سليما و مطابقا لصحيح الواقع و القانون و بخصوص الشهادة الطبية فإنها بصرف النظر عن أنها صادرة عن طبيب من القطاع الخاص لا تتوفر على الشكليات الواجب توفرها من كونها غير مرقمة و خالية من الرقم التعريفي الخاص بالطبيب و هي بذلك تعتبر ورقة عرفية لا يمكن الاحتجاج لا بتاريخها لا بمضمونها ضد الأغيار فإن مضمونها يشير إلى أنه قام بزيارة الطبيب المذكور مسلم الشهادة يوم 8-11-2022 أي بعد أسبوع من توصله برسالة الانذار و بغض النظر عن أنه كان يجب عليه أن يقوم بالمتعين بمجرد توصله برسالة الانذار لضمان الاستجابة لمضمونه بالتخلل من واجبات الكراء داخل الأجل المحدد فإن الشهادة الطبية لا تفيد أنه بعد تاريخ 8-11-2022 كان في حالة عجز تام يقعه بصفة نهائية عن القيام بالتزاماته، سيما و أن تحويل واجبات الكراء لا يتطلب القيام بمجهود بدني و بخصوص كيفية احتسابه للأجل فإن طريقة الاحتساب تلك تتعلق بالاجراءات المسطرية و الطعون المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية بدليل أن الفصول التي يسعى إلى الاستدلال بها هي ضمن منظومة قانون المسطرة المدنية، و بالتالي فإن الاحتساب الصحيح كان يوجب عليه أن يكون قد تحلل من واجبات الكراء داخل أجل 15 يوما لا بعده، علما أن هذا الأجل ينتهي في 16-11-2022 و بذلك يكون الأداء خارج الأجل ثابتا مما يستوجب ترتيب الجزاء القانوني و بخصوص تمسكه بأجل ميسرة و كون الأداء خارج الأجل إن كان في زمن يسير فهو غير مؤثر فإن كل ذلك لا أساس له في إطار الظهير الحالي أي القانون رقم 16-49-16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي الذي ينص صراحة على وجوب أن يكون الأداء داخل 15 يوما لا خارجه و هو ما طبقه القضاء بصرامة في نوازل عديدة من جملتها القرار عدد 3449 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 7-7-06-2017 في الملف عدد 1600/8206/2017 و يكون هنالك محل لرد الاستئناف لعدم جديته.

حول الاستئناف الفرعي : حيث إنه مقبول في جميع الأحوال طبقا للفصل 135 من ق م م و إنه ينحصر في جانب الشكل بخصوص ما قضى به من عدم قبول الطلب بخصوص كل من عبد الحق (ش.) و احمد (ف.) و لطيفة (م.) لكونهم ليسوا أطرافا فيها و أن الحكم الابتدائي اعتبر أن كل من السادة عبد الحق (ش.) و (م.) لا صفة لهم في الدعوى باعتبار أن عقد الكراء يربط كل من حمود (م.) و الحاجة فاطنة (ب.) و ابراهيم (م.) فقط و لا وجود لباقي الأطراف في عقد الكراء لكن ، كما هو ثابت من رسمي الإرثة فإن العارضين هم ورثة المرحومة الحاجة فاطنة (ب.) و أنه بالتالي تجمعهم سند مشترك هو رسم إرثة مورثتهم وصفتهم كورثة و خلف عام لها انتقلت لهم بموجب ذلك حقوقها العينية ، كما أن ذلك أصبح متجاوزا لأن صفة باقي العارضين ثابتة من مساطر سابقة و التي حسمت بشأن العلاقة الكرائية التي تربط الطرفين أخذا بنظر الاعتبار بهذا الخصوص مقتضيات الفصل 451 من ق . ل . ع ، لذلك يلتمسون في الاستئنافي الأصلي برده و ابقاء الصائر على رافعه و في الاستئناف الفرعي الحكم بقبوله و بتعديل الحكم المستأنف و ذلك بقبول الدعوى بالنسبة لكل من عبد الحق (ش.) و احمد (ف.) و لطيفة (م.) مع تحمي له الصائر.

أدلو: صورة رسمي إرثة و وصية بالثلث و صورة أحكام سابقة.

و بجلسة 03/12/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيب جاء فيها أنه علم مؤخرا بأن أحد المستأنف عليهم و هو المسمى إبراهيم (م.) قد توفي و لم يتم إصلاح المسطرة بعد هذا المستجد مما ينبغي معه اتخاذ ما يلزم بهذا الخصوص و انه بخصوص ردود و دفعوات المستأنف عليهم حول بطلان الإنذار فهي دفعوات لا يمكن مسايرتها لانها لم تفند ما دفع به و اما ما تعلق بالتماطل فإن كل دفعوات المستأنف عليهم غير قائمة على أساس لأن الاجتهادات القضائية المستدل بها من طرفهم يتعلق بعدم أداء الكراء سواء داخل الأجل أو خارجه، بخلاف نازلة الحال أنه أدى واجبات الكراء المطلوبة منه و لو أن الأداء تم بعد الاجل بمدة يسيرة فإن الأداء تم داخل أجل معقول لا يبرر فسخ عقد الكراء، و استمر الأداء ليبين حسن نيته و أن الاجتهادات القضائية المدلى بها من طرفه تجيز أداء الكراء بعد فوات الأجل و لو بعد 9 أيام هي اجتهادات يمكن اعتمادها في النازلة و الحالة هذه تكون كل مزاعم المستأنف عليهم غير مبنية على أساس، لذلك يلتزم رد جميع دفعوات المستأنف عليهم، والحكم وفق المقال الاستئنائي له.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 03/12/2024 حضر ذ / [مومن] و الفي مذكرة تعقيب له و حضرت ذة/ [حجي] عن ذ / [شرموح] حازت نسخة منها و التمسست اجلا فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 17/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف أصليا بكون الحكم المتخذ غير مبنيا على أساس فيما قضى به للعلل الواردة بمقال طعنه.

وحيث بخصوص الدفع ببطلان الانذار لكونه لا يتضمن عناوين باعثيه ولا يتضمن أجلين واحد للأداء والآخر للإفراغ وغير مرفق بمحضر تبليغه وأنه وجه من أطراف آخرين لا يعرفهم وأنه توصل بانذار لاحق عن الانذار موضوع الدعوى وان هذا الأخير يلغي الاول فإنه بخصوص الدفع الاول فإن ذلك لا أثر له على صحة الانذار باعتباره موجه اليه من طرف المكريين اللذان ابرما معه عقد الكراء المدلى به بالملف ولم يخلق له ذلك أي سبب او ضرر اما بخصوص الدفع الثاني المتعلق بالاجلين فإن محكمة النقض حسمت هذه المسألة في عدة قرارات صادرة عنها من القرار عدد 111/2 المؤرخ في 16/2/2023 ملف تجاري عدد 1099/3/2/2021 الذي اعتبر ان الاجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء الكراء هو 15 يوما المنصوص عليه في المادة 26 من القانون 16-49 وبانصرافه دون أداء يكون التماطل قد تحقق ويتحقق تبعا لذلك السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة على الانذار وإفراغه من العين المكرأة باعتبار ان دعوى المصادقة على الانذار نظمها المشرع في الباب العاشر المتعلق بالمسطرة وحدد في المادة 26 أجالا واحدا لإثبات التماطل في اداء واجبات الكراء والافراغ مما يبقى معه الدفع في غير محله وبخصوص الدفع بكون الانذار الثاني يبطل الأول فهو بدوره مردود على اعتبار ان كل انذار على حدى يرتب اثاره القانونية في مواجهة الطرف المكثري الذي توصل به مما وجب معه رد الدفع كما ان الدفع بعدم الادلاء بمحضر تبليغ الانذار لا تأثير له على الانذار المدلى به مادام ان الغاية من التبليغ قد تحققت يتوصل المستأنف بواسطة مستخدمة لديه اسمها بهيجة (ع.) حسب تصريحها التي وقعت و كتبت اسمها ورقم بطاقتها الوطنية بخط يدها على الانذار المدلى به والذي يحمل كذلك خاتم وتوقيع كاتب المفوض القضائي و المؤشر عليه بطابع وتوقيع المفوض القضائي (الأستاذ [عبد الرحيم سريتي]) مما يبقى معه الدفع لا يستقيم على اساس.

وحيث بخصوص الدفع بعدم تحقق التماطل في حقه لأنه تخلف عن الأداء يوم واحد وان محق في منحه اجل الميسرة تماشيا مع مقتضيات المادة 243 من ق.ل.ع في فقرتها الثانية بالإضافة الى انه كان في حالة صحية جد حرجة فإنه بالرجوع الى وثائق الملف يتبين ان المستأنف توصل بالانذار بواسطة مستخدمة له بتاريخ 1/11/2022 وانه لم يتم بتحويل المبالغ الكرائية المطالب بها الى حساب المكري الا بتاريخ 21/11/2022 حسب الثابت من الاذن بتحويل صادر عن م.م. المدلى بصورة منه خلال المرحلة الاولى أي خارج الاجل المحدد في الانذار باعتبار ان هذا الاجل ينتهي يوم 16/11/2022 ويكون يوم 17/11/2022 هو آخر اجل للأداء. وبالتالي فإن ما جاء بالوسيلة لا يستند على أي اساس ولا ينفي عنه التماطل وان تمسكه بأجل الميسرة لا أساس له في اطار القانون الجديد رقم 16-49 كما ان الشهادة الطبية لا تأثير لها على مسار النزاع مادام كان بإمكانه القيام بالاداء بمجرد توصله بالانذار بشتى الطرق المتاحة والممكنة لذلك وداخل الاجل المحدد في الانذار الأمر الذي تكون معه جميع الوسائل المتمسك بها لا تستند على أي أساس ويتعين ردها ورد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لمصادفته للصواب.

في الاستئناف الفرعي:

حيث يتمسك الطرف المستأنف بالوسيلة الوحيدة الواردة في مقال طعنه.

وحيث وخلافا لما ورد في الوسيلة فإنه بالرجوع الى عقد الكراء المدلى به ابتدائيا يتبين انه ابرم بين المكريين حمودي (م.) و ابراهيم (م.) والمستأنف المكثري وبالتالي فإن باقي المستأنفين فرعيا وان كانوا مالكين للعقار موضوع الدعوى حسب شهادة الملكية المدلى بها فإنهم ليسوا أطرافا في عقد الكراء المذكور لان صفة المكريين تثبت من خلال صفتهم كمكريين والثابتة كما سبق ذكره بعقد الكراء المبرم بينهما وبين المستأنف وليس لباقي المستأنفين فرعيا (عبد الحق (ش.) - احمد (ف.) ولطيفة (م.)) باعتبارهم مالكين للمحل حسب شهادة الملكية المدلى بها وهو ما نحى اليه الحكم المستأنف وعن صواب مما وجب معه تأييده ورد الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئنافين الأصلي و الفرعي

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .