

Bail commercial : L'offre réelle et la consignation des loyers dans le délai imparti par la sommation de payer font échec à la demande de résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64662	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4898
Date de décision 20221103	N° de dossier 2022/8206/3206	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Offre réelle et consignation, Loyers, Lieu de paiement, Délai de 15 jours, Bail commercial, Annulation du jugement, Absence de manquement	
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 des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une offre réelle de paiement effectuée dans le délai imparti par la sommation. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en constatant le défaut de paiement et en ordonnant l'expulsion. L'appelant soutenait, d'une part, un défaut de qualité à défendre de la société preneuse et, d'autre part, l'absence de manquement de sa part, ayant procédé à une offre réelle suivie d'une consignation des loyers réclamés dans le délai de quinzaine fixé par la sommation. La cour écarte d'abord le moyen tiré du défaut de qualité, retenant après analyse du contrat et de son avenant que la société était bien la titulaire du bail. La cour retient cependant que l'offre réelle de paiement, bien qu'effectuée à l'adresse du lieu de travail du bailleur et non à son domicile personnel, est valable dès lors qu'il s'agit du lieu où les loyers étaient habituellement perçus et que le bailleur n'a pas contesté ce fait. Dès lors que cette offre et la consignation subséquente sont intervenues dans le délai de quinzaine imparti par la sommation de payer, la cour considère que le manquement reproché au preneur n'est pas constitué. En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris et rejette l'intégralité des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (ل. أ.) و السيدة خديجة (أ.) بواسطة نائبهما المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/05/2022 يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 4226 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/4/2022 في الملف عدد 1125/8219/2022 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 25.500,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة من 01/10/2021 الى متم دجنبر 2021 مع شمولها بالنفاذ المعجل وبأدائها تعويضا عن التماطل قدره 1000 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لها بتاريخ 29/12/2021 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء وبتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 18/05/2022 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 25/05/2022 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد الحاج عنبري (ب.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/01/2022 عرض من خلاله أنه يكرى للمدعى عليها شركة (ل. أ.) المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 8.500,00 درهم غير شاملة لواجب النظافة حسب الثابت من خلال عقد الكراء وان المدعى عليها شركة (ل. أ.) قد تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها ابتداء من فاتح أكتوبر 2021 إلى متم دجنبر 2021 أي ما مجموعه 25.500,00 درهم وفق التفصيل الآتي: - عن واجبات الكراء مبلغ 8.500,00 درهم × 3 اشهر = 25.500,00 درهم وان المدعى عليها تماطلت في اداء الواجبات الكرائية المتخذة في ذمتها بالرغم من العديد من المطالبات الحبية مما اضطر معه إلى توجيه إنذار غير قضائي بالأداء والإفراغ، وأنه وجه انذار الى المدعى عليها عن طريق المفوض القضائي بتاريخ 29/12/2021 توصلت به السيدة خديجة (أ.) شخصا بصفتها ممثلة قانونية للشركة المدعى عليها ، وان تقاعس المدعى عليها عن اداء الواجبات الكرائية المخلدة في ذمتها رغم توجيه انذار بالأداء ومرور اجل 15 يوما يعد سببا خطيرا للتماطل الموجب للإفراغ ، وتبعا لذلك فإن واقعة التماطل تبقى ثابتة في حق المدعى عليها ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها شركة (ل. أ.) في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدته مبلغ 25.000.00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح اكتوبر 2021 إلى متم دجنبر 2021 والحكم على المدعى عليها بأدائه للعارض مبلغ 5000.00 درهم من قبل التعويض عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بإفراغ شركة (ل. أ.) في شخص ممثلها القانوني هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه في الأقصى و تحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على إدلاء نائب المدعي برسالة الإدلاء بجلسة 16/03/2022 جاء فيها أن السيد عنبري (ب.) تقدم بالوثائق التالية: إنذار مع محضر

التبليغ و نسخة من عقد الكراء .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته شركة (ل. أ.) و السيدة خديجة (أ.) وجاء في أسباب استئنافهما فيما يخص عدم قبول الدعوى الابتدائية أنه يتبين من المقال المرفوع الى المحكمة التجارية ان المستأنف عليه قدمها ضد شخص معنوي هو شركة (ل. أ.) « (d. a) » □ وأن عقد الكراء الذي سبق للمستأنف عليه ان ابرمه مع هذه الشركة تم فسخه وأصبح عقد الكراء مبرم في اسم شخص ذاتي وهو السيدة خديجة (أ.) كما يتبين ذلك من ملحق العقد المرفوق، وأنه ينتج عن ذلك ان الدعوى المقامة أمام المحكمة الابتدائية وجهت ضد شخص معنوي لم يبقى هو المكتري للمحل ليس هو المكتري الحقيقي مما تكون معه غير مقبولة شكلا لمخالفتها للفصلين 1 و32 من قانون المسطرة المدنية وفيما يخص الموضوع أنه يتبين من حيثيات الحكم المطعون انه قضى عليها بإفراغ اصلها التجاري المتمثلة في مقهى من المحل المشار اليه طرته بدعوى انها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من فاتح أكتوبر 2021 الى متم دجنبر 2021 وأنها توصلت بالاستدعاء لحضور جلسة أمام المحكمة الابتدائية وتخلف نائبها وافيد عنها رفض مسير الشركة التوصل بالاستدعاء كما هو واضح من الفقرة الأخيرة من الصفحة 2 من الحكم المستأنف، وأن المستأنف عليه اخفى بكل سوء نية أنها السيدة خديجة (أ.) المكترية الحقيقية لم يسبق لها ان امتنعت عن أداء واجبات الكراء بل هو الذي رفض التوصل بها من جهة، كما انه استعمل التزوير عندما سهر على تبليغ الاستدعاء للجلسة امام المحكمة وشهد تضمن في شهادة التسليم التي ادلى بها في المرحلة الابتدائية كتب فيها أن مسير الشركة رفض التوصل وأنها ستفصل في كل هذه المآخذ المذكورة أعلاه كما يلي فيما يخص سوء نية المستأنف عليه فإن الشركة أدبت منذ كرائها للمحل الفارغ واحداثها أصلا تجاريا فيه على أداء واجبات الكراء بصفة منتظم. وهو الأمر الثابت من كون المستأنف عليه لم يسبق له ان بعث لها باي إنذار عن أي شهر كراء سابق للإنذار الذي بني علي الحكم المطعون فيه وأن المستأنف عليه اغتي عليه بخلق حالة التماطل ضدها لكي يفرغها من اصلها التجاري بعدما أصبحت المنطقة التي توجد بها محلها لها قيمة تجارية كبيرة بسبب قربها من المركز المالي لمدينة الدار البيضاء الذي أنشئ في مطار انفا القديم من جهة وبسبب مد خطوط الطرامواي الى تلك المنطقة من جهة أخرى، وأن المستأنف عليه وبعدمه لاحظ بكونها تؤدي واجبات الكراء بصفة منتظمة افتي عليه بخلق حالة التماطل في أداء واجبات الكراء حتى يمكن ان يحصل على حكم بإفراغها وأن المستأنف عليه بدأ مخططه ببعث إنذار يدعي فيه بكونها لم تؤد واجبات الكراء لشهر أكتوبر و نونبر ودجنبر 2021 كما يتبين من صورة الإنذار المرفوق الذي بلغ لها بتاريخ 21/12/2021 ، وأنه ما يثبت المناورة المذكورة أعلاه هو ان المستأنف عليه اخفى على المحكمة التجارية ان هو من رفض التوصل بواجبات الكراء التي طالب بها بواسطة إنذاره المذكور وهو الرفض الثابت من الوثائق التالية محضر رفضه المستأنف عليه التوصل بواجبات الكراء عن شهر نونبر 2021 كما ويتبين من المحضر المرفوق، مما دفع بخديجة (أ.) الى ايداعه بصندوق المحكمة كما يتبين ذلك من صورة الوصل المرفوق، ومحضر رفض المستأنف عليه التوصل بواجبات الكراء عن شهري أكتوبر ودجنبر 2021 كما يتبين ذلك من المحضر المرفوق مما دفع بخديجة (أ.) ايداعه بصندوق المحكمة كما يتبين ذلك من صورة الوصل المرفوق ، وأنه يتبين ان تبليغ الإنذار الى الشركة التي لم تبقى مكترية وليس لخديجة (أ.) المكترية الحقيقية تم في يوم 29/12/2021 بينما العرض والإيداع لواجبات الكراء تم في يوم 4/1/2022 ويوم 12/01/2020 أي داخل اجل 15 يوما المذكورة في انذار المستأنف عليه ، وانه يتبين ان المستأنف عليه اخفى على المحكمة كون الكراء المتعلق بشهور أكتوبر ونونبر ودجنبر 2021 عرض عليه ورفض التوصل به ودفع بالمحكمة الى اصدار الحكم المطعون فيه ، وأن المستأنف و من أجل ان يكتشف انه هو من رفض التوصل بواجبات الكراء و من أجل ان يتم ما أفتي عليه من مناورة أدلى للمحكمة بشهادة تسليمها للاستدعاء لجلسة 13/04/2022 مكتوب فيها ما يلي " رفض شعيب مسير الشركة حسب تصريحه وهو قمحي البشرة متوسط الطول كما يتبين ذلك من صورة من شهادة التسليم المرفقة " وأنها عندما تصف تصرف المستأنف عليه بالمناورة فإنها لا تطلق الكلام بدون حجة بل إن ذلك ثابت من أن المستأنف عليه يعلم بكون عقد الكراء لم يبق في اسم الشركة ، وبالتالي لم يبق هناك أي مسير وان عقد الكراء هو مع شخص ذاتي هي السيدة خديجة (أ.)، وأنه لا يوجد أي شخص يحمل اسم شعيب كمسير في المقهى، وأن التجلي الحقيقي للمناورة التدايسية يتمثل في كون المستأنف عليه عندما أراد تبليغ الإنذار وكذا والحكم بالإفراغ كلف بذلك المفوض القضائي الذي يعرفها ويعرف من يعمل لديها وهو المفوض القضائي السيد عبد الجليل (ذ.) لكن عندما أراد ان يفوت عليها الحضور للجلسة وكلف مفوضا آخر هو المسمى عبد الرحمان (أ.) كما هو واضح من شهادة التسليم المزورة وأنها تحتفظ بحقها في تقديم شكاية للسيد الوكيل العام بشأن التزوير في شهادة التسليم التي وثيقة رسمية واستعمالها، ويتبين من كل ما سبق

ان المستأنف استعمل كل المناورات من اجل الادعاء بكونها تتماطل عن أداء واجبات الكراء ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والتصريح بعدم قبول الدعوى والحكم برفض جميع الطلبات وحفظ حقها في التقدم بشكاية بالزور واستعماله بخصوص شهادة التسليم . وأرفقا المقال بنسخة الحكم المستأنف وطى تبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح فيها من حيث مدى احترام مقتضيات الفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية أنه من الواضح أنه قد احترمت الفصلين أعلاه والمتعلقة بالصفة وان منازعة المستأنفة في صفتها على اعتبار أن عقد الكراء المبرم بينه وشركة (ل. ا.) تم فسخه وان المكترية شخص ذاتي هي خديجة (ا.) لا أساس له ، وأن العقد المبرم مع المستأنفة شركة (ل. ا.) لم يتم فسخه قد ولازال قائما وإنما فقط أضيف له ملحق تابع له مفاده أنه يسمح للمستأنفة (ل. ا.) بتغيير اسمها المضمن بعقد الكراء وذلك بذكر اسم ممثلتها ليصير الاسم (ل. ا.) الممثلة من طرف السيدة خديجة (ا.) ، وأن هذا لا يغدو كونه ملحق لعق الكراء الأصلي الذي ظل قائما بجميع شروطه و بنوده ولا يمكن فسخه الا بعقد جديد وهو الأمر الغير وارد بتاتا وأن المستأنفة وقعت في تناقض لما حاولت الادعاء انها شخص ذاتي ولا علاقة لها بشركة (ل. ا.)، اذ بالرجوع للمقال الاستئنافي فإن كل ما جاء به وكل ما ضمن به باسم ولصالح شركة (ل. ا.) باعتبارها هي المكترية وان السيدة (ا.) هي فقط الممثلة القانونية للشركة المذكورة وأن المستأنفة لا تهدف من وراء دفعها الواهية هاته سوى المراوغة بوقائع غير صحيحة والتملص مما هو واجب عليها الشيء الذي يتعين معه ردها وعدم الالتفات اليها، وبخصوص تماطل المستأنفة في أداء الواجبات الكرائية فإنها زعمت بمقالها الاستئنافي انها تؤدي الواجبات الكرائية بانتظام وان هذه الدعوى هي مجرد مناورة قصد افراغها بسوء نية على اعتبار أنه أخفى عن المحكمة انه هو من رفض التوصل بالواجبات الكرائية عن المدة موضوع النزاع وهو ما دفعها الى سلوك مسطرة العرض العيني والايدياع لكن بالرجوع للمحاضر المدلى بها من طرف المستأنفة سيظهر جليا سوء نية المستأنفة الواضحة وذلك من خلال أنها باشرت مسطرة العرض العيني بمحطة البنزين المتواجدة بشارع ام الربيع والحال انها على دراية بعنوانه المتمثل في شارع [العنوان] الدار البيضاء وهو نفس العنوان المتواجد بعقد الكراء، وكذا بملحق عقد الكراء والذي ضمنته المستأنفة بمقالها الاستئنافي الحالي وأنه بالرجوع الى محضر العرض العيني سيتبين أنه لم يرفض التوصل باية واجبات بل الأكثر من ذلك لا علم له بهذا العرض لعدم تواجده حينها بالعنوان المذكور وهو ما سعت المستأنفة لتحقيقه من خلال سلوكها لمسطرة الإيداع بالعنوان الغير الصحيح وأنه بالرجوع للمحاضر المدلى بها من طرف المستأنفة والمتعلقة بالعرض العيني فإن العرض الأول تم بتاريخ 29/12/2021 والثاني بتاريخ 07/01/2022 أي بتاريخ لاحق لتوصلها بالإنذار بالاداء وهو ما يضح ادعاءاتها بانها دائمة الأداء بصفة منتظمة على اعتبار انها لم تبادر الى أداء ما بذمتها الا بعد الإنذار ومباشرة المسطرة القانونية في حقها، وأنه لو كانت سليمة النية لأدت ما بذمتها من واجبات كرائية في حينه ولكانت سلكت مسطرة العرض العيني في العنوان الوارد بعقد الكراء وهو مكان التواجد الدائم له الا انها ابتت الا ان تتماطل وتراوغ دون أداء الواجبات الكرائية في حينها، وبخصوص المناورة التدليسية المزعومة وتزوير شهادة التسليم فإن المستأنفة تمادت في مقالها الاستئنافي وتجاوزت الدفوع المتعلقة بموضوع النزاع في اتهاماتها الخطيرة بانه قام بتزوير شهادة التسليم قصد تفويت فرصة حضور المستأنفة للجلسة خلال المرحلة الابتدائية لكن المستأنفة تناست أن شهادة التسليم تبقى شهادة رسمية لا يجوز الطعن فيها الا بالزور، وانها محررة من طرف المفوض القضائي عبد الرحمان (ا.) اي ان التبليغ قانوني وصحيح كونه تم عن طريق عون قضائي محلف طبقا للفصل 37 من قانون المسطرة المدنية وكذا القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين المحلفين مما يؤكد صحة إجراءات التبليغ، وأنه قد احترمت الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 37 - 38 من قانون المسطرة المدنية سواء من حيث تسليم الاستدعاء الى الشخص نفسه وموطنه وفي محل عمله وكذا الفصل 39 من حيث بيان من سلم له الإنذار وفي أي تاريخ وتوقيعه وانه لما رفضه المستخدم المتواجد بمقر المستأنفة التوصل أشار الى ذلك العون المكلف بالتبليغ و وقع على الشهادة مما يتعين معه رد دفعات المستأنفة لعدم وجاهتها، هذا من جهة أما من جهة أخرى فان المستأنفة توصلت باستدعاء الحضور للجلسة من طرف أحد مستخدميها حسب تصريحه مع العلم انه بالرجوع الى شهادة التسليم فان كاتب لمفوض القضائي قد ذكر أوصاف هذا المستخدم، وأن ادعاء المستأنفة عدم التوصل بالاستدعاء لا أساس له على اعتبار أن تبليغ هذا الاستدعاء كان بالمقر الاجتماعي لها الكائن شارع [العنوان] الدار البيضاء مما يجعل هذا الدفع الذي تمسكت به المستأنفة غير ذي موضوع لأنها تتواجد بنفس المقر الاجتماعي الامر الواضح من خلال مقالها الاستئنافي ، ملتصقا بقبول شكلا وموضوعا الإشهاد له بمذكرته الحالية وبرد استئناف المستأنفة وتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على المذكورة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفان بواسطة نائيهما و اللذان أوضحا فيما يخص الدفع بعدم قبول الدعوى الابتدائية أنها تمسكت بواسطة مقالها الاستئنافي يكون العلاقة الكرائية بين المستأنف عليه وشركة « (d. a) » قد فسخت وأصبحت بين المستأنف عليه وخديجة (ا.) شخصا ، وأن المستأنف عليه رد على ذلك الدفع يكون ملحق العقد يتعلق فقط بالنص على اسمها كممثلة ولشركة المذكور لكن بالرجوع الى الملحق الوثيقة رقم 3 المرفقة مع مقالهما الاستئنافي يتبين من الفقرة الأولى من الملحق ان لبرم علاقة كرائية بين المستأنف عليه وشخصيا وبين السيدة خديجة (ا.) شخصا ، وأنه مما يؤكد أن العلاقة الكرائية أصبحت مع السيدة خديجة (ا.) شخصا هو ان الفقرة الثالثة من الملحق التي تنص على أن المستأنف بصفة مالك العقار أكرى المحل للسيدة خديجة (ا.) ، وأن هذا الملحق هو عقد واضح في كون العلاقة الكرائية أصبحت بين المستأنف عليه وهي شخصا، ومن المعلوم أن بنود العقد عندما تكون واضحة فإنه يمنع تفسيرها وذلك وفقا لأحكام الفصل 461 من ظ ل ع وأن ما ورد في الفقرة الثالثة من ذلك الملحق ما هو إلا ترخيص من المستأنف عليه للسيدة خديجة (ا.) بان تضيف الى اسمها الشخصي اسم (d. a) مما هو واضح من العبارة المستعملة في الملف ويتبين إذن أن الملحق غير اسم المكثري، وأصبحت خديجة (ا.) هي المكثرية بصفة شخصية، وأن المستأنف عليه اعطى رخصة للسيدة (ا.) في ان تضيف الى اسمها الشخصي اسم الشركة وهي الرخصة التي تتحكم فيها لوحدها ان ارادت استعملتها وان لم ترد لم تستعملها ما دامت فقط رخصة لفائدتها ، ويتبين إذن أن الدفع بعدم القبول هو دفع مبني على ملحق العقد المبرم بين المستأنف عليه وشخصيا والسيدة (ا.) شخصا، وفيما يخص عدم ثبوت تماطلها وأن المستأنف عليه عجز عن اثبات كونها سبق لها تماطلت في أداء الكراء سواء عندما كان العقد في اسم الشركة او بعد ملحق العقد وأن هذا العجز يعتبر إقرارا قضائيا بكونها لم تتماطل في أداء الكراء، وفيما يخص رفض المستأنف عليه التوصل بالكراء أنه زعم بكونها لم تبلغه بالعرض العيني لواجبات الكراء عن ثلاثة أشهر الذي بنى عليها انذاره لكن لم يطعن في محاضر المفوض القضائي الذي أثبت عليه امتناعه عن التوصل بواجبات الكراء وأن ما زعمه من كون العرض العيني تم في غير عنوانه هو زعم يتناقض مع الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية الذي نص على ما يلي " يسلم الاستدعاء في الوثائق الى الشخص بعينه أو بموطنه او في محل عمله" وأن العرض تم في مكان عمل المستأنف عليه الذي كان يتوصل فيه بواجبات الكراء وهو الأمر الذي لم ينكره، وينتج عن ذلك أن الكراء تم وفق القانون وبعدم رفضه المستأنف عليه قامت بإيداعه بصندوق المحكمة ، وفيما يخص احترامها للأجل المذكور في الإنذار يتبين من الإنذار الذي يتمسك به المستأنف عليه أنه اعطى لها اجل 15 يوما لأداء كراء ثلاثة أشهر المذكورة فيه وأنها عرضت وأودعت ذلك الكراء داخل اجل 15 يوما ، وفعلا وكما أوضحت في مقالها الاستئنافي فإن الإنذار يحمل تاريخ التبليغ في 29/12/2021 وان عرض وايداع المبالغ تم في 04/01/2022 و 12/01/2022 أي داخل اجل 15 يوما، وأن المستأنف عليه عجز عن الرد على الدفع ذلك، وفيما يخص ثبوت المناورة التدليسية أنها اشارت في مقالها للمناورة التدليسية المتعلقة بتبليغ الاستدعاء لجلسة 13/04/2022 المتمثلة في كتابة في شهادة التسليم جملة "رفض شعيب مسير الشركة" لكن المستأنف عليه في مذكرته الجوابية أكد واقرا واعترف بكونها هي المسيرة شركة (ل. ا.) كما يتبين ذلك من الفقرة 5 من الصفحة 2 من مذكرة جواب وأن المستأنف عليه هو الذي سهر على تبليغ الاستدعاء وعين أن شهادة التسليم ذكر اسم شعيب مسير الشركة، فلماذا أدلى بها للمحكمة وهو يعلم بان مسير الشركة لا يسمى "شعيب" وانما هي السيدة خديجة (ا.) ولماذا لم يلفت انتباه المحكمة يكون الشخص المذكور في شهادة التسليم ليس هو مسير الشركة، وأنها تعرف وقع كلمة "المناورة التدليسية" ولم تطلقها من اجل الإساءة للمستأنف عليه وانما هي ترجمة لسلوكه من اجل أن يفوت عليها درجة من درجات التقاضي الابتدائية وهو ما نجح فيه بحرمانها من الدفاع على نفسها في المرحلة الابتدائية، ويتبين إذن أن المستأنف عليه عجز عن الرد على ما ورد في المقال الاستئنافي، ملتزمة الحكم وفق ما ورد فيه.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 13/10/2022 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطرف المستأنف أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين أنه بداية تم ابرام عقد كراء بين كل من المستأنف عليه والسيدة خديجة (ا.) وذلك بصفتها الشخصية وهو العقد المؤرخ في 12/02/2015 ، كما أن الطرفين بصفتها تلك ابرما ملحقا للعقد المذكور بناء على إرادة السيدة خديجة (ا.) بتغيير اسمها في عقد الكراء ، وعلى ذلك الأساس منح المستأنف عليه لهذه الأخيرة موافقة على تعديل اسم المكثرية الى اسم (ل. ا.)

(a. d.) في شخص ممثلتها القانونية السيدة خديجة (أ.) مع تجديد العقد كل ثلاث سنوات والبقاء على الشروط العامة للعقد المنجز بتاريخ 16/2/2015 ، وهو ما يستفاد منه أن العلاقة الكرائية كانت بداية بين شخصين طبيعيين وبموجب ملحق لعقد الكراء تم تعديل شخص المكترية من شخص طبيعي الى شخص معنوي و المشار الى اسمه أعلاه على أن تكون ممثله هي السيدة خديجة (أ.) التي كانت قبل الملحق هي المكترية للمدعى فيه وهو الملحق الذي ليس بالملف ما يثبت أنه تم تعديله أو فسخه رضاء أو قضاء ، وبالتالي يبقى الطرف المكتري هو الشركة المشار الى اسمها أعلاه و ليس السيدة خديجة (أ.) التي تبقى وبموجب ملحق عقد كراء ممثلة الشخص المعنوي وذلك خلافا لما تمسكت به الطاعنة عن غير اساس من الصحة ، وإن القول بان اضافة اسم الشركة أعلاه الى اسم المكترية السابقة هو رخصة تتحكم فيها لوحدها إن أرادت استعملتها وإن لم ترد لم تستعملها يبقى قولاً مردوداً بالنظر الى أن مقتضيات الملحق قد تم تفعيلها بدليل أن الشركة المذكورة هي من تقدمت بالطعن الحالي وجعلت من المحل المكتري مركزاً اجتماعياً لها هذا بالإضافة الى أنه عند عرضها لأوجه طعنها أوضحت أنها دأبت منذ كرائتها للمحل وإحداثها اصلاً تجارياً به على اداء الكراء بصفة منتظمة، لذا يبقى ما أثارته الطاعنة بشأن شخص المكتري غير منتج في طعنها ويتعين رده .

وحيث إنه وبالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أن المحكمة مصدرة الحكم قامت باستدعاء المستأنفة الشركة لجلسة 13/04/2022 فرجعت شهادة التسليم المتعلقة بها بملاحظة أنه تم رفض التوصل من طرف المسمى شعيب مسير الشركة حسب تصريحه والذي تم وصفه بشكل دقيق وأن ذلك تم بالعين المؤجرة ، مما يجعل من التبليغ الذي تم على الشكل المذكور تبليغاً صحيحاً بعد مرور عشرة أيام على الرفض عملاً بمقتضيات الفصولين 38 و 39 من ق م م ، سيما في ظل خلو الملف مما يثبت أن من صدر عنه الرفض لا علاقة له بالشركة المستأنفة، هذا فضلاً على الأثر الناشر للاستئناف و الذي يخول للأطراف ابداء أوجه دفاعهم و الإدلاء بحججهم التي لم يتمكنوا من الإدلاء بها خلال المرحلة الابتدائية مما يتعين معه رد ما أثير بهذا الخصوص .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنفة في شخص ممثلتها القانونية السيدة خديجة (أ.) بتاريخ 29/12/2021 طالبها من خلاله المستأنف عليه بأداء الكراء عن المدة من أكتوبر الى متم دجنبر من سنة 2021 داخل أجل 15 يوماً تحت طائلة الإفراغ ، وان المستأنفة وعملاً بالإثر الناشر للاستئناف أدلت أمام هذه المحكمة بما يفيد عرضها للكراء موضوع الإنذار وايداعه الكل داخل الأجل المضروب فيه ، وهو العرض الذي وان تم في غير العنوان الشخصي للمستأنف عليه الذي يبقى بدوره هو غير العنوان المضمن بعقد الكراء وملحقه " طالما أن الرقم المدون بهما هو [العنوان] في حين أن المضمن بالإنذار والمقال الافتتاحي للدعوى هو [العنوان] " فإنه يبقى عرضاً صحيحاً طالما تم بعنوان عمله الذي كان يتوصل فيه بواجبات الكراء وهو الأمر الذي لم ينفه المستأنف عليه ، وأن كل ما دفع به هو أنه لم يكن يتواجد فيه وبأن العرض والايدياع تما خارج الأجل وهو الأمر الذي ثبت خلافه طالما ثبت أن عرض كراء نونبر من سنة 2021 كان بتاريخ 29/12/2021 وايداع قيمته كان بتاريخ 4/1/2022 أي داخل الأجل القانوني، كما أن عرض كراء شهري أكتوبر و دجنبر من سنة 2021 كان بتاريخ 7/1/2022 وايداع الكراء موضوعهما كان بتاريخ 12/1/2022 الكل داخل الأجل المضروب في الإنذار وهو ما يجعل من العرض والايدياع اللذين تما بواسطة ممثلة المستأنفة وداخل الأجل المضروب فيه عرضاً صحيحاً أعقبه إيداع داخل الأجل ، وهو ما ينفي المطل عن المستأنفة ، مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض جميع الطلبات لوقوع العرض والايدياع للكراء المطلوب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً و حضورياً:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.