

Bail commercial : L'offre réelle suivie de consignation des loyers non prescrits suffit à purger la demeure du preneur et à faire échec à la demande de résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68836	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1325
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/3488	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Purge de la demeure, Prescription quinquennale, Offre réelle, Mise en demeure, Consignation, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la prescription de la créance locative et de la mise en demeure du preneur. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un important arriéré et ordonné son expulsion.

L'appelant soulevait la prescription quinquennale d'une partie de la dette et l'absence de défaillance de sa part, ayant procédé à une offre réelle de paiement des loyers non prescrits. La cour d'appel de commerce fait droit au moyen tiré de la prescription, retenant que la prescription quinquennale applicable aux loyers est une prescription extinctive ordinaire et non une prescription de courte durée fondée sur une présomption de paiement, de sorte que l'aveu partiel du preneur ne fait pas revivre la créance éteinte.

La cour juge ensuite que l'offre de paiement des loyers non prescrits, faite au conseil du bailleur et suivie d'un dépôt à la caisse du tribunal dans le délai légal, suffit à purger la mise en demeure et à faire échec à la demande d'expulsion. En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris et rejette la demande principale.

Elle fait cependant droit à la demande additionnelle des bailleurs pour les loyers échus en cours d'instance et non couverts par l'offre initiale.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد سعيد (أ.) بواسطة دفاعه بتاريخ 01/07/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/04/2019 تحت عدد 3168 ملف عدد 2141/8206/2019 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع : بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 240.000,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من فاتح دجنبر 1998 إلى متم نونبر 2018، وتعويض عن التماطل محدد في مبلغ 1000,00 درهم مع النفاذ المعجل بخصوص أداء الواجبات الكرائية فقط، وبإفراغ المدعى عليه وأمتعته وكل مقيم باسمه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء، وبتحديد الإكراه البدني في حق المدعى عليه في الأدنى ، وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 18/06/2019 كما يتبين من طي التبليغ و بادر إلى استئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

وحيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة وأداء فهو مقبول.

وحيث قدمت المقالات الإضافية مستوفية لشروطها الشكلية المتطلبة قانونا فهي مقبولة شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المدعين تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بأسفل العمارة الكائنة بزقة [العنوان] الدار البيضاء، وأنهم أكرؤوا هذا المحل التجاري للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 1000,00 درهم، وأن المدعى عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء منذ أوائل شهر 12 من سنة 1998 إلى متم شهر نوفمبر من سنة 2018 بدون أي موجب قانوني، وأنهم أرسلوا إليه إنذارا غير قضائي توصل به المدعى عليه بواسطة المسمى عبد الرحمان (أ.) أخ المدعى عليه بتاريخ 26/12/2018 ينذره فيه بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته من 01/12/1998 إلى متم شهر نونبر 2018 وجب فيها مبلغ 1000.00 درهم × 240 شهرا = 240.000.00 درهم، وأن الإنذار المذكور توصل به المدعى عليه بتاريخ 26/12/2018 بقي بدون جدوى رغم مرور أجل 15 يوما، ملتجئين بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم واجبات الكراء عن المدة من 01/12/1998 إلى متم نونبر من سنة 2018 والمحددة في مبلغ 240.000.00 درهم ، وتعويض عن التماطل في مبلغ 10.000.00 درهم ، وبإفراغ المكثري من المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء من شخصه وأمتعته وكل مقيم باسمه، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر ، وتحديد الإكراه البدني في الأقصى، وأرفقوا مقالهم بطلب تبليغ إنذار و إنذار ومحضر تبليغ ورسم أرائة وشهادة الملكية .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه سعيد (أ.) وجاء في أسباب استئنافه أن المفوض

القضائي الذي سبق له تبليغه بالإذار والحكم يدعي أن شخصا ملتحيا رفض التوصل بالاستدعاء مع العلم انه لا مصلحة له في رفض التوصل خصوصا أنه قام بغرض وإيداع الوجيبة الكرائية بمجرد توصله بالإذار، أن الاستدعاء الذي وجه لشخص مجهول لا يعتبر طرفا وليست له الصفة في تسلمه يعتبر مخالفا لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية ، وأن الفصل 519 من ق.م.م يشترط لكي يكون التبليغ صحيحا أن يسلم الإجراء إلى الشخص نفسها والى شخص يوجد في حالة تبعية له في حالة غيبته، القرار عدد 752 بتاريخ 18/13/1993 منشور في مجلة المجلس الأعلى عدد 46 ص 46، وأن القانون الفرنسي و طبقا لمقتضيات الفصل 655 من قانون المسطرة المدنية الفرنسي اشترط في تبليغ الشخص الموجود في عنوان المعني بالأمر عدة شروط منها الإفصاح عن هويته وذكر اسمه ولقبه، وأن المشرع المغربي في المادة 39 ق.م.م. يشترط لكي يكون رفض التوصل توصلا صحيحا أن يصدر عن الطرف المعني بالتبليغ أو من له الصفة في تسلم الاستدعاء، ولن يتأتى ذلك إلا بذكر الاسم والصفة، وفي حالة رفض الإدلاء بهما فإن ذلك التبليغ لا يعتبر صحيحا ، وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي للمجلس الأعلى في العديد من القرارات كالقرار عدد 572 الصادر بتاريخ 23-3-1983 في الملف مدني عدد 90192 غير منشور، و كما يظهر جليا أن الهدف من إرجاع الاستدعاء بعبارة أن شخص ملتحى رفض التوصل هو حرمانه من الإدلاء لمحكمة الدرجة الأولى بما يفيد الأداء داخل الأجل، وأنه يريد الطعن في الاستدعاء بالزور الفرعي، ويتعين الإشهاد له بذلك والأمر بإجراء المسطرة المنصوص عليها في القانون، وثانيا : أن الدفع بعدم قبول الدعوى شكلا بسبب عدم تضمين المقال موطن أو محل إقامة مع العلم انه بعد اطلاعه على الملف بمصلحة الحفظ بالمحكمة التجارية تبين له ان للمستأنف عليهم محل إقامة بالمغرب المذكور برسم ارائتهم، وأن المقال جاء خاليا من عنوان باعته وهو يكون بذلك مخالفا لمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية بمعنى أنه في حالة عدم ذكر الموطن الحقيقي أو محل الإقامة لأحد الأطراف، فإن المحكمة تصرح بعدم قبول الدعوى طبقا للفصل 1 في ق.م.م. وذلك باعتباره إخلالا شكليا لعدم احترام البيانات الواردة في الفصل 32 من ق.م.م ، وهذا ما سار عليه المجلس الأعلى الذي ذهب إلى أن القاضي ملزم بتوجيه إنذار للمدعي لكي يقوم بإصلاح المسطرة وذلك تحت طائلة عدم القبول، طبقا للفصل المذكور يجب أن يحتوي المقال الافتتاحي على أسماء الأطراف هذا ما أكدته قرار صادر عن المجلس الأعلى حيث اعتبر المقال الخالي من اسم المدعي وعنوانه يعتبر مخالف للقانون (الحكم عدد 354 تاريخ 18/12/1974) كما جاء في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 21/06/07 تحت عدد 1386 في ملف عدد 05/1124 أن عدم تضمين مقال الدعوى موطن أو محل إقامة المدعي، يقتضي عدم قبوله عملا بمقتضيات الفصل 32 ق م م ، و ان الإنذار جاء خاليا من صفة وعنوان باعته حتى يؤدي له المستأنف الوجيبة الكرائية وليس من المنطقي والقانوني أن يقوم بأداء المبلغ المطلوب في الإنذار دون تعريف طالب الإجراء بصفته بعنوانه فالإنذار لم يرفق بعنوان باعته - شهادة تثبت وفاة المكري - ارائة تحدد أسماء الورثة ونصيب كل واحد منهم شهادة ملكية وحيث يتساءل كيف سيقوم بأداء المبلغ المطلوب في الإنذار وهو يجهل صفة وعنوان باعته، وأن تبليغ الإنذار بواسطة كاتب المفوض القضائي تبليغ غير قانوني وأن تبليغ الإنذار بواسطته تبليغ غير قانوني لأن مجال تفويضه لكاتبه يقتصر على تبليغ استدعاءات التقاضي واستدعاء الحضور، لا تبليغ الإنذارات وان هذا الدفع يدعوه قرار محكمة النقض عدد 542 بتاريخ: 14/04/2011 ملف تجاري عدد: 207/3/2/2010، وأنه جاء في الصفحة الثانية من الحكم ان الملف أدرج للبت في الطلب المقدم بعدة جلسات كان آخرها جلسة 25/03/2019 تخلف عنها المدعى عليه رغم التوصل ولم يتوصل بأي استدعاء للجلسة المذكورة وأن الحكم لم يشر إلى شهادة التسليم و يعتبر مخالفا لمقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية، وأن حجز الملف للمداولة على أساس توصل المدعي المزعوم يستوجب إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به لعدم مصادفته الصواب وإحالة القضية على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وأن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه اعتمدت فيما قضت به من أداء وإفراغ على ما صرح به المدعون في مقالهم وحرمته من الدفع بعدم قبول المقال شكلا و ببطان الإنذار وبالتقادم فيما يخص المبالغ التي طالها أمد التقادم والإدلاء بما يفيد العرض والإيداع الدفع بالتقادم وسقوط الحق في المطالبة بالوجيبة الكرائية التي تتعدى مدتها الخمس سنوات حيث أن دعوى استيفاء الوجيبة الكرائية تتقادم بخمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط طبقا للفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود وأن الدفع بعرض وإيداعه للوجيبة الكرائية المستحقة وقدرها 62000,00 درهم والتي لم يطلها التقادم داخل الأجل وأن الذي توصل بإنذار خال من عنوان المدعين أو من المكان الذي يجب أن يعرض فيه عليهم الوجيبة الكرائية وجد نفسه مضطرا إلى عرض المبلغ المستحق الذي لم يطله أمد التقادم على دفاع المدعين الأستاذة فطيمة (م.) داخل الأجل وأمام رفض كاتبة وهذه الأخيرة التحوز بالمبلغ المذكور بادر إلى إيداعه بصندوق المحكمة إبراء لذمته و إيداعه لحسن نيته ، ملتصقا أساسا بالإشهاد المستأنف عليهم بصحة إجراءات العرض والإيداع المتعلقة بأداء الكراء عن الفترة التي لم يطلها

التقادم الخمسي والممتدة من أوائل شهر ديسمبر 2013 إلى غاية نهاية نوفمبر 2018 بالإضافة إلى كل من شهر ديسمبر 2018 ويناير 2019 وقدرها 62000,00 درهم للأسباب المفصلة أعلاه و القول والحكم بسقوط حقهم في المطالبة بالوجيبة الكرائية التي تتعدى مدتها خمس سنوات ورفض طلب أداء المبالغ المتعلقة بالوجيبة الكرائية التي طالها التقادم ورفض طلب الإفراغ واحتياطيا الحكم ببطان الإنذار لكونه جاء خاليا من عنوان وصفة باعته والتصريح بإبطال الحكم بسبب بطان إجراءات التبليغ وإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به لعدم مصادفته الصواب وإحالة القضية على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون واحتياطيا جدا بالإشهاد له بكونه يريد الطعن بالزور الفرعي في الاستدعاء الذي أرجع بعبارته شخص ملتحى رفض التوصل وإجراء مسطرة التحقيق المنصوص عليها في القانون وحفظ حقه في المطالبة بتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء الإدلاء بهذه الوثيقة. وأرفق مقاله بنسخة حكم وطى التبليغ مسلم بتاريخ 18/06/2019 ومحضر عرض عيني و صورة وصل إيداع المبلغ الذي لم يطله التقادم.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه الأستاذ انس (ع.) جاء فيها ان نية المستأنف عليهم إفراغه بأية وسيلة، وجاء تأسيس الدعوى السابقة على غير سبب عدم الأداء، وأنه لو كان فعلا مدينا لهم بالمدة الكرائية المزعومة لكان من المنطقي تأسيس دعواهم السابقة على سبب عدم الأداء بل من البحث على سبب اخر، وانه نفى حسب ما هو مسطر بالحكم كونه مدينا لهم بالوجيبة الكرائية عن المدة المذكورة لذلك يلتمس الحكم وفق ملتزماته الواردة بمقاله الاستئنافي.

وبناء على المذكرة جوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 11/09/2019 جاء فيها انه حول المذكرة الجوابية أن المستأنف ارتأى بأن يتقدم بما أسماه مقال رام إلى استئناف حكم تجاري مع طعن بالبطان وبالزور الفرعي وأن هذا المقال المزعوم من قبل رافعه لا يستند على أي أساس قانوني أو واقعي سليم، وأن الطرف المستأنف بلغ بتاريخ 26/12/2018 بالإنداز موضوع الدعوى الحالية ولم يبادر بأداء ما بذمته إلى غاية يومه، وأن المحكمة الابتدائية نفسها وبعد أن رجعت استدعاء المستأنف بعبارته رفض التوصل فإنها لم تحجز القضية للمداولة إلا بعد فوات أكثر من عشرة أيام الموالية للرفض، الأمر الذي يستوجب معه رد هذا السبب لعدم وجاهته وعدم قانونيته والحكم بتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته لمصادفته الصواب، و أن ما يدعيه أيضا الطرف المستأنف حول العنوان هو كغيره إدعاء غير جدي من جهة، ومن جهة أخرى فإن الطرف المستأنف نفسه يقر بصفة العين في الدعوى بمقتضى مقاله الإستئنافي هذا المزعوم، والأمر الذي يجعل هذا السبب كغيره سبب غير مرتكز على أي أساس قانوني أو واقعي سليم مما يستوجب معه استبعاده مع القول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته لمصادفته الصواب، وتفيدا لكل ادعاءات ومزاعم الطرف المستأنف حول ما يدعيه من كونه لم يتعرف على محل إقامة الطرف العارض بالمغرب إلا بعد حصوله على رسم إرثه بمصلحة الحفظ بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء، والحال أنه قد سبق له أن أعلم وتوصل برسم إرثه الطرف العارض منذ سنة 2015 بواسطة دعوى سابقة وجهت ضده من قبل الطرف العارض والتي كانت موضوع حكم صادر بتاريخ 17/06/2015 تحت رقم 6888 في الملف رقم 11158/8205/2014 وهو الحكم الذي أكد فيه أيضا الطرف المستأنف تماطله في أداء الواجبات الكرائية الحالية بعد أن أقر بأن سبب عدم أدائه للواجب الكرائية المتخلدة بذمته راجع لرفضه تسلمها، كما جاء في مقال التدخل الإرادي في الدعوى المدلى به بجلسة 28/01/2015، جاء فيه أنه هو مالك للأصل التجاري وله الحق في التدخل في الدعوى لمساسها بمصالحه طبقا للفصل 111 م ق م، وأنه يكتريه من المدعي منذ أزيد من 20 سنة وأسس به ورشة للتجارة، وأنه أصبح يضايقه مؤخرا ويرفض تسلم الأجرة، و لا محالة إذن إضافة إلى كل ما تمت مناقشته أعلاه أن التساؤلات التي ظل يطرحها بمقتضى مقاله هذا المزعوم تثبت وبما لا يدع أي مجال للشك أنه فعلا يتقاضى بسوء نية مخالفا بذلك مقتضيات المادة الخامسة من قانون المسطرة المدنية التي توجب على كل متقاضى التقاضي بحسن نية لا بسوئها، وهو الأمر الذي يتحتم بمقتضاه أيضا رد جميع هذه الادعاءات والمزاعم لثبوت عدم جديتها من جهة وعدم ارتكازها على أي أساس قانوني أو واقعي سليم من جهة أخرى، والقول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته لمصادفته الصواب وأن ما يدعيه مرة أخرى حول تبليغ الإنذار بواسطة كاتب المفوض القضائي هو بدوره إدعاء غير جدي ولن ينفي مرة أخرى عنه حالة التماطل، هذا علما أن المادة 15 الواردة في الباب الرابع موضوع اختصاصات المفوضين القضائيين المنظمة بمقتضى ظهير شريف رقم

106-23، الأمر الذي يتعين بمقتضاه استبعاد هذا الادعاء لعدم وجاهته أيضا وعدم قانونيته، وهذا الادعاء ينطبق أيضا على باقي

الادعاءات الأخرى المتسمة بالتكرار والغير المجدية حسب كل ما تمت مناقشته أعلاه بتفصيل مدقوق، وأنه لازال يقر بمقتضى هذه الدعوى كونه لم يؤد الواجبات الكرائية موضوع الإنذار الذي توصل به تاريخ 26/12/2018 والمحددة فيما مجموعه 240.000,00 درهم، وأنه أقر كونه قد قام بإيداع فقط مبلغ 62.000,00 درهم بصندوق المحكمة وأن باقي الواجبات الكرائية وحسب قراره دائما لم يؤديها أنها حسب إدعاءه قد طالها التقادم وأن التقادم المنصوص عليه في الفصلين 387 و 388 من ق.ل.ع. وتقادم قصير الأمد وبذلك يعتبر قرينة على الوفاء وأنه بإقراره أعلاه يكون قد هدم قرينة الوفاء ويجب أن يؤدي الواجبات الكرائية التي بذمته والتي تكون مشمولة بالإنفاذ المعجل في إطار المصادقة على الإنذار. قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 10/03/04 تحت عدد 306 في الملف عدد 1612/02 منشور بالمجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات عدد 7 ص 127 وما يليها ، و أن التقادم مسألة قانونية تحكم بها المحكمة، وفيما يخص ما يزعمه من أنه قد عرض الواجبات الكرائية التي وحسب إدعاءه لم يطلها التقادم الخماسي على كاتبة مكتب الأستاذة فطيمة (م.) ورفضت الكاتبة التوصل بها وأنه إبراء لذمته وبعد رفض الكاتبة التوصل بالواجبات الكرائية قام بإيداعها بصندوق المحكمة، و أن الكاتبة لا صفة لها في التوصل بالواجبات الكرائية المعروضة عليها هذا وعلمنا وأن الإقرار والإبراء والصلح لا يتم إلا بالحصول على توكيل من طرف الموكل ، لذلك يلتزمون استبعاد جميع ادعاءاته ومزاعمه لثبوت عدم جديتها من جهة وعدم ارتكازها على أساس قانوني أو واقعي سليم من جهة أخرى، وبتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته لمصادفته الصواب، وتحمله الصائر، وحول المقال الإضافي الحكم لهم بالواجبات الكرائية الإضافية المتخلذة بذمة المستأنف عن الفترة الممتدة من فاتح دجنبر 2018 إلى متم شتنبر 2018 والتي وجب فيها ما مجموعه 10.000,00 درهم مع شمول الحكم بالإنفاذ المعجل وأرفقوا نسخة من محضر الجلسة الابتدائي، نسخة مطابقة للأصل من الحكم المطعون فيه.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون.

وبناء على القرار التمهيدي رقم 976 المؤرخ في 13/11/2019 الذي قضى بإجراء بحث حضره الأطراف ودفاعهم أكد خلاله كل طرف دفوعه السابقة.

وحيث أدلى دفاع المستأنف عليهم بجلسة البحث لجلسة 22/01/2020 بمقال إضافي ثاني ملتصقا بالحكم لهم بالواجبات الكرائية الإضافية الثانية المتخلذة بذمة السيد سعيد (أ.) عن الفترة من فاتح أكتوبر 2019 إلى متم دجنبر 2019 وجب فيها 3.000 درهم.

وبناء على المذكرة بعد البحث مع تعقيب على طلبات إضافية المدلى بها بجلسة 19/02/2020 صرح دفاع المستأنف عليهم خلال جلسة البحث أن المفوض القضائي الذي بلغ الاستدعاء هو نفس المفوض الذي بلغ الإنذار. وعقب دفاع المستأنف بتساؤل مفاده مادام أن المفوض القضائي يعرف مخاطبه الذي سبق له تسجيل اسمه ورقم بطاقته على ظهر إنذار فلماذا اكتفي بعبارة شخص ملتحى رفض التوصل ؟ وهي عبارة مبهمه لا تصلح كأساس لادعاء رفض التوصل، وكان من السهولة واليسر على المفوض القضائي أن يكتب على وجه الاستدعاء أن الشخص الذي رفض تسلم الاستدعاء هو نفس الشخص الذي قبل تسلم الإنذار. ونتساءل انطلاقا من تصريح دفاع المستأنف عليها كيف يعقل أن يقبل المستأنف أن يتبلغ بالإنذار ويقبل أن يتبلغ بالحكم وان يرفض أن يتبلغ بالاستدعاء الذي يترتب عنه حرمانه من حقه في الدفاع عن نفسه، كما صرح المستأنف عليه خلال جلسة البحث ان أول مرة حضر فيها للمحل هو شهر 11 لسنة 2014 وأن هذا التاريخ مهم جدا في نازلة الحال لأنه التاريخ الوحيد الذي حضر فيه المستأنف عليه للمحل حيث استفسر السيد عبد الرحمان (أ.) - مسير المحل - بعد أن رفض التوصل بالوجيبة الكرائية منه عن سبب تواجده بالمحل ثم بادر إلى رفع دعوى طرد محتل - ليس في اسمه ولكن في اسم والده المتوفي قبل رفع الدعوى - في مواجهة المسير. فلو كان العارض مدينا فعلا للمستأنف عليهم بالمدة الكرائية المزعومة لكان من المنطقي تأسيس دعواهم السابقة على سبب عدم الأداء بدل من البحث على سبب آخر أقل وجهة وجدية. وصرح المستأنف خلال جلسة البحث انه كان يؤدي الوجيبة الكرائية لعم المستأنف عليهم، وأن المستأنف عليه الحاضر بجلسة البحث هو من رفض التوصل بمبلغ الوجيبة الكرائية وبادر إلى رفع دعوى طرد محتل. بخصوص الطلبات الإضافية، فان المستأنف عليهم تقدموا بجلسة 11/09/2019 بطلب إضافي أول رامي إلى الحكم على العارض بأداء وجيبة كرائية إضافية عن المدة من فاتح دجنبر 2018 إلى متم شتنبر 2019، و بجلسة 22/01/2020 بطلب إضافي ثاني رامي إلى الحكم على العارض بأداء وجيبة كرائية إضافية عن المدة من 01 دجنبر 2019 إلى متم دجنبر 2019 وقد سبق للعارض أن أدلى للمحكمة بما يفيد عرض وإيداع مبلغ الوجيبة الكرائية الذي

لم يطله أمد التقادم بالإضافة واجبات كراء شهري دجنبر 2018 ويناير 2019 وقد تبين للمحكمة أن المستأنف عليهم يطلبون وجيبة شهري 2018 ويناير 2019 مع سبقية إيداعها بصندوق المحكمة بعد عرضها على دفاعهم في غياب عنوانهم وسبقية رفض دفاعهم التوصل وهو الأمر الذي أكدته الأستاذة فطيمة (م.) خلال جلسة البحث بعلّة أنها لا تتوفر على وكالة من أجل قبض المبالغ المعروضة، وأمام هذه الوقائع - عدم تضمين المستأنف عليهم عنوانهم بإنذارهم والرفض الصريح للأستاذة فطيمة (م.) لفكرة التوصل بالوجيبة الكرائية نيابة عن موكلها لن يبقى للعارض سوى إيداع الوجيبة الإضافية بصندوق المحكمة، لهذه الأسباب يلتمس العارض الحكم وفق ملتسماته الواردة بمقالة الاستئنافي.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث المدلى بها بجلسة 19/02/2020 أن الاستدعاء المطعون فيها بالزور الفرعي هي في الأصل وثيقة رسمية بدعوى أن محررها يعتبر موظفا رسميا، وحاملة لتأشيرة المفوض القضائي على البيانات التي سجلها الكاتب المحلف طبقا للمادة 44 من قانون المفوضين القضائيين، وأن المحررات والمحاضر الصادرة عن المفوض القضائي باعتباره موظف رسمي لا يمكن الطعن فيها إلا لدى الجهة الرسمية المختصة بذلك. وأن طالب الاستئناف الحالي لم يدل للمحكمة بما يفيد سلوكه لهذه المسطرة وما يفيد أن هناك دعوى راجعة لهذا السبب، الأمر الذي يستوجب معه إذن استبعاد هذا الطعن لعدم قانونيته من جهة، ومن جهة أخرى وتجاوزا فإن المحامي لا يمكن له أصلا أن يطعن بالزور الفرعي إلا إذا كان متوفرا على وكالة مكتوبة وخاصة وهو ما لم يرد في طعن نائب الطرف المستأنف بالزور الفرعي المزعوم ورغمما عن عدم قانونية هذا الطعن حسب ما هو مفصل أعلاه وهو أيضا ما استنتجته النيابة العامة في ملتسمها المنجز في النازلة. وعن سبب عدم أداءه للواجبات الكرائية المتخذة بذمته أجاب الطرف المستأنف أنه بمجرد توصله بالإشعار بادر إلى أداء الجزء الذي لم يشمل التقادم على حد تعبيره، وإن كانت مسألة التقادم مرة أخرى وهي مسألة قانونية تحكم بها المحكمة، وعليه وإن كان التقادم مبني على قرينة الوفاء، فإن ادعاء الطرف المستأنف أعلاه هو قرينة إذن على أنه لم يكن يؤدي الواجبات الكرائية، وهو إذن مرة أخرى إقرار منه بعدم الأداء، وإقراره هذا يكون قد هدم قرينة الوفاء. وأن عدم جدية وقانونية مزاعم الطرف المستأنف وتماديه في تماطله للبين والثابت قانونا إلى غاية يومه، هو تقديم الطرف العارض الطلبين إضافيين موضوع أداء الواجبات الكرائية أثناء سريان المسطرة الحالية وكل ذلك بعد إصرار الطرف المستأنف على عدم أدائه للواجبات الكرائية رغم مطالبة الطرف العارض له بذلك، حيث أكد هذا الأخير خلال جلسة البحث أنه في كل مرة يأتي فيها لقبض الواجبات الكرائية لدى سكان العمارة التي يتواجد بأسفلها المحل التجاري موضوع النازلة يطالب في ذات الوقت الطرف المستأنف الحالي بأداء ما بذمته من واجبات كرائية إلا أن هذا الأخير يماطله دون أي أداء، لكل ذلك يلتمس استبعاد إدعاءات ومزاعم الطرف المستأنف لعدم جديتها من جهة، وعدم ارتكازها على أي أساس قانوني أو واقعي سليم من جهة أخرى مع الحكم بعدم قبول الطعن بالزور الفرعي للأسباب المثارة أعلاه ثم الحكم بعد ذلك وفق مذكرة الطرف العارض الحالية ومقاله الإضافي، وكذا وفق مذكرته الجوابية مع مقال إضافي أول موضوع جلسة 11/09/2019 وبتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته لمصادفته الصواب مع تحميل الطرف المستأنف الصائب.

وبناء على رد دفاع المستأنف عليهم بجلسة 11/03/2020 مؤكدا أنه يتعين استبعاد دفعات المستأنف هذه لثبوت [...] وعدم قانونيتها، ولخرقتها لجميع المقتضيات القانونية موضوع المناقشة [...] مذكرتنا التعقيبية بعد البحث ثم القول والتصريح بعدم قبول الطعن بالزور الفرعي مع الحكم بصحة الاستدعاء المبلغ للطرف المستأنف في حين أن الطرف العارض بمقتضى طلبيه الإضافيين أثبت بأن المستأنف لازال متماطلا في أدائه للواجبات الكرائية حيث تخلذت بذمته مدة لاحقة للمدة موضوع الإنذار وجب فيها إلى غاية متم شهر يناير من سنة 2019 ما مجموعه عشرة آلاف درهم والتي لازالت عالقة هي الأخرى بذمة المستأنف إلى يومه والتي أضيف إليها مرة أخرى شهري يناير وفبراير من سنة 2020، وهذا كله راجع إلى تمادي المستأنف في رفضه لأداء الواجبات الكرائية حسب إقراره بذلك في جميع مراحل الدعوى، الأمر الذي يتعين بمقتضاه إذن استبعاد كل هذه الادعاءات والمزاعم لثبوت عدم جديتها وعدم قانونيتها، والقول والحكم وفق مذكرات الطرف العارض وطلباته الإضافية مع تأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته لمصادفته الصواب.

وحيث جاء في تعقيب المستأنف المزعوم على البحث موضوع جلسة 19/02/2020 مرة أخرى ما يلي : قول نائب المستأنف : " الأمر الذي أكدته الأستاذة فطيمة (م.) خلال جلسة البحث بعلّة أنها لا تتوفر على وكالة من أجل قبض المبالغ المعروضة ... " وانه وبالرجوع لمحضر جلسة البحث ستأكدون من أن هذا الكلام الصادر عن الزميل المحترم لم يسبق لنا وأن صرحنا به خلال جلسة البحث إذ أن

ما أكدناه خلال جلسة البحث هو انه وبعد تصريح المستأنف الوارد بجلسة البحث هذه وخلال جوابه عن سؤال المحكمة الذي أفاد فيه كونه انه وبمجرد توصله بالإنتذار موضوع الدعوى بادر إلى عرض الواجبات الكرائية وافدنا وقتها نحن أن الواجبات المزعومة لا تشكل المبلغ ككل. وان كان كل هذا مرة أخرى يؤكد وبما لا يدع أي مجال للشك ان المستأنف لم يكن يؤد الواجبات الكرائية وهو ما تأكد أيضا طيلة فترة سريان هذه الدعوى ابتدائيا واستئنافيا بمقتضى المقالين الإضافيين المدلى بهما في النازلة، لهذه الأسباب فإن الطرف العارض يلتمس استبعاد جميع ادعاءات ومزاعم المستأنف بعد ثبوت عدم جديتها وعدم ارتكازها على أي أساس قانوني أو واقعي سليم مع القول والحكم وفق جميع مقالات ومذكرات الطرف العارض سواء الموضوعية منها أو التعقيبية بعد البحث والحكم بعد ذلك بتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته لمصادفته الصواب.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 04/03/2020 حضرها دفاع الطرفين وأدلى دفاع المستأنف عليهم بالمذكرة الجوابية المشار إليها أعلاه، وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 18/03/2020 مددت لجلسة 17/06/2020.

المحكمة

حيث عرض المستأنف استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

وحيث إنه خلافا لما تمسك به الطاعن من بطلان الاستدعاء للجلسة الذي أرجع بعبارته شخص ملتحي رفض التوصل لا تفيد التوصل وفقا لما ينص عليه الفصل 39 وكذا الفصل 519 من ق.م.م. ذلك أنه بالاطلاع على الملف الابتدائي وخاصة شهادة التسليم لتوصل الطاعن لجلسة 11/03/2019 ثبت أنه في محاولتين من التنقل رفض شخص ملتحي متوسط الطول والبنية التوصل أو كشف عن هويته رغم كل المحاولات وهو وصف نافي للجهالة فضلا على ان المبلغ تم تبليغه بالعين المكتراة وهي المحل موضوع المطالبة الحالية وهو نفسه المضمن بمقاله الاستئنافي وذلك وفقا لما ينص عليه الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أنه يتعين أن يقع التبليغ بالمحل موضوع الطلب أيا كان المبلغ له وأن المستأنف لم يدل بما يثبت أن التبليغ لم يقع بمحل النزاع إلى جانب أنه بعد أن رجع استدعاء المستأنف بعبارته رفض التوصل تم تأخير القضية إلى جلسة أخرى لاستيفاء أجل الرفض الذي هو عشرة أيام وبالتالي فإن تبليغه ابتدائيا كان تبليغ قانونيا سليما يترتب عنه رد الدفع المثار أعلاه.

وحيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم تضمين المستأنف عليهم لعنوانهم بالمقال الافتتاحي وأنه لم يتعرف على محل إقامتهم دفع مردود على مثيره ذلك أنه سبق أن أعلم وتوصل برسم إراتتهم منذ سنة 2015 بواسطة دعوى سابقة وجهت ضده والتي كانت موضوع حكم صادر بتاريخ 17/06/2015 تحت رقم 6888 في الملف رقم 11158/8205/2014 مما يصبح ما تمسك به الطاعن بهذا الخصوص مردودا.

وحيث إن الثابت من خلال الاطلاع على الإنتذار موضوع المصادقة أن تضمن كافة البيانات اللازمة من صفة وعنوان باعثيه وهم ورثة محمد (ب.) محمدا أسماؤهم دونما حاجة إلى الاستدلال بشهادة وفاة مورثهم وتحديد نصيب كل واحد منهم وأنه لا موجب للتمسك بعدم تحديد عنوانهم بالمغرب طالما أنه قام فور توصله بالإنتذار إلى عرض الواجبات الكرائية على دفاعهم فيصبح تبعا لذلك تعذر أدائه للواجبات الكرائية مردودا.

وحيث إنه إذا كانت المادة 15 من ظهير رقم 23-106 في فقرتها الأخيرة تنص على أنه يمكن للمفوض القضائي أن ينيب عنه تحت مسؤوليته كاتب محلفا أو أكثر للقيام بعمليات التبليغ فيصبح تبعا لذلك دفع الطاعن بأن تبليغ الإنتذار بواسطة كاتب المفوض القضائي غير قانوني دفعا مردودا خاصة وأنه قد تم التأشير على محضر التبليغ بواسطة المفوض القضائي سعيد (ب.) فيكون بذلك تبليغ الإنتذار تبليغا قانونيا سليما مستوفيا لكافة شروطه الشكلية من تضمين اسم المبلغ له الذي وقع وضمن رقم بطاقته الوطنية وتم من طرف من له الصفة للقيام بالتبليغ.

وحيث إنه صح ما تمسك به الطاعن من تقادم الواجبات الكرائية اعتبارا ان أداء الواجبات الكرائية هو من الأداءات الدورية التي تتقادم

لمدة خمس سنوات وليس بتقادم قصير وهو ما يجعل ما تمسك به المستأنف عليهم من أن جواب المستأنف بأن عدم الأداء راجع للمكري هو جواب لعدم قرينة الوفاء مردودا ذلك أن تقادم الواجبات الكرائية ليس بتقادم قصير المدة وإنما تقادم خمسي لا تنطبق عليه هذه القاعدة من جهة. ومن جهة ثانية فإن استدلال المستأنف عليهم بالحكم رقم 6888 المؤرخ في 17/06/2015 لا يشكل جزءا قاطعا للتقادم لاختلاف أساس الدعوتين فالدعوى الحالية تتعلق بالإفراغ للتماطل في مواجهة الطاعن في حين فالحكم المتمسك به يتعلق بدعوى الإفراغ للاحتلال من طرف الغير والتي كان الطاعن فيها مت دخلا ولا تتعلق بأداء الواجبات الكرائية الحالية، وبالتالي فإنه يتعين التصريح والقول بتقادم الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح دجنبر 1998 إلى فاتح دجنبر 2013.

وحيث إنه بقيام الطاعن بعرض الواجبات الكرائية الغير المتقدمة على دفاع المستأنف عليهم بمكتبه على كاتبة يعتبر عرضا حقيقيا لأن العرض الواقع إلى المحامي موجه الإنذار بالأداء عرض حقيقي وناف للتماطل ولوقوع رفضه سيما وأنه تم داخل الأجل القانوني ذلك أنه توصل بالإنذار بتاريخ 26/12/2018 وأن العرض المشار إليه أعلاه قام به بتاريخ 08/01/2019 واستتبعه بالإيداع بتاريخ 09/01/2019 وهو الأمر الذي ينتفي معه التماطل المبرر للإفراغ مما يتعين معه اعتبار استئناف الطاعن والتصريح بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الدعوى.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

في الطلبات الإضافية :

حيث التمس المستأنف عليهم الحكم على المستأنف بأدائه الواجبات الكرائية بمقتضى المقالات الإضافية موضوع المطالبة الحالية والتي تتحدد من 01/12/2018 إلى دجنبر 2019 وبما أن الطاعن أثبت عرض وإيداع الواجبات الكرائية إلى غاية متم يناير 2019، فإن الواجبات الكرائية التي لم يتم أدائها ينحصر من فاتح فبراير 2019 إلى دجنبر 2019 وجب عنها مبلغ 11.000 درهم.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف وقبول الطلبات الإضافية.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الدعوى وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

في الطلبات الإضافية : الحكم على المستأنف بأدائه للمستأنف عليهم مبلغ 11.000 درهم \neq واجب الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2019 إلى متم دجنبر 2019 وتحمله الصائر.