Exception d’inexécution : le preneur ne peut suspendre le paiement des loyers pour trouble de jouissance s’il disposait d’une autorisation judiciaire pour y remédier lui-même (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56607	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4268
Date de décision 20240912	**N° de dossier** 2024/8219/1574	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Validité de l'injonction de payer, Trouble de jouissance, Résiliation du bail, Privation d'eau et d'électricité, Obligations du bailleur, Notification, Non-paiement des loyers, Expulsion, Exception d'inexécution, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorisation judiciaire
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, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure et le bien-fondé de l'exception d'inexécution soulevée par le preneur. L'appelant contestait la validité de la notification de l'assignation et de la sommation de payer, tout en invoquant la privation de jouissance du local faute d'accès à l'eau et à l'électricité.

La cour écarte les moyens de procédure, retenant que le refus de réception de l'acte par un proche au domicile du destinataire constitue une notification régulière et que la sommation n'est viciée ni par la mention d'un délai unique, ni par sa remise à un membre de la famille dont l'incapacité de discernement n'est pas établie. Sur le fond, la cour juge que le preneur ne peut se prévaloir de l'exception d'inexécution dès lors qu'une décision de justice antérieure l'avait autorisé à procéder lui-même à l'installation des compteurs litigieux.

L'occupation des lieux sans paiement du loyer étant ainsi injustifiée, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/02/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1857 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/05/2023 في الملف عدد 2968/8207/2022 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه [مصطفى (ن.)] لفائدة المدعين كل حسب ما نابه حسب الفريضة الشرعية مبلغ (29150,00 درهم) واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2018 إلى غاية متم يوليوز 2022 مع النفاذ المعجل، وبأدائه لفائدتهم مبلغ 2000,000 درهم تعويضا عن التماطل والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 15/06/2022 ، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بشارع عقبة بن نافع حي الولاء رقم 162 القرية، سلا وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، وتحميله الصائر وبرفض الباقي.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 02/02/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 16/02/2024 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 السادة ورثة [فاطمة (ق.)] تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/09/2022 عرضوا من خلاله أنهم يكرون للمدعى عليه المراب الكائن بشارع عقبة بن نافع حي الولاء رقم 162 القرية سلا بسومة شهرية قدرها 550 درهم وأن المدعى عليه تقاعس عن اداء الكراء منذ شهر مارس 2018 فوجه له المدعون إنذارا توصل به بتاريخ 15/06/2022، دون أن يستجيب لمحتواه والتمسوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 29.150,00 درهم الذي يمثل واجبات كراء الشهور من مارس 2018 والى غاية متم يوليوز 2022 حسب سومة كرائية شهرية قدرها 550 درهم والحكم عليه بأدائه للمدعين مبلغ 5247 درهم كتعويض عن التماطل ، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه ولو بإذنه من المرآب المكرى له الكائن بشارع عقبة بن نافع حي الولاء رقم 162 القرية سلا تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها الف درهم 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع التجديد، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليه الصائر والحكم بتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى. وأرفقوا المقال :بصورة لإنذار مع صورة لمحضر تبليغه، صورة لقرار استئنافي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنافه حول خرق القانون من حيث بطلان مسطرة التبليغ فإن محكمة البدء قضت في ملف نازلة الحال دون التأكد من سلامة إجراءات تبليغ الإستدعاء للمدعى عليه ذلك أنه لم يتمكن من تقديم أوجه دفاعه ، وأن المحكمة مصدرة الحكم جاء في تعليلها تخلف المدعى عليه عن الجواب رغم التوصل القانوني مما تبقى معه الوثائق المدلى بها بمنأى عن أية منازعة لكن كما سيتجلى للمحكمة بشأن عدم صحة تبليغه وأنها لم تقم بإجراء المسطرة القانونية كما هو معمول به ذلك أنه لم يتوصل بالاستدعاء لحضور جلسات الدعوى وأن الإستدعاء لحضور جلسة 18/04/2023 رجع

بإفادة أن المحل مغلق بعد التردد عليه مع ترك إشعار عن طريق المفوضة القضائية [هدى حججمي] وأن محكمة البدء لم تطبق القانون تطبيقا سليما لما لم تقم بالتبليغ وفق المساطر المقررة قانون، وذلك عبر تبليغه عن طرق البريد المضمون ، ثم عن طريق القيم لاستكمال التبليغ القانوني، وفي غياب استكمال المسطرة طبقا للقانون يعتبر الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط هو والعدم سواء، ومن حيث الطعن ببطلان الإنذار من حيث عدم صحة العنوان فبداية ستلاحظ المحكمة بكون الإنذار وجه له في العنوان التالي 1 سكتور حي الولاء زنقة بير الكندوز رقم الدار 37 القرية سلا وأن العنوان المضمن بالإنذار ليس بالعنوان الصحيح له ولا يقطن به بل إن عنوانه الحقيقي والصحيح هو اليسرى الزرقاء عمارة 60 شقة 3 طريق القنيطرة المهدية سلا وهو الأمر الذي يؤكد سوء نية تقاضي المستأنف عليهم خلافا لقواعد حسن النية، وما يؤكد هذا المعطى أيضا هو أن الإنذار و المقال لم يضمنوه عنوان المحل التجاري موضوع نازلة الحال لعلمهم اليقيني أن المحل مغلق بسبب حرمانه من مادة الماء والكهرباء الضرورية والأساسية لتشغيل المحل والإنتفاع به و هو الأمر الذي سوف يناقشه في الشق المتعلق بسوء التعليل الموازي لانعدامه، ومن حيث عدم تضمين أجلين بنص الانذار ستلاحظ أن الإنذار المطعون فيه جاء خاليا من البيانات الإلزامية المنصوص عليها قانونا بخصوص التنصيص على أجل 15 يوما من اجل الاداء و 15 يوما من أجل الافراغ في حين أن المستأنف عليهم اكتفوا بأجل وحيد من أجل الأداء فقط كما سيتبين للمحكمة حين الاطلاع عليه الأمر الذي يجعل حكم البدء قد جاء خرقا للقانون حين انتهى إلى القضاء بإفراغ من المحل، ومن حيث بطلان الإنذار لعيب في التوصل فإنه يطعن في الإنذار لعلة أن المتوصل به هي السيدة [راضية (ف.)] بصفتها ابنة أخت المعني بالأمر حسب ذكرها ، وأن كانت المتوصلة هي ابنة أخته إلا أنه يثير طعنا ببطلان التبليغ عدم صحته لكون هاته الأخيرة معاقة ذهنيا و لا يمكن أن ترتب أي أثار قانونية في مواجهته و هو الأمر الذي يجعل الإنذار الموجه له هو والعدم سواء زيادة على ما تمت مناقشته من كون العنوان الذي تم توجيه الإنذار إليه لا يقطن به وليس هو العنوان الصحيح كما هو ثابت في ملف النازلة ، ومن تم يكون التبليغ غير صحيح ولا يعتد به ولى يرتب أي اثار قانونية في مواجهته ويكون تبعا الحكم الطعين قد خرق القانون ومعرضا للإبطال والإلغاء، وبخصوص سوء التعليل الموازي لانعدامه من حيث عدم أحقية المستأنف عليهم في المطالبة بواجبات الكراء و الإفراغ فمن جهة أولى فإن مقتضيات الفصلين 643 و 644 من قانون الالتزامات تنص على أن الواجبات الكرائية تدفع مقابل الانتفاع بالعين المكتراة وحيازتها بلا معارض وإلزام المكري بالامتناع عن كل ما يعكر صفو حيازة المكتري أو إلى حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها، وأن المستأنف عليهم قد حرموه من حقه بالانتفاع بالعين المكتراة، وذلك أنه تم حرمانه مادتي الماء والكهرباء وهما أهم مادتين يشتغل بهما في المحل المخصص في نشاطه "كمحلبة" وهو الأمر الذي يؤكده صدور الأمر في الملف عدد 125/3/2006 بتاريخ 15/05/2006 و القاضي في منطوقه : " نأمر المدعى عليها [فاطمة (ق.)] بتمكين المدعي [مصطفى (ن.)] من الوثائق اللازمة من أجل الحصول على عداد الماء للمحل الكائن بشارع عقبة بن نافع رقم 162 القرية سلا تحت طائلة غرامة تهديدة قدرها 50 درهم عن كل تأخير و في حالة امتناعها اعتبار هذا الأمر بمثابة إذن المدعي للحصول على عداد الماء وبتحميل المدعى عليها الصائر وهو الأمر الذي تم تأييده استئنافيا عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف 5295/2006/4 بتاريخ 13/02/2007 كما أنه فتح ملف تنفيذي بناءا على الأوامر المبينة أعلاه، وهو الأمر الذي امتنعت والدة المستأنف عليهم عن تنفيذه و الذي يؤكد صحة الدفع المثار أعلاه ومن جهة ثانية فإن محكمة البدء لما قضت بالأداء وبإفراغه من المحل موضوع النزاع يكون تعليلها منعدما ذلك لجميع الأسباب التي سبق و مناقشته أعلاه مما يستوجب معه التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي ، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تطبق القانون تطبيقا سليما و أنها أساءت التعليل الموازي لانعدامه وبالتالي لا محالة فإن المحكمة ستصرح ببطلان الحكم الطعين وإلغاءه ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم عدد 1857 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/05/2023 في الملف عدد 2968/8207/2022، وبعد التصدي التصريح برفض الطلب واحتياطيا عقد جلسة بحث يحضرها جميع الأطراف للتأكد من ان المحل ظل مغلقا بسبب حرمانه من مادة الماء والكهرباء لاستغلال المحل والإنتفاع به بعد أن امتنعت مورثة المستأنف عليهم والدتهم السيدة [فاطمة (ق.)] من تنفيذ مقتضيات حكم قضائي عليها من اجل ارجاع مادتي الماء والكهرباء لمحله ، وأرفق المقال ب طي التبليغ و نسخة حكم و شهادة التسليم وصورة من بطاقة التعريف الوطنية والملف الطبي لابنة أخته ونسخة أمر ونسخة قرار و نسخة من محضر معاينة واستجواب تفيد عدم توفر مادتي الماء والكهرباء.

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المستأنف أرفق مقال استئنافه بطي التبليغ ، فانه يلتمس من المحكمة مراقبة ما إذا كان الاستئناف قد وقع داخل الأجل القانوني أم خارجه ومن جهة أخرى يلتمس من

المحكمة إعمال رقابتها على مدى استيفاء الاستئناف لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا وترتيب الأثر القانوني عن ذلك بالتصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا متى اختلت شروطه الشكلية ، كما أن المستأنف أسس استئنافه على ادعاءات لا أساس لها وتخالف الفصل الخامس من قانون المسطرة المدنية يتولى الجواب عليها بإيجاز من خلال ما يلي يدفع المستأنف بان المحكمة التجارية بالرباط لم تقم بمسطرة تبليغ الاستدعاء القانونية وانه لم يتوصل بالاستدعاء وأن هذا الدفع لا أساس له ولا يمكن الالتفات إليه، وباطلاع المحكمة على محاضر الجلسات سيتأكد لها ان المحكمة التجارية بالرباط حرصت كل الحرص على توجيه الاستدعاء الى المدعى عليه بكل الطرق الممكنة مسطريا ، وان الملف ادرج بجلسة 04/10/2022 واعيد استدعاء المدعى عليه لجلسة 8/11/2022 بعنوان العين لجلسة 06/12/20 وبها تقرر إعادة استدعاء المدعى عليه لجلسة 10/01/2023 وبها تقرر إعادة استدعاء المدعى عليه مع ترك الاشعار عند الاقتضاء لجلسة 31/01/2023 وبها أيضا تقرر إعادة استدعاء المستأنف مع ترك الاشعار عند الاقتضاء لجلسة 21/02/2023 وتقرر مرة أخرى إعادة الاجراء السابق لجلسة 21/03/2023 وبها تقرر إعادة الاستدعاء لجلسة 18/04/2023 حيث افيد بان المحل مغلق بعد التردد مع ترك الاشعار ، وبالتالي يتجلى ان المحكمة التجارية طبقت القانون الاجرائي تطبيقا سليما، وان اغلاق المستأنف للمحل لا يمكن ان يكون مانعا لمقاضاته، وبالتالي فإن ما يدعيه مجرد من الأساس القانوني والمحكمة ستقضي برده عليه، ولم يكتف المستأنف بالطعن في تبليغ الاستدعاء بل طعن أيضا في تبليغ الإنذار زعم ان العنوان الذي بلغ به بالإنذار ليس هو عنوانه واستدل ببطاقته الوطنية في محاولة يائسة لإثبات ادعائه المنعدم الأساس ويكفي للأثبات افتراء المستأنف وخرقه السافر للفصل 5 من قانون المسطرة المدنية كونه هو نفسه ادلى بطي تبليغ الحكم المستأنف من قبله بالعنوان الذي ينفي السكن ،به، وان البطاقة الوطنية ترجع الى 10 سنوات وانها انتهت صلاحيتها بتاريخ 29/04/2024 ، باطلاع المحكمة على نسخة القرار المستدل به من قبل المدعين ابتدائيا والصادر في الملف عدد 2359/8206/2021 ان نفس النهج سلكه المستأنف، وتأكد لمحكمة الاستئناف زيف ادعاءاته وردته عليه، وان المستأنف لم يدع في تلك المسطرة حرمانه من استغلال المحل وانما ادلى بما يفيد عرض الكراء وايداعه وجاء المستأنف يزعم بان الإنذار لم يتضمن اجلين في حين ان العمل والاجتهاد القضائي مستقر على عدم وجوب منح اجلين اثنين واحد للأداء والآخر للإفراغ مما يجعل ما أثير من قبل المستأنف عديم الأساس، وبالتالي فإن محكمة الاستئناف ستقضي برد السبب على المستأنف لانعدام أساسه وفي محاولة يائسة وتمسكا بخيط عنكبوت ولا اهون منه جاء المستأنف يزعم بان المبلغ اليها الإنذار تعاني من اعاقة ذهنية والحالة ان ما استدل به يتعلق بالأسنان والعيون ولا تعني البتة انها عديمة التمييز، كما ان المستأنف لم ينف كون المبلغ اليها الإنذار ليست ابنة اخته مما يثبت ان ما اثير بشأن تبليغ الإنذار لا أساس له ولا أثر له وان محاولات المستأنف التملص من التوصل بالإنذار لن تجديه نفعا لان الإنذار بلغ اليه بصورة قانونية ولم يستجب له، وبالتالي فإنه يترتب عنه جميع اثاره القانونية، والمحكمة التجارية كانت على صواب فيما قضت به، وأن المستأنف أخيرا جاء يزعم بان المكرين حرموه من استغلال المحل واستدل على ذلك بالأمر الصادر في الملف عدد 125/3/2006 ، وادعى ان والدته امتنعت عن تنفيذه ، وأن ما يزعمه المستأنف لا أساس له من الواقع ولا سند له في القانون، ويكفي اطلاع المحكمة على القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2359/8206/2021 ليتأكد انه يتعلق بالمدة السابقة على المدة موضوع هذه الدعوى وان المستأنف لم يسبق له ان ادعى حرمانه من استغلال المحل بل ادلى بما يثبت عرض واجبات الكراء وايداعها، وان القرار صدر بتاريخ 07/07/2021 ، مما يقوم شاهدا على ان ما يحاول المستأنف تقديمه من ادعاءات واهية ولا أساس لها لا يجديه ولا يقدح مطلقا في صوابية الحكم المستأنف من قبله مما يستوجب الحكم برفض الاستئناف لانعدام أساسه ، ملتمسا أساسا الحكم بعدم قبول الاستئناف متى كان مختلا من الناحية الشكلية او وقع خارج الاجل القانوني واحتياطيا الحكم برفض الاستئناف لانعدام أساسه وانعدام مبرر له وتحميل المستأنف الصائر، وأرفقوا المذكرة بصورة قرار .

و بناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والذين أوضحوا أن المستأنف أرفق مقال استئنافه بطي التبليغ ، فانه يلتمس من المحكمة مراقبة ما إذا كان الاستئناف قد وقع داخل الأجل القانوني أم خارجه ومن جهة أخرى يلتمس من المحكمة إعمال رقابتها على مدى استيفاء الاستئناف لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا وترتيب الأثر القانوني عن ذلك بالتصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا متى اختلت شروطه الشكلية ، كما أن المستأنف أسس استئنافه على ادعاءات لا أساس لها وتخالف الفصل الخامس من قانون المسطرة المدنية يتولى الجواب عليها بإيجاز من خلال ما يلي يدفع المستأنف بان المحكمة التجارية بالرباط لم تقم بمسطرة تبليغ الاستدعاء القانونية وانه لم يتوصل بالاستدعاء وأن هذا الدفع لا أساس له ولا يمكن الالتفات إليه، وباطلاع المحكمة على

محاضر الجلسات سيتأكد لها ان المحكمة التجارية بالرباط حرص كل الحرص على توجيه الاستدعاء الى المدعى عليه بكل الطرق الممكنة مسطريا ، وان الملف ادرج بجلسة 04/10/2022 واعيد استدعاء المدعى عليه لجلسة 8/11/2022 بعنوان العين لجلسة 06/12/20 وبها تقرر إعادة استدعاء المدعى عليه لجلسة 10/01/2023 وبها تقرر إعادة استدعاء المدعى عليه مع ترك الاشعار عند الاقتضاء لجلسة 31/01/2023 وبها أيضا تقرر إعادة استدعاء المستأنف مع ترك الاشعار عند الاقتضاء لجلسة 21/02/2023 وتقرر مرة أخرى إعادة الاجراء السابق لجلسة 21/03/2023 وبها تقرر إعادة الاستدعاء لجلسة 18/04/2023 حيث افيد بان المحل مغلق بعد التردد مع ترك الاشعار وبالتالي يتجلى لمحكمة الاستئناف ان المحكمة التجارية طبقت القانون الاجرائي تطبيقا سليما، وان اغلاق المستأنف للمحل، لا يمكن ان يكون مانعا لمقاضاته، وبالتالي فإن ما يدعيه مجرد من الأساس القانوني والمحكمة ستقضي برده عليه ولم يكتف المستأنف بالطعن في تبليغ الاستدعاء بل طعن أيضا في تبليغ الإنذار وزعم ان العنوان الذي بلغ به بالإنذار ليس هو عنوانه واستدل ببطاقته الوطنية في محاولة يائسة لإثبات ادعائه المنعدم الأساس ويكفي للأثبات افتراء المستأنف وخرقه السافر للفصل 5 من قانون المسطرة المدنية كونه هو نفسه ادلى بطي تبليغ الحكم المستأنف من قبله بالعنوان الذي ينفي السكن ،به، وان البطاقة الوطنية ترجع الى 10 سنوات وانها انتهت صلاحيتها بتاريخ 29/04/2024 و باطلاع المحكمة على نسخة القرار المستدل به من قبل المدعين ابتدائيا والصادر في الملف عدد 2359/8206/2021 ان نفس النهج سلكه المستأنف، وتأكد لمحكمة الاستئناف زيف ادعاءاته وردته عليه وان المستأنف لم يدع في تلك المسطرة حرمانه من استغلال المحل وانما ادلى بما يفيد عرض الكراء وايداعه وجاء المستأنف يزعم بان الإنذار لم يتضمن اجلين في حين ان العمل والاجتهاد القضائي مستقر على عدم وجوب منح اجلين اثنين واحد للأداء والأخر للإفراغ مما يجعل ما أثير من قبل المستأنف عديم الأساس، وبالتالي فإن محكمة الاستئناف ستقضي برد السبب على المستأنف لانعدام أساسه وفي محاولة يائسة وتمسكا بخيط عنكبوت ولا اهون منه جاء المستأنف يزعم بان المبلغ اليها الإنذار تعاني من اعاقة ذهنية والحالة ان ما استدل به يتعلق بالأسنان والعيون ولا تعني البتة انها عديمة التمييز، كما ان المستأنف لم ينف كون المبلغ اليها الإنذار ليست ابنة اخته مما يثبت ان ما اثير بشأن تبليغ الإنذار لا أساس له ولا أثر له وان محاولات المستأنف التملص من التوصل بالإنذار لن تجديه نفعا لان الإنذار بلغ اليه بصورة قانونية ولم يستجب له، وبالتالي فإنه يترتب عنه جميع اثاره القانونية، والمحكمة التجارية كانت على صواب فيما قضت به وأن المستأنف أخيرا جاء يزعم بان المكرين حرموه من استغلال المحل واستدل على ذلك بالأمر الصادر في الملف عدد 125/3/2006 ، وادعى ان والدتهم امتنعت عن تنفيذه وأن ما يزعمه المستأنف لا أساس له من الواقع ولا سند له في القانون، ويكفي اطلاع المحكمة على القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2359/8206/2021 ليتأكد انه يتعلق بالمدة السابقة على المدة موضوع هذه الدعوى وان المستأنف لم يسبق له ان ادعى حرمانه من استغلال المحل بل ادلى بما يثبت عرض واجبات الكراء وايداعها، وان القرار صدر بتاريخ 07/07/2021 ، مما يقوم شاهدا على ان ما يحاول المستأنف تقديمه من ادعاءات واهية ولا أساس لها لا يجديه ولا يقدح مطلقا في صوابية الحكم المستأنف من قبله مما يستوجب الحكم برفض الاستئناف لانعدام أساسه ، ملتمسون الحكم برفض الاستئناف لانعدام أساسه وانعدام مبرر له وتمتيعهم بما ورد في مذكرتهم الحالية وفي سابق كتاباتهم ووفق ما ورد في كتابات اخيهم [إبراهيم] والحكم لهم وفق ماجاء فيها والبت في الصائر طبقا للقانون . وأرفقوا بصورة قرار .

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 05/09/2024 حضر نائب المستأنف عليه وتخلف نائب المستأنف رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/09/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أن المحكمة مصدرة الحكم قررت استدعاء المستأنف بالعنوان المضمن بالمقال الافتتاحي لجلسة 8/11/2022 حيث توصل بواسطة شقيقته السيدة [فاطمة (ن.)] بتاريخ 11/10/2022 فقررت اعادة استدعاءه على عنوان المحل المكترى لجلسة 10/1/2023 حيث رجع الاستدعاء بملاحظة محل مغلق بعد التردد عليه بتاريخ 14/12/2022 فقررت اعادة استدعائه على نفس العنوان بعد أن لاحظت أن شهادة التسليم لم يشر فيها الى ملاحظة ترك اشعار بالمرور، وبجلسة 18/4/2023 رجعت شهادة التسليم بملاحظة رفض التوصل من طرف السيد [صالح (ن.)] بصفته شقيق المعني بالأمر حسب ذكره وتم وصفه وبعد أن تأكدت

المحكمة استيفاء أجل الرفض قررت حجز الملف للمداولة ، وأن رجوع إفادة رفض التوصل من طرف شقيق المستأنف وبالمحل المدعى فيه واستيفاء أجل الرفض فإن المحكمة لم تكن بحاجة الى استكمال إجراءات التبليغ طالما أن الغاية من التبليغ قد تحققت بعد مرور أجل عشرة أيام على رفض التوصل ، وبالتالي فلا مآخذ على ما باشرته المحكمة مصدرة الحكم من إجراءات عند تبليغ الاستدعاء للمستأنف، مما يتعين معه رد ما أثير بهذا الشأن .

وحيث إن ما أثاره الطاعن بشأن عدم صحة العنوان المضمن بالإنذار وبأنه لايقطن به يفنده اقراره من كونه بلغ بالحكم المستأنف مدليا بطي التبليغ الذي اشير فيه الى نفس العنوان وهو ما يقوم دليلا على أن العنوان المذكور يتواجد به الطاعن وهو ما سبق لمحكمة الاستئناف في إطار دعوى سابقة بين نفس الطرفين أن اعتبرت التبليغ الذي تم لفائدة المستأنف بالعنوان المذكور مرتب لكافة آثاره القانونية " قرار 3720 تاريخ 7/7/2021 ملف 2359/8206/2021 " ، كما أنه لا مجال للتمسك بعدم تضمين الإنذار لأجلين بعد أن حسمت محكمة النقض في هذا الشأن واعتبرت أن الأمر يتطلب أجل واحد وليس أجلين " قرار 649/2 تاريخ 2/12/2021 ملف 2091/3/2/2019 " .

وحيث إن الطاعن لاينكر التوصل بالإنذار كما لا ينكر أن من توصلت به هي ابنة أخته وإنما عاب على تبليغ الإنذار عدم صحته لكون المتوصلة به مصابة بإعاقة ذهنية والحال أنه بالإطلاع على الشواهد الطبية المدلى بها تبين أنها أشارت الى إعاقة ذهنية خفيفة وليس ضمنها ما يفيد أن من توصلت بالإنذار هي عديمة التمييز ، سيما وأن التبليغ تم بنفس العنوان الذي بلغ فيه الطاعن بالحكم المستأنف مما يبقى ما أثاره بشأن بطلان تبليغ الإنذار لعيب في التوصل غير منتج في طعنه ويتعين رده .

وحيث إن الواجبات المطلوبة موضوع النازلة تمثل تلك المترتبة عن الفترة اللاحقة عن تلك موضوع القرار الاستئنافي ذي المراجع أعلاه حيث سبق وأن قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف القاضي بالأداء بعد أن اثبت المستأنف أداء الكراء السابق دون أن يثير مسألة عدم الانتفاع بالمدعى فيه بحرمانه من مادة الماء وهو ما يفيد انتفاعه بالعين المكراة عن المدة الموالية التي استصدر بشأنها أمرا في مواجهة مورثة المستأنف عليهم بتمكينه من الوثائق اللازمة من أجل الحصول على عداد الماء وفي حالة امتناعها واعتبار هذا الأمر بمثابة إذن للحصول على عداد الماء والذي صدر خلال 2006 ، هذا بالإضافة الى أن الأمر المذكور قد منح للمستأنف سندا وهو الإذن له بمقتضى نفس الأمر بالحصول على عداد الماء وأن استمرار المستأنف بالتحوز بالمدعى فيه وحبس الوجيبة الكرائية يبقى غير مبرر للقول بعدم احقية الطرف المستأنف عليه في المطالبة بواجبات الكراء، وأنه وأمام خلو الملف مما يفيد تشريف الطاعن لالتزامه بأداء الكراء المطلوب يبقى المطل ثابتا في حقه الموجب للأداء والإفراغ وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستانف الصائر.