

La demande de résiliation du bail commercial pour défaut de paiement est rejetée dès lors que le preneur a consigné une somme supérieure au montant des loyers non couverts par la prescription quinquennale (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61096	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3365
Date de décision 20230518	N° de dossier 2023/8206/281	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande, Prescription quinquennale, Loyer, Interruption de la prescription, Défaut de paiement, Consignation, Bail commercial, Absence de défaut	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation d'un litige relatif à la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de la prescription quinquennale de la créance locative. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur. Le preneur appelant soulevait principalement la prescription d'une partie de la dette et, subsidiairement, la nullité de la mise en demeure pour vice de notification. La cour écarte les moyens de forme, retenant que le preneur, en procédant à des offres réelles suite à la mise en demeure, avait purgé le vice sans justifier d'un grief. Sur le fond, elle fait droit au moyen tiré de la prescription, après avoir constaté que les actes prétendument interruptifs invoqués par le bailleur ne concernaient pas la société preneuse et lui étaient donc inopposables. La cour retient que les sommes consignées par le preneur excédaient le montant de la dette locative non prescrite, faisant ainsi disparaître le manquement contractuel. Par conséquent, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette l'intégralité des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث بتاريخ 14/06/2018 تقدمت شركة ك. بواسطة دفاعها محمد (ع.) بمقال استثنائي مؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 8/5/2018 تحت رقم 4515 في الملف رقم 2186/8206/2018 القاضي بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين والحكم بإفراغها و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و بأدائها لفائدة المستأنف عليهم تعويضا قدره 2000 درهم و بتحميلها الصائر و رفض الباقي. في الشكل : حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا. وحيث إن الطلب الاضافي الذي قدم من طرف المستأنف عليهم بعدالنقض والاحالة الرامي الى الحكم على المستأنفة بآداء واجبات الكراء عن المدة من مارس 2004 الى متم ابريل 2012 غير مرتبط بالطلب الأصلي وغير متفرع عنه لاختلاف موضوعهما وطبقا للمنصوص عليه في الفصل 143 من ق م ق م يتعين التصريح بعدم قبوله. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 27/02/2018 عرضوا من خلاله أنهم يملكون عقارا فأجروا منه المحلات التجارية ذات الأرقام 92/96 للمدعى عليها بسومة شهرية قدرها 2500 درهم غير شاملة لرسم الخدمات الجماعية والذي خصص كمخازن للسلع والبضائع إلا أن المدعى عليها تخلفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح مارس 2004 إلى متم أكتوبر 2017 ووجب فيها ما مجموعه 451.000,00 درهم شامل لواجبات الكراء ورسم الخدمات الجماعية، فوجهوا لها إنذارا بالأداء والإفراغ توصلت به بتاريخ 10/2017 وبقي بدون جدوى متمسكين بالمادة 8 والمادة 26 من القانون رقم 49/16، و التمسوا الحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها بإذنها من جميع المحلات التجارية الكائنة بـ [العنوان] الدار البيضاء من جميع مرافقها وأمتعتها وسلعها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وتعويض قدره 30.000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر وأرفقوا المقال بشهادة الملكية وإنذار مع محضر تبليغه. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 10/04/2018 والتي أثار من خلالها من حيث الشكل أن الإنذار والمقال الافتتاحي للدعوى بلغا للمدعى عليها بعنوان ليس بمقرها الاجتماعي ذلك أن مقرها الاجتماعي يوجد بعنوان المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وليس بعنوان المسطر بالمقال والإنذار متمسكا بالفصل 28 و 522 و 516 من ق م ق م واستدل باجتهادات قضائية، وبالتالي فإن تبليغ الإنذار باطل والدعوى غير مقبولة من الناحية الشكلية، وأن الدعوى مخالفة لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49/16 لكون المدعين التمسوا الحكم بإفراغ المكترية من المحل التجاري دون طلب المصادقة على الإنذار، وأن الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 02/10/2017 والذي أسس عليه المدعون دعواهم أشير فيه إلى كون المكترية تكتري منهم المحلات التجارية ذات الأرقام 91/94/86/76/115 وهو إنذار باطل لكون العارضة لا تكتري منهم المحلات المشار إليها في الإنذار وإنما تكتري منهم المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء، وأن الإنذار المبلغ للمدعى عليها أشير فيه إلى أرقام المحلات دون أن يشير فيه إلى العنوان الكامل الذي تتواجد به هو إنذار باطل وتبقى الدعوى غير مقبولة من الناحية الشكلية، ومن حيث الموضوع فإن الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح مارس 2004 إلى غاية 01/04/2012 قد طالها التقادم طبقا للفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود وبالتالي ووجب التصريح بسقوط دعوى المدعين في المطالبة بواجبات الكراء عن الفترة المذكورة، وأنه فيما يخص الواجبات الكرائية عن المدة من 01/04/2012 إلى متم نونبر 2017 فإنه قد تم إيداعها بصندوق المحكمة على مرحلتين كالتالي: _ المرحلة الأولى بعد التوصل بالإنذار المبلغ بتاريخ 02/10/2017 رففته نسخة من طلب عرض وإيداع ونسخة من محضر إخباري ونسخة من وصل إيداع مبلغ 155.000,00 درهم. _ المرحلة الثانية بعد التوصل بالإنذار المبلغ بتاريخ 09/11/2017 رففته نسخة من طلب عرض وإيداع ونسخة من محضر إخباري ونسخة من وصل إيداع مبلغ 10.000,00 درهم. وبالتالي فإن العارضة غير مدينة للمدعين بأي واجبات كرائية، ملتسما الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا برفضها موضوعا ومدلية بصورة إنذارين وبصورة لطلبي العرض والإيداع وبصورة لمحضرين إخباريين وبصورة لوصلي الإيداع، و بعد تمام الاجراءات أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المدعى عليها للأسباب التالية: حيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب وتحريف للوقائع و

كذا بطلان الانذار و الاستدعاء للجلسة. ذلك أن الانذار المبلغ بتاريخ 09/11/2017 و الذي اعتمدت عليه المحكمة في قضائها بأنه هو الذي أسست عليه دعوى المستأنف عليهم فإن تبليغه غير صحيح بما في ذلك الانذار الذي بلغ بتاريخ 02/10/2017 والذي لم يتم الادلاء به من لدن المستأنف عليهم رفقة مقالهم الافتتاحي و إنما ادلت به العارضة من أجل أن توضح على أن هذين الانذارين شابهما خرق لمقتضيات الفصلين 38 و 522 من قانون المسطرة المدنية مما يكونا باطلين، وبالتالي تبقى دعوى المستأنف عليهم غير مقبولة من الناحية الشكلية. علاوة على ذلك فإنه بالنسبة للتبليغ فإنه يجب ان يتم في المقر الاجتماعي للشركة. لأن المكان الذي يجب فيه التبليغ هو المقر الاجتماعي للشركة، أي المكان الذي توجد به هيأتها الرئيسية و يتم فيه تسيير الشركة و تنعقد به الجمعيات العمومية و تصدر منه الاوامر و التوجيهات، وهذا ما أشار اليه المشرع المغربي في الفصل 522 ق.م.م، و هذا ما اكده ايضا المجلس الاعلى سابقا محكمة النقض حاليا في العديد من قراراته و منها القرار عدد 223 بتاريخ 25/02/1997 حينما اعتبر أن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء قد خرقت مقتضيات الفصلين 38 و 522 ق.م.م حينما اعتبرت التبليغ الذي تم للشركة الطاعنة في غير مقرها الاجتماعي صحيح، وبالتالي عرضت قرارها للنقض. بالاضافة لذلك فإنه بالرجوع الى وثائق الملف يتبين على أن الانذارين و الاستدعاء المبلغين للعارضة قد بلغا الى العارضة بعنوان لا علاقة للعارضة به و ليس بمقرها الاجتماعي كما يزعم المستأنف عليهم بل هو مقر لشركة اخرى لذلك فقد كان على المحكمة إنذار المستأنف عليهم باصلاح المسطرة تحت طائلة عدم القبول وأمام عدم اصلاح المستأنف عليهم لمقالهم الافتتاحي من خلال عدم التنصيص على العنوان الصحيح للعارضة فإن دعوهم تبقى غير مقبولة و من تم وجب الغاء الحكم المطعون فيه و بعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا. كما انه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه يتبين على أن المحكمة لم تجب على هذا الدفع رغم إثارة العارضة له من خلال مناقشتها لمقتضيات الفصول 38 و 516 و 522 من ق.م.م. و تبعا لذلك يكون الانذار و الاستدعاء المبلغين في عنوان غير العنوان الذي يوجد به مقرها الاجتماعي باطلين، و بالتالي تكون الدعوى غير مقبولة من الناحية الشكلية. لأن الانذار و حتى ينتج آثاره لا بد من ان يكون تبليغه صحيحا فالمستأنف عليهم نصوا في انذارهم و في مقالهم الافتتاحي على أن المقر الاجتماعي للعارضة هو الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء في حين إن هذا العنوان لا علاقة له بالعارضة ذلك إن العنوان هو مقر لشركة اخرى تسمى ن.ب. في حين أن المقر الاجتماعي للعارضة هو العنوان الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء. و تبعا لذلك فإن الانذارين المبلغين الى العارضة سواء الذي اعتمدته المحكمة للقول بانه هو الذي اسست عليه الدعوى و عن كان غير صحيح فإنهما غير منتجين لآثارهما في مواجهة العارضة و لذلك وجب التصريح بالغاء الحكم المطعون فيه و بعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب شكلا. و يتبين تبعا لذلك إن إجراءات التبليغ التي تمت بتاريخ 02/10/2017 و 09/11/2017 و الذي اعتبرت المحكمة على أنه اسست عليه دعوى المستأنف عليهم رغم ان ذلك غير صحيح باطلين وغير مرتبين لآثارهم اتجاهها. وأن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف اعتبرت أن دعوى المستأنف عليهم اسست على الانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 09/11/2017 الذي ارفق بالمقال الافتتاحي و ليس على الانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 02/10/2017. والحال أنه بالرجوع الى المقال الافتتاحي يتبين على أن المستأنف عليهم اسسوا دعوهم على الانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 02/10/2017 وليس على الانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 09/11/2017. ذلك ان الانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 09/11/2017 لم يتم ذكره في المقال الافتتاحي للمستأنف عليهم فكيف امكن للمحكمة القول بان دعوى المستأنف عليهم اسست على هذا الانذار في حين إن المقال الافتتاحي و كذلك الوقائع التي تم سردها تتعلق بالانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 02/10/2017، و ليس الانذار المبلغ بتاريخ 09/11/2017. وبذلك تكون المحكمة قد خرقت الوقائع مما يجعل حكمها المطعون فيه باطل و وجب تبعا لذلك الغائه و الحكم تصديا بعدم قبول الدعوى شكلا. كما أن ما يؤكد تحريف الوقائع هو أنه في تعليل الحكم ناقشت المحكمة الانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 02/10/2017 و ذلك من خلال المحضر الاخباري المنجز من طرف محمد (.). و المؤرخ بتاريخ 16/10/2017 فإذا كانت الدعوى اسست على الانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 09/11/2017 فإنه كان عليها ان تتطرق الى هذا الانذار و محضر تبليغه و تناقشهما لا إن تتطرق الى إنذار لا علاقة له. علاوة على ذلك فإن الانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 02/10/2017 و الذي اسس عليه المستأنف عليهم دعوهم الحالية أشير فيه على كون العارضة تكتري منهم المحلات التجارية ذات الارقام التالية 91-94-86-76-115 في حين إن العارضة لا تكتري من المستأنف عليهم المحلات المشار اليها في ذلك الانذار. إذ أن العارضة تكتري من المستأنف عليهم المحلات التجارية الكائنة بـ [العنوان] الدار البيضاء و ليس المحلات ذات الارقام التالية 91-94-86-76-115 و بالتالي فإن الانذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 02/10/2017 و الذي اسس عليهم المستأنف عليهم دعوهم يبقى غير مقبول و بالتالي تبقى الدعوى غير مقبولة من الناحية الشكلية. وإن من الشروط الشكلية و البيانات الالزامية التي يجب أن يتضمنها

الإنذار تحت طائلة عدم القبول. أسماء الطرفين كما هي مبينة في المستندات عنوان المكري. عنوان المحل المكري و عند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكترى. قدر السومة الكرائية المدة المستحقة مجموع ما بذمة المكترى من المبالغ الكرائية تضمنين الإنذار حق المكري في اللجوء الى مسطرة المصادقة على الإنذار في حالة عدم الاداء داخل الاجل المحدد). و تطبيقا لهذه المقتضيات يتبين على أن الإنذار الذي لا يتضمن عنوان المحل المكري يكون مآله عدم القبول. وأنه بالرجوع الى الإنذار الذي أسس عليه المستأنف عليهم دعواهم والمبلغ الى العارضة بتاريخ 02/10/2017 لم يتضمن المحلات المكراة للعارضة ولا الى عنوانها يكون غير منتج لاي أثر في مواجهة العارضة، كذلك الشأن بالنسبة للإنذار المبلغ الى العارضة بتاريخ 09/11/2017 فهو لم يتضمن أيضا عنوان المحلات المكراة للعارضة مما يفيد إن ذلك الإنذار هو كذلك غير مقبول من الناحية الشكلية و غير منتج لاي اثار في مواجهة العارضة بحيث انه لم يشر الى العنوان الذي تتواجد به المحلات موضوع الكراء. و يتبين تبعا لذلك على إن الإنذارين غير مقبولين من الناحية الشكلية لكونهما لم يستجمعا البيانات الشكلية التي ينص عليها القانون وبذلك تكون الدعوى غير مقبولة من الناحية الشكلية. ومضيفة أيضا على أنه جاء في تعليل الحكم المطعون فيه على كون المادة 26 من القانون رقم 49.16 تم تضمين ما يمنع تقديم طلب فسخ عقد الكراء وإفراغ المكترى من المحل المكري له دون المطالبة بالمصادقة على الإنذار وبأن الدفع بذلك يبقى مردودا، وهو تعليل مجاني للصواب وغير قانوني وبذلك لأن المستأنف عليهم لم يؤسسوا دعواهم في إطار القانون رقم 49.16 وإنما في إطار ان ما يؤكد على ان هذا التوجه الذي اتخذته المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه لم يكن في محله هو ان المستأنف عليهم أسسوا دعواهم على مقتضيات القانون 49/16 لتبئين المحكمة على كون المستأنف عليهم اطروا دعواهم في إطار الفصول 8 و 26 و 27 من قانون 49.16 وبالتالي فقد كان عليهم تقديم دعوى المصادقة على الإنذار لا الفسخ ، كما انه وبالرجوع إلى مقال الدعوى يتبين على أن المستأنف عليهم لم يؤسسوا دعواهم على مقتضيات قانون الالتزامات والعقود بل أنهم أسسوا دعواهم على مقتضيات القانون 49.16 كما أن المقال الافتتاحي أشار في عنوانه إلى طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ ، و يتبين تبعا لهذا على أن ما ذهب إليه المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه لم يكن في محله ووجب تبعا لذلك التصريح بإلغائه و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا ، كما انه و حتى و على افتراض أن ما ذهب إليه المحكمة صحيحا فإن الإنذار يبقى باطلا سواء من حيث تبليغه أو من حيث الشكليات والبيانات التي لم يتم تضمينها. وأن المشرع المغربي نص على شروط فسخ عقد الكراء التجاري في المادة 33 من القانون 49.16 التي جاء فيها: "في حالة عدم أداء المكترى لواجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر يجوز للمكري كلما تتضمن عقد الكراء شرطا فاسخا وبعد توجيه إنذار بالأداء يبقى دون جدوى بعد انصرام أجل 15 يوما من تاريخ التوصل ان يتقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة لمعاينة الشرط الفاسخ و إرجاع العقار أو المحل ". و واضح من خلال هذه المادة أنه تم إقرار مسطرة خاصة بالإفراغ في حالة تضمين عقد الكراء لشرط فاسخ و يجب على رئيس المحكمة كقاضي للأمر المستعجلة أو من ينوب عنه التحقق من وجود شرطين كما نصت عليهم المادة 33 من قانون 49.16 و هما : عدم أداء المكترى لواجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر . وجود الشرط الفاسخ في عقد الكراء المبرم بين الطرفين . و بالرجوع إلى الملف يتبين على أن المستأنف عليهم لم يدلوا بعقد الكراء الرابط بين الطرفين للتحقق من وجود الشرط الفاسخ فيه، وأنه أمام عدم وجود عقد كراء يربط بين العارضة والمستأنف عليهم يتضمن الشرط الفاسخ فإن الحكم غير قانوني كما أن المحكمة مصدرته غير مختصة للبت في الفسخ وذلك طبقا لمقتضيات المادة 33 من قانون 49.16 . بمعنى أنه إذا لم يتضمن عقد الكراء الشرط الفاسخ فإن المحكمة لا يمكنها الحكم بفسخ عق الكراء زد على هذا هو أنه و طبقا للمادة 33 من قانون 49.16 فإن الاختصاص لا ينعقد لمحكمة الموضوع وإنما ينعقد لرئيس المحكمة و مع ذلك بنت المحكمة في الموضوع مخالفة للقانون. وأن المستأنف عليهم كان عليهم اللجوء إلى مسطرة المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ طبقا لما تنص عليه المادة 27 من قانون 49.16 لا إلى المادة 33 منه المتعلقة بالفسخ لكون مسطرة الفسخ و طبقا لما تنص عليها المادة 33 تشترط شرطين حتى يمكن الحكم بالفسخ و هما : عدم أداء المكترى لواجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر . وجود الشرط الفاسخ في عقد الكراء المبرم بين الطرفين . في حين أنه في نازلة الخال لا يتوفر الشرط الفاسخ في عقد الكراء المبرم بين الطرفين. و يتبين على أن الحكم المطعون فيه لم يكن في غاية محله ووجب إلغائه . وأن العارضة تتمسك أولا بدفوعاتها المشار إليها أعلاه و منها كون الإنذار المبلغ بتاريخ 09/11/2017 ليس هو الذي أسست عليه دعوى المستأنف عليهم و مع ذلك فإن هناك مدة من المدة التي تضمنها هذا الإنذار قد طالها التقادم وهي الفترة الممتدة من فاتح مارس 2004 إلى 01/09/2012 و تبعا لذلك فإن المبالغ المودعة لفائدة المستأنف عليهم تكون قد أدبت بالكامل وليس هناك أي نقص بل تلك المبالغ تفوق المبالغ المطالب بها عن المدة المتبقية والتي لم يطالها التقادم وهي الممتدة من 01/10/2012 إلى غاية 01/10/2017 والتي وجب فيها مبلغ 152.000 درهم في حين

أن العارضة وضعت مبلغ 165.000 درهم. و بناء على مقتضيات الفصل 391 من قانون الالتزامات و العقود فقد وجب التصريح بسقوط دعوى المستأنف عليهم في المطالبة بواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من فاتح مارس 2004 إلى غاية 01/09/2012 و الحكم بالتالي بعدم قبول الطلب بشأنها والقول أيضا بأن المبالغ المودعة من طرف العارضة تشمل الفترة من 01/10/2012 إلى غاية 01/10/2017 و الحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. وحيث أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جوابية جاء فيها أن ما دفعت به المستأنفة بخصوص إجراءات تبليغها بالإنذار و كذلك الاستدعاء غير صحيح، لأنه لم يسبق لها أن اتخذت المحلات موضوع النزاع مقرا رئيسيا لها بل اتخذتها مستودعات فقط بل الأكثر من ذلك فلقد هجرتهم وتركتهم عرضة للإهمال منذ مدة طويلة من الزمن وهو ما دفع بالعارضين من اجل رفع الضرر الناجم عن تسربات المياه العادمة الى مقاضاتها وذلك بمقتضى دعوى فتح لها الملف عدد 8158/6/2007. و انه فضلا عن ذلك فان المستأنفة ونظرا لاعتبارها تمارس أعمال النسيج والخياطة فان معدل استهلاكها لمادة الكهرباء في المحلات المكراة يفترض أن يكون عاليا، في حين إن الكشوفات الصادرة عن شركة ل. تؤكد بأن الاستهلاك منعدم، وهو ما يعني بأن المحلات المكراة تستغل كمستودعات. علاوة لى ذلك فإن المستأنفة قد أكدت بان مقراها الرئيسي هو المتواجد في [العنوان] بالحي المحمدي وذلك بمقتضى إجراءات العرض العيني المجراة في مواجهة العارضين وهو نفس العنوان الذي اعتمده العارضون في جميع إجراءات التبليغ. كما أنه من المقرر قانونا إن التبليغ طبقا للفصل 37 من ق م م والذي يتم بواسطة المفوضين القضائيين أو أعوان كتابة الضبط يقع صحيحا، أضف إلى ذلك أن المكترية لما توصلت بالإنذار المؤسس عليه الدعوى حسب إقرارها الوارد بمذكرتها الجوابية المدلى بها وتأكيدا لذلك خلال دفعاتها، فان ذلك يقوم مقام التبليغ الصحيح بالوسائل المذكورة، وهو الموقف الذي استقرت عليه محكمة النقض في جميع قراراتها وخاصة القرار عدد 145 الصادر بتاريخ 13 مارس 2014 في الملف التجاري عدد 171/3/2/2012 المنشور بنشرة قرارات محكمة النقض عدد 17 ص 140 سيما أن المستأنفة أثناء تلقيها للتبليغ لم تتحفظ عما أثارته من دفع، كما أنه لم يلحقها أي ضرر لأن الإجراءات المتخذة كانت في مصالحها وتبعا لذلك فإن تبليغ الإنذار والاستدعاء قد وقعا صحيحين، وهو ما يستدعي التصريح برد الدفع لعدم جديته. وبخصوص خرق مقتضيات المادة 26 من قانون 49/16 فإن الدعوى المقدمة في مواجهة المستأنفة ترمي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ وفق ما عنون بها مقال دعوى العارضين وجميع ملتمساتهم وطلباتهم. كما أن مقال الدعوى يكمل بعضه بعضا. وبذلك فإن الخرق المزعوم لمقتضيات المادة 26 غير ثابت، ويستدعي التصريح أيضا برد الدفع لعدم وجاهته. وبخصوص الإنذار الموجه للمدعى عليها بتاريخ 02/10/2017 فإن هذا الإنذار قد تسرب إليه خطأ مطبعي وهو الذي يتعلق بأرقام المحلات المكراة للمستأنف عليها والتي وردت مفصلة في هذا الإنذار. و أن العارضون قد تراجعوا عن التمسك بهذا الإنذار، ولم يقدموا أي دعوى بشأنه وهو ما يجعله أصبح غير ذي موضوع بمجرد توجيه إنذار ثاني للمدعى عليها بتاريخ 09/11/2017، وهو موضوع الدعوى الحالية التي تستهدف المصادقة على هذا الإنذار الأخير. و انه ليس هناك أي موجب يؤكد أن العارضين يتمسكون بالإنذار الأول ولم يقدموه بين يدي القضاء للخلل الذي تسرب إليه ولم يعتمدون في دعواهم ولا طالبوا بالمصادقة عليه. و أن الإنذار المؤسسه عليه الدعوى الحالية هو المرفق بمقال هذه الدعوى وهو المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 09/11/2017 وهو موضوع دعوى المصادقة الحالية. و أن الدفع أيضا غير جدير بالاعتبار مما يستدعي رده. وبخصوص الدفع بالتقادم فإن المدعى عليها تقر صراحة بملء نيتها بالواجبات الكرائية عن الفترة ما بين فاتح مارس 2004 إلى غاية 01/04/2012 وذلك بمجرد إثارته للدفع بالتقادم، خاصة وأنها لم تدل بما يفيد الوفاء بالكراء خلال هذه الفترة، أضف إلى ذلك أنها قد حكمت لنفسها وبصفة شخصية بحقها في التمسك بالتقادم وأسقطت عن نيتها واجب الكراء عن الفترة المذكورة دون انتظارها لقرار القضاء بخصوص ذلك، وقامت بإيداع واجبات الكراء حسب هواها. و أن التقادم يفصل فيها القضاء بمقتضى حكم معلل وبالتالي فان المستأنفة ملزمة بإيداع جميع الواجبات الكرائية موضوع الإنذار داخل الأجل وإلا تبت في حقها التماطل وهو ما وقع فعلا وقانونا. وانه بالإضافة إلى كل ذلك فان التقادم المزعوم غير قائم، ذلك إن العارضين منذ قيام العلاقة الكرائية وهم في نزاع مستمر ودائم مع المستأنفة بخصوص عدم الأداء والمطل في ذلك، إذ سبق لهم أن وجهوا إنذارا من اجل الأداء في شخص ممثلها القانوني الأول أحمد (م.) وذلك بتاريخ 11/06/2008 وهو موضوع الدعوى التجارية عدد 7198/15/2012 والذي صدر بشأنها حكما تحت عدد 17304 بتاريخ 17/12/2012، وأن التقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية أو غير قضائية يكون لها تاريخ ثابت ومن شأنها إن تجعل المدين في حالة مطل لتنفيذ التزامه ولو رفعت أمام قاض غير مختص أو قضي ببطلانها لعيب في الشكل، وكذلك بكل طلب يقدم للحصول على الإذن في مباشرة هذه الإجراءات وذلك وفق ما تنص عليه مقتضيات الفصل 381 من ق ل ع. وأن الحكم المذكور قد أقر واقعة التماطل والتوقف عن الأداء وذلك على أساس الإنذار

الموجه للمدعى عليها بتاريخ 11/6/2008 وبالتالي فان التقادم الخمسي المتمسك به غير قائم اعتبارا لتاريخ التوصل بالإنداز والى غاية صدور الحكم في الموضوع بتاريخ 17/12/2012. و أن الأداء لم يتم خلال هذه الفترة والى غاية تاريخ توجيه الإنداز موضوع الدعوى الحالية. و انه تبعا لذلك فانه يتعين التصريح والاستجابة وفق الطلب. و بخصوص كون الواجبات المودعة ناقصة فإن المستأنفة عمدت إلى إيداع الواجبات الكرائية عن الفترة ما بين فاتح ابريل 2012 والى غاية متم نوفمبر 2017 وجب فيها ما قدره 170.000,00 درهم في الوقت الذي قامت بإيداع مبلغ 165.000,00 درهم فقط وهو ما يعتبر الأداء ناقصا، فضلا عن عدم إيداعها لواجبات رسم الخدمات الجماعية عن نفس الفترة حسب نسبة 10٪ من السومة الكرائية الحالية حيث وجب عنها ما قدره 17.000,00 درهم. وأن الأداء الغير التام لا ينفي عن المدعى عليها واقعة التماطل والحالة هذه ثابتة ثبوتا مطلقا. وهو ما دفع بالعارضين الى تقديم دعوى في هذا الموضوع امام المحكمة الابتدائية التجارية للفصل في كل ذلك. و أن الحكم المستأنف يكون بذلك مؤسس على وسائل وعلل وجيهة ، والتمسوا لاجل ما ذكر تأييد الحكم المتخذ جملة وتفصيلا. مع تحميل المستأنفة الصائر. و بناء على مذكرتي التعقيب المدلى بها من قبل (ع.) و (ب.) عن المستأنفة بجلسة 25/9/2018 حيث التمس الاول رد جميع الدفع و الحكم المستأنف مع التصدي و الحكم برفض الطلب. و حيث عند إدراج القضية بجلسة 25/9/2018 حضرها نائب المستشار و ادلى بمذكرة تعقيبية و حضر الى جانبه سالم (ب.) و ادلى بمذكرة تعقيبية و تخلف (ا.) رغم الاعلام فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 16/10/2018. وحيث بالجلسة المذكورة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها رقم 4516 في الملف عدد 3286/8206/2018 قضت بموجبه برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وهو القرار الذي طعن فيه شركة ك. بالنقض بحيث أصدرت محكمة النقض بشأنه القرار رقم 841/2 بتاريخ 01/12/2022 في الملف عدد 816/3/2/2020 قضت بموجبه بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى وذلك بالتعليل الذي جاء فيه بان محكمة الدرجة الأولى ناقشت الدفع بالتقادم وردته بخصوص المدة الممتدة من 01/03/2004 إلى الفاتح من ابريل 2012 التي أثير التقادم امامها بشأنها، ولم تناقش الدفع بتقادم المدة من 01/04/2012 الى 01/09/2012 الذي لم يكن معروضا عليها وإنما أثير كسبب من أسباب الطعن الواردة بمقال الطاعنة الاستئنافية بالإضافة الى المدة السابقة لها، وأن عدم الجواب على الدفع المذكور وعدم التحقق بما فيه الكفاية من واجبات الكراء التي طالها التقادم يجعل قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض. وحيث بعد النقض والاحالة على هذه المحكمة وهي مشكلة من هيئة أخرى أدرج الملف بجلساتها وأدلت المستأنفة بواسطة دفاعها بمذكرة أكدت من خلالها دفعها بتقادم الفترة الممتدة من فاتح مارس 2004 الى فاتح شتنبر 2012 إذا تم اعتماد الإنداز المبلغ بتاريخ 09/11/2017، وبذلك تكون المدة المستحقة تبتدئ من 01/10/2012 الى 31/10/2017 وأنه لما كانت العارضة قد أودعت بصندوق المحكمة مبلغا يصل الى 165000,00 درهم والحال أن ما وجب عن المدة التي لم يطلها التقادم سوى مبلغ 150.000 درهم فقط يكون الحكم فيما قضى به غير صائب ويتعين إلغاءه ومضيفة على أن الحكم المستأنف خرق أيضا قاعدة قانونية تتمثل في خرق مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16-49 وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم لكون العارضة أدت المبالغ المستحقة والمتعين أدائها داخل الأجل الذي ضرب لها في الإنداز وبذلك يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب ومدلية بمحضرين اخباريين ووصلي إيداع وإنداز. وحيث ادلى المستشار عليهم بواسطة محاميهم بمذكرة مستنتجات بعد النقض تمسكوا من خلالها بأن المستأنفة قد أفرغت المحل وأن محضر التنفيذ يثبت على أنه عند وقوف مأمور التنفيذ بعين المكان وجد المحل مغلقا وعليه آثار الاغلاق والهجر، وبانهم في هذا الخصوص استصدروا أمرا لفتح المحل وبذلك فإن المستأنفة لما تعمدت الاغلاق تكون قد تعسفت في حقهم ومؤكدين على أن دعوى الحال أصبحت غير ذي موضوع ويتعين لأجل ذلك تأييد الحكم المستأنف سيما أن طلب الطاعنة الرامي الى ابطال إجراءات التنفيذ قد قضى برفضه وبذلك فإن اغلاق المحل وهجره وتركه عرضة للضياع يعتبر تعسفا من جانب الطاعنة وبأن ما أثارته هذه الأخيرة من أسباب جديدة غير مقبولة لأن نظر المحكمة يقتصر فقط في النقطة المثارة من طرف محكمة النقض وتمسكها أيضا بأن المبالغ المودعة ناقصة ولا تشمل المدد الواجب اداء عنها الكراء والتمسوا رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف ومدليين بصورة لحكم تحت عدد 276 و 4271 ومضيفين في مذكرة تعقيبية على

أنه وطبقا لنص الفصل 381 من ق ل ع فإن التقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية وغير قضائية يكون لها تاريخ ثابت من شأنها أن تجعل المدين في حالة مطل لتنفيذ التزامه ولو رفعت أمام قاض غير مختص او قضي بطلانها ليعيب في الشكل.... وأنه طبقا لمقتضيات هذا الفصل فإن التقادم المتمسك به قد انقطع بانذار وجه بتاريخ 11/06/2008 الذي كان موضوع الدعوى الصادر بشأنها الحكم عدد 09/11/2017 علاوة على ذلك أن الطاعنة أقرت بوجود دين في ذمتها من خلال ما تمسكت به من إجراءات لعروض عينية وإيداع بصندوق المحكمة وأنه بثبوت قطع التقادم المتمسك به يكون الدين المتعلق بالفترة من مارس 2004 الى ابريل 2012 مستحق الأداء والذي وجب عنه مبلغا مجموعه 245.000,00 درهم ومدليين بنسختين من اناذرين ونسخة لحكم. وحيث عقب الطاعنة بواسطة محاميها أن المستأنف عليهم لم يثبتوا من خلاله مذكرتهم الشهور التي لم يطلها التقادم والتي لم يتم اداؤها وكذا النسبة المتعلقة بها علاوة على ذلك أنه لا يمكن اعتماد ما جاء في الحكم المستأنف لأن القرار الاستئنافي المؤيد له قد تم نقضه ومؤكدة على أن رسم الخدمات الجماعية لا علاقة له بالانذار كما لم يسبق المطالبة بأدائه سواء في إنذار 09/11/2017 ولاخلال مجريات المسطرة سيما وأن الواجب الذي طولب باحتسابه عن كل شهر حدد من طرفهم في 2500,00 درهم ويتعلق بواجب الكراء فقط بالإضافة لذلك وطبقا لمقتضيات القانون رقم 16-49 فإن عدم أداء رسم الخدمات ليس بموجب للافراغ وأن السومة شاملة لواجب النظافة وأنه وفي جميع الأحوال فإنه يتعين التقييد بالنقطة التي جاءت في قرار محكمة النقض ومناقشتها وذلك بخصوص الدفع بتقادم المدة من ابريل 2012 الى 01/09/2012، ومؤكدة باقي اسباب طعنها وملتمسة الحكم وفق ما جاء فيها. وحيث ادلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة مرفقة بصور شمسية لطلبي تبليغ إنذار وأمر مبني على طلب ومقال افتتاحي ومذكرة جوابية مع مقال مقابل وحكم عدد 17304 ومحضر عدم نجاح الصلح بالنسبة للانذار المبلغ في 11/06/2008 وفي مذكرة اخرى أدلوا بقرار تبليغ مخالفة في ميدان التعمير ومحضر معاينة ومحضر حجز تحفظي على منقولات وصورة لمآل شكاية وأكدوا من خلال ما ذكر من وثائق على أن الطاعنة هجرت المحلات موضوع النزاع وتركتها عرضة للضياع وأصبحت مطرحة للنفايات والمتلاشيات علاوة على ذلك أنها قامت بتغييرات في المحل حسب الوارد في محاضر المخالفات وبذلك تكون الأسباب المتمسك بها من لدن الطاعنة غير ذي اساس ويتعين ردها. وحيث ادلى نائبا الطرفين بمذكرات أكدا من خلالها ما ورد في سابقتها والتمسا الحكم وفق ما جاء فيها. وحيث ادرج الملف بجلسة 20/04/2023 حضرها نائبا الطرفين وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 04/05/2023 التي مددت لجلسة 18/05/2023. محكمة الاستئناف حيث بخصوص الاسباب المثارة بشأن إجراءات تبليغ الإنذار والاستدعاء من أنها باطلة لكونها لم تتم بعنوان المقر الرئيسي للطاعنة فإن الثابت من طلبي العرض العيني المؤرخين بتاريخ 17/11/2017 و 09/10/2017 وكذا المحضرين الاخباريين المحررين بتاريخ 16/10/2017 و 23/11/2014 أن عنوان المقر الاجتماعي للطاعنة هو الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وهو نفس العنوان الذي اعتمده المستأنف عليهم في جميع اجراءات التبليغ المتعلقة بالانذار والدعوى موضوع النازلة الماثلة علاوة على ذلك أنه عند تلقيها للتبليغ او الاستدعاء لم تتحفظ لمأمور التبليغ بأي ملاحظة بل سلكت مسطرة العرض والإيداع بخصوص مجموعة من الواجبات الكرائية المطلوبة ولم تثبت أن مصالحها قد تضررت لكون الاخلالات الشكلية التي تقبلها المحكمة هي التي تكون فيها مصالح الأطراف قد تضررت منها طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 49 من ق.م.م مما يكون معه التبليغ صحيحا وقانونيا ومنتجا لاثاره القانونية في مواجهة المستأنفة الأمر الذي يستوجب رد الدفع المثار لعدم استناده لأساس. و حيث بخصوص الدفع بتحريف الوقائع وعدم الجواب على الدفوع المثارة وانعدام التعليل واعتمادها على الانذار المبلغ بتاريخ 9/11/2017 و ليس الانذار المبلغ بتاريخ 2/10/2017 فإن الثابت من وثائق الملف سيما المقال الافتتاحي للدعوى وكذا مرفقاته أن المستأنف عليهم اسسوا دعواهم على الانذار بالافراغ المبلغ للمستأنفة بتاريخ 9/11/2017 والمتعلق بعدم أداء واجبات الكراء عن المدة من 1/3/2004 الى تم اكتوبر 2017 و يتعلق بالمحل التجاري رقم 92/96 وأن ما ورد بالفقرة الثانية من الصفحة الثانية من المقال الافتتاحي الرامي الى المصادقة على الانذار بالافراغ فهو مجرد خطأ مطبعي بالإضافة الى ان الانذار المتمسك به من طرف المستأنفة المبلغ بتاريخ 2/10/2017 يتعلق باداء واجبات كرائية ممتدة من 1/3/2004 الى غاية يونيو 2017 و تخص المحلات ذات الارقام 91-94-86-76-115 وهي ليست المحلات موضوع النزاع وبالتالي فالانذار المؤسس عليه الدعوى الحالية هو المرفق بمقال هذه الدعوى وهو المبلغ بتاريخ 9/11/2017 وأن المحكمة وخلافا لما جاء في الأسباب لم تحرق ولم تحرف أي وقائع واجابت بشكل واضح عن الدفوع الشكلية المثارة في تعليل حكمها مما يتعين معه رد ما اثير بشأن ذلك لعدم استناده لأساس. و حيث بخصوص خرق مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49/16 فإنه بالرجوع الى الدعوى المقدمة من طرف المستأنف عليهم يتبين انها تهدف الى المصادقة على الانذار والتمسوا الحكم بفسخ العلاقة الكرائية والحكم بالافراغ...

وبذلك فان مقال الدعوى غير مختل شكلا لأن أجزاءه تكمل فيما بينها هذا من جهة ومن جهة اخرى فإنه ولئن كانت المادة 26 من القانون المذكور تتحدث عن دعوى المصادقة على الإنذار بالافراغ فإنه ليس هناك ما يمنع من طلب فسخ عقد الكراء و افراغ المكثري من المحل دون طلب المصادقة على الإنذار سيما أن المشرع لم يرتب أي جزاء عن التمسك المذكور وهو ما يجعل الدفع المثار غير مرتكز على اساس ويتعين رده. وحيث بخصوص السبب المتعلق بالدفع بالتقادم عن المدة من فاتح مارس 2004 الى غاية 01/09/2012 وتاسيسا على قرار محكمة النقض عدد 841/2 في هذه النقطة، فإنه باعتماد الإنذار المبلغ للطاعة بتاريخ 09/11/2017 الذي يرمي الى أداء واجب كراء المدة من فاتح مارس 2004 الى مم اكتوبر 2017 وبتطبيق التقادم الخمسي تكون المدة التي طالها التقادم هي السابقة عن تاريخ 09/11/2012 وهي فترة لم يطلها أي قطع للتقادم خلافا لما أثاره المستأنف عليهم في مذكرتهم بشأن ذلك عن غير أساس لأن الإنذار المبلغ بتاريخ 11/06/2008 الذي كان موضوع الدعوى التي فتح لها الملف عدد 7198/15/2012 لا يتعلقان بالطاعة شركة ك. وإنما ورثة (ن.) مع آخرين وهم ورثة أحمد (م.) كما أن باقي الإنذارات المتمسك بها لم تكن الطاعة كشركة طرفا فيها. أما الإنذار المبلغ بتاريخ 02/10/2017 وللتعليل الذي سبق بسطه فإنه قد تم استبعاده لأنه يخص محلات تجارية ليست المحلات المكراة للمستأنفة، وبالتالي فإن التقادم المتمسك به لم يتم قطعه خلافا لما جاء في الدفع عن غير اساس من الصحة. وحيث إن المدة المطلوبة في الإنذار المتوصل به من لدن الطاعة يوم 09/11/2017 والتي لم يشملها التقادم هي التي تبتدئ من 09/11/2012 الى مم اكتوبر 2017، وجب عنها حسب واجب شهري قدره 2500,00 درهم مبلغ مجموعه 150.000,00 درهم، وبالرجوع للمحضرين المنجزين بشأن عرض الكراء والمحضرين بتاريخ 16/10/2017 و 23/11/2017 يتبين أن الطاعة قد عرضت على المستأنف عليهم مبلغ 155.000,00 درهم قبل التوصل بالإنذار و 10.000,00 درهم داخل الأجل المضروب لها في الإنذار اي ما مجموعه 165.000,00 درهم وهو مبلغ يفوق المبلغ الواجب أداءه عن المدة التي لم يطلها التقادم وبالتالي يكون التماطل الذي يبرر القول بفسخ عقد الكراء والافراغ غير قائم والحكم المستأنف لما رتب للإنذار المبلغ بتاريخ 09/11/2017 أثاره اتجاه الطاعة وقضى بفسخ عقد الكراء والافراغ لم يكن صائبا ولا يحول دون القول بما ذكر ما أثاره المستأنف عليهم في مذكرتهم بعد النقض بأن المستأنفة غيرت معالم المحل موضوع الكراء خارقة بذلك قانون التعمير، كما هجرت المحل وتركته عرضة للاهمال والخراب ومطرحة للنفايات، لأن هذه الأسباب لم تكن موضوع الإنذار موضوع النازلة الماثلة الذي أسسه المستأنف عليهم على سبب واحد وهو الافراغ لعدم الأداء فقط وبالتالي وتاسيسا على قرار محكمة النقض فإنه يتعين التصريح باعتبار الاستئناف والغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا. بناء على قرار محكمة النقض عدد 841/2 بتاريخ 01/12/2022 في الشكل : قبول الاستئناف و عدم قبول المقال الاضافي مع ابقاء الصائر على رافعه وفي الموضوع: باعتبار الاستئناف و الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر.