La résiliation du bail commercial pour défaut de paiement est subordonnée à un arriéré d’au moins trois mois de loyer (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59785	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 6297
Date de décision 20241219	**N° de dossier** 2024/8219/4650	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Loyers, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Preuve par témoins, Paiement partiel, Mise en demeure, Loyer, Loi 49-16, Eviction, Défaut de paiement, Condition de trois mois d'arriérés, Bail commercial, Augmentation du loyer
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement d'un arriéré locatif tout en rejetant la demande d'expulsion, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la preuve de la révision du loyer et sur la caractérisation du défaut de paiement. L'appelant soutenait que le loyer avait été augmenté par accord verbal et que les paiements partiels du preneur ne purgeaient pas le défaut.

La cour écarte la demande de preuve testimoniale de l'augmentation du loyer, rappelant au visa de l'article 444 du dahir des obligations et des contrats l'irrecevabilité d'une telle preuve contre un acte écrit. Elle retient ensuite que le défaut justifiant l'expulsion n'est pas caractérisé dès lors qu'au moment de la mise en demeure, l'arriéré du preneur était inférieur à trois mois de loyer, condition substantielle posée par l'article 8 de la loi 49-16.

La cour relève que le preneur a apuré sa dette dans le délai imparti par la sommation, rendant la demande en résiliation infondée. Elle écarte également le grief de décision ultra petita, considérant que le juge statue dans les limites des demandes formulées dans l'acte introductif d'instance et non celles de la mise en demeure préalable.

Le jugement entrepris est donc confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد الغني (م.) ومن معه بواسطة نائبهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ09/09/2024يستأنفونبمقتضاهاالحكم عدد 10831 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/11/2023 في الملف عدد 11650/8219/2022 القاضي بأداء المدعى عليه لفائدتهم المتبقي عن واجبات الكراء عن المدة من 01/09/2021 لغاية 30/11/2022 بمبلغ ألفان و مائتان و خمسون درهم (2250) بحسب سومة كرائية 900 درهم , مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه في الأدنى , و تحميله الصائر و رفض الباقي .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعي السيد عبد الغني (م.) ومن معه تقدموا بواسطة نائبهم بتاريخ 21/12/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 119941/س الكائن بعنوانهم أعلاه ، وأن المدعى عليه يشغل منهم محلا حرفيا خاصا بحلاقة الرجال على وجه الكراء وذلك وفق مشاهرة قدرها 990 درهم ، وانه توقف عن أداء الكراء العالق بذمته منذ شهر أكتوبر 2021 البغاية متم شهر شتنبر 2022 أي ما مجموعه 12 شهرا وجب فيها مبلغ 11880 درهم ، وانهم وجهوا إليه إنذارا في إطار المادة 15 من ظهير المفوضين القضائيين طالبوه من خلاله بأداء ما هو عالق بذمته من كراء ومنحوه لأجل ذلك 15 يوما تبتدئ من تاريخ التوصل ، إلا انه رغم توصله به شخصيا بتاريخ 31/10/2022 بواسطة المفوض القضائي السيد محمد (ب.) وفق ما يتبين من محضر التبليغ المرفق ، فانه لم يحرك ساكنا ، و بالتالي فان التماطل في الأداء أضحى ثابتا في حقه ملتمسين شكلا بقبول المقال وموضوعا الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 11.880,00 درهم الذي يمثل واجب كراء 12 شهرا أولها شهر شتنبر 2021 وآخرها متم شهر نونبر 2022 و الحكم عليه بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المكترى له والكائن الفلاح زنقة 6 الرقم 12 من جهة يمين العقار بالدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 150 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء و الحكم بالتنفيذ الموقت رغم كل طعن و الحكم بتحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر وارفقوا المقال بصورة شمسية مصادق على صحتها لعقد الكراء و شهادة الملكية و نسخة من الإنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/01/2023 جاء فيها أن المدعين رفضوا تسلم واجبات الكراء من المدعى عليه الذي استصدر أمرا قضائيا من المحكمة الابتدائية بوضع واجبات الكراء بصندوق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ، وواجبات كراء أخرى تم إيداعها بالبريد بنك في اسم المدعيين، وان المدعى عليه توصل بإنذار من أجل الاداء بواسطة مفوض قضائي، و أنه بادر إلى إيداع واجبات الكراء المتخلذة بذمته بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء و ثلاثة تواصيل ايداع واجبات الكراء بمبالغ مختلفة إضافة إلى توصيلين يتضمنان إيداع مبلغ الكراء بصندوق المحكمة الابتدائية بالدارالبيضاء ، و يتبين للمحكمة أن

المدعى عليه لم يتخلد بذمته أية واجبات كرائية ، ملتمسا شكلا ابطال الإنذار وموضوعا رفض دعوى المدعي لعدم استنادها على أي أساس لعدم وجود حالة تماطل وارفق المذكرة بصورة لمحضر رفض العرض العيني وبصورة لمحضر تبليغ انذار وبصورة جواب على انذار وبصورة لوصل الايداع وبصورة لوصولات البريد بنك وبصورة لعقد الكراء.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 09/02/2023 جاء فيها وان السومة الكرائية الحقيقة والتي درج المدعى عليه على أدائها لفائدة المدعين ولمدة تزيد عن خمس سنوات هي 990 درهم بعد ان وقع تعديلها وليس وفق سومة شهرية مبلغها 900 درهم، وان المبلغ المطالب به هو 11.880,00 درهم عن مدة 12 شهرا ، أولها شهر اكتوبر 2021 وآخرها متم شهر شتنبر 2022 إلا ان المدعى عليه يدعي قيامه بإيداع مبلغ 3015 درهم بصندوق المحكمة شاملة لواجب 3 أشهر بمبلغ 2700 درهم ومبلغ تكميلي قدره 315 درهم كان عالقا بذمته لفائدة المدعين، و ان المدعى عليه يزعم أيضا أنه سبق ان وجه 3 حوالات الى المدعي السيد عبد الغني (م.) قيمة كل واحدة 2850 درهم عن مدة 3 أشهر لكل واحدة إحداها وجهت بتاريخ 4/5/2022 والثانية بتاريخ 26/7/2022 والثالثة بتاريخ2022/10/25 ، و لكن بمطالعة مبلغ كل حوالة يلاحظ أنها تحمل مبلغ 2850 درهم، مما يعني ان السومةالكرائية اعتبارا لهده الحوالات هي 950 درهم ولم تعد 900 درهم ، وأن ذلك يدل على انه يتناقض في مزاعمه ، فتارة يقر بان السومة الكرائية هي 900 درهم وتارة أخرى 950 درهم ، وان المدعين ينفون ان يكونوا قد توصلوا بأي مبلغ من المدعى عليه كما انه لم يسبق لهم تلقي أي مبلغ ومن أية جهة كانت بنكية أو غيرها لعدم وجود اتفاق مسبق بهذا الخصوص بين المدعين والمدعى عليه يسمح له بسلوك مثل هذه الطريقة ، خصوصا وان المحل التجاري الذي يشغله المدعى عليه يتواجد في نفس العقار لذي يملكه المدعين، و كما لا يوجد أي نزاع بينهم وبينه يمنع عرض الكراء عليهم مباشرة ، فضلا عن ذلك فإنه لا يوجد بالملف ما يفيد توصل أي من المدعين بالمبالغ المزعومة ، وانه يمكن التذكير بهذا الشأن ان العرض الحقيقي للكراء يجب ان يكون عرضا عينيا حقيقيا وفق ما يقضي بذلك الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود وليس من خلال حوالات بريدية أو بنكية لا علم للمدعين بها ولا وجود لأي اتفاق مسبق بشأنها ، وان وسيلة عرض الكراء المزعومة عن طريق بريد بنك لا تمثل عرضا قانونيا يمكن الركون إليه، كما لا يوجد هنالك دليل ضمن محتويات الملف لإثبات توصل المدعين بالكراء ، و ان المدعين دأبوا ومن خلال السيد عبد الغني (م.) على تسلم واجبات الكراء مباشرة من المدعى عليه والذي كان يتوصل نظيرا لها بتوصيل الكراء، و يحاول المدعى عليه عبثا إثبات إبراء ذمته من واجبات الكراء التي لا زالتعالقة بذمته، و يتضح مما سبق تبيانه ان ما قام به المدعى عليه لفائدة المدعين من عرض وإيداع بصندوق المحكمة محاولة لنفي التماطل عنه والممتثل في مبلغ 3015 در هم يظل عرضا ناقصا وبعيد كل البعد عن المبالغ المطالب بها وفق ما هو ثابت ضمن المقال الافتتاحي للمدعين، وانه بالتالي فان واقعة التماطل تبقى ثابتة في حق المدعى عليه ، مما يتعين التصريح باستبعاد ما ورد ضمن مذكرته الجوابية وما جاء فيها من دفوعات لانعدام الأساس القانوني ، ملتمسين الحكم وفق مقالهم الافتتاحي وكذا مذكرتهم الحالية.

وبناء على مذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 23/02/2023 جاء فيها ذلك أن المدعي يزعم بأن السومة الكرائية هي 990,00 درهم ، وأن هذا الادعاء تعوزه الحجة والبيان ذلك أن المدعى عليه يكتري المحل من المدعي بسومة كرائية قدرها 900,00 درهم فقط ، وأن المدعى عليه أدلى بما يفيد أن السومة الكرائية محددة في 900,00 درهم ، والحال أن الزيادة في الوجيبة الكرائية تتطلب استصدار حكم قطعي يشمل مبلغ الزيادة المحدد قانونا، وكما يزعم المدعي أن الإيداع بصندوق المحكمة لمبالغ الكراء غير نافي للتماطل ، وأن المزاعم والدفوعات التي تقدم بها المدعين لا تسند على أيأساس قانوني سليم ، وأنه من خلال الاطلاع على الوثائق والوصولات المدلى بها من طرف المدعين يتبين بأن دعوى المدعي لا تسند على أي أساس قانوني سليم ، ملتمسا رفض دعوى المدعين وارفق المقال بصورة عقد كراء.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 09/03/2023 جاء فيها ان المدعى عليه وبدلا من إدلائه بتوصيل الكراء الأخيرة لتأكيد أو نفي مبلغ السومة الكرائية للمحل فضل الإدلاء بمجرد نسخة من عقد الكراء، وانه لم يدل بما يفيد توصل المدعين بواجبات الكراء المزعوم إرسالها إليهم من خلال عبد الغني (م.) عن طريق بريد بنك المزعوم ، الشيء الذي يدحض مزاعمه، وان المدعي عبد الغني (م.) الذي دأب على تسليم تواصيل الكراء لفائدة المدعى عليه ، ينفي توصله بأي مبلغ عدا العرض العيني الأخير الذي رفض التوصل به لكونه ناقص وليس وفق السومة الكرائية الحقيقية المحددة في مبلغ 990 درهم، وأنه لا يتوفر على أي حساب

بنكي ، كما لم يسبق له الاتفاق مع المدعى عليه على طريقة مخالفة لأداء الكراء مباشرة لفائدته ، و ان المدعى عليه ظل دائما يؤدي واجبات الكراء مباشرة لفائدة المدعي عبد الغني (م.) مع تسلمه تواصيل الكراء المقابلة لها ، خصوصا وأنهما يتواجدان في نفس العقار، وانه لم يسبق للمدعي ان امتنع عن حيازة الكراء من المدعى عليه ، وإنما هذا لأخير هو الذي بتقاعس عن أداء واجبات الكراء في وقتها الى ان اضطر الى التوقف كليا عن أدائها، و انه كان من السهل على المدعى عليه عرض الكراء على المدعي مباشرة أو عن طريق المحكمة وفق ما قام به بالنسبة لعرض قسط من المبلغ المدين به ، ملتمسين الحكم وفق المقال الافتتاحي وكذا مذكرتهم الحالية.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 23/03/2023 جاء فيها أن المدعي يقر بانه رفض التوصل بأي مبلغ عدا العرض العيني الأخير الذي أداه المدعى عليه بصندوق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ، و أن الادعاء بأنه من السهل على المدعى عليه عرض الكراء مباشرة على المدعي فهذا دفع مجاني لكون المدعى عليه تكبد مصاريف زائدة لوضع مبلغ الكراء بصندوق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ، وهذا يدل على أن المدعي هو الذي امتنع عن تسلم واجبات الكراء مباشرة مما حدى بالمدعى عليه إلى اللجوء إلى مسطرة العرض العيني والايداع بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، وأن القاعدة القانونية تنص على أن الكراء مطلوب و ليس محمول و هذا ما دفع المدعى عليه إلى اللجوء إلى مسطرة العرض العيني مرة ثانية، ملتمسا رفض الدعوى وتحميل رافعها الصائر.

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 555 بتاريخ 30/03/2023 القاضي بإجراء بحث بين الطرفين أدرج خلالها الملف بعدة جلسات آخرها تلك المنعقدة بتاريخ 18/05/2023 حضرها الأطراف و النواب , و صرح المدعي الحاضر أن المدعى عليه لا يؤدي لهم كامل الكراء المتفق عليه بسومة 990 درهم و أنه يؤدي لهم عن طريق حولات مالية دون الاتفاق على ذلك , كما انه لم يقم بسحب الحولات المالية المدلى بوصولاتها , و أنه تم رفض العرض العيني لعدم أداء كامل واجبات الكراء . في حين صرح المدعى عليه أن السومة المتفق عليها هي مبلغ 900 درهم , و أن المدعين رفضوا تسليم وصولات كراء مما اضطر معه إلى تحويل المبالغ المالية و إخبار المدعين بذلك .

و بناء على مستنتجات بعد البحث مع مقال إصلاحي للمدعين بجلسة 21/06/2023 عرضوا من خلالها بواسطة نائبهم من حيث المقال الإصلاحي أن السيد عبد الغني (م.) وكيل عن باقي المدعين , مؤكدين ما راج بجلسة البحث , و مضيفين ان المدعى عليه يؤدي التحويلات المالية دون الاتفاق على ذلك عن كل ثلاث أشهر بسومة 950 درهم خلاف ما يزعمه , و كان عليه سلوك مسطرة العرض العيني , كما أن العرض المنجز من قبل المدعى عليه لا يتضمن كامل السومة الكرائية و لعدم الاداء داخل الأجل تم رفض العرض , ملتمسين الحكم وفق مقالهم الافتتاحي و مذكراتهم . و أدلوا بصورة رسم إراثة , 5 نسخ وكالات نيابة .

و بناء على مذكرة بعد البحث للمدعى عليه بجلسة 12/07/2023 عرض فيه بواسطة نائبه ما راج بجلسة البحث , ملتمسا رفض الدعوى و تحميل خاسر الدعوى المصاريف .

و بنا على مذكرة إسناد النظر لنائبة المدعين بجلسة 15/11/2023 .

و بتاريخ 22/11/2023 صدرالحكم موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بان المستأنف عليه اقر بانه أدى مبلغ 3015 درهم عن مدة 3 اشهر على الرغم من توصله بالإنذار الذي طالب فيه الطاعنون مبلغ الوجيبة الكرائية عن 12 شهر أي أنه أدى جزءا من المبلغ المطالب به ، واقر كذلك بأنه أدى 3 حوالات وكل حوالة أدى فيها مبلغ 2850 درهم عن مدة 3 اشهر هدا على فرض الاخذ بهذه الحوالات التي لم يتوصلوا بها الى غاية يومه وان اقراره هذا يعد اقرارا قضائيا بمعنى الفصل 404 من قانون الالتزامات والعقود ، ذلك انه بإجراء عملية بسيطة عن المبالغ المؤداة من طرف المستأنف عليه و التي تعتبر جزءا من مبلغ الوجيبة الكرائية و ليس كل الوجيبة الكرائية سنلاحظ الاتي :

ـ بخصوص مبلغ 3015 درهم عن مدة 3 اشهر :3/ 3015 = 1005 درهم

أي ان المستأنف عليه يكتري بحسب مبلغ 990 درهم شهريا

ـ بخصوص مبلغ 2850 درهم عن مدة 3 اشهر: 3/ 2850 = 950 درهم

أي ان المستأنف عليه يكتري بحسب مبلغ 950 درهم شهريا

فلو فرضنا ان المستأنف عليه يكتري بمبلغ 900 درهم شهريا على حسب زعمه. فلماذا سيؤدي تارة مبلغ 950 درهم شهريا و تارة أخرى يؤدي مبلغ 990 درهم شهريا وهذا يوضح جليا ان المستأنف عليه يكتري بحسب مبلغ 990 درهم ، حسب المتفق عليه و بحضور الشهود ، وان هذا الامر يوضح كذلك ان المستأنف عليه يؤدي جزءا فقط من مبلغ الوجيبة الكرائية التي لازالت عالقة في ذمته على الرغم من توصله بالإنذار بالأداء بصفة شخصية وهذا يدل على تقاعس المستأنف عليه عن الأداء رغم توصله بطريقة قانونية، وكما هو معلوم فان الأداء الجزئي وبشكل اعتباطي لا ينفي واقعة التماطل وهذا ما سارت عليه كل الاجتهادات القضائية، مما كان حريا بمحكمة البدائية ان تقضي وتحكم على المستأنف عليه بالأداء والافراغ لتماطله الواضح على الرغم من توصله القانوني بالإنذار، وبالتالي فان ملتمس الطاعنون بالأداء و الافراغ لفائدتهم، لم يكن اعتباطيا وانما املته تمسكهم بحقوقهم الثابتة و المشروعة و المتمثلة في كون المستأنف عليه لم يؤد الكراء المخلد بذمته عن المدة المطالب بها من طرفهم الممتدة من فاتح اكتوبر 2021 الى متم شتنبر 2022 على اساس مشاهرة قدرها 990,00 درهم شهريا ، وجب فيها ما مبلغه 11880,00 درهم ، وان اكتفاء المستأنف عليه بإيداع المبالغ الكرائية المحددة في 3015,00 درهم بصندوق و مبلغ 8550.00 درهم و التي لم يتوصلوا بها ، ولا وجود لها على فرض الاخذ بهذه الحوالات والتي لا وجود لها يعتبر اداء جزئيا لكونه لا يشمل كل الكراء موضوع الانذار الغير القضائي المبلغ له بتاريخ31/10/2022 و الذي يطالب من خلاله الطاعنون بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح اكتوبر 2021 الى متم شتنبر 2022 وجب فيها ما مبلغه 11 880,000درهم ، وأن توصل المستأنف عليه بالإنذار الغير القضائي، يحثه على الاداء، لا يعتبر اجراء شكليا حسب تصور محكمة الدرجة الأولى، بل يعتبر اجراء قانونيا ملزما له ومقيدا لسلطتها التقديرية، طالما ان المستأنف عليه بمجرد توصله بالإنذار الغير القضائي من المكرين لم يبادر الى الأداء الكلي للوجيبة الكرائية داخل الأجل القانوني مما يجعل الحكم المطعون فيه غير مبني على أي اساس فيما اعتمده من تعليل ، مع العلم ان عدم استجابة المستأنف عليه لمضمون الانذار الغير القضائي المبلغ له بصفة قانونية بتاريخ31/10/2022 يجعله في حالة تماطل يكون معه سببا للتصريح بفسخ العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين ، وحول الحكم بأكثر مما طلب فان ما يعيبه الطاعنون على الابتدائي المطعون فيه، كون محكمة البداية تجاوزت حدود موضوع الطلب القضائي بان حكمت بأكثر مما طلب منها، ذلك ان الانذار الغير القضائي المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ31/10/2022 و الذي يطالب من خلاله الطاعنون بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح اكتوبر 2021 الى متم شتنبر 2022 وجب فيها ما مبلغه 11880,00 درهم ، في حين ان الحكم الابتدائي حكم بأداء المستأنف عليه لفائدتهم ن عن المدة منذ 01/09/2021 لغاية30/11/2022 مما يعني أن محكمة الدرجة الأولى قد عدلت وغيرت موضوع الطلب القضائي حيث كان حريا بها ان تلتزم بحدود الطلبات في الدعوى مما يعتبر خرقا سافرا ، وبالتالي يكون سببا مبررا وموجبا للتصريح بإلغاء الحكم الابتدائي موضوع الطعن الحالي، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف الحالي و التصريح بإلغاء الحكم المتخذ فيما قضى به ، وبعد التصدي الحكم من جديد وفق مطالبهم المفصلة بمقالهم الافتتاحي ذلك بالحكم على المستأنف عليه بأدائه اهم الواجبات الكرائية الممتدة من فاتح اكتوبر 2021 الى متم شتنبر 2022 وجب فيها ما مبلغه 11880,00 درهم على اساس مشاهرة قدرها 990,00 حكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري المكتري له و الكائن بحي الفلاح6 الرقم 12 من جهة يمين العقار بالدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 150 عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع مع استعمال القوة العمومية و الحكم بالتنفيذ المعجل مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر ، مع الحكم بإجراء بحث بحضور اطراف النزاع و نوابهم و شهودهم مع حفظ حقهم في الادلاء بمستنتجاتهم على ضوئها ، ملتمسين قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف، وبعد التصدي الحكم من جديد وفق مطالبهم المفصلة بمقالهم الافتتاحي للدعوى وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفقوا المقال بنسخة تبليغية من الحكم الابتدائي المطعون فيه .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليه بجلسة 31/10/2024 التي جاء فيها بأن المستأنفين ينازعون في السومة الكرائية، وبكون المبالغ التي أودعها المستأنف عليه تظل ناقصة وبعيدة كل البعد عن المبالغ لمطالبها، وأنه طبقا للقاعدة القانونية فإن الكراء مطلوب وليس محمول وأن الزيادة في واجب الكراء تتم بناء على دعوى أمام القضاء ويتم استصدار حكم قضائي بالزيادة في الوجيبة الكرائية وأن الدفع بأن الحكم الابتدائي تجاوز حدود موضوع الطلب بأن ما حكمت المحكمة به بالحكم الابتدائي بأكثر مما طلب منها، وأن دفوعات المستأنفين لا ترقى إلى درجة الاعتبار مما يتعين استبعادها وعدم الأخذ بها، وان المستأنف عليه لم يجد بدا سوى اللجوء إلى المحكمة من أجل إنصافه ، ملتمسا التأكد من كون المقال الاستئنافي قدم داخل الأجل القانوني ، مما يتعين عدم قبوله من الناحية الشكلية وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنفين بجلسة 14/11/2024 التي جاء فيها أن المستأنف عليه دفع بأن الزيادة في السومة الكرائية تتم بناء على دعوى امام القضاء ، وان هذا الدفع مردود عليه بعلة ان واقع الحال يفند مزاعمه ، لان الزيادة في السومة الكرائية يمكن ان تتم بناء على اتفاق طرفي العقد وان الزيادة في السومة الكرائية بين طرفي العقد تمت بحضور مجموعة من الشهود ، وانه بناء على الفصل 448 من قانون الالتزامات والعقود فانهم يلتمسون الحكم بإجراء بحث يستدعى له اطراف الدعوى و دفاعهم و شهودهم لإثبات واقعة الزيادة السومة الكرائية من مبلغ 900 درهم الى مبلغ 990 درهمزد على ذلك ان المستأنف عليه لم يثبت ما يبرء ذمته من الواجبات الكرائية المفصلة بالإنذار منذ فاتح أكتوبر 2021 الى غاية متم شتنبر 2022 بأية وسيلة من الوسائل المقررة قانونا، مما يبقى معه مخلا ببنود عقد الكراء الرابط بينه وبين المكريين، ويستوجب معه بالتالي اعمال مقتضيات المادة 692 من نفس القانون ،كما ان قيام المستأنف عليه بإجراءات العرض و الايداع لمبلغ 3015,00 درهم عن ثلاثة اشهر ، بصندوق المحكمة لا يمثل كل المبلغ المطالب به بالإنذار الغير القضائي المشار اليه اعلاه، مما يعتبر معه ذلك أداء جزئيا للمبالغ الكرائية المتخلذة بذمته و يكون معه ذلك سببا آخر من الاسباب المبررة لفسخ العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين وعلى هذا الاساس، تكون الدفوع المثارة من طرف المستانف عليه غير جدية و لا تنبني على اي اساس قانوني سليم، ملتمسين الحكم و التصريح أساسا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد بما هو مسطر في مقالهم موضوعا التصريح بالمصادقة على الانذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2022/10/31 والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بحي الفلاح الزنقة 6 الرقم 12 (من جهة يمين العقار) الدار البيضاء هم ومن يقوم مقامه او بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 150,000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء والحكم بالتنفيذ المؤقت رغم كل طعن والحكم بتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف عليهم الصائر، واحتياطيا الحكم بإجراء بحث يستدعى له اطراف الدعوى و دفاعهم و شهودهم لاثبات واقعة الزيادة في السومة الكرائية بين طرفي النزاع من مبلغ 900 درهم الى مبلغ 990 درهم .

وبناء على المذكرة المرفقة المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليه بجلسة 28/11/2024 التي جاء فيها أنه يؤكد ما تضمنته مذكرته المدلى بها بالملف والتي تفند ادعاءات دفوعات المستأنفين الذين لازالوا ينازعون في السومة الكرائية و ينازعون في المبالغ المودعة و التي تولى الجواب عنها قاضي البداية ، وأنه و رغم أنه طبقا للقاعدة القانونية أن الكراء مطلوب و ليس محمول يدلى للمحكمة بتواصيل المبالغ مودعة رهن إشارة المستأنفين، وأنه لم يجد بدا سوى اللجوء إلى المحكمة من أجل انصافه.

أرفق مذكرته بصورة لتوصيل ايداع مبالغ .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنفين التي جاء فيها بان المشرع نظم بكيفية صريحة مسالة دفع الوجيبة الكرائية، كما نظم بكيفية صريحة مسالة مكان الوجيبة الكرائية من خلال مقتضيات الفصل 664 من قانون الالتزامات والعقود ع تلك الوجيبة من خلال مقتضيات الفصل 666 من نفس القانون وانه طبقا للفصل 275 من ذات القانون فإنه إذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود وجب على المدين ان يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا فاذا رفض الدائن قبضه كان له ان يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الامانات التي تعينه المحكمة، وانه يستفاد من كل ما سبق بيانه ان المدين يصير متماطلا كلما تأخر عن تنفيذ الالتزام الذي يقع عليه والذي حل اجله، ومادام أن الالتزام عبارة عن مبلغ مالي فانه يتوجب على المدين ان يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا، غير انه إذا رفض الدائن قبضه أمكن للمدين آنذاك ان يسارع الى سلوك مسطرة العرض والإيداع داخل اجل الإنذار، وان كل تراخ من جانب

المكتري سيجعله في حالة مطل، كما ان المبلغ المعروض يتعين ان يكون متطابقا مع مدة الكراء المطلوبة لان العرض الجزئي لا ينفي التماطل ولو كان الجزء غير المعروض يتعلق بالفرق بين السومتين، مما يكون معه ذلك التماطل ثابتا في المستأنف عليه مما يستوجب معه بالتالي اعمال مقتضيات المادة 692 من قانون الالتزامات والعقود ، وعلاوة على ذلك فإن الأداء الجزئي للمبالغ الكرائية المتخلذة بذمته، ويكون سببا آخر الاسباب المبررة لفسخ العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين ، وان التماطل يثبت بعدم أداء المكتري للواجبات الكرائية داحل اجل الإنذار الذي توصل به او بالأداء الجزئي او اللاحق او بعدم عرضها على المكري عرضا حقيقيا وان هذا ا أكده قرار محكمة النقض في العديد من قراراتها ، ملتمسين الحكم و التصريح أساسا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد بما هو مسطر في مقالهم و موضوعا التصريح بالمصادقة على الانذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2022/10/31 والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بحي الفلاح الزنقة 6 الرقم 12 (من جهة يمين العقار) الدار البيضاء ، هم ومن يقوم مقامه او بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 150,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء و الحكم بالتنفيذ المؤقت رغم كل طعن والحكم بتحديد مدة الاكراه ابدني في الأقصى وتحميل المستأنف عليهم الصائر واحتياطيا الحكم بإجراء بحث يستدعى له اطراف الدعوى و دفاعهم و شهودهم لإثبات واقعة الزيادة في السومة الكرائية بين طرفي النزاع من مبلغ 900 درهم الى مبلغ 990 درهم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 12/12/2024 الفي بالملف بتعقيب لدفاع المستأنفين السالف الذكر تسلم نسخة منه دفاع المستأنف عليه ،فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 19/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بأوجه الاستئناف المبسوطة أعلاه

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون السومة الكرائية أصبحت محددة في مبلغ 990,00 درهم بعد اتفاق الأطراف على الزيادة فيها بحضور مجموعة من الشهود ،وبكون الطاعنون يلتمسون الحكم بإجراء بحث لإثبات الزيادة في السومة الكرائية من مبلغ 900 درهم الى مبلغ 990 درهم بواسطة شهادة الشهود ، فإن الثابت من خلال عقد الكراء الرابط بين الطرفين الملفى به بالملف بأن الطرفين اتفقا على تحديد السومة الكرائية في مبلغ 900,00 درهم ، وأنه لا يوجد بالملف ما يفيد مراجعة هذه السومة ورفعها إلى مبلغ 990,00 درهم ، وأن تمسك الطاعنين بإجراء بحث لإثبات الزيادة في السومة الكرائية من مبلغ 900,00 درهم إلى مبلغ 990,00 درهم ليس له أي مسوغ قانوني على اعتبار أنه طبقا للفصل 444 من قانون الالتزامات والعقود فإنه لا تقبلفي النزاع بين المتعاقدين، شهادة الشهود لإثبات ما يخالف أو يجاوز ما جاء في الحجج وهذا ما أكده المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) في قراره الصادر بتاريخ 17/06/1991 عدد 1533 في الملف عدد 3448/85 منشور بمجلة الإشعاع عدد 6 ص 52 وما يليه الذي جاء فيه بأن "أقوال الشهود لا عمل به طبقا للفصل 444 من قانون الالتزامات والعقود الذي لا يجيز سماع شهادة الشهود لإثبات ما يخالف أو يجاوز ما جاء في الحجج " مما يكون معه الدفع المثار غير جدير بالاعتبار ويتعن رده .

حيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون المستأنف عليه لم يؤد واجب الكراء المتخلد بذمته عن المدة المطالب بها الممتدة من فاتح اكتوبر 2021 الى متم شتنبر 2022 على اساس مشاهرة قدرها 990,00 درهم شهريا ، وبكونه لم يبادر الى الأداء الكلي للوجيبة الكرائية داخل الأجل القانوني ، فإن الثابت من خلال العلل أعلاه بأن السومة الكرائية محددة في مبلغ 900,00 درهم ، وأن الثابت من خلال وثائق الملف بان المستأنف عليه توصل بالإنذار بتاريخ 31/10/2022 ، وانه الواضح من خلال وصولات البريد بنك أنه قام وقبل توصله بالإنذار المذكور بإيداع مبلغ 8550,00 درهم لفائدة المستأنفين وذلك على أساس سومة كرائية قدرها 900,00 درهم أي واجب كراء عن تسعة أشهر و 15 يوما، كما قام بسلوك مسطرة العرض الإيداع بتاريخ 10/11/2022 أي قبل انصرام اجل 15 يوم المنصوص عليه في الإنذار المذكور كما هو ثابت من خلال محضر الرفض لعرض عيني المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (س.) الذي قام بعرض واجب كراء عن المدة من 01/08/2022 على متم أكتوبر 2022 أي ما يعادل ثلاثة أشهر من حساب 2700,00 درهم بالإضافة إلى مبلغ 315,00 درهم الذي بقي بذمة المستأنف عليه خلال جائحة كوفيد إلا أن الطرف المستأنف رفض تسلم المبلغ المذكور ، وبالتالي فإنه قام بإيداع

مبلغ 3015,00 درهم بصندوق المحكمة كما هو ثابت من خلال وصل الإيداع الملفى به بالملف ، وبذلك يكون المستأنف عليه قد أبرأ ذمته بخصوص الواجبات الكرائية عن المدة الواردة بالإنذار المحددة في 12 شهرا في حدود 11 شهرا و15 يوما ، وبالتالي تبقى ذمته عامرة بواجب كراء 15 يوما فقط عند توصله بالإنذار، وعملا بمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16 فإن المكري لا يلزم بأداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ إذا لم يؤد المكتري الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما من توصله بالإنذار وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة اشهر من الكراء، ومؤدى ذلك ان المكتري الذي تكون ذمته عامرة بمدة تقل عن ثلاثة أشهر حين توصله بالإنذار كما هو الحال في نازلة الحال لا يكون في مطل المبرر لإفراغه مما يكون معه الدفع المثار غير مؤسس قانونا ويتعين استبعاده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون المحكمة مصدرة الحكم المستأنف قضت بأكثر مما طلب منها، ذلك ان الانذار حدد الواجبات الكرائية المطالب بها عن المدة الممتدة من فاتح اكتوبر 2021 الى متم شتنبر 2022 وجب فيها ما مبلغه 11880,00 درهم ، في حين ان الحكم المستأنف قضى بهذه الواجبات عن المدة منذ 01/09/2021 لغاية30/11/2022 ، فإن الثابت من خلال المقال الافتتاحي للدعوى بأن المستأنفين التمسوا الحكم بواجبات الكراء عن المدة من 01/09/2021 إلى 30/11/2022 وان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف قضت بأداء المستأنف عليه مبلغ 2250,00 درهم الذي يمثل المتبقي من واجب الكراء عن المدة المذكورة بالمقال ، وأن العبرة بخصوص طلب الأداء هو بالمدة الواردة بالمقال وليس بالإنذار ، بالتالي فإنها قضت في حدود الطلبات تماشيا مع مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، مما يكون معه الدفع المثار غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين رده

وحيث يتعين استندا إلى العلل أعلاه التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه