

**L'avis à tiers détenteur notifié au locataire pour les dettes fiscales du bailleur constitue un empêchement légal au paiement direct du loyer, rendant irrecevable l'action en résiliation pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 60830	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2767
<b>Date de décision</b> 20230420	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2744	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Saisie-Arrêt, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Tiers saisi, Saisie-arrêt, Résiliation du bail, Recouvrement de créances publiques, Motif légitime de non-paiement, Irrecevabilité de l'action, Dettes fiscales du bailleur, Défaut de paiement, Bail commercial, Avis à tiers détenteur	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 la portée d'un avis à tiers détenteur notifié au preneur par l'administration fiscale. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur et ordonné l'expulsion. L'appelant soutenait que le non-paiement n'était pas fautif, dès lors qu'il était justifié par cet avis le contraignant à verser les loyers entre les mains du Trésor public pour apurer les dettes fiscales du bailleur. La cour retient que l'avis à tiers détenteur, antérieur à la mise en demeure, constitue un motif légitime de suspension du paiement et fait obstacle à la caractérisation du manquement contractuel. En application des dispositions du code de procédure civile relatives à la saisie-arrêt, tout paiement effectué par le tiers saisi au débiteur saisi après la notification est nul. Le preneur ne peut donc être valablement mis en demeure par le bailleur tant que la mainlevée de l'avis ne lui a pas été formellement notifiée par l'administration créancière. La cour infirme en conséquence le jugement entrepris et, statuant à nouveau, déclare la demande du bailleur irrecevable comme étant prématurée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به بنيس (ع.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 9/5/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3410 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/3/2022 في الملف عدد 13328/8213/2021 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 71.000,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة من 01/03/2019 إلى 31/07/2021 وبأداء المدعى عليه للمدعين تعويضا عن التماطل قدره 5000,00 درهم وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وبإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وبتحديد الإكراه البدني في الأدنى وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء فقط، و تحميل المدعى عليه الصائر و برفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 25/4/2022 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 9/5/2022 أي داخل الأجل القانوني .

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

في مقال إدخال الغير في الدعوى : حيث إن الطلب المذكور يقع تحت طائلة عدم قبول لما في ذلك من خرق لمبدأ التقاضي على درجتين، ولأن المستأنف لم يحدد أية مطالب اتجاه المطلوب في الدعوى ، مما يتعين معه رد الطلب بهذا الخصوص وإبقاء الصائر على رافعه.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة بوجعدة (ع.) تقدموا بواسطة نائهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/12/2021 عرضوا من خلاله أن المدعى عليه كان يكتري من مورثهم المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 3000.00 درهم، غير انه تخلف عن الأداء منذ 1/3/2019 إلى غاية 31/7/2021، فبادروا الى توجيه انذار اليه بذلك بتاريخ 14/07/2021 توصل به مستخدم لديه لكن دون جدوى، لذلك يلتمسون الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 84000.00 درهم مع تعويض قدره 5000 درهم والحكم بفسخ عقد الكراء الذي يربط بينهما للتماطل، والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الاكراه في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر، و عززوا المقال بشهادة ملكية، انذار مع محضر تبليغ و جواب.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 03/03/2022 جاء فيها ان الوجيبة الكرائية أصبحت 1000 درهم ثم 500 درهم باتفاق مع ورثة الهالك بوجعدة (ع.)، و انه تسلم من الورثة توصيل كراء بمبلغ 1000 درهم عن المدة من فاتح نونبر الى مته من سنة 2008 و انه توصل فيما بعد بوصولات كراء لسنة 2018 بمبلغ 500 درهم و بذلك يكون الإنذار بالأداء و الافراغ الموجه له غير ذي أساس بالاستناد الى ان الوجيبة الشهرية التي يتضمنها غير حقيقية، و انه سبق له ان توصل من إدارة الضرائب بإشعار للغير الحائز يبنهونه المقتضيات المادة 100 وما يليها من مدونة تحصيل الديون العمومية باعتباره مودع لديه واجبات كرائية، و أن المدعين دائنون لإدارة الضرائب بمبالغ مالية ملزمون بها قانونا باعتبارهم ملاكا ، وانه يؤدي مبلغ الوجيبة الكرائية بالنظر للإشعار الذي توصل به، لذلك يلتمس

التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا، و ارفق المذكرة بوصولات كراء و اشعار للغير الحائز.

و بناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة تعقيب بجلسة 17/03/2022 جاء فيها ان الثابت أن المدعى عليه لا يؤدي لهم الواجبات الكرائية ، وأن ما يزعم كونه يؤدي الى إدارة الضرائب يفتقد الى الحجة والدليل، اذ انهم توصلوا الى اتفاق مع الضريبة، وما على المدعى عليه الا الادلاء بما يفيد اداء هذه المبالغ لفئاتهم او لفائدة إدارة الضرائب من اجل انتفاء التماطل الموجب للافراغ ، وأن عقد الكراء يربط بين مورثهم عبد القادر (ب.) رحمه الله، و بنيس (ع.) وان هذا العقد صريح بالتزام المدعى عليه باداء الواجبات الكرائية المتفق عليها، ولا علم للورثة باي تنازل ، كما أن مناط الدعوى هو الافراغ للتماطل وفسخ العلاقة الكرائية، والثابت أن المدعي لم يؤد المبالغ المطالب بها ، لذلك يلتمسون رد جميع دفعات المدعى عليه والحكم وفق طلبهم.

و بناء على المذكرة المدلى بها خلال المداولة من طرف المدعين بواسطة نائبهم و التي جاء فيها انهم يدلون بأخر وصل أداء الضريبة حسب الاتفاق المبرم مع ادارة الضرائب بخلاف ما يزعمه المدعى عليه الذي لم يدل بأية حجة تفيد اداء واجبات الكراء لفئاتها معززة بوصولات أداء الضرائب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه بنيس (ع.) و جاء في أسباب استئنائه من حيث التعليل الذي تبنته محكمة الدرجة الأولى أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وسليما، وأن يتضمن الرد عن أوجه الدفاع المثارة أمام المحكمة ، وأنه من القواعد الأساسية في تسبب الأحكام ان تستخلص محكمة الموضوع، وهي خاضعة في ذلك لرقابة محكمة الاستئناف من سرد وقائع الدعوى الصحيح منها وتحقق من وجوده تحققا يلائم في الوقت نفسه بين المقبول عقلا ومنطقا وبين المستساغ فقها وقضاء دون مسخ تلك الوقائع أو تحريفها، وان تناقض المذكرات والادلة التي يقدمها الأطراف، وإلا كان حكمها ناقص التعليل الموازي لإنعدامه، وأنه بمقتضى الفقرة السابعة من الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية فإنه يجب أن تكون الأحكام دائما معللة ، وأن الحكم المطعون فيه حينما لم يناقش بشكل كافي ما أثاره من دفعات جوهرية يكون تعليله ناقصا الى درجة الإنعدام خرقا لمقتضيات الفصلين 50 و 345 من قانون المسطرة المدنية، مما يعرضه للإلغاء والإبطال، وأن الثابت من الإجتهد القضائي للمجلس الأعلى أن كل حكم أو قرار ولو كان صادرا عن المجلس الأعلى يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وسليما ويتعرض للإلغاء أو النقض أو قبول إعادة النظر فيه إذا كان منعدم التعليل أو كان فاسد التعليل أو ناقصه، وفيما يخص مبلغ الوجيبة الكرائية فإنه يرجوع المحكمة إلى الوثائق ملف وعلى الخصوص الوصولات الكرائية ستجد فعلا ان الوجيبة الكرائية أصبحت 1000 درهم عوض 3000 درهم وهو الشيء الذي بررته محكمة الدرجة الأولى بانها لم يدل بتواصل كراء متتالية تفيد تعديل الوجيبة الكرائية، وأن عقد الكراء المحتج به يشير في فقرته الثالثة الى المعاملة بالتواصل الكرائية، وأن التواصل الكرائية ومادامت تحمل توقيع ورثة المرحوم بوجعدة (ع.) فهي ملزمة لهم، وأن مقتضيات الفصل 402 من قانون الالتزامات والعقود تشير الى أنه إذا لم يكن العقد خاضعا لشكل خاص و اتفق عاقده صراحة على أنهما لا يعتبرانه تاما إلا إذا وقع في شكل معين فإن الالتزام لا يكون موجودا إلا إذا حصل في الشكل الذي اتفق عليه والمتعاقدان، وأن المستأنف عليهم لم يحتجوا أو نفوا ما جاء في تلك الوصولات الكرائية مما يعتبر اقرارا منهم بصحتها، وانه من غير المنطقي ان تستبعد محكمة الدرجة الأولى تلك الوصولات الكرائية دون ان يطعن فيه الطرف المستأنف عليه والتي تحمل توقيع وختمه، وفيما يخص تنازل المرحوم بوجعدة (س.) و رضوان (ب.) عن حقهما في الكراء فإن بوجعدة (س.) قيد حياته قد تنازل له عن حقه في الوجيبة الكرائية ووقع له تنازلا عن ذلك بالاستناد الى انه وريث للسيد عبد القادر (ب.) ، وان محكمة الدرجة الأولى لم تأخذ بعين الاعتبار هذا المعطى الهام والذي على أساسه لا يحق لورثة سعيد (ب.) ان يتقدموا مع باقي الورثة بدعوى في مواجهته، وأن هذا المعطى يبين سوء نية المستأنف عليهم في التقاضي، هذا من جهة ومن جهة ثانية فان المستأنف عليهم أخفوا على محكمة الدرجة الأولى بان رضوان (ب.) وهو من ضمن ورثة السيد القادر (ب.) تنازل له هو الآخر عن حقه في الوجيبة الكرائية ، وأن هذا السبب كاف للقول بأن الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد جانب الصواب فيما قضى به مما يجعله محلا للإلغاء، وفيما يخص توصله بإشعار غير الحائز أنه قد توصل بإشعار غير حائز من إدارة الضرائب بموجبه ينهونه بمقتضيات المادة 100 من مدونة تحصيل الديون العمومية، وان المدعين وخلاف لما يزعمونه فانهم لا زالوا مدينين لإدارة الضرائب بمبالغ مهمة يثبتها الحجز المضروب على عقارهم كما يتجلى ذلك من شهادة الملكية المدلى بها من طرفهم، وان أي اتفاق بين المستأنف عليه وإدارة الضرائب غير جدير بالاعتبار طالما انه لم يبلغ به، وان رفع الدعوى الحالية في ظل وجود اشعار

غير الحائز يجعلها سابقة لأوانها وغير مؤسسة قانونا، وفيما يخص الاخلال بحقوق الدفاع فإن دفاع الطرف المستأنف عليهم ادلى خلال المرحلة الابتدائية بمذكرة مرفقة بوثائق مهمة دون ان يطلع عليها دفاعه، وأن هذا إن دل على شيء فانما يدل على ان الحكم المطعون فيه بالاستئناف تجاهل جل دفوعه المقدمة امامه بشكل نظامي ، متبنيا دفوع المستأنف عليهم بشكل احادي ، مما يكون معه قد أخل بأهم حق من حقوق الدفاع، ولان تعليل الاحكام لا ينصرف الا الى ما عرض حضوريا على الأطراف و ناقشوه، مما يجعل الحكم المستأنف فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه، وان هذا السبب اخر كاف للقول بان الحكم المطعون فيه قد اخل بحقوق الدفاع وجانب الصواب فيما قضى به مما يجعله معرضا للنقض ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا الغاء الحكم المستأنف والبت في النازلة من جديد والتصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا التصريح برفض الطلب، وأرفق المقال بحكم و نسخة من تنازليين .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم و الذين أوضحوا أنه بالرجوع الى عقد الكراء المرفق بالملف والمبرم بين مورثهم والمستأنف يتضح انه يتضمن التزامات متبادلة ومن جعلتها اداء مقابل الكراء والمحدد بارادة الطرفين في مبلغ 3000 درهم وأن ادعاء تخفيض السومة الكرائية الى مبلغ 1000 درهم وحصول المستأنف على تواصل قول مردود عليه، اذ لم يصدر أي اتفاق من الورثة، وان الالتزام المدلى به غير ملزم لهم وان المستأنف لم يدل بما يفيد براءة ذمته من المبالغ المطالب بها ناجزا او غير ذلك، وأنهم طعنوا صراحة بالتواصل المدلى بها كونها غير صادرة عنهم، وأن محكمة النقض سبق لها أن قضت ان التنازل الصادر عن احد الشركاء لفائدة الغير للتصرف في الاصل التجاري المملوك على الشياح يقتضي توفره على النصاب القانوني الذي يجعل تنازله ملزما لبقية الشركاء قرار عدد : 123 بتاريخ 20/01/2011 ملف تجاري عدد 2009/2/3/1194، مجلة القضاء التجاري العدد 4 صيف / خريف 2014. الصفحة 152 ، وأن التماطل ينتفي بابراء ذمة المكثري من المبالغ المطالب بها والحال انه لم يقم بعرض أي مبلغ عليهم، وأن ادعاء توصله باشعار غير الحائز يفنذ عدم سريان مفعوله في اتجاهه او قيامه اية مبادرة بل الاكثر من ذلك فانهم وكما سبق بيانه توصلوا الى اتفاق مع ادارة الضرائب بعد ان امتنع المكثري من تمكينها من أي مبلغ الذي يدعي انه يعتزم المحل بدون أي مقابل، وان المستأنف كان عليه على الاقل الادلاء بما يفيد عرض هذه المبالغ عليهم ، او الادلاء بما يفيد اداءها لفائدة الضرائب، وان الوثائق المدلى لا تعدوا سوى دفاع عما اثاروه وتأكيدها لذلك، وان المستأنف لم يدل الى حد الان بخلاف ذلك، فهم ملزمون الى حد الان باداء قسط منتظم لفائدة الضرائب ، ملتصقين بعدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعه الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية مع إدخال الغير في الدعوى المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح فيما يخص مبلغ الوجيبة الكرائية الذي ينكره المستأنف عليهم خلافا لما أثاره الطرف المستأنف عليه من خلال مذكرتهم الجوابية فان تقاضيههم بسوء نية تثبتت الوصولات الكرائية المرفقة والتي تؤكد بما لا يدع مجال للشك بان الوجيبة الكرائية أصبحت 1000 درهم ، وأنه يدلي بسبعة وعشرون توصيل كراء يحمل خاتم ورثة بوجعدة (ع.)، وان الحكم الابتدائي في تعليله بانه لم يدل بتواصل متتالية تفيد تعديل الوجيبة الكرائية لم يصادف الصواب باعتبار ان هاته التواصل المدلى بها وبالبالغ عددها سبعة وعشرون، وان استمرار المستأنف عليهم في مده بتواصل كرائية بمبلغ 1000 درهم كان عن بينة واختيار الشيء الذي يلزمهم ولا يمكن القول بخلاف ذلك، وفيما يخص تمسكه بمبدأ الوكيل الظاهر فإنه في تعامله مع ورثة الهالك بوجعدة (ع.) افترض حسن النية وتسلم تلك الوصولات المسترسلة بمبلغ وجيبة كرائية محددة في 1000 درهم بعلم جميع الورثة ودون اعتراضهم، وان قبض تلك الوصولات الكرائية انما يدل على ان هناك وكيلا ظاهرا بالتبعية تسري تصرفاته مادام انه من بين الورثة وباعتبار كل التواصل تحمل خاتم ورثة بوجعدة (ع.)، وان تسلمه لفترة من الزمن لتلك التواصل الكرائية خلق له اعتقادا بان من يتعامل معه وكيلا ظاهرا تسري تصرفاته على كل المالكين ، وأنه وإثباته بكون الوكالة ظاهرة هو تسلمه لتنازلات عن الحق في الكراء من طرف كل من سعيد (ب.) و رضوان (ب.) والتي تزامنت مع نفس تواريخ الوصولات الكرائية ، وان المستأنف عليهم ورثة عبد القادر (ب.) لم يوجهوا أي دعوى او شكاية في مواجهة الوكيل الظاهر الذي اعطى تلك الوصولات لمدة من الزمن، وان هذا العمل القانوني الذي قام به هذا الوكيل الظاهر يكون ملزما لباقي الورثة ويجعله خاضعا لنفس النتائج والاثار الملازمة للعمل الذي ينشأ عن وكالة حقيقية وأن المجلس الأعلى في قراره عدد 1569 الصادر بتاريخ 06 ابريل 2010 في الملف عدد 4365/1/5/2008 قد أكد على أن تسري تصرفات الوكيل على المالك لما كان الوعد ببيع العقار أجري من طرف الوكيل الظاهر الذي تعود على ابرام الصفقات في ملك غيره دون اعتراض منه، وأنه يدلي بإشهاد صادر عن السيدين سعيد (ب.) و رضوان (ب.) مفاده انهما مكلفين بقبض الكراء من سكان العمارة بما فيه دوش ومطبعة، وفيما يخص اشعار غير الحائز فضلا عما اثير من طرفه خلال المرحلة

الإبتدائية ومن خلال مقاله الاستثنائي فينبغي القول ان الطرف المستأنف عليه لا زال يتقاضى بسوء نية مؤكدا انه وصل الى صلح مع إدارة الضرائب في حين ان الواقع خلاف ذلك، اذ ان شهادة الملكية لمالكهم المسمى ارض بوجعدة والذي يوجد به المحل موضوع النزاع لازالت تشير الى الرهن الجبري المضروب على كافة الملك لفائدة إدارة الضرائب لضمان دين قدره 2039684.34 درهم ، هذا من جهة ومن جهة ثانية فانه كان يؤدي المبالغ الكرائية المحجوزة بين يديه لإدارة الضرائب الى حدود 20/07/2021 وأن أي اتفاق بين المستأنف عليهم وإدارة الضرائب غير جدير بالاعتبار طالما انه لم يبلغ به، وفيما يخص تنازل المرحوم بوجعدة (س.) و رضوان (ب.) عن حقهما في الكراء فإن المحكمة ستقف على كون قيد حياته بوجعدة (س.) قد تنازل عن حقه في الوجيبة الكرائية للعارض ووقع له تنازلا عن ذلك بالاستناد الى انه وريث للسيد عبد القادر (ب.) وان ورثة الهالك سعيد (ب.) وهم زوجته ميشان (س.) و مهدي (ب.) و نورة (ب.) و كنزة (ب.) لا حق لهم في رفع الدعوى الحالية ولا حق لهم في المطالبة بالوجبات الكرائية وأن هذا المعطى يبين سوء نية المستأنف عليهم في التقاضي مخالفين مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية، وفيما يخص خرق بحقوق الدفاع فان دفاع الطرف المستأنف عليهم ادلى خلال المرحلة الإبتدائية بمذكرة مرفقة بوثائق مهمة دون ان يطلع عليها دفاعه، وان هذا ان دل فانما يدل على ان الحكم المطعون فيه بالاستئناف تجاهل جل دفعه المقدمة امامه بشكل نظامي متبنيا دفع المستأنف عليهم بشكل احادي مما يكون معه الحكم قد أخل باهم حق من حقوق الدفاع ، ولان تعليل الاحكام لا ينصرف الا الى ما عرض حضوريا على الأطراف و ناقشوه، مما يجعل الحكم المستأنف فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه، وأنه كان ينبغي عرض الوثائق المدلى بها خلال المداولة على دفاعه حتى تتم مناقشاتها إما بتفنيدها او الطعن فيها بالزور او ابراز عدم قانونيتها ، وان الحكم الابتدائي اعتمد في تعليله على تلك الوثائق المدلى بها خلال المداولة دون عرضها عليه الشيء الذي يعتبره اخلايا بحقوق الدفاع بالاطلاع و التعقيب و التنفيذ وفيما يخص مقال ادخال الغير في الدعوى فإن مقاله يروم ادخال رضوان (ب.) باعتباره أحد الورثة الذين كانوا يتسلمون المبالغ الكرائية من الغير، وان عدم تقدم رضوان (ب.) بدعوى في مواجهته على غرار باقي الورثة وباعتبار الاشهاد الذي وقعه رفقة أخيه بتسلم الواجبات الكرائية فإنما يزكي مبدأ الوكيل الظاهر الذي يتشبه به ، ملتسما فيما يخص المذكرة الجوابية رد مزاعم الطرف المستأنف عليه لعدم جاهتها والحكم وفق ملتسماته المسطرة بمقتضى مقاله الاستثنائي ومذكرته الجوابية الحالية، وفيما يخص مقال ادخال الغير في الدعوى استدعاء رضوان (ب.) على العنوان الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء. وأرفق المذكرة بمجموعة من وصولات كراء و نسخة من اشهاد و نسخة من شهادة الملكية ونسخة من تنازل.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم والذين أوضحوا أن الثابت ان احد الورثة سعيد (ب.) و رضوان (ب.) لا يتوفرون على أي توكيل من طرف الورثة او تفويض يخول لهم التنازل عن الكراء، وأن الثابت من جواب دفاع المستأنف على انذار سابق موجه اليه ان المذكورين اعلاه قد تنازلا عن قبض الكراء بالمرّة وان باقي الورثة لا علم لهم بهذا التنازل ولم يسبق لهم ان خولوا أي تفويض لهم، وبالتالي وعلى فرض صحة هذا الامر فانه يبقى ملزما لمن صدر عنه فقط ، والاكد انه ليس بسند أو مبرر للتوقف عن اداء الكراء، ما دام ان عقد الكراء ابرم بين مورثهم والمستأنف، وانه لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يفيد اداء الواجبات الكرائية المطالب بها، وان الادعاء بتضمين وصولات الكراء طابع ورثة بوجعدة لا يلزم الورثة والذين يملكون اكثر من 75 في المائة، وبالتالي احقيتهم في ادارة مال الورثة، وان الادعاء بقاء مبالغ إدارة الضرائب بالاضافة الى كون هذه الوصولات جاءت لاحقة لتاريخ تسلم الانذار فانها تحمل اسم الورثة الملتزمون الى حد الان بالاداء امام الضرائب ، وانهم بصدد تسوية ملفهم الضريبي ولا علاقة للمستأنف بذلك وان المستأنف لم يدل بما يفيد براءة ذمته من المبالغ المطالب بها ناجزا او غير ذلك، وأنهم طعنوا صراحة بالتواصل المدلى بها كونها غير صادرة عنهم، وان المستأنف يتناقض فتارة يدعي اداء مبلغ 1000 درهم وتارة 500 درهم، وتارة اداء المبلغ لفائدة الضرائب، وتارة الاتفاق مع زوجة سعيد بتسليمها مبلغ 500 درهم، ومن حيث مقال الادخال ان المدخل في الدعوى رضوان (ب.) لا يمكن ان يؤثر ما دام انه هو الآخر لم يتوصل باي واجبات كرائية اذ ان التنازل المتحدث انه يزعم المستأنف أنه صدر عن سعيد (ب.) رحمه الله، ملتسمين عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعه الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف رضوان (ب.) بواسطة نائبيه والذي أوضح أن المستأنف تقدم بمقال ادخاله في الدعوى وأن الملاحظ ان المستأنف لم يؤد الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها وأن الاشهاد المدلى به لا يعني الورثة ، ملتسما تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أن الاشهاد الواقع من طرف المدخل في الدعوى جاء ليفنذ ادعاءات المستأنف عليهم باسما سابق كتاباته و ملتسماته.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 8/12/2022 والقاضي بإجراء بحث وفق المدون بمحضر الجلسة.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والذين أوضحوا ان ثورية (ب). النائبة عن باقي الورثة اكدت ان السومة الكرائية محددة سلفا في مبلغ 3000 درهم شهريا، وانه تم تكليف احد الورثة سعيد (ب). و رضوان (ب). بقبض الكراء المتعلق بالمحل التجاري موضوع الافراغ على اساس ان يتسلموا الواجبات الكرائية المتعلقة بالمحلات الاخرى المكراة للغير، وقد تم ذلك بشكل حبي، كون مقابل هذا الكراء هو ما نابهم تقريبا وأن هؤلاء لا يتوفرون على أي توكيل من طرف الورثة او تفويض يخول لهم التنازل عن الكراء ، ان لهم الحق في قبض الكراء فقط، الاكثر من ذلك ان باقي الورثة لا علم لهم بالتنازل وبالتالي يبقى مفعوله عديم الاثر، وان ما يؤكد ان مبلغ السومة الكرائية هي 3000 درهم هي ما صرح به المستأنف نفسه لادارة الضرائب والتي بلغت بالاشعار للغير الحائز منذ 31/12/2018 ومنذ هذا التاريخ لم اي مبلغ لفائدتها مما ادى الى ترتيب غرامات ضد الورثة، الى ان قام بأداء مبلغ 10000 درهم بتاريخ 01/7/2021 ومبلغ 3000 درهم بتاريخ 20/7/2021 أي ما يعادل السومة الكرائية لاربعة اشهر فقط، وأن المستأنف وكما صرح بعظمة لسانه امام المحكمة اكد انه لم يشعروهم بادائه هذا المبلغ لفائدة الضريبة، مما يعني انه لم يقم باي عرض حقيقي للواجبات الكرائية المطالب بها حتى يتم خصم هذا المبلغ من مجموع المبالغ المدين بها ، وأنهم ادوا لفائدة الضرائب نفس المبلغ تنفيذيا للاتفاق المبرم بينهم وبين ادارة الضرائب ان يتم اداء مستحقات الضريبة بواسطة مجموعة مدارس م. التي تكتري هي الاخرى محلا في ملكهم ويتم اداء واجبات الكراء لفائدة الضريبة مباشرة وانه ومنذ شهر شتنبر 2019 وهم يؤدون المبالغ المتفق عليها لفائدة الضريبة وبانتظام، وان المستأنف وان كانت لديه نية لاداء المبالغ المدين بها لفائدة الضرائب لحافظ بادائها بانتظام منذ اشعاره، الا انه ورغم ذلك لم يحرك ساكن، الا ان تم اشعاره بالاداء والافراغ ، وان التماطل يبقى ثابت في نازلة الحال ما دام أنه لم يتم اي عرض للواجبات الكرائية داخل الاجل القانوني وعند تعذر ذلك ايداعها بصندوق المحكمة، فقد صرح انه اتفق مع مورثهم بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 3000 درهم، واذاف انه اتفق مع رضوان فقط خلال سنة 2008 بتسليمه مبلغ من المال مقابل تنازله عن حقه في السومة الكرائية وقدرها 1500 درهم والحال انه لم يطالبه بالحصول على موافقة باقي الورثة الذي يعرف بعضهم، فالشهادة المؤرخة في 08 ماي 2008 يشهد من خلالها رضوان و سعيد أنهما مكلفين بقبض الكراء، وهذا لا يعني أنهم تنازلوا عن حقهم في الكراء أولا ثم أن ذلك لا يعني موافقة الورثة عن تخفيض السومة الكرائية، والاكثر من ذلك وبالاطلاع على التنازل فان سعيد تنازل بصفة شخصية دون الحصول على الموافقة او تفويض من الورثة والذي لم يعلموا بالامر الواقع الا بعد وفاته واخبارهم من قبل زوجته بعد اعادة تحديد نسبة ما ناب كل طرف، وأن باقي الورثة لا علم لهم بهذا التنازل ولم يسبق لهم ان خولوا أي تفويض لهم، وبالتالي وعلى فرض صحة هذا الامر فانه يبقى ملزما لمن صدر عنه فقط والاكيد انه ليس بسند او مبرر للتوقف عن اداء الكراء ما دام ان عقد الكراء ابرم بين مورثهم والمستأنف ، وأنه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من المبالغ المطالب بها ناجزا او غير ذلك، فإنهم طعنوا صراحة بالتواصل المدلى بها كونها غير صادرة عنهم، وأن واقعة التماطل ثابتة في حقه ، والثابت من خلال العمل القضائي انه يتعين عرض الواجبات الكرائية عرضا حقيقيا، والحال ان المستأنف لم يشعروهم بالاداء ، ملتسمين تأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعه الصائر، و أرفقوا المذكرة بوصولات وصورة شيك و جواب ادارة الضرائب.

و بناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أنه وخلافا لما اثاره الطرف المستأنف عليه من خلال مقاله الافتتاحي الابتدائي و مذكراته التعقيبية الابتدائية و الاستئنافية ففي جلسة البحث اتضح التناقض الذي كان يطبع ادعائه و مزاعمه حيث ان ثورية (ب). اصالة عن نفسها و نيابة عن باقي الورثة فقد اكدت بالبات و المطلق ما اشار اليه في كل مذكراته بدون استثناء، فيما يخص قبض الكراء فإن السيد ثوية (ب). اكدت للمحكمة ان الذي كلف بقبض الكراء من طرف الورثة هو المرحوم سعيد (ب). و ذلك بعد وفاة مورثهم المرحوم عبد القادر (ب). ، وانها اكدت ان من كان يوقعها هو سعيد (ب). و قد تم الاتفاق بينهم على ان يتحصل رضوان و سعيد على واجبات الكراء التي تخص العمارة التي يتواجد بها المحل موضوع النزاع، وأنه يرجوع المحكمة الى تاريخ وفاة مورث المستأنف عليهم و ايضا تاريخ وفاة سعيد (ب). الذي كان مكلفا بقبض الكراء سيتضح ان الورثة كانوا على علم بان السومة

الكرائية أصبحت الف درهم وهو الشيء الذي اكدته ميشان (س.) على لسان موكلتها ثورية (ب.)، وأن هذا الكراء الرابط بين المستأنف بنيس (ع.) و السادة ورثة عبد القادر (ب.) هو كراء قانوني و بمعرفة جميع الورثة ورضاهم، كما اكدت وكيلتهم ثورية وأن تصريحات وكالة المستأنف عليهم السادة ورثة بوجعدة (ع.) بانه كان حسن النية بالاستناد الى ان الحائز و الظاهر بمظهر الوكيل سعيد (ب.) و ذلك لمدة من الزمن و استمر الحال كذلك بعد وفاته الشيء الذي اكدته زوجته ميشان (س.) على لسان وكيلتها ثورية (ب.) وأن هذا ما ذهب اليه قرار محكمة النقض عدد 2486 المؤرخ في 11/7/2007 ملف مدني عدد 2006/6/1/4276 و الذي جاء فيه ما يلي " عقد كراء - ابرامه من طرف احد الورثة - اعمال الارادة - توفر وكالة - خلق الوضع الظاهر كوكيل - التعاقد بحسن نية اجراء بحث - نعم - لئن كان ابرام عقد الكراء يعد من اعمال الادارة و تلزم فيه قرارات اغلبية المالكين على الشياح طبقا للفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود و كان عقد الكراء المبرم بين احد الورثة و بين شركة ن. و ا.م. بشأن استغلال سطح العمارة لا يندرج تحت اطار الوكالة و تمسك هذا الاخير بان التعاقد معه كان عن حسن نية على اساس انه الحائز و الظاهر بمظهر الوكيل واستدل على ذلك بالشهاد الصادر عن المكثري المتضمن بانه يسكن نفس العمارة من سنين و هو المتصرف الوحيد في العديد من الشقق بكرائها و افرغها بموافقة باقي الورثة لانه اخوهم الأكبر و ينوب عنهم منذ وفاة والدهم و ان هذا الكراء كان قانونيا و بمعرفة جميع الورثة ورضاهم كما استدل بعدة وثائق للتدليل على ان المطلوبين ساهموا في خلق الوضع الظاهر فانه كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ان تناقش الحجج المدلى بها على و ما تمسك به الطاعن من كون المكثري كان يتصرف تصرف الوكيل الظاهر و ليس كشريك على الشياح و انها لم تفعل و بتت القضية على النحو المذكور فقد جاء قرارها معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض و الابطال، و ان عدم اعتراض باقي الورثة لمدة غير يسيرة من الزمن و اتفاهم فيما بينهم الذي اكدته وكيلتهم في جلست البحث لدليل كاف على ان الدعوى الحالية هي محاولة اثناء على حسابه بالاستناد الى ان الانذار بالاداء و الافراغ تضمن جميع الورثة بمن فيهم من كان يقبض الكراء و كان موكلا من طرفهم، وانه يذكر ايضا بقرار المجلس الاعلى عدد 1596 الصادر بتاريخ 6/05/2010 في الملف عدد 4365/1/5/2008 و الذي جاء فيه " تسري تصرفات الوكيل على المالك لما كان الوعد بيع العقار اجري من طرف الوكيل الظاهر الذي تعود على ابرام الصفقات في ملك غيره دون اعتراض منه" و بالاستناد الى ما تم مناقشته في جلسة البحث و اخذا بمزاعم المستأنف عليهم و التي يؤكد انذارهم بالاداء و الافراغ و كذا جميع محرراته فان الدعوى الحالية لا تستقيم قانونا و غير مبنية على اساس سليم، و فيما يخص اشعار غير الحائز فان المستأنف عليهم أكدوا بواسطة وكيلتهم من خلال جلسة البحث انهم لم يخبروا بنيس (ع.) بالاتفاق الذي يزعمون انهم وصلوا اليه مع ادارة الضرائب، و أنه ادى لادارة الضرائب مجموع المبالغ التي من المفروض ان تتسلمها ميشان (س.) نيابة عن زوجها الهالك عبد القادر (ب.)، و أن سوء نية المستأنف عليهم في التقاضي جعلتهم يبعثون انذارا بالاداء و الافراغ لنفس المدة التي أودعها لدى ادارة الضرائب، و أن الاشعار غير حائز لازال مضروبا على العقار كما تشهد على ذلك شهادة الملكية التي عزز بها دفعاته، و أن الاتفاق لم ينهي المشكل كليا كما يزعم المستأنف عليهم و انما انصرف الى جزء من الاداء، وانه باعتبار الاشعار غير الحائز الذي توصل به من ادارة الضرائب و الذي ينهبونه من خلاله لمقتضيات المادة 100 و ما يليها من مدونة تحصيل الديون العمومية و عدم اخبار المستأنف عليهم لهذا الاخير بحصول اتفاق مع ادارة الضرائب كما اكدت وكيلتهم في جلسة البحث و ان المبالغ الكرائية هي من حقهم ابتداء من اعلامه بالاتفاق فالدعوى ككل غير مبنية على اساس و مصيرها عدم القبول لانها سابقة لأوانها ، ملتصقا بالحكم وفق ملتصقاته المسطرة بمقاله الاستئنافي ، أرفق المذكرة بنسخة من شهادة الملكية ونسخة من الاشعار غير حائز ونسخة من وصل أداء لادارة الضرائب.

وبناء على مذكرة تعقيب لنائب المستأنف عليهم والذين أوضحوا أن الأصل هو التقاضي بحسن وأن الظاهر مكلف بقبض الكراء وباقي الورثة يقومون باقتسام مدخول الكراء بينهم على اساس سومة محددة في 3000 درهم وأن السومة لم يدركوا كون المستأنف قام بخفضها إلا بعد وفاة سعيد و اخبارهم بواسطة ارملة ، و بالنسبة للاشعار غير الحائز أن المستأنف لم يدل بما يفيد تبليغه به ونفى واقعة توصله به منذ سنة 2018 ولا يؤدي ما بذمته لإدارة الضرائب ملتصقين بتأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/03/2023 حضر الأستاذ الطالب فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 6/4/2023 مددت لجلسة 20/04/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن من ضمن ما تمسك به الطاعن في أسباب استئنائه أنه سبق وأن توصل باشعار الغير الحائز من إدارة الضرائب بموجبه تنبيهه بمقتضيات المادة 100 من مدونة تحصيل الديون العمومية ، وأنه خلافا لما تمسك به المستأنف عليهم فإنهم لزالوا مدينين لإدارة الضرائب بمبالغ مهمة يثبتها الحجز المضروب على عقارهم حسب شهادة الملكية وأن أي اتفاق بين المستأنف عليهم وإدارة الضرائب غير جدير بالاعتبار طالما أنه لم يبلغ اليه .

وحيث إن التماطل لا يثبت في حق المكثري إلا إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا دون سبب معقول وأن المستأنف لنفي التماطل استدل باشعار الغير الحائز في شخص الخزينة العامة للمملكة مؤرخ في 21/12/2018 وسابق على توصله بالإندار تدعوه الى دفع المبالغ المستحقة على المستأنف عليهم لفائدة الحائزة ، وهو ما يعتبر بمثابة تعرض الخارج على تسليم المحجوز بين يديه للمبالغ المدين بها لدائنة المحجوز لديه والموجودة بين يديه وأن المستأنف بادر الى أداء ما مجموعه 13000 درهم لفائدة الحاجزة حسب الثابت من توصيلين، وبذلك فإن توقفه عن أداء الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى الإندار يستند الى سبب مشروع يرجع الى الإندار المبلغ اليه من طرف مصلحة الضرائب، خصوصا وأن كل وفاء آخر للمدين يقوم به نحوه الغير المحجوز لديه يعتبر باطلا عملا بالفصل 489 من ق م م ، وأن ما أثاره الطرف المستأنف عليه أنه بصدد تسوية الوضعية مع إدارة الضرائب يبقى غير كاف لمطالبة المستأنف بالكراء في ظل عدم ثبوت اشعاره من طرف الإدارة الحاجزة برفع الحجز على الواجبات الكرائية لحصول الأداء بشأنها ، مما يجعل حالة المطل منتفية في النازلة وبالتالي تكون الدعوى الرامية الى الأداء و الإفراغ ، سابقة لأوانها ، وأن ما تمسك به الطرف المستأنف عليه من عدم استخلاص الإدارة الحاجزة لكامل واجبات الكراء لا تأثير له في ظل عدم اشعار الإدارة المذكورة للمحجوز لديه برفع الحجز حتى يتمكن الطرف المستأنف عليه من المطالبة بالواجبات الغير المؤداة .

وحيث إنه يتعين تبعا لذلك وبصرف النظر عن باقي اسباب الاستئناف الأخرى الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف وعدم قبول ادخال الغير في الدعوى وبقاء الصائر على رافعه.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليهم الصائر.