

Le défaut de paiement d'une annuité de loyer constitue un manquement justifiant la résiliation du bail, les offres de paiement partielles ou tardives étant inopérantes à effacer le manquement (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65527	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5540
Date de décision 20251103	N° de dossier 2025/8219/4563	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement partiel, Offres réelles et consignation, Mise en demeure, Manquement du preneur, Expulsion, Défaut de paiement du loyer, Constance du manquement, Clause de paiement annuel, Bail commercial	
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 caractérisation du manquement du preneur. L'appelant soutenait la nullité de la sommation de payer, au motif qu'elle visait des loyers non encore échus et se fondait sur une augmentation de loyer non exécutée, tout en invoquant la mauvaise foi du bailleur qui refusait systématiquement les paiements pour créer un manquement artificiel.

La cour écarte ces moyens en relevant d'une part que le contrat, loi des parties au visa de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats, stipulait un paiement annuel anticipé, et d'autre part que le jugement de révision du loyer était devenu définitif et opposable au preneur. La cour retient surtout que le preneur, indépendamment des difficultés alléguées pour consigner les loyers de la dernière période, ne justifiait d'aucun paiement pour l'une des années visées par la sommation.

Dès lors, le manquement aux obligations contractuelles est jugé constitué au sens des articles 254 et 255 du même code, justifiant la mise en œuvre de la résiliation. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 15/08/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 18/03/2025 تحت عدد 940 ملف عدد 4369/8207/2024 الذي قضى في الشكل : بقبول المقال الأصلي و المقال المضاد و في الموضوع: في الطلب الأصلي: بأداء المدعى عليه علي (م.) لفائدة المدعية نعيمة (غ.) مبلغ 14.410,00 (أربعة عشر ألفا وأربعمائة وعشرة درهم واجب كراء المحل الكائن بزنقة [العنوان] الرباط عن الفترة الممتدة من 2023/06/01 إلى 2024/05/31 بسومة شهرية قدرها 1100 درهم عن شهر يونيو و1210 ألف و مائتين و عشرة درهم عن باقي المدة؛ و مبلغ 1500 ألف وخمسمائة درهم كتعويض عن التماطل؛ و بفسخ عقد الكراء، وبإفراغه من المحل المشار إليه أعلاه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله المصاريف وبتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى و برفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد برفض الطلب وإبقاء مصاريفه على عاتق رافعه.

في الشكل:

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أن المدعى عليه يكتري منها بمقتضى عقد كراء المحل الكائن بزنقة [العنوان] الرباط من 2017/06/01 الى 2020/05/31 ، و أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين ينص في فصله الثالث أن السومة الكرائية هي 1100 درهم شهريا وأن المدعى عليه ملزم بأداء كامل الكراء لسنة مقدمة كل فاتح يونيو من كل سنة بحسب 13.200 درهم. كما أن الزيادة الأولى في الكراء كان تاريخها هو 2020/05/31 وهو ما لم يقم به المدعى عليه مما جعلها تنذر بالزيادة في الكراء بإنذار توصل به بتاريخ 2023/04/03، لم يستجب لمضامينه مما جعلها تستصدر حكما نهائيا عن هذه المحكمة تحت عدد 101 بتاريخ 2023/12/04 ملف عدد 2023/1301/60 قضى برفع الوجيبة الكرائية إلى مبلغ 1210.00 درهم شهريا وأن المدعى عليه تخلف عن أداء واجب الكراء عن المدة من 2023/06/01 الى تاريخ 2024/05/31 ، بحسب 14.410 درهم وكذلك عن المدة من 2024/06/01 إلى 2025/05/31 بحسب مبلغ 14.520 درهم، وذلك حسب ما هو مفصل في الإنذار المرفق وأنها وجهت إليه إنذارا عن طريق رئيس هذه المحكمة رقم 1799 بتاريخ 2024/06/25، في الملف عدد 2024/8103/1799 / فتح له ملف للتنفيذ بهذه المحكمة تحت عدد 2024/8501/462 توصل به المدعى عليه بتاريخ 2024/10/30. وأن المطل ثابت في حق المدعى عليه. لأجله، التمس الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين المحرر في 2017/05/11 والحكم تبعا لذلك بطرد المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بزنقة [العنوان] بالرباط، وتسليمه للمدعية، و بأداء واجب الكراء منذ من 2023/06/01 إلى تاريخ 2024/05/31 ، بما مجموعه 14.410 درهم، و عن المدة من 2024/06/01 إلى 2025/05/31 بما مجموعه مبلغ 14.520 درهم و بأداء تعويض عن المطل بمبلغ 5000 درهم، وتحميله الصائر، وتحديد الإكراه البدني عند الامتناع عن التنفيذ وأرفقت مقالها بنسخة من عقد الكراء نسخة من حكم وشهادة بعدم الاستئناف نسخة من الإنذار والأمر عدد 1799 مع محضر تبليغه بتاريخ 2024/10/30.

و بناء على المذكرة الجوابية المرفقة بمقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2025/02/17 للمدعى عليه والمدلى بهما بواسطة

نائبته بجلسة 2025/02/18 وضح في الأولى أن عقد الكراء لا يشير بضرورة أداء الواجبات الكرائية السنوية مسبقا، وأن ملتتمسها بأداء واجبات كرائية من 2024/06/01 إلى 2025/05/31 جاء قبل حلول الأجل، لأن أجل الأداء هو 2025/05/31 ما دام العقد لا يشير إلى الأداء مسبقا، فعوض أن تبعت بإنذار بأداء 2023/2024 فضلت الأداء المسبق لسنة 2024/2025 والحال أن 2023/2024 مؤداة على حساب 2024/2025. كما أنها استعملت الحكم القاضي برفع السومة الكرائية كهدف لوضعه في حالة التماطل، ولم تدل بما يفيد تنفيذ الحكم الغيابي مما وجب معه استبعاده. وأضاف أنه سبق له وأن بعث بإنذار يلتزم من خلاله بالاستجابة إلى رفع مبلغ السومة الكرائية المؤرخ ب 2023/06/08، والذي توصلت به في نفس التاريخ وعقبت عليه بكتاب مؤرخ في 2023/07/03، وأنه تقدم بمقال مختلف بشأن عرض وإيداع مبالغ مالية بالسومة الكرائية الجديدة 2024/11/26 كما هو ثابت من محضر عدم قبول العرض العيني، وتم وضع المبالغ لدى صندوق المحكمة بما قدره 14520 درهم. أي أن المدعية هي من رفضت تسلم الواجبات الكرائية بدون سبب لإيقاعه في التماطل في الأداء. و في المقال المضاد، عرض أن المبدأ القانوني ينص على أنه يجب التقاضي بحسن النية سيما في إطار العلاقات الكرائية، وأن الكراء مطلوب وليس محمول، وأن المدعية عنه ترفض المبالغ الكرائية التي يعرضها بدون سبب، وهو ما كلفه مصاريف قضائية وهو في غنى عنها لو قامت بواجبها القانوني وصلت بما فيها الأداء عن المقال المضاد لما يزيد عن 3000 درهم. وأنها عند إبرامها لعقد الكراء التزمت شفويا وأدبيا وأخلاقيا بتجهيز المحل بمادتي الماء والكهرباء ولا يتعلق الأمر بعنصر الماء والكهرباء بل بتوصيل وربط المحل بالماء والكهرباء وهو ما كلفه الكثير من المصاريف، إذ تم تقويم الواد الحار المنعدم أصلا وإنشاء مرحاض من مالهته الخاصة، عقب ذلك عمدت إلى استخدام باعة متجولين تكتري لهم الرصيف المتواجد أمام المحل المكثري لأجله، التمس في الشكل قبول المقال الأصلي والمضاد لوجود علاقة ثابتة. وفي الموضوع رفض المقال الأصلي وتغريم المدعية عن سوء نيتها في التقاضي مع جعل الصائر عليها، وإجراء جلسة بحث للتأكد من استيفائها لجميع المبالغ الكرائية عند نهاية تاريخ الاستحقاق من أجل الأداء ليس مسبقا. وفي المقال المضاد منح المدعي تعويض عن مجمل المساطر الخاصة بإيداع المبالغ الكرائية كرها. لحماية مركزه القانوني في مبلغ 3000 درهم انتداب خبير للوقوف على الإصلاحات الخاصة بمحل المدعي عليها وتقويم ثمنها مع حفظ حقه للإدلاء بمستنتجاته عقب ذلك وجعل الصائر على من يجب وأرفقهما بوصول الأداء والعرض لدى المحكمة لسنة 2024/2025 [رقم الحساب] إنذار الاستجابة لرفع مبلغ السومة الكرائية منذ 2024/2025، إنذار جوابي صادر عن المدعية الأصلية المؤرخ ب 2023/07/30، انذار بالأداء المؤرخ ب 2024/10/30، صور شمسية من عروض وإيداع المبالغ الكرائية، أصل طلب تبليغ وتنفيذ أمر قضائي بتاريخ 2024/10/22، وصولات أداء.

و بناء على المذكرة التعقيبية للمدعية بواسطة نائبها بجلسة 2025/03/11، و التي عقبت فيها بأنه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين في بنده شروط خاصة الفصل الثالث سنجد أن الكراء يدفع كل فاتح شهر يونيو من كل سنة، وبالتالي فهو بند واضح ولا يحتاج الى تأويل والمكثري سبق له دائما اداء الكراء سنويا وليس شهريا، وقد أدلى بطلب عرض وإيداع مؤرخ في 2022/07/10 يؤكد ذلك. كما أنه يقر بتوصله بالإنذار المبينة عليه الدعوى بتاريخ 2024/10/30 لكنه لم يقم بإيداع المبلغ المطلوب فيه بل أدى نصف المبلغ وتم هذا الاداء في 2024/12/17 أي خارج الاجل المضروب له في الإنذار، وهو ما لا ينفي التماطل والوجيبة الكرائية تم رفعها بمقتضى الحكم رقم 101 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط في الملف عدد 2023/1301/60 و المكثري على علم بها بصدور الحكم وتبليغه به بتاريخ 2024/01/26. و بخصوص الطلب المقابل فإنه غير ذي أساس على اعتبار أن المحل موضوع الكراء بحالة جيدة منذ تسلمه من طرف المكثري وهو يقر بذلك في عقد الكراء، ولا يزال لحد تاريخه بحالة جيدة كما أن البند 1 و 5 من الفصل الثاني جعلت من المكثري مسؤولا عن كافة التبعات المتعلقة بشركات الماء والكهرباء والنظافة والإصلاحات الخاصة بالمحل موضوع الكراء، وباقي ما ورد في مذكرة المدعي عليه بخصوص المكثري لا محل له في الدعوى التي تبقى محددة في وجود إنذار بقي بدون نتيجة ترتب عنه مطل يوجب الافراغ و التمس الحكم وفق طلباتها ورفض الطلب المقابل.

وبناء على مذكرة جواب المدعي عليه بواسطة نائبه و المدلى بها أثناء المداولة والذي أكد فيها مذكرته السابقة جملة وتفصيلا وتمسك بملتمساته.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

حيث تمسك الطاعن أنه حول بطلان الإنذار فإنه بعد الإطلاع على الإنذار الذي أسس عليه الحكم القاضي بفسخ العلاقة الكرائية باطل نظرا لأنه تضمن مبالغ لا علاقة لها بالسومة الكرائية ولها علاقة بدعوى أخرى مضييفا إلى ذلك المطالبة بواجبات كرائية لم يحل أجلها بعد الإصدار مؤرخ في 2024/06/24 ويطلب من خلاله أداء واجبات كرائية خاصة بسنة 2025 قبل حلول السنة، متضرعة بأن الكراء يؤدي مسبقا والحال غير ذلك. كما أن المطالبة بسومة جديدة تمت بواسطة حكم والذي لم يتم تنفيذه واعتادت رفض تسلم الواجبات الكرائية على مراحل سابقة وفي صلب الإنذار تعين مكان أداء الواجبة الكرائية التي ترفضها دائما، وفي هذا تناقض كبير بين الواقع ومحاولة الاستفادة من المحذور بطريقة ملتوية وعليه يكون بذلك الإنذار الذي أسست عليه الدعوى باطل، وما بني على باطل فهو ولقد دأبت المستأنف عليها بطرق احتيالية لكي تستفيد من المحذور ألا وهو فوات الأجل وعدم استجابة المنوب عنه داخل الأجل لا يخفى على المحكمة بأنها اختارت توقيت كانت نقابة الموظفين بالوزارة يمارسون حقهم في الإضراب المتقطع أي الاشتغال يوم الاثنين والجمعة وأن أيام العمل المسموح بها كانت تعرف اكتظاظا بين العموم والمحامين للقيام بالإجراءات إما أمام كتابة الضبط أو صناديق الأداء. لقد قام المستأنف بوضع طلب من أجل تنفيذ مقتضيات الأمر القضائي القاضي بعرض المبالغ فتح له ملف لدى صندوق المحكمة خطأ، أحيل على جهة لا علاقة لها بتنفيذ المقرر السابق ذكره ذلك وبالإحاح وتردد من المستأنف على الأستاذ (ب) المفوض القضائي من أجل التسريع للقيام بواجب العرض العيني ومن خلال المحضر المنجز من طرفه بأنه قام بعدة محاولات أمام كتابة الضبط من أجل ول على نسخة من القرار القاضي بالعرض وأن المستأنف عليها وكعادتها ترفض تسلم الواجبات الكرائية. إنذارها تصرح على أنه يجب أداء الواجبات الكرائية بالعنوان الذي تقطنه، وهذا ب من عبث تطالب بالواجبات الكرائية وترفض تسلمها بنفس العنوان المصرح في محضرها وأن القضاء الابتدائي لم يعر أي انتباه رغم مناقشة هذا الطرح، مكتفيا فقط بأن هناك تماطل وبالتالي وجب فسخ عقد الكراء هذا دون ذكر الجهد والوقت والمصاريف للقيام بعروض المبالغ الكرائية التي ترفضها دائما. إنه ومن بين أركان عناصر عقد الكراء مكان أداء الوجيبة الكرائية وأنه ورغم عرض المبالغ في المكان المحدد ترفض المستأنف عليها تسلمها عنوة، وإذا اختل عنصر من عناصر الكراء يعرضه للإبطال فقط أي يبقى عقد الكراء قائما والشرط قابل للإبطال، وبذلك لا يعتد به وأن القضاء الابتدائي لما عرضت عليه جميع الوثائق رفض الطرح جملة وتفصيلا دون مناقشته ويكون بذلك قد خرق قاعدة قانونية وهي عناصر عقد الكراء، مما يعرض للإلغاء نظرا للخروقات السالف شرحها وأن الأمر يقتضي إجراء جلسة بحث كما تمت المطالبة به أثناء المرحلة الابتدائية للوقوف على سبب رفض المبالغ الكرائية والهدف من ذلك وعليه ناشد المحكمة الاستئنافية من جديد لإجراء جلسة بحث للوقوف على جوهر الحقيقة واستدعاء المستأنف عليها لذلك ، ملتصقا بقبول المقال الاستئنافية شكلا وموضوعا القول والحكم عقب ذلك بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في الملف ذي المراجع أعلاه وبعد التصدي القول والحكم من جديد برفض فسخ العلاقة الكرائية مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك واحتياطيا القول والحكم بإجراء جلسة بحث عند الاقتضاء وجعل الصائر على من يجب. وأرفق المقال بنسخة تبليغية صادرة عن المحكمة الابتدائية التجارية عدد: 940 وطى التبليغ الخاص بالحكم الابتدائي وطلب تبليغ وتنفيذ مقتضيات حكم قضائي يوضح بجلاء خطأ صندوق المحكمة نظرا لأنه وجه خطأ ونسخة من مقال مختلف من أجل عرض وإيداع المبالغ الكرائية وشهادة وضعية حساب خصوصي ومحضر عدم قبول العرض العيني، يحتوي على إفادة السيد العون القضائي كونه لم يتمكن من الحصول على الإذن من كتابة الضبط إلا بعد ترده عدة مرات ومحضر الامتناع الأول ومحضر الامتناع الثاني و طلب توجيه إنذار بالأداء تحت طائلة طلب الإفراغ صادر عن الأستاذ الخليل (د.)، ونفسه ينص على عنوان مكان أداء واجبات الكراء وحكم قضائي صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 13/10/2025 عرض فيها من حيث الدفع بعدم وجود ما يلزم المكتري بأداء واجبات الكراء بداية كل سنة فإنه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين في بنده شروط خاصة الفصل الثالث سنجد ان الكراء يدفع كل فاتح شهر يونيو من كل سنة وبالتالي فهو بند واضح كل سنة تفيد السنة كاملة ولا يحتاج الى تأويل وان المستأنف المكتري سبق له دائما أداء الكراء سنويا وليس شهريا وقد ادلى بمذكرته لجلسة 2025/02/18 أمام المرحلة الابتدائية تتضمن طلب عرض وايداع مؤرخ في 2022/07/10 يؤكد ذلك وان العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق ل ع ، ومن التزم بشيء لزمه وان الفصل 231 من ق ل ع ينص على ان كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية ومن حيث ثبوت المطل في حق المستأنف فان المستأنف المكتري يقر بتوصله بالانذار المبينة عليه الدعوى بتاريخ 2024/10/30 لكنه لم يقم بايداع كامل المبلغ المطلوب فيه داخل الاجل

القانوني والمضمن بالإنداز والذي انتهى في 2024/11/18. بل انه قام بالعرض العيني في 2024/11/26 وادى نصف المبلغ وتم هذا الاداء في 2024/12/17 اي خارج الاجل المضروب في الانتذار كما ان الاداء الجزئي لا ينفي التماطل وان باقي ما ورد في مذكرة المستأنف بخصوص المكزية المستأنف عليها لا محل له في الدعوى التي تبقى محددة في وجود انداز بقي بدون نتيجة ترتب عنه مطل يوجب الافراغ كما ان ما ورد في المقال الاستثنائي من مبررات لعدم ايداع مبلغ الكراء في وقته المحدد وكذلك في المدة المطالب بها بالإنداز والمتعلقة بالإضراب وما الى غير ذلك، فانه مردود على اعتبار ان جميع الاجراءات المرتبطة بأجل كانت تقوم بها مختلف الهيئات وهذا الامر كان معمولاً به في كافة محاكم المملكة وان طلب اجراء بحث الهدف منه اطالة أمد النزاع لان المطل ثابت في النازلة، ملتزمة تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة التعقيبية و التوضيحية المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 27/10/2025 عرض فيها حول مبدأ التقاضي بحسن النية اعتادت السيدة نعيمة (غ.) متمدة رفض المبالغ الكرائية دون أي تبرير ومن جملة ذلك مجموع العروض العينية تؤكد ذلك، نوردها في الآتي: محضر عدم قبول عرض عيني (قام به الأستاذ مختار (ب.)) بتاريخ 2022/08/05 (مرجع المحكمة 2022/2522) وشهادة الإيداع الخاصة بمدة الكراء من يونيو 2021 إلى متم ماي 2022 المؤرخة في: 2022/10/18 تشهد على وضع مبلغ 13200,00 در ،هم، الذي لم يسحب بعد ومحضر رفض العرض العيني (قامت به الأستاذة رجاء (ح.)) بتاريخ 2023/06/28 (ملف تنفيذ عدد 2023/1515) وشهادة الإيداع الخاصة بمدة الكراء من ماي 2022 إلى ماي 2023 المؤرخة في: 2023/08/03 تشهد على وضع المبلغ المالي 13200,00 درهم الذي لم يسحب بعد ومحضر عدم قبول عرض عيني (قام به الأستاذ المختار (ب.)) بتاريخ 2024/11/26 (مرجع المحكمة: 2024/2690) هدفها الوحيد هو إفراغ المنوب عنه بشتى الوسائل لغاية أن تربصت أثناء الإضرابات المتقطعة التي قام بها موظفو قطاع العدل في أواخر سنة 2024 لتحصل على مبتغاه المنشود وأن عناصر عقد الكراء واضحة من ضمنها مكان أداء واجبات الكراء، وهو المنزل الذي تقطن به المستأنف عليها وللأسف كلما عرض المنوب عنه المبالغ إلا وترفض تسلمها مرارا وتكرارا دون مبرر وأن عملها هذا يتقل كاهل المستأنف مايدا لأداء الرسوم القانونية المتعلقة بمقال العرض وواجبات تنقل العون الذي سيقوم بالعرض العيني هذا دون ذكر الزمان كان اختصارا أن تتوصل بالواجبات الكرائية بطريقة مباشرة وأن مبدأ حسن النية في التقاضي منصوص عليه ،قانونا، أضف إلى ذلك مبدأ الشطط استعمال الحق و خصوصيات الدعوى البوليانية أما فيما يخص مذكرة موضوع التعقيب في فقرتها الأولى القائمة بالدفع للواجبات الكرائية من فاتح كل سنة بالرجوع الى عقد بالرجوع إلى الكراء، لا ينص على أداء الواجبات الكرائية بداية كل سنة بدليل أن فاتح السنة هو فاتح يناير، ليبقى هذا الدفع عديم الأثر مما يستوجب استبعاده نظرا لتأويله خطأ، هذا دون ذكر الرفض المتكرر لاستلام واجبات الكراء وحول الفقرة القائمة بثبوت المطل في حق المستأنف لإثبات حسن نية المستأنف ندلي للمحكمة بمقال مختلف من أجل عرض وإيداع المبالغ الكرائية مؤرخة في 2024/09/13 مسجلة تحت عدد 24.5909 أي قبل توصله بالإنداز وعقب ذلك وفي انتظار أن تتوصل بالواجبات الكرائية داخل الأجل فضلت اختيار الوقت المناسب ألا وهو الاضرابات المتقطعة؛ إذ كان الاشتغال فقط يوم الاثنين والجمعة من كل أسبوع، وأنه رغم صدور القرارات فلا يمكن التوصل بها إلا بعد فك حصار الإضراب، أضف إلى ذلك لما تم وضع الطلب وتنفيذ مقتضيات الأمر تم توجيهه إلى غرفة خطأ؛ والشاهد في ذلك محضر عدم قبول عرض عيني المؤرخ في 2024/12/17 : إذ ينص العون القضائي على أنه انتقل مرارا وتكرارا على شعبة تبليغ الأحكام فوجده وجه خطأ، ومع ذلك قام بالمهمة المنوطة به وكما العادة رفضت تسلم الواجبة الكرائية بدون مبرر مقبول وبالرجوع إلى مقال مختلف من أجل عرض وإيداع المبالغ الكرائية تحت عدد 24-5909 نجدها تنص على 2024 و 2025 ليس فقط 2025 وأن الأداء كان سيتم داخل الأجل لولا الخلل الذي وقعت فيه كتابة الضبط وأنه تم قراءة المقال المختلف السابق ذكره بطريقة خطأ، على اعتبار أنه تمت المطالبة بالواجبة الكرائية لسنة 2025 قبل حلول الأجل ؛ الهدف من ذلك هو زعزعة المراكز القانونية للمنوب عنه ووضعها في المحذور ألا و هو التماطل المصطنع. وحيث أن ذمة المنوب عنه فارغة، نظرا للإيداع الفعلي، وأن التشبث بالأداء الجزئي غير ثابت نظرا لأن سنة 2025 لم تكن قد حلت وحل معها الواجب المفروض على المنوب عنه، وأن الأمر يتعلق بسنة 2024 لا غير ن ملتمة برد جميع الدفعات الواردة في المذكرة الجوابية وتمتيع المنوب عنه بما سلف في مقاله الاستثنائي. وأرقت ب: محاضر رفض العروض العينية وشواهد الإيداع ومقال مختلف.

وبناء على إدراج القضية بالجلسة المنعقدة بتاريخ 27/10/2025، أدلى خلالها الأستاذ (د.) بمذكرة جوابية مرفقة بوثائق تسلم الأستاذ (ن.) نسخة منها، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 03/11/2025.

التعليل

حيث أسس الطاعن الاستئناف على كون الإنذار الموجه له من المستأنف عليها تضمن المطالبة بمبالغ لا علاقة لها بالسومة الكرائية و له علاقة بدعوى أخرى، كما تضمن المطالبة بواجبات كراء لم يحل أجلها بعد و بسومة جديدة لم يتم الشروع في تنفيذها و بأن المطعون ضدها هي من ترفض تسلم واجبات الكراء باستمرار.

وحيث تمسكت المطعون ضدها بأن المستأنف المكتري التزم بأداء واجبات الكراء بداية كل سنة و أن العقد شريعة المتعاقدين و أنه لم يؤدي كافة واجبات الكراء المطالب بها مما يمون المطل ثابتا في حقه.

وحيث إن الثابت من عقد الكراء الرابط بين الطرفين أنه تضمن الإشارة ضمن بنوده إلى اتفاق الطرفين على أداء المكتري الطاعن لواجبات الكراء في بداية كل سنة و بالضبط عند فاتح شهر يونيو من كل سنة بحسب مبلغ 1100,00 درهم في الشهر و مبلغ سنوي 13.200,00 درهم، و أن الاتفاقات المبرمة على وجه قانوني صحيح تنزل بمثابة القانون بالنسبة لعاقديها طبقا للفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود و بالتالي فهي حجة في مواجهتهما، و بذلك يكون الطاعن ملزما بأداء واجبات الكراء بشكل سنوي و أن ما تمسك به من كون الإنذار تضمن المطالبة بواجبات كراء لم يحل أجلها بعد هو أمر غير مؤسس قانونا و حق معه التصريح برده.

وحيث إنه من جهة ثانية فإن الثابت أن السومة الكرائية تم الزيادة فيها بمقتضى حكم قضائي صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 04/12/2023 تحت رقم 101 في الملف رقم 60/1301/2023، وهو الحكم الذي تبليغه للطاعن بتاريخ 26/01/2024 و لم يتم استئنافه حسب الثابت من شهادة بعدم الاستئناف الصادرة عن المحكمة بتاريخ 23/04/2024، و بذلك فإن ما تمسك به الطاعن بشأن عدم تنفيذ الزيادة ساقطا عن درجة الاعتبار و يكون ملزما بالوفاء بواجبات الكراء بناء على السومة الجديدة ابتداء من 04/07/2023.

و حيث إنه فيما يخص ما تمسك به الطاعن بشأن تعذر عرض واجبات الكراء بسبب إحالة الملف على جهة لا علاقة لها بتنفيذ الأمر القضائي الصادر و بسبب الإضرابات التي عرفتها كتابة الضبط، فإنه بغض النظر عما أثاره الطاعن بهذا الشأن، فالثابت من وثائق الملف أنه استدل فقط بثلاث و صولات إيداع كالتالي:

الوصل عدد 5817 يتعلق بواجبات كراء المدة من يونيو 2021 إلى ماي 2022.

الوصل عدد 2589 يتعلق بواجبات كراء بالمدة من يونيو 2022 إلى ماي 2023.

الوصل عدد 5909 يتعلق بواجبات كراء بالمدة من يونيو 2024 إلى ماي 2025.

وحيث إن الإنذار الموجه من المستأنف عليها للمستأنف تضمن المطالبة بواجبات كراء المدة من 01/06/2023 إلى 31/05/2025، و أن و صولات إيداع واجبات الكراء بمقارنتها مع طلبات الإيداع الصادرة عن الطاعن و التي تضمنت تحديد المدة المعروض بشأنها واجبات الكراء، يتضح أنه لم يؤدي واجبات الكراء المتعلقة بالسنة من يونيو 2023 إلى 31/05/2024، و التي تبقى نمته عامرة بها مادام أنه لم يوف بها رغم توصله بالإنذار بتاريخ 30/10/2024، و بذلك فإنه رغم ما أثاره بشأن تعذر العرض و الإيداع بشأن مبلغ الوصل عدد 5909، فإن المطل وفقا للفصلين 254 و 255 من قانون الالتزامات و العقود يبقى ثابتا في حق الطاعن لعدم وفائه بواجبات الكراء المستحقة عن سنة 2023/2024، و بذلك تبقى موجبات المصادقة على الإنذار و الإفرغ وفق مقتضيات الفصلين 8 و 26 من القانون رقم 16-49 قائمة و الحكم المستأنف لم يخرق أي مقتضى، مما يستوجب لليلة المذكورة الحكم بتأييده و إبقاء الصائر على عاتق الطاعن.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.