

Le défaut de paiement partiel des loyers suffit à caractériser le manquement du preneur justifiant la résiliation du bail commercial et son éviction (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59869	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6350
Date de décision 20241223	N° de dossier 2024/8219/3900	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Serment décisoire, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Paiement partiel, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Dépôt de garantie, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement, 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 se prononce sur les modes de preuve de l'apurement des arriérés et le sort du dépôt de garantie. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, ordonné le paiement d'un solde locatif et l'expulsion du preneur, tout en condamnant le bailleur à restituer le dépôt de garantie.

L'appelant principal soutenait avoir apuré sa dette par des paiements dont la preuve, non limitée à l'écrit, pouvait être rapportée par tous moyens, y compris un serment décisoire. L'appelant incident contestait son obligation de restituer le dépôt de garantie au motif que le contrat renouvelé n'en faisait plus mention.

La cour, après avoir ordonné la prestation d'un serment décisoire que le bailleur a prêté, écarte la preuve des paiements en espèces allégués. Elle retient cependant un paiement partiel justifié par une pièce nouvelle, mais considère que le maintien d'un solde impayé suffit à caractériser le manquement justifiant l'expulsion.

La cour juge par ailleurs que le renouvellement du bail, faute de preuve de la restitution du dépôt de garantie initial, ne décharge pas le bailleur de son obligation. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, elle condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Le jugement est donc réformé sur le quantum de la condamnation principale mais confirmé pour le

surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد محمد (ع.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 12/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 5064 بتاريخ 24/04/2024 في الملف عدد 106/8219/2024 و القاضي في منطوقه: في الطلب الأصلي: في الشكل : بقبول الطلب في الموضوع: بأداء الطرف المدعى عليه لفائدة الطرف المدعي مبلغ 22.240,00 درهم المتبقي من واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2023 الى متم دجنبر 2023 ، و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 12/12/2023 و بإفراغ الطرف المكثري هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بحي البركة زنقة 35 بقعة 627 الدار البيضاء و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص الواجبات الكرائية و تحميله المصاريف و برفض باقي الطلبات.

في الطلب المضاد: في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع: بإرجاع المدعى عليه فرعيا لفائدة المدعي فرعيا مبلغ 10.000,00 درهم و تحميل المدعى عليه فرعيا المصاريف و برفض باقي الطلبات.

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 27/06/2024، و تقدم باستئنافه بتاريخ 12/07/2024، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان كل من الاستئناف الفرعي والطلب الاضافي جاء على الصفة والمصلحة ووفقا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبولهما من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد المصطفى (ز.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 03/01/2024 يعرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بحي البركة زنقة 35 بقعة 627 الدار البيضاء والذي يكتريه منه السيد محمد (ع.) بسومة كرائية قدرها 3520,00 درهم شهريا شاملة لواجب النظافة، و أن المكثري تقاس عن أداء الواجبات الكرائية منذ 2023/01/01 إلى 2023/12/31 ، و أن العارض تبعا لذلك قام بإشعار المدعى عليه بمقتضى إنذار من أجل أداء مبلغ 42240,00 درهم الذي يمثل المستحقات التالية: عن واجبات الكراء عن المدة من 2023/01/01 الى 2023/12/31 و جب فيها مبلغ 38400,00 درهم إضافة إلى مبلغ 3840,00 درهم عن ضريبة النظافة عن نفس المدة المذكورة أعلاه، و أن المدعى عليه توصل شخصيا بالإنذار المذكور بتاريخ 2023/12/12 ، و لكن المدعى عليه لم يحرك ساكنا تجاه ذلك، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ والحكم على المدعى عليه بأن يؤدي له مبلغ 42240,00 درهم الذي يمثل مبلغ 38400 درهم المسطرة في الإنذار عن الواجبات الكرائية عن المدة من 2023/01/01 الى 2023/12/31 وكذا مبلغ 3840,00 درهم عن ضريبة النظافة عن نفس

المدة المذكورة مع الحكم بإفراغ المدعى عليه السيد محمد (ع.) من المحل التجاري المخصص للخياطة الكائن بحي البركة زنقة 35 بقعة 627 الدار البيضاء من جميع مرافقه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و بالإكراه البدني في الأقصى. و أرفق المقال: بنسخة من عقد تجديد الكراء، نسخة من الإنذار مع محضر التبليغ، نسخة من شهادة الملكية.

و بناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد المؤداة عنه الرسوم القضائية و المدلى بهما من طرف نائبة المدعى عليه و الذي جاء فيهما أنه كان يؤدي الواجبات الكرائية اذ ورغم التراجع الذي عرفه مجال الخياطة في الأونة الأخيرة خاصة بعد تداعيات كورونا، وما خلفته من آثار على مستوى جميع المجالات، الا ان العارض ظل يؤدي الواجبات الكرائية عن المحل، و بناءا عليه تم تجديد العقد مع العارض من قبل المدعي وذلك بتاريخ 2022/03/01، حيث استمر العارض في أداء الواجبات الكرائية عن المحل بحسب السومة الكرائية المتفق عليها حاليا والمحددة في عقد التجديد، وكذا الواجبات عن النظافة، اذ كان يؤديها على دفعات فمنها ما تم ايداعه مباشرة بحساب المدعي البنكي، وذلك حسب الثابت من التواصيل المسلمة للعارض من طرف البنك - مصرف م. حسب التفصيل الاتي:

- التوصل الأول بتاريخ 2023/06/08 بمبلغ 5000 درهم.

- التوصل الثاني بتاريخ 28/11/2023 بمبلغ 1000000 درهم ومنها ما تم تسلمه من العارض يدا بيد حيث سبق أن تسلم المدعي من العارض مبلغ 5000 درهم بتاريخ 2023/08/02، كما سبق لزوجة المدعى أن تسلمت منه مبلغ 5000 درهم بتاريخ 2023/09/13 كما أن العارض قد سبق له أن سلم للمدعي مبلغ 10.000,00 درهم كضمانة على أداء الواجبات الكرائية كما هو مضمن بالعقد الأول المبرم بين الطرفين والذي لا زال بدمته، الا ان المدعي أنكر تسلمه للمبالغ المذكورة، رغم أدائها من طرف العارض، مما يؤكد عدم وجود أي تماطل في جانبه، إذ أن المدعى كان يتسلم من العارض الواجبات الكرائية على دفعات، الى أن فوجئ العارض بالإنذار الموجه له من قبل المدعي من أجل أداء المبالغ الكرائية مع واجب النظافة عن المدة المذكورة بإنذار هذا الأخير دون أي سبب جدي و مشروع، و في المقال المضاد: فإن طلب المدعي من شأنه حرمان العارض من محله ليس الا ، والذي قضى العمل به أكثر من 17 سنة، كما من شأنه ان يلحق ضررا بليغا به نتيجة فقد الاصل التجاري لجميع عناصره المادية والمعنوية، كما أنه سيكلف العارض مجموعة من المصاريف من أجل الانتقال الى محل آخر، كما سبق له أن اتفق مع المدعي بموجب عقد كراء المحل التجاري المبرم بينهما منذ تاريخ 2006/05/31 من أجل أداء مبلغ 10.000,00 درهم كضمانة تبقى بذمة المكري الى يوم الافراغ وذلك حسب الثابت من البند 4 من عقد الكراء المذكور، و أن المدعي يرغب بمقتضى طلبه افراغ العارض من المحل، مما يكون معه عارض في حالة افراغه من المحل محقا في طلب استرداد الضمانة المحددة في مبلغ 10.000,00 درهم، لذلك يلتمس الحكم برفض طلب المصادقة على الإنذار لعدم صحة شروطه شكلا وموضوعا و في الطلب المضاد الحكم له بالتعويض الكامل عن انتهاء عقد الكراء وافراغه من المحل، مع الأمر تمهيدا بإجراء خبرة تعهد لخبير مختص من أجل تحديد قيمة الأصل التجاري مع كافة عناصره المادية والمعنوية مع الاخذ بعين الاعتبار كافة الاضرار التي ستلحق بالعارض نتيجة فقدان محله وأصله التجاري، و بأداء المدعى عليه فرعيا لفائده مبلغ 10.000,00 درهم كضمانة بناء على اتفاه مع المدعي على ارجاع مبلغ الضمانة في حال الافراغ، تحت طائلة غرامة تهديدية تقدر ب 200 درهم عن كل يوم تأخير. و أرفقالمذكرة ب: نسخ من تواصيل بنكية، نسخة من عقد الكراء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعي و التي جاء فيها أن ما يدعيه المدعى عليه ليس من ضمن شروطه اية ضمانة كراء الشيء الذي يجعل ما جاء في المقال المضاد هو محاولة بائسة للتملص من الالتزامات الكرائية والإثراء على حساب الغير، و فيما يخص مذكرة الجواب، فإن المدعى عليه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من الواجبات المسطرة في الإنذار المتوصل به من طرفه أو في المقال الافتتاحي، حيث لو فرضنا جدلاً صحة ادعاءاته بالرغم من أنها كلها كاذبة فإن المبلغ المسطر في الإنذار يفوق ما يدعيه الشيء الذي يجعله في حالة مطل و تكون مقتضيات المادة 26 من ظهير 1916 المتعلق بكراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي واجبة التطبيق في حقه مما ينبغي معه رد كل ما جاء في مذكرة جواب المدعي و مقاله المضاد و تأكيد ملتسماته في المقال.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 03/04/2024 حضرت نائبة المدعى عليه و أدلت بمذكرة جوابية و التي جاء فيها

أن المدعي لا يسعه التمسك بالعقد المدلى به رفقة مقاله للقول بعدم وجود أي شرط حول ضمانته الكراء، والذي يعتبر مجرد تجديد للعقد الأصلي المبرم بين الطرفين منذ سنة 2006 والمدلى بنسخة منه رفقة مقال المدعي، و الذي يبقى هو الأصل، وان عقد التجديد هو امتداد له، كما أن عبارة تجديد تفيد وجود العقد الأصلي والذي تم بموجبه الاتفاق على أداء العارض لمبلغ 10.000 درهم كضمانة تبقى بذمة المكري الى حين الافراغ، وأن ادعاءاته حول الأداء تبقى كاذبة وأنه على فرض صحتها فهي لا تفي بالمبلغ المطلوب مما يجعل العارض في حالة مطل وتبقى المادة 26 واجبة التطبيق مؤكدا بناءا عليه ملتمساته المسطرة بمقاله الافتتاحي، و ان المدعي لم يستطع ان ينكر بأي وسيلة من الوسائل ما جاء بجواب العارض وما ادلى به من وثائق والتي تفيد بقاطع اداء العارض الواجبات الكرائية المطلوبة من قبل المدعي والتي توصل بها من خلال ايداعها من قبل العارض بحسابه البنكي المفتوح لدى بنك مصرف م. حسب الثابت من الوصولات المسلمة للعارض من طرف البنك، لذلك يلتزم التصريح و الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء بحث، وفي المقال المضاد الحكم وفق ملتمساته، و أرفق المذكرة بوصولات إيداع،

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائعالدعوىأنهم حيث طلب أداء الواجبات الكرائية شهدت المحكمة الابتدائية على أداء العارض للواجبات الكرائية عن المحل موضوع النزاع المستأنف عليه، الا أنها حصرتها في أداء مبلغ 20.000 درهم، في حين قضت على العارض باداء المتبقي من الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها بحسب مبلغ 22.240.00 درهم معتبرة على أن أدائها غير ثابت في الملف استنادا على التعليل الآتي " حيث أن ما دفع به المدعى عليه من كونه سلم الواجبات الكرائية يدا بيد لفائدة المدعى فانه يتعين الرد بان الطرفين يربطهما عقد كرائي مكتوب وأن الحجة المتعلقة بالأداء يتعين أن تكون بمقتضى حجة كتابية على اعتبار أن كل أداء لواجبات الكراء يجب أن يكون مقابل وصل كرائي مما يتعين معه رد هذا الدفع." وأنه وخلافا لما جاء في تعليل الحكم الابتدائي فانه يرجوع المحكمة لقانون 46.16 المتعلق بكراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري والحرفي، فانه ان كان قد نص على شرط الكتابة في عقد الكراء من خلال المادة 3 منه . الا أنه لم يشترط وسيلة معينة لأداء الواجبات الكرائية والتي ترك تحديدها وتحديد كيفية أدائها بتراضي الطرفين بمفهوم المادة 5 من نفس القانونكما أن العقد الرابط بين الطرفين لم يتم الاتفاق بموجبه على أداء الواجبات الكرائية وفق وسيلة معينة وأنه لا وجود لأي نص او مبدأ قانوني ينص على ضرورة الادلاء بالحجة الكتابية لإثبات أداء الواجبات الكرائية التي يبقى اثباتها خاضعا لكافة وسائل اثبات وأن العارض قد أدلى للمحكمة الابتدائية بالوصولات التي تفيد أداء العارض لمبلغ 20.000 درهم كما تبث للمحكمة كما أدلى بعقد الكراء الأصلي للمحل موضوع النزاع والذي يفيد تسلم المستأنف عليه من العارض 10.000 درهم تسبيق عن الواجبات الكرائية - تفضلوا بالاطلاع عليه في الملفكما يؤكد العارض أنه قد سبق له أن سلم المستأنف عليه مبلغ 10.000 درهم يدا بيد، حيث تسلم المستأنف عليه من العارض بصفة شخصية مبلغ 5000.00 درهم بتاريخ 2023/08/02، وتسلم بواسطة زوجته مبلغ 5000.00 درهم بتاريخ 2023/09/13، مما لم يبقى معه بذمة العارض أي واجبات كرائية الا أن المحكمة الابتدائية قد أخذت بالوصولات فحسب، واعتبرت الأداء في حدود 20.000 درهم في حين لم تحتسب مبلغ 10.000 درهم الذي يمثل مبلغ التسبيق الذي يوجد بين يدي المستأنف عليه عن الواجبات الكرائية الى الآنكما أن العارض قد طالب المحكمة بإجراء بحث للتثبت من تسلم المستأنف عليه للواجبات الكرائية المؤداة أمام انكار المستأنف عليه لتسلمها خاصة مبلغ 10.000 درهم الذي تسلمه يدا بيد من طرف العارضالا ان المحكمة الابتدائية لم تناقش طلب العارض الرامي الى إجراء بحث ولم ترد عليه، مما يجعل حكمها المطعون فيه ناقص التعليل الموازي لانعدامه وانه وبما ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، ويمكن الأطراف من بسط كافة دفوعاتهم. فان رض يؤكد ملتسمه الرامي الى إجراء بحث. حيث جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) بتاريخ 03/09/23 تحت عدد 943 في الملف عدد 03/408 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 98 ص 138 و ما يليها" لما كان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، فان إجراء بحث لتمكين الأطراف من اثبات ادعاءاتهم ودفوعهم بما لديهم من حجج وشهود يتعلق بصيانة حقوق الدفاع عملا بمقتضيات المادة 71 من ق م م "...كما يلتزم العارض الاحتكام لليمين الحاسمة باعتبارها وسيلة من وسائل اثبات لإنهاء النزاع بصفة نهائية عملا بمقتضيات الفصل 85 من ق م م مجاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) بتاريخ 97/8/1 تحت عدد 5089

في الملف المدني عدد 95/3501 منشور بمجلة المحامي عدد 95/3501 منشور بمجلة المحامي عدد 34 ص 285 وما يليها. يقع تحت طائلة النقص القرار الاستئنافي الذي لم يستجب لطلب المدعي الرامي الى توجيه اليمين الحاسمة الى خصمه ويكون بذلك قد خرق قاعدة مسطرية من صميم النظام العام "كما جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى " محكمة النقض حاليا" بتاريخ 06/6/21 تحت عدد 684 في الملف عدد 04/587 منشور بمجلة المعيار عدد 38 ص 133 وما يليها " استبعاد طلب توجيه اليمين الحاسمة بعله أنه لا بد من الادلاء بحجة كتابية مخالفة لمقتضيات الفصل 85 من ق م م . " وسبق للعارض أن أدى ايضا للمستأنف عليه مبلغ 3500.00 درهم عن الواجبات الكرائية بمقتضى وصل الإيداع بحساب المشانف عليه البنكي عدد 1791087 بتاريخ 2023/02/14 المدلى به رفقته الى أنه قد أغفل الادلاء به أثناء المرحلة الابتدائية ملتصقا بضمه للملف والاشهاد له بأداء مبلغ 3500.00 درهم أيضا عن الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها رفقته صورة من الوصلما يؤكد خلو ذمة العارض من أي واجبات كرائية وبناءا عليه يلتزم العارض من المحكمة أساسا الغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من أداء في مواجهة العارض والحكم من جديد برفض الطلب بخصوصه لعدم جديته لثبوت الأداء. تمهيدا للاستجابة لملتزم العارض الرامي الى اجراء بحث مع توجيه اليمين الحاسمة للثبوت من واقعة الأداء ومن حيث طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغقضت المحكمة الابتدائية بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ بناء على التعليل الاتي" انه اعمالا لنص الفقرة الأولى من المادة 8 من قانون 46.16 فان المكتري الذي لم يؤد الوجيبة الكرائية داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء يعتبر ماطلا وأنه بعد ثبوت صحة السبب المبني عليه الإنذار، يجعل طلب المكري الرامي الى المصادقة على الإنذار بالإفراغ مبررا ويتعين الاستجابة له. وأن المحكمة الابتدائية استندت في حكمها القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ على عدم أداء العارض الواجبات الكرائية، مما يثبت صحة السبب المبني عليه الإنذار كما جاء في تعليلها الامر الذي يجعل الطلب مبررا ويتعين الاستجابة له وأنه وخلافا لما جاء في تعليل الحكم الابتدائي فان العارض ليس بذمته أي واجبات كرائية عن المحل موضوع النزاع وان هذا ما ثبت للمحكمة من خلال وصولات الأداء المدلى بها في الملف والتي تثبت أداء العارض لمبلغ 20.000 درهمبالإضافة الى أن العارض قد سبق له أن أدى للمستأنف عليه مبلغ 10.000 درهم الذي يمثل مبلغ التسبيق عن الواجبات الكرائية حسب الثابت من عقد الكراء الأصلي والذي لازال بحوزة المستأنف عليه الى الآن كما سبق له أن سلم المستأنف عليه مبلغ 10.000 درهم يدا بيد حيث تسلم المستأنف عليه 5000.00 درهم بصفة شخصية، ومبلغ 5000.00 درهم بواسطة زوجته حسب ما تم تفصيله أعلاه ، من حيث المقال المضادمن حيث طلب التعويضردت المحكمة الابتدائية طلب العارض الى أداء التعويض استنادا على التعليل التالي" حيث ان سبب الذي بني عليه الإنذار في هذه الدعوى هو التماطل في أداء واجبات الكراء وهي من الأسباب التي تبرر افراغ المكتري دون حصوله على أي تعويض وفق ما تنص عليه المادة 8 من القانون 16/49 وان الإنذار لم يتم تسببيه بإحدى الحالات التي تبرر التعويض عن الافراغ مما يتعين رفضه " وانه وخلافا لما جاء في تعليل الحكم الابتدائي، فقد ثبت من خلال ما تم بسطه أعلاه على ان العارض ليس بذمته أي واجبات كرائية عن المحل موضوع النزاع والتي أداها للمستأنف عليه على بمقتضى العقد أو دفعات حسب الثابت من الوصولات المدلى بها او التي سبق ان تسلمها من العارض بمق تلك التي تسلمها من العارض يدا بيد حسب ما تم تفصيله أعلاه مما تكون معه ذمة العارض خالية من أي واجبات كرائية ويكون معه السبب الذي بني عليه الإنذار غير جدي وأنه وما دام أن المستأنف عليه لا ينوي من خلال طلبه الرامي الى الافراغ سوى حرمان من محله والاضرار بأصله التجاري الذي اشتغل به لأكثر من 17 سنة ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا في الطلب الأصلي أساسا الغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من أداء ومصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب وتمهيدا للاستجابة لملتزم العارض الرامي الى اجراء بحث وتوجيه اليمين الحاسمة للثبوت من واقعة الأداء وعدم جدية سبب الإنذار وفي المقال المضادفي طلب التعويض الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد في حال الافراغ بقبول الطلب مع تعيين خبير لتحديد التعويض المناسب.أرفق المقال ب: النسخة التبليغية مع طي التبليغ وأصل وصل الأداء عدد 1791087.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب مع استئناف فرعي ومقال إضافي بواسطة نائبه بجلسة 09/09/2024 التي جاء فيها في مذكرة الجواب فإن ما أسس عليه الطاعن استئنافه لا يرتكز على أساس قانوني وواقعي سليم ذلك أن المستأنف توقف عن أداء الكراء منذ 2023/01/01 إلى 2023/12/31 الشيء الذي اضطر معه العارض أن يبعث إليه بإنذار من أجل ذلك ظل بدون جواب و بعدها تقدم العارض بمقال من أجل الأداء و الإفراغ وأن ما يدعيه المستأنف من كونه أدى عن طريق الإيداع البنكي في اسم العارض هي ادعاءات

باطلة و أن هذه الإيداعات هي تهم الدين الذي في نمة المستأنف و الذي هو موضوع اعتراف بدين مؤرخ في 2023/05/22 و الذي يخص دين يشمل الفترة السابقة للإنداز و التي تبين تواريخها صحة ادعاءات العارض ذلك أن أول ايداع كان بتاريخ 2023/06/08 أي بعد ابرام الاعتراف، إضافة إلى أن مبلغ تلك الإيداعات لا يمثل لا من قريب و لا من بعيد قيمة السومة الكرائية وهو دليل قاطع على أنها تخص المبالغ المسطرة في الاعتراف و أن العارض ومن خلال مذكراته في المرحلة الابتدائية صرح بأن ما يدعيه المستأنف هو كذب وهذا هو دليل صدق العارض باعتبار أن تلك الإيداعات تخص الاعتراف بالدين لكن إذا اراد المستأنف اعتبارها أدعاءات للكراء فإنها لم تبرأ ذمته من الواجبات المطلوبة في الإنداز و أن الحكم الابتدائي جاء صائباً فيما الابتدائي جاء صائباً فيما قضى به من اعتبار تماطل المستأنف في الأداء و بالتالي الحكم بإفراغه طبقاً للمقتضيات القانونية المسطرة في ظهير 49.16 مما ينبغي معه تأييده ورد الاستئناف ومن حيث مبلغ الضمان فإن المستأنف لم يستغ عن تعليل القاضي الابتدائي ذلك ان قاضي الدرجة الأولى اعتبر أن استرجاع مبلغ الضمان هو مشروط بالإفراغ وذلك طبقاً للبند الرابع من العقد المبرم بين الطرفين وهو تعليل منطقي و قانوني سليم، إضافة إلى أن البند الثامن من نفس العقد يشير إلى أنه يحق للعارض في فسخ العقد و إفراغ المستأنف عليه عند عدم أداء الكراء لمدة 3 أشهر متتالية واعتباراً لكون عقد الكراء تم تجديده بتاريخ 23 فبراير 2022 بشروط جديدة و التي ليس من ضمنها البند بالضمانة و اعتباراً لتعليل قاضي الدرجة الأولى بهذا الخصوص فإنه يتعين تأييد الحكم الابتدائي مع حق استرجاع الضمانة ومن حيث المطالبة بالتعويض فإن العارض يستغرب لما جاء في طلبات المستأنف ذلك أن موضوع النزاع هو الأداء و الإفراغ و التماطل و أن القاضي الابتدائي كان صائباً في كل ما قضى به بهذا الخصوص مما ينبغي معه الحكم بتأييده ورد الاستئناف الفرعي و المقال الإضافي في الاستئناف الفرعي فإن الحكم الابتدائي لم يكن صائباً فيما قضى به من ارجاع مبلغ الضمانة وذلك للأسباب التالية فإن العارض و المستأنف عليه فرعياً يحتكمان في علاقتهما إلى عقد الكراء المؤرخ في 23 فبراير 2022 و الذي حدد الشروط و البنود التي حددت العلاقة الكرائية و التي ليس من ضمنها البند الرابع المتحدث عن الضمانة ذلك أننا لسنا أمام تجديد تلقائي لعقد الكراء أو تجديد بنفس شروط العقد القديم نقول باستمرار العقد القديم ولكن نحن امام عقد كراء جديد و بشروط جديدة مما ينبغي معه إلغاء الابتدائي فيما قضى به بهذا الخصوص و الحكم تصدياً برفض الطلب وفي المقال الإضافي فإن المستأنف عليه فرعياً قد تخلدت بذمته واجبات كرائية إضافية إلى تلك المحكوم بها ابتدائياً وذلك عن المدة من 2024/01/01 إلى 2024/04/30 و جب فيها مبلغ 14080,00 درهم تحسب كما يلي: 4 أشهر × 3520 درهم (شهرياً) = 14080,00 درهم المستأنف عليه فرعياً لا زال متعسفاً و ممتنعاً عن أداء ما بذمته من واجبات كرائية سواء موضوع الحكم الابتدائي و تلك الإضافية إلى الآن ويكون من حق العارض مطالبة المستأنف عليه فرعياً بأدائه له مبلغ 14080,00 درهم التي تمثل واجبات كراء المدة اللاحقة لتلك المحكوم بها ابتدائياً بقيمة 3520,00 درهم شاملة للنظافة عن الأشهر من 2024/01/01 الى 2024/04/30 مع النفاذ المعجل ، ملتصقاً في مذكرة الجواب اسناد النظر شكلاً و موضوعاً رد ما جاء بمقال المستأنف جملة و تفصيلاً لعدم وجاهته و سماع القرار بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وفي الاستئناف الفرعي و المقال الإضافي بقبولهما شكلاً و موضوعاً في الاستئناف الفرعي إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص إرجاع مبلغ الضمانة و الحكم تصدياً برفض الطلب بخصوص هذا الشق وفي المقال الإضافي الحكم على المستأنف عليه فرعياً السيد محمد (ع.) بأدائه للعارض إضافة لتلك المبالغ المحكوم بها ابتدائياً مبلغ 14080,00 درهم الذي يمثل واجبات كراء المدة اللاحقة لتلك المحكوم بها ابتدائياً بقيمة 3520,00 درهم شاملة للنظافة عن الأشهر من 2024/01/01 الى 2024/04/30 مع شمول القرار المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل. أرفقت ب: نسخة اعتراف بدين.

و بناء على إداء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 30/09/2024 التي جاء فيها من حيث مذكرة التعقيب تمسك المستأنف عليه، على أن العارض مدين له بالواجبات الكرائية موضوع النزاع عن المدة من 2023/01/01 الى 2023/12/31 وأن ما يدعي العارض أداءه ليس من قبيل الواجبات الكرائية المطالب بها بل هي تهم الدين الذي بذمه العارض موضوع اعتراف بدين أدلى بصورة منه، مدعياً على أنه يشمل فترة سابقة عن الإنداز ملتصقاً في الأخير اعتبار العارض تماطلاً و الحكم تبعاً لذلك بإفراغه طبقاً لمقتضيات القانون المسطر في ظهير 46.16 مما ينبغي معه تأييد الحكم الابتدائي ورد الاستئناف وأن ما جاء بجواب المستأنف عليه لا يرتكز على أساس وأن العارض يؤكد بشأنه ما جاء بمقال الاستئنافي جملة و تفصيلاً وأن الاعتراف بالدين المدلى به هو مجرد صورة لوثيقة لا ترقى لدرجة الاعتبار و لا حجية لها، و يتعين استبعادها لمخالفتها لمقتضيات الفصل 440 من ق ل ع و حتى لو اعتبرنا صحة الوثيقة فإن لم نقل على أنها لا تخص النزاع الحالي في شيء فإنها أيضاً لم تحدد مدة الكراء السابقة المدعى بها، بل بالعكس فقد تضمنت نفس المدة المطالب بها

بمقتضى طلب المستأنف عليه الحالي، مما يتعين استبعادها شكلا ومضمونا والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من خلو ذمة العارض من مبلغ 20.000 درهم عن الواجبات الكرائية موضوع الطلب، والتي كان يؤديها العارض على دفعات والمثبتة بمقتضى وصولات الإيداع بالحساب البنكي للمستأنف عليه المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية، بالإضافة الى وصل الإيداع بمبلغ 3500,00 درهم المدلى به رفقة مقال العارض الاستئنافي كما يؤكد العارض أداءه للمستأنف عليه مبلغ 10.000 درهم عن الواجبات الكرائية المطلوبة تسلمه يدا بيد كما تم تفصيله في المقال الاستئنافي، بالإضافة الى مبلغ 10.000 درهم ضمانته كما يؤكد العارض ملتزمه الرامي الى اجراء بحث لإثبات تسلم المستأنف عليه للمبالغ المذكورة مع توجيه اليمين الحاسمة ويدلي العارضة بتوكيل خاص لدفاعه الموقع أسفله من أجل توجيهها للمستأنف عليه ومن حيث مبلغ الضمانتسبقت الإشارة على أن العارض قد سبق له أن أدى للمستأنف عليه ضمانته بمبلغ 10.000 درهم، حسب الثابت بمقتضى عقد الكراء الأصلي الرابط بين الطرفين وان المستأنف عليه يدعى على انه قد تم تجديد العقد بشروط جديدة لم يرد من ضمنها مبلغ الضمانة وأنه ان كان الأمر كذلك فلما لم يذل المستأنف عليه بما يفيد ارجاعها للعارض مما يؤكد احتفاظه بها من باب الضمانة عن أداء الواجبات الكرائية. مما يلتمس معه العارض تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من ارجاعها في حال الافراغ ومن حيث التعويضان العارض يبقى محق في المطالبة بالتعويض عن فقدان أصله التجاري الذي اشتغل به لمدة أكثر من 17 سنة، وكان يؤدي الواجبات الكرائية عنه بانتظام ولم يتبث عنه أي تامل . مما يلتمس معه العارض إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد وفق طلب العارض في حال الافراغ و في مذكرة الجواب على الاستئناف الفرعي والمقال الإضافي في الاستئناف الفرعيتمسك المستأنف فرعيًا على أن الحكم الابتدائي لم يكن صائبًا فيما قضى به من حيث ارجاع مبلغ الضمانة بناء على ان العقد قد تم تجديده بشروط جديدة والتي ليس من ضمنها مبلغ الضمانة وان العارض يؤكد على انه قد سلم للمستأنف فرعيًا مبلغ 10.000 درهم من باب الضمانة عن أداء الواجبات الكرائية والثابتة بمقتضى العقد الأصلي المدلى به والذي يعتبرالعقد الحالي امتدادا له وأن المستأنف فرعيًا قد احتفظ بها والدليل على ذلك عدم اثبات ارجاعها للعارض لحد الانفيما قضى به من ارجاعها في حال الافراغ. ما يلتمس معه العارض اعتبارها من ضمن الواجبات الكرائية، مع تأييد الحكم الابتدائي وفي المقال الإضافي جاء في مقال المستأنف عليه على أن العارض قد تخلذ بذمته واجبات كرائية إضافية الى تلك المحكوم بها ابتدائيا عن المدة من 2024/01/01 الى 2024/04/30 وجب فيها مبلغ العارض بأدائها مع النفاذ المعجل. 14080.00 درهم بحسب مبلغ 3520.00 درهم شاملة لمبلغ النظافة درهم ملتمسًا الحكم على العارض بادائها مع النفاذ المعجل وأنه وخلافا لما جاء في مقال المستأنف فرعيًا، فإن العارض قد أدى جميع الواجبات الكرائية المتخلذة بذمته وان ثبتت أحقية المستأنف فرعيًا في الواجبات المدعى بها بمقتضى مقاله الحالي فان العارض يلتمس الاشهاد له باستعداده لأدائها ولا يمانع في ذلك ، ملتمسًا في مذكرة التعقيبإلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من حيث الأداء والافراغ والحكم من جديد وفق ملتمساته المسطرة بمقاله الاستئنافي وفي مذكرة الجواب على الاستئناف الفرعي والمقال الإضافيعدم قبولهما شكلا وموضوعا في الاستئناف الفرعي رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس مع تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من ارجاع مبلغ الضمانة في حال الافراغ وفي المقال الإضافيلاشهاد للعارض باستعداده لأداء الواجبات الكرائية المدعى بها في حال ثبوت أحقية المستأنفالفرعي فيها .أرفقت ب: أصل التوكيل الخاص.

و بناء على إداء المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 14/10/2024 التي جاء فيها أنه أولا لا بد من التذكير بالآتي: " ولا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل وتدلوا بها إلى الحكام لتأكلوا فريقا من أموال الناس بالإثم وأنتم تعلمون//س البقرة الآية. 188 عن أم سلمة رضي الله عنهما قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " إنما أنا بشر و إنكم مون إلي، ولعل بعضكم أن يكون ألحن بحجته من بعض فأقضي له بنحو ما أسمع فمنقضيت له بحق أخيه فإنما أقطع له قطعة من النار" حيث أنه تبعا لذلك فإن الأصل في التقاضي هو حسن النية إلا أنه بالرجوع الى نازلة الحال ستلاحظ المحكمة أن هناك نوع من التحايل و الإدلاء بالبيانات الكاذبة من أجل أكل أموال الناس بالباطل ومن حيث موضوع المذكرة حيث رد الفريق المستأنف أصليا بكونه أدى كل ما عليه أنهلحد كتابة هاته السطور فإن المستأنف أصليا لم يؤد للعارض أي مبالغ سواء تلك المحكوم بها أو تلك اللاحقة عن الحكم رغم توصله بالإعذار بالتنفيذ بتاريخ 2024/06/27 الأمر الذي يدل دلالة قاطعة على أن العارض هو براء مما يزعمه المستأنف أصليا بشأن واقعة الأداء وعلى هذا الأساس فإن العارض و تفاديا للدخول في جدال عقيم فإنه يلتمس استبعاد كل ما جاء في أقوال المستأنف أصليا و تأكيد ما جاء في مذكرة الجواب و استئنفاه الفرعي ومقالهالإضافي ، ملتمسًا استبعاد كل ما جاء في أقوال المستأنف أصليا و تأكيد ما جاء في مذكرة الجواب و استئنفاهالفرعي

ومقاله الإضافي.أرفقت ب: نسخة من الإعذار و نسخة من محضر الامتناع .

و بناء على إداء المستأنف بمذكرة رد على تعقيب مع تأكيد ملتزم توجيه اليمين بواسطة نائبه بجلسة 28/10/2024 التي جاء فيها أنه يؤكد بدوره ما جاء بمذكرته الجوابية مع مذكرته التعقيبية ومقاله الاستثنائي جملة وتفصيلا ويؤكد العارض على انه قد ادى للمستأنف عليه الواجبات الكرائية المطالب بها سمة الثابت من وصولات الإيداع بالحساب البنكي للمستأنف عليه وذلك بحسب مبلغ 20.000 در هم موضوع الوصولات المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية، وقد أدى مبلغ 3500.00 در هم بحسب الوصل المدلى به رفقة المقال الاستثنائي للعارض كما تسلم منه مبلغ 10.000 درهم كتسبيق وضمانة عن الواجبات الكرائية بموجب عقد الكراء الأصلي المدلى به في الملف والتي بقيت بحوزته الى الآن كما يؤكد على أنه قد أدى له بالإضافة الى ذلك مبلغ 10.000 درهم الذي قد تسلم مبلغ 5000.00 درهم يدا بيد، ومبلغ 5000.00 درهم قد سلمه له بواسطة زوجته وبذلك فان ذمة العارض تبقى خالية من أي واجبات كرائية لفائدة المستأنف عليه، ويكون بذلك طلبه بالأداء والافراغ في مواجهة العارض على غير أساس وأن المقصود منه افراغ العارض من محله دون مبرر مشروع مما يؤكد العارض ملتزمه الرامي الى رد طلب المستأنف عليه لعدم جديته وأن العارض يؤكد ملتزمه الرامي الى اجراء البحث مع توجيه اليمين الحاسمة لتأكيد واقعة الأداء وأما عن الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى المقال الإضافي فانه لا يمانع في أدائها إذا ما تبث عدم أدائها وأحقية المستأنف عليه فيها ، ملتزمًا برد كل دفعات المستأنف عليه لعدم جديتها مع الاشهاد للعارض بما جاء بمذكرتها الحالية والسابقة وملتزماته المسطرة بها وبمقاله الاستثنائي مع تأكيد ملتزم اجراء البحث مع توجيه اليمين الحاسمة.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 748 الصادر بتاريخ 11/11/2024 القاضي بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه مع تطبيق قاعدة النكول، وادراج الملف بجلسة 16/12/2024 حضرها طرفي الدعوى ونائبهما وبعد التأكد من هوية الطرفين أدى المستأنف عليه اصليا السيد مصطفى (ز.) اليمين القانونية على انه لم يتسلم مبلغ 10.000 درهم من المستأنف عليه كواجب كراء عن المدة من 01/01/2023 الى تم دجنبر 2023

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 16/12/2024 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 23/12/2024

حيث أسس المستأنفين اصليا وفرعيا استئنافهما على ما سطر أعلاه من أسباب.

- في الاستئناف الأصلي:

حيث انه بناء على أداء المستأنف عليها اصليا السيد مصطفى (ز.) اليمين القانونية على انه لم يتسلم مبلغ 10.000 درهم من المستأنف عليه كواجب كراء عن المدة من 01/01/2023 الى تم دجنبر 2023، يكون ما اثاره المستأنف من تسلم المستأنف عليه المبلغ المشار اليه يتعين رد ما اثير بهذا الخصوص.

وحيث ان المحكمة برجعها الى وثائق الملف تبث لها بان المستأنف اصليا أدى مبلغ 3500 درهم از اودعه لفائدة المستأنف عليه بتاريخ 14/02/2023 حسب الوصل المدلى به من طرفه رفقة مقال الاستئنافين الشيء الذي لم ينازع فيه المستأنف عليه مما يتعين خصمها من المبلغ المحكوم به (22.240-3500= 18.740 درهم) ، ومنه تعديل الحكم المطعون فيه وحصص المبلغ المحكوم به في 18.740 درهم

وحيث لعل أعلاه يكون المطل ثابت في حق المستأنف ويكون الحكم المطعون فيه صائبا في باقي ما قضى به ويتعين تأييده فيما قضى به في الطلب الاصلي مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 18.740 درهم

- من حيث الاستئناف الفرعي: وحيث انه خلافا لما أسس عليه المستأنف فرعيا طعنه فان عقد الكراء الرابط بين الطرفين قد نص على استرجاع مبلغ الضمانة عند الافراغ وهو العقد الذي تم فعلا تجديده الا انه ليس بالملف ما يثبت ان المستأنف فرعيا قد ارجع مبلغ

الضمانة المنصوص عليه في العقد الرابط بين الطرفين قبل التجديد ويكون المستأنف عليه فرعيا محقا في مبلغ 10.000 درهم ويكون الطعن على غير أساس ويتعين رده وتأييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به في الطلب المضاد.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

– في الطلب الإضافي

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنف بأدائه له واجبات الكراء عن المدة 01/01/2024 الى متم ابريل 2042.

و حيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث انه و فيما يخص واجبات الكراء فان المكتري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة و انه وبالنظر لكونه ليس بالملف ما يفيد أداء الواجبات المطالب بها فانه يتعين الحكم على المستأنف بالأداء عن المدة 01/01/2024 الى متم ابريل 2042 بحسب مشاهرة قدرها 3520 درهم و جب فيها مبلغ 14.080 درهم

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف الأصلي والفرعي والمقال الإضافي.

في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر مبلغ الكراء المحكوم به في (18.740,00 درهم) وجعل الصائر بالنسبة

– في المقال الإضافي: أداء المستأنف عليه الأصلي السيد محمد (ع.) لفائدة المستأنف عليه اصليا مبلغ (14.080,00 درهم) واجب كراء المدة من 01/01/2024 الى متم ابريل 2024، وتحميله الصائر.