

Le dépôt des loyers à la caisse du tribunal après le refus du bailleur constitue un paiement libératoire faisant échec à la demande de résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60333	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6729
Date de décision 20241231	N° de dossier 2023/8219/3208	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Réformation du jugement, Preuve du paiement, Paiement libératoire, Offre réelle de paiement, Loyer, Expertise judiciaire, Dépôt à la caisse du tribunal, 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 examine la validité des paiements effectués par consignation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion du preneur et le paiement des arriérés.

L'appelant contestait d'une part la qualité à agir des bailleurs, héritiers du contractant initial, et soutenait d'autre part s'être acquitté des loyers par la voie d'offres réelles suivies de consignation à la caisse du tribunal. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité à agir, retenant que les actes de paiement du preneur au profit des héritiers valaient reconnaissance de leur statut.

Sur le fond, s'appuyant sur les conclusions d'une expertise judiciaire qu'elle a ordonnée, la cour constate que le preneur a intégralement réglé les loyers réclamés, y compris ceux échus en cours d'instance, par des dépôts successifs. Elle juge que ce mode de paiement est libératoire au sens des articles 275 et 277 du dahir des obligations et des contrats, dès lors que les bailleurs avaient précédemment refusé une offre réelle.

La demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'appel est par conséquent également rejetée. La cour infirme en conséquence le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette l'ensemble des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد لحسن (د.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/05/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1326 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/03/2023 في الملف عدد 2889/8207/2022 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع على المدعى عليه الحسن (د.) بأدائه لفائدة المدعين مبلغ درهم 5740,00 درهم عن المتبقي من واجبات كراء المدة المبتدئة من شهر دجنبر 2021 الى شهر غشت 2022، وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وبإفراغه تبعا لذلك هو او من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالزنقة 57 الرقم 2529 حي الامل القنيطرة مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في حدها الأدنى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحمله مصاريف الدعوى و رفض مازاد عن ذلك من طلبات.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي مدلى به من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائهم مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/08/2023 يلتمس من خلاله الحكم لهم بواجبات الكراء عن المدة من فاتح شتنبر 2022 الى غاية متم شتنبر 2023 .

في الشكل:

حيث سبق البت في الاستئناف والطلب الإضافي بالقبول بمقتضى القرار عدد 18 الصادر بتاريخ 09/01/2024 ..

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم ورثة يامنة (ك.) تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه وعرضوا من خلاله بأن المدعى عليه يكتري منهم المحل الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 820 درهم تخلف عن أدائها منذ دجنبر 2021 رغم توصله بإنذار من اجل الاداء والتمسوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم واجبات كراء المدة من دجنبر 2021 الى غشت 2022 وقدرها 7380 درهم وفسخ عقد الكراء وافراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر وارفقوا المقال بانذار، محضر، تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه وجاء فيها بان المدعين لم يدلوا بما يفيد صفتهم وبانه أدى الواجبات الكرائية المطلوبة عن طريق ايداعها بصندوق المحكمة ملتصا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا، وارفق المذكرة بست وصولات إيداع.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها المدعون وجاء فيها بان صفتهم في الدعوى ثابتة بموجب ما ادلى به المدعى عليه نفسه من وصولات وبموجب المحضر الاخباري المؤرخ في 2021/10/25 وان الوصولات المذكورة لا تتعلق بالمدة المطلوبة وانما يمدد سابقة باستثناء وصلين عن شهري يونيو ويوليو 2022 وشهر اكتوبر من نفس السنة، ملتصين الحكم وفق طلبهم وارفقوا المذكرة بنسخة طبق

الأصل من محضر اخباري وبناء على مذكرة جواب المدعى عليه وجاء فيها بأنه أدى واجب كراء شهر دجنبر المطلوب كما تقدم بطلب العرض العيني بتاريخ سابق على تاريخ توصله بالإنداز وهو 2022/5/31, كما أودع مبلغ 820 درهم داخل الاجل الممنوح له بموجب الإنداز ملتصا بالحكم برفض الطلب وارفق المذكرة بشهادة وضعية حساب خصوصي مؤرخة في 06/01/2023 .

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها المدعون وعرضوا من خلالها بان شهادة وضعية الحساب التي ادلى بها المدعى عليه لا تتضمن المدة المطالب بها في الإنداز ملتصين بالحكم وفق طلبهم.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندتا على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف:

حيث يتمسك الطاعن أنه بخصوص خرق الفضل 1 من ق م م و 399 من ق ل عفان إثبات الصفة يبقى من النظام العام تثيره المحكمة تلقائيا من نفسها ، تحت طائلة عدم قبول الدعوى حالة عدم إثبات المدعي ادعائه وأنه تقدم بدفعه المتمثل في انعدام صفة المدعون لعدم إدلائهم بالوثائق المثبتة لدعواهم من بينها لعقدة الكراء التي يثبت السومة والعلاقة الكرائية التي تربطه بمورثهم وكذا الإرث التي تخول لهم الصفة مباشرة الدعوى مع التأكد مما كان إذا كان هناك ورثة قاصرون و أنه بالرغم من منازعته في صفتهم وقيامه بمناقشة الدعوى لا يعفي المحكمة من القيام بإجراءاتها المسطرية من بينها إنداز المستأنف عليه بإثبات صفته ومصالحته وأن المحكمة لما عللت حكمها كون العلاقة ثابتة بمقتضى وصولات الإيداع والمحضر الإخباري دون انذار الجهة المدعية بالإدلاء بالوثائق التي تعزز طلبهم تكون قد خالفت مقتضيات الفصول اعلاه التي تجعلالدعوى معيبة شكلا وحول الأخذ بوصولات الايداع واستبعاد شهادة وضعية الحساب فان المحكمة قضت على المستأنف بأدائه مجموع واجبات الكراء المحددة في مبلغ 5740.00 درهم بعد ان خصمت مبلغ واجبات شهري يونيو ويوليوز لسنة 2022 لإقرار المستأنف عليه بالوصولات المتعلقة بالشهرين المذكورين فقط بالمدة المطالب بها ، و بعله أن الإيداعات المحتج بها لا تبرئ ذمته، كما أنها استبعدت شهادة وضعية الحساب لعدم تضمينها الشهور الواجب الأداء عنها إذ يبقى ما خلصت إليه المحكمة باعتمادها فقط على إقرار المستأنف عليه بالوصولين المتعلق بشهري يونيو ويوليوز لسنة 2022 لتعلقهما بالمدة المطالب بها واستبعاد الاداءات الأخرى، دون تفحص كافة الوصولات وشهادة الحساب التي تتضمن تواريخ الإيداع بشكل متسلسل ومعرفة الشهور التي قام المستأنف بإيداعها بصندوق المحكمة وهل تم ذلك داخل الأجل المضروب له في الإنداز حتى يتسنى لها معرفة وجود تماطل موجب للإفراغ ام لا تكون قد قضت بغير ما هو مستحق وجعلت حكمها غير مرتكز على أساس و أن المستأنف عليهم طالبوا المستأنف بموجب انذار أول مؤرخ في 199-04-2022 وجه له من طرف دفاعهم السابق الشركة م.م.ا. الأساتذة ياسين رهومي وأيوب العافي وسعاد ووليد 10/05/2022 يطالبونه فيه أداء واجب كراء الشهور دجنبر 2021 إلى متم أبريل 2022 أي 5 أشهر فقط وجب عنها مبلغ 4100.00 درهم وأن المستأنف بادر الى تقديم مقال من اجل العرض العيني والايديع بموجب مقاله المؤرخ في نفس يوم توصله بالإنداز أي 10-05-2022 وادلى رفقة مقاله المذكور بصورة من الانذار المؤرخ في 19-04-2022. وأن السيد رئيس المحكمة وافق على الطلب بموجب الامر عدد 2427/1109/2022 بتاريخ 19-05-2022 قضى بالموافقة على الطلبوان المستأنف طالب بتنفيذ الأمر المذكور وعرض الواجبات على المطلوبين يوم 26-05-2022 أي داخل الأجل المضروب له في الإنداز المذكور حيث رفضه المكرون وقدرها 4100.00 درهم وأن المفوض القضائي الأستاذ رضوان (ث.) قام بإيداع الواجبات بصندوق المحكمة بالحساب عدد 15782 وأنه بالرجوع لشهادة وضعية حساب المفتوح يوم 27-05-2022 نجد ان المستأنف فتح الحساب المذكور بنفس المبلغ المطالب به في الإنداز الأول المذكور المتعلق فقط بخمسة (5) أشهر المذكورة وبالتالي فان العرض العيني المرفوض يوم 26-05-2022 هو نفسه المودع بالحساب 15782 بموجب ملف التنفيذ عدد 2654/2022 هذا من جهة ومن جهة اخرى فالجهة المكربة لما توصلت بإشعار المفوض القضائي المتعلق بالعرض بالخمسة أشهر وعندما رفضوا العرض في ذلك اليوم 26.05.2023 بادروا الى الاتصال بدفاع اخر وهو الاستاذ محمد ايت حدو الذي يباشر هذه الدعوى حيث قام بتوجيه إنذار جديد يطالب فيه باداء واجبات كراء المحل المذكور عن نفس المدة بزيادة شهر ماي ويطالبونه فيه بأداء واجب الشهور دجنبر 2021 + يناير 2022 + فبراير 2022 + مارس 2022 + ابريل 2022 + ماي 2022 أي عن 6 أشهر بدلا السابقة موضوع الإنداز السابق للشركة المدنية للمحامية اطلنتيك وأنهم طالبوا بمبلغ 4920.00 درهم عن 6 أشهر وأن الإنداز المذكور بلغ للمستأنف لاحقا على الانذار الاول ولاحق على العرض العيني والإيداع الأول

وان المستأنف قام بإيداع واجب شهر ماي 2022 فقط الذي ينقصه عن الإنذار والإيداع الأول وقدره 820.00 درهم وقد قام بإيداعه بنفس الحساب يوم 07/06/2022 أي بعد مرور 6 ايام على توصله بالإنذار الثاني وهو المبلغ له في 31-05-2022 أي بعد مرور 5 أيام من الإيداع الأول لذلك يكون المبلغ موضوع الإنذار الثاني قد اكتمل بإيداعنا لواجب شهر ماي 2022 يوم 07-06-2022 فأصبح الحساب يحمل عند الثاني مبلغ 4920.00 درهم والكل مودع داخل الأجل وانه في الشهر الموالي اي في يوم 20-07-2022 اودع بنفس الحساب واجب شهر يونيو 2022 بموجب الوصل رقم (22912122003533) وانه في يوم 07-09-2022 اودع مبلغ 820.00 درهم بموجب الوصل عدد (22912122003923) وانه في يوم 13-10-2022 اودع بالحساب مبلغ 820.00 درهم بموجب الوصل (22912122004633) 06/01/2023 اودع مبلغ 820.000 درهم بموجب الوصل عدد (2291213000181) وانه يوم 07-02-2023 قام المستأنف بحجز مبلغ 2470.00 درهما عن واجب التعويض المحكوم به على المدعى عليهم جراء الضرر اللاحق به بفعل المكربين الذين قاموا بقطع التيار الكهربائي وامتنعوا عن تزويده بالإذنبإدخال عداد خاص بمحله وحرموه من استغلاله فصدر في مواجهتهم حكم قضى عليهم بأدائهم تعويض عن - وان المكرون بعد ذلك في يوم 15-02-2023 قاموا بسحب المبلغ المودع لفأدتهم الباقي من مسطرة الحجز وقدره 3425.00 درهم وعليه ومن خلال هذا التسلسل في الأحداث فان المستأنف يكون قد اودع واجبات الكراء حسب الإنذار الأول وأضاف الى ذلك واجب شهر ماي حسب الإنذار الثاني للأستاذ محمد ايت حدو كما اودع واجب الشهور الموالية عن يونيو ويوليوز وغشت المطلوبين في المقال الافتتاحي وعليه يكون قد اودع الواجبات المطلوبة في الإنذار داخل الأجل وتكون ذمة المستأنف بريئة الواجبات سواء المطلوبة في الإنذارين او المطلوبة في المقال الافتتاحي وبالتالي يكون جواب المستأنف يكون ذمته بريئة توضحها تسلسل الأحداث مما يكون معه الحكم القاضي على المستأنف باداء واجبات الكراء وافراغه من مرتكز على اساس استنادا الى علة ناقصة و انه كان على المحكمة أن تجري بحثا بين الطرفين بحضور دفاعها لتوضيح تلك الإبداعات و للتأكد من واقعة الأداء والإيداع المستمر وعن نفس الشهور المطلوبة إذ يتضح مما سبق ان الواجب المطالب به بموجب الإنذار الأول تم إيداعه في إبانه وبموجب مقال مختلف تم تنفيذه هذا من جهة و من جهة اخرى إذا كان المدعون المستأنف عليهم يقرون بتوصلهم بواجب شهري يونيو ويوليوز 2022 فهذا يدل على ان الشهور السابقة لها مؤداة فعلا وأنه لتبرير الإيداع موضوع الحساب 15782 فان المستأنف كان قد ادى فعلا الواجبات السابقة عن الإنذارين الأول والثاني المتعلقين بالمدة من فاتح دجنبر 2021 الى ماي 2022. ، كما يتضح من ان المستأنف سبق له ان تقدم بطلب عرض عيني والإيداع بموجب المقال والأمر الصادر في الملف 4662/1109/2021 موضوع ملف التنفيذ عدد 8627/2021 حيث تم عرض واجب كراء ثلاثة اشهر غشت 2021 وشتنبر 2021 و اكتوبر 2021 مجموعها مبلغ 2420.00 درهم فرفض المدعون حيازتها وتم ايداع تلك الواجبات بالحساب عدد 12738 بتاريخ 25-10-2021 كما تم ايداع واجب شهر نونبر 2021-12-02 بنفس الحساب إذ يتضح على ان ما خلصت اليه المحكمة الابتدائية من كون المستأنف ملئ الذمة بالواجبات الكرائية وقضت بإفراغه لثبوت التماطل في حقه بدعوى عدم استجابته لفحوى الإنذار داخل الأجل المضروب له، ملتصا الغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به والحكم من جديد برفض طلب الأداء والإفراغ وتحميل المستأنف عليهم صائر المرحلتين.

أرفق المقال ب : نسخة تبليغية للحكم عدد 1326 و طي التبليغ و أصل الانذار و نسخة مقال مختلف من اجل العرض العيني والإيداع مرفق بطلب التنفيذ وأصل محضر اخباري و وصل ايداع و أصل شهادة وضعية حساب خصوصي و أصل انذار مباشر للأستاذ محمد ايت حدو و وصل ايداع واجب شهر ماي 2022 و وصل ايداع واجب شهر يونيو 2022 ووصل ايداع رقم 22912122004633 و وصل ايداع رقم 2291212300181 ونسخة انذار و نسخة مقال العرض العيني مرفق بطلب التنفيذ و نسخة محضر تنفيذ و وصل ايداع موضوع محضر العرض والإيداع و وصل ايداع واجب شهر نونبر 2021 و شهادة وضعية الحساب عدد 12738 و محضر امتناع عن اداء تعويض و أمر بحجز .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 05/09/2023 والذين أوضحوا حول الدفع المتعلق بخرق الفصل 1 من ق م و 399 من ق ل ع فإن الطرف المستأنف يزعم أن صفتهم غير ثابتة لعدم إدلائهم بما يفيد قيام العلاقة الكرائية وأن الدفع أعلاه يجعل المستأنف في وضعية المحتل بدون سند ولا قانون مادام شغله لمحلهم معترف به من طرفه و أن المستأنف أرفق مقاله الاستئنافي بوصولات إيداع صادرة عن صندوق المحكمة لا تتعلق بالمدة المطالب بها بالإنذار معززة بشهادة وضعية الحساب هذه الأخيرة لا تتضمن الشهور المطالب بها في الإنذار بل تتضمن فقط تواريخ الإيداع بشكل متسلسل حسب تصريح

الطرف المستأنف بمقاله الاستئنافي وإن الطرف المستأنف أرفق مقاله الاستئنافي بعدة نسخ المقالات مختلفة ومحاضر إخبارية ومقالات مختلفة تتعلق بمسطرة الحجز التحفظي ووصولات إيداع مبالغ لا تتعلق بالمدة المطالب بها في الإنذار المرسل كلها وئاتق غير مجدية في الدعوى المرفوعة ولا تتعلق بالمدة المطالب بها مما يتعين معه استبعادها والقول والحكم بتأييد الحكم المستأنف وحول المقال المضاد فإن واجب الكراء يعد من الأداءات الدورية و إن المدة المحكوم بها في المرحلة الابتدائية تنتهي في متم غشت 2023 و أنه من حق العارضين المطالبة بواجب الكراء عن المدة اللاحقة والمتراوحة بين فاتح شتنبر 2022 إلى متم شتنبر 2023 أي 13 شهر تحسب 820.00 درهم x 13 شهر = 10.660.00 درهم ، لذلك يلتصون في المذكرة الجوابية رد وسائل وأوجه استئنافي الطرف المستأنف لعدم ارتكازها على أساس ولما ذكر أعلاه. الحكم بتأييد الحكم المستأنفو في المقال الإضافي الحكم على المدعى عليه بأدائه للمستأنف عليهم مبلغ 10.660.00 درهم يمثل واجب الكراء عن المدة من فاتح شتنبر 2022 إلى متم شتنبر 2023 بحساب 820.00 درهم في الشهر والحكم بالإنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 14/11/2023 والذي أوضح حول التعقيب على جواب المستأنف عليهم جاء في المذكرة الجوابية مع المقال الاضافي جوابا على ماورد بالمقال الاستئنافي وردا على الدفع المتعلق بخرق الفصل 1 و 399 من ق ل ع من ان هذا الدفع يجعل المستأنف محتلا للمحل بدون سند وبخصوص الوصولات المرفقة بالمقال الاستئنافي دفع المستأنف عليهم بكون تلك الوصولات لا تتعلق بالمدة المطالب بها في الإنذار وانها تتضمن فقط تواريخ الإيداع بشكل متسلسل مضييفا دفاعهم بان ارفاق المقال الاستئنافي بنسخ من مقالات مختلفة ومحاضر اخبارية ووصولات الإيداع بان تلك الوثائق غير مجدية. وحيث تعقيبا على ذلك فان اثاره العارض لمقتضيات الفصلين 1 من ق م و 399 من ق ل ع يجب اثارها عند ما يتعلق الأمر بورثة وحتى يدلي كل طرف بصفته وما إذا كان هناك ورثة قاصرون للمحافظة على حقوقهم وصونا لها كما ان المحكمة يمكن اثاره ذلك من تلقاء نفسها أما بخصوص ما أثير حول الوثائق المدلى بها رفقة المقال الاستئنافي وخاصة المقالات المختلفة المتعلقة بطلب العرض العيني والإيداع وكذا وصولات الإيداع ومحاضر العرض العيني والإيداع فانها وئاتق جاءت مرتبة ترتيبا دقيقا حسب الوقائع والأحداث وان دفاع المستأنف عليهم في مذكرته التعقيبية مع المقال الإضافي بالصفحة الأولى منها وصف شهادة وضعية الحساب بانها لا تتضمن الشهور المطالب بها بل تتضمن تواريخ الإيداع بشكل متسلسل وأن المستأنف عليهم بوصفهم الإيداع بشكل متسلسل يجعل تلك الوصولات وشواهد وضعية الحساب ذات صبغة قانونية وذات مصداقية وأنه ولما كان الامر كذلك فالعارض يلتص من المحكمة تصفح الوثائق المرفقة بالمقال الاستئنافي الواحدة تلو الاخرى ذلك أنها جاءت مرتبة ترتيبا دقيقا حسب الأحداث والوقائع. ولتدليل ذلك على ارض الواقع نعرض عليكم من جديد الرجوع الى مايلي بالرجوع لأصل الإنذار المرفق رقم 3 بالمقال الاستئنافي الموجه من طرف الشركة م.م. توصل به العارض يوم 05-10-2022 وان دفاعه حرر مقالا مختلفا للعرض العيني مباشرة بعد توصله به وأنه طالب بتنفيذ الأمر موضوع طلب العرض العيني والإيداع كما ارفق وصل ايداع المبالغ وقدرها 4100.00 درهم حساب عدد 15782 وهو المرفق رقم 7 وأنه بعد هذا العرض العيني والإيداع للمبالغ المطلوبة قام الأطراف المستأنف عليها بالتراجع عن الإنذار موضوع المرفق رقم 3 السابق الموجه من طرف الشركة م.م. وانهم قامو بتكليف دفاع اخر الأستاذ محمد ايت حدو لتوجيه إنذار جديد وان دفاعهم المذكور وجه إنذارا جديدا بنفس المدة المطالب بها في الإنذار الأول والتي سبق ايداعها ومبلغها 4100 درهم ولكن في هذا الإنذار الأخير طالب بالشهور من دجنبر 2021 الى متم ماي 2022 أي بزيادة شهر ماي 2022 وأصبحوا يطالبون بواجب 6 اشهر بدلا من 5 اشهر المودعة المرفق رقم 8 وبما ان العارض كان قد أودع واجب كراء خمسة اشهر ومجموعها 4100 درهم في الحساب 15782 استجابة للإنذار الأول فانه أودع كذلك واجب شهر ماي 2022 بنفس الحساب فأصبح الحساب يحمل مبلغ 4920.00 درهما اي عن ستة اشهر حسب وصل الإيداع المرفق رقم 9 وعليه فالمستأنف عليهم بتوجيههم لإنذار ثان بواسطة الأستاذ ايت حدو محمد مطالبين بنفس المدة لكن بزيادة شهر ماي يكونون قد تراجعوا عن الإنذار الأول ولما لم يعتمدوا في دعواهم الحالية بل اعتمدوا فقط الإنذار الثاني الذي توصل به العارض يوم 31-05-2022 وبالتالي فان الإيداع الأول استجابة لإنذار الشركة المدنية كان سابقا في التاريخ على تاريخ توصل العارض بالإنذار الثاني للأستاذ ايت حدو محمد كما ان العارض واصل الإيداع لحسابهم بالحساب المفتوح المذكور انفا وان هذا التسلسل في الأحداث والوقائع يوضح الشهور الحقيقية المودعة لفائدة المستأنف عليهموانه لتدليل العقبات وفك الغموض الذي حاول المستأنف عليهم سلوكه فان بحثا حول هذه الوقائع تجريه المحكمة هو الكفيل لنسف الغبار الذي حاول المستأنف عليهم إلقاءه على النازلة ويبقى ما اثاره العارض مرتكز

على أساس الشيء الذي يتعين معه القول والحكم برد ما اثاره المستأنف عليهم في تعقيبهم. ثانيا: حول المقال الإضافي كما تقدم المستأنف عليهم بمقال اضافي يطالبون فيه بواجب كراء من فاتح شتنبر 2022 الى متم شتنبر 2023 وجوبا على المقال الإضافي نثير بان هذا الطلب غير مقبول شكلا وغير مرتكز على اساس وان كل مقال يجب ان تتوفر فيه شرط الصفة والأهلية وغيرها الفصل 1 من ق.م. مان المستأنف عليهم ليست لهم الصفة في المطالبة بموجب مقال اضافي امام محكمة الاستئناف لكونهم لا يتوفرون على صفة مستأنف اصلي او مستأنف فرعي وان تقديم هذا النوع من الطلبات دون التوفر على تلك الصفة يجعل طلبهم غير مقبول وأن المقال الإضافي جاء مخالفا للفصل 32 من ق م ق م ذلك ان الفصل المذكور جاء بصيغة الوجود ووجب ان تتوفر في المقال الأسماء الكاملة للأطراف والحال ان المقال الإضافي جاء فيه ما يلي لفائدة ورثة (ك.) دون ذكر للاسم الكامل لمورثهم والأسماء الشخصية للطالبين كما ان المقال المذكور لا يتضمن عناوينهم وعنوان المستأنف كما طالب المستأنف عليهم بواجب كراء الشهور اللاحقة اي من فاتح شتنبر 2022 الى متم شتنبر 2023 وبالرجوع الى شهادة وضعية حساب خصوصي موضوع الشهادة المرفقة حاليا سيتضح منها ان العارض سبق له ان اودع يوم 07-09-2022 واجب شتنبر 2022 وفي 13/10/2022 اودع مبلغ 820 درهم واجب شهر اكتوبر 2022 وفي 06-01-2022 اودع مبلغ 820 درهم اضافية وانه في يوم 07-02-2023 اودع مبلغ 820 درهم وانه بتاريخ 15-2-2023 قام المسمى محمد (ب.) بسحب 4775.00 درهما من أصل المبالغ المودعة وهي 8200.00 درهم بعد خصم المبالغ المحجوزة وقدرها 2470.00 درهما بقيت بالحساب كما ان العارض اودع واجبات الكراء الى غاية متم اكتوبر 2023 حسب محضر العرض العيني والإيداع بالحساب الجديد رقم 21596 ملف تنفيذ عدد 2023/6201/9772 ، ملتصقا حول الجواب على الاستئناف الحكم برد ما اثير بجواب المستأنف عليهم والحكم وفق ما ورد بالمقال الاستئنافي وحول الطلب الإضافي بعدم قبوله شكلا ورفضه موضوعا لعدم ارتكازه على أساس وجعل صائر المرحلتين والطلب الإضافي على عاتق المستأنف عليهم.

أرفقت ب: أصل شهادة وفيه حساب خصوصي رقم الحساب 15782 وأصل محضر العرض العيني والإيداع وأصل شهادة وضعية حساب خصوصي رقم الحساب 21596.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 18 الصادر بتاريخ 09/01/2024 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد خلود لزررق خلص من خلاله أن الطاعن قد أدى جميع الواجبات الكرائية عن المدة من دجنبر 2021 الى غاية متم نونبر 2024 .

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 24/10/2024 والذي أوضح أن المستأنف عليهم عند جوابهم على الاستئناف الأصلي مع الطلب الإضافي وصفوا في مذكرتهم تلك والمدلى بها بجلسة 2023/09/05 وذلك بالصفة الأولى منها وبالفقرة الثالثة ما يلي: " وحيث ان المستأنف ارفق مقاله الاستئنافي بوصولات ايداع صادرة عن صندوق المحكمة لا تتعلق بالمدة المطالب بها بالإنذار معززة بشهادة وضعية الحساب هذه الأخيرة لا تتضمن الشهور المطالب بها في الانذار بل تتضمن فقط تواريخ الايداع بشكل متسلسل وان المستأنف عليهم وصفوا الايداع لواجبات الكراء بصندوق المحكمة بشكل متسلسل واذا كان الايداع لواجبات الكراء جاء متسلسلا فلماذا يطعنون في الوصولات بدعوى انها لا تحمل اسم الشهر الذي تمثله ؟ علما ان وصولات صندوق المحكمة لا يمكن ان تتضمن اسم الشهر المؤدى او المودع" وبالرجوع للمقال الاستئنافي وبتصفح الوثائق المرفقة به فإننا نتأكد من التسلسل المذكور في الاداء ذلك ان العارض توصل بإنذار موجه له من الطرف الشركة م.م.ا. مؤرخ في 04-04-2021 توصل به يوم 10-05-2022 تطالب فيه الجهة المكريه المستأنف عليهم بواجب كراء الشهور من 01/12/2021 الى غاية متم ابريل 2022 اي عن (5) خمسة اشهر اي ما مجموعه 4100.00 درهموان العارض بادر الى تقديم طلب العرض العيني والايداع مباشرة بتوصله بالإنذار المذكور وقد ارفق العارض بالمقال الاستئنافي تحت رقم (4) وان السيد الرئيس وافق على طلب العرض العيني وتقدم بطلب تنفيذه وعرض فعلا المبلغ 4100.00 درهم ملف تنفيذ رقم 2022/6201/4654 وانه بعدما انتقل المفوض القضائي لعنوان المعروض عليهم وجد المحل مغلقا الشيء الذي حدا به الى ايداع تلك الواجبات المطلوبة في الانذار وقدرها 4100.00 درهم بالحساب 15782 بموجب المحضر الاخباري المؤرخ في 26-05-2022 وان العارض ارفق وصل الإيداع بالمقال الاستئنافي تحت وان هذا العرض والإيداع كان داخل الأجل اي ان التوصل بالإنذار كان يوم 10/05/2022 وان العرض والإيداع كان في اليوم الأخير وهو 26-05-2022 لكن الجهة المكريه تراجعت عن هذا الانذار المرفق بالمقال الاستئنافي للشركة المدنية للمحاماة اطلنتيك ولم تعمل على اعتماده في دعواها هاته بل لجأت

الى تكليف دفاع اخر هو الأستاذ محمد ايت حدو والذي قام بتوجيه اذار جديد بنفس المدة المطالب بها في الانذار السابق وطالب دفاعهم الأستاذ ايت حدو بنفس المدة المطلوبة في الإنذار السابق أي من فاتح دجنبر 2021 الى متم ماي 2022 أي بزيادة شهر ماي 2022 اي انهم يطالبون فيه بواجب 6 اشهر بدلا من خمسة اشهر أي يطالبون بمبلغ 4920.00 درهما وان دفاع العارض ارفق هذا الإنذار بالمقال الاستثنائي وبما ان العارض توصل بهذا الانذار يوم 31-05-2022 اي بعد 6 ايام من ايداعه لواجب الكراء 5 اشهر عن المدة من 2021/12/01 الى متم ابريل 2022 وبما ان المكرون تراجعوا عن الانذار السابق واستعملوا انذارا جديدا اي انهم تراجعوا عن الانذار الاول. - وبما ان العارض كان قد اودع واجب الشهور الخمسة بالحساب 15782 فانه بموجب الانذار الموجه له من طرف الاستاذ ايت حدو فقد بقيت في ذمته واجب شهر ماي 2022 فقط فانه بادر الى ايداع واجب شهر ماي 2022 في نفس الحساب 15782 يوم 07-06-2022 اي بعد سبعة (7) ايام من توصله بالإنذار واصبح الحساب يحمل المبلغ 4100.00 درهم + 820 درهم واجب شهر ماي مامجموعه 4920.00 درهما وان العارض ادلى بوصل الإيداع وارفقه بالمقال الاستثنائي وان دعواهم الحالية اعتمدوا فيها الإنذار الموجه له من طرف الاستاذ ايت حدو والذي توصل به يوم 31-05-2022 فكان الإيداع المبلغ 4100.00 درهم عن خمسة اشهر سابق عن تاريخ توصل العارض بالإنذار الموجه من طرف الأستاذ ايت حدو واودع واجب الشهر الوالي الباقي عن شهر ماي يوم 07-06-2022 وان العارض واصل الايداع بعد ذلك للشهور يونيو ويوليوز لذلك فمناط دعوى المدعين هي واجبات الشهور من دجنبر 2021 الى متم ماي 2022 موضوع الإنذار المتوصل به يوم 31-05-2022 وبالتالي فذمة العارض خالية حسب الإيداعات المثبتة ، كما انه اودع واجب شهر يونيو ويوليوز 2022 بنفس الحساب وان المدعين لم ينازعوا في الاداء اللاحق للإنذار اي عن شهر يونيو ويوليوز وان الايداع بالحساب عدد 15782 عن خمسة اشهر كانت مودعة لهم قبل ارسالهم لانذار هم موضوع الدعوى اي قبل 31-05-2024 كما ان الايداع لواجب شهر ماي تم ايداعه يوم 07-06-2022 اي بع 7 ايام من التوصل بالإنذار لذلك فالشهور موضوع المنازعة تم اثباتها بالشكل القانوني وبشكل لا يدع مجالا للشك فيها وبالتالي فان ما قضى به الحكم الابتدائي المستأنف بخصوص الاداء المبلغ 5740.00 درهم وكذا الافراغ يبقى بدون اساس علما ان الخبرة جاءت مطابقة لما اكده العارض في مکتوباته السابقة واللاحقة الشيء الذي يتعين معه القول والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به وبرفض الطلب الاضافي كذلك للأداء المسترسل لغاية متم نوفمبر 2024 ، ملتصقا بالحكم بالمصادقة على تقرير خبرة الخبير محمد التوكاني والحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به من اداء وافرغ والقول ببراءة ذمته من واجبات الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2021 الى متم نوفمبر 2024 والحكم بالإضافة الى ذلك برفض طلب الإفراغ لان المدة المطالب بها اديت منها خمسة اشهر قبل الإنذار المعتمد في الدعوى وشهر ماي ادي بعد 7 ايام من الإنذار المعتمد فيها كذلك والقول برفض الطلب الإضافي للأداء المستمر لغاية متم نوفمبر 2024 وجعل صائر المرحلتين على عاتق المستأنف عليهم.

أرفقت ب: صورة الإنذار للشركة المدنية للمحامية اطلنتيك وصورة لمحضر اخباري بإيداع واجب خمسة أشهر وصورة انذار ووصل الإفراغ لشهر ماي ووصل الإفراغ لشهر يونيو.

وبناء على المذكورة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 24/12/2024 والذي أوضح أنه بالرجوع إلى التقرير المذكور نجد أن السيد الخبير خلص على أن جميع المعطيات التي ضمنها في تقرير الخبرة المنجز يستنتج أنه ليست هناك مديونية مستحقة تتعلق بالواجبات الكرائية التي تم تبرير أداءها من طرف السيد لحسن (د.) عن المدة الممتدة من شهر دجنبر 2021 إلى غاية نوفمبر 2024 بمجموع 29.520,00 درهم وأن الأمر يتعلق بالإفراغ للتماطل سبقه إنذار توصل به المستأنف ولم يبادر إلى أداء واجبات الكراء عن المدة المسطرة في الإنذار وأنه اثناء سريان الدعوى زعم المستأنف أن ذمته فارغة من واجبات الكراء مدليا بتواصل وأنه بالرجوع إلى هاته التواصل يتضح أن التاريخ المدون بها لا يتعلق بالشهور المطالب بها في الإنذار وأن الوصولات المدلى بها المذكورة لا تنفي صفة التماطل عن المستأنف هذا الأخير لم يستطع إثبات براءة ذمته من الواجبات الكراء المطالب بها بالإنذار ، ملتصقون أساسا رد دفعات الطرف المستأنف لعدم ارتكازها على أساس والحكم بتأييد الحكم الابتدائي و احتياطيا الحكم بإجراء خبرة حسابية ثانية يعهد إلى خبير مختص في الشؤون المحاسبية على نفقة العارضين وحفظ حق العارضين في تقديم مستنتاجاتهم بعد الخبرة وجعل الصائر على من يجب.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة ألفي بمذكورة بعد الخبرة للأستاذ الصفرىوي وكذلك مذكرة بعد الخبرة للأستاذ

أيت حدو، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 31/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته للصواب للأسباب المبسطة أعلاه.

وحيث إنه بخصوص عدم إثبات صفة الطرف المستأنف عليه في الدعوى فإنه غير جدير بالاعتبار على أساس أن الصفة ثابتة من خلال وثائق الملف خاصة وصولات الإيداع والمحاضر الإخبارية المدلى بها من المستأنف نفسه التي وجهها للطرف المستأنف عليه بصفته مكري، وكذا مقالات طلب العرض العيني والإيداع التي سبق للمستأنف التقدم بها لإيداع واجبات الكراء عن المحل موضوع الدعوى، هذا من جهة أما من جهة ثانية فإن المستأنف عليهم بوفاء مورثهم باعتبارهم خلفا عاما له يملون محله في الالتزامات والحقوق كما أن الطاعن كان يعرض الواجبات عليهم وبالتالي فإن الطاعن قد أقر بالعلاقة التعاقدية ولم يثبت خلاف ما جاءت به الوثائق من كون الطرفين تجمعهما علاقة كراء المحل، مما يبقى معه سبب الطعن غير مرتكز على أساس ويتعين رده.

وحيث بخصوص ما نعه الطاعن بخصوص أداء واجبات الكراء فإنه بعد الاطلاع على وثائق الملف يتبين أنه قد توصل بالإنداز بالأداء بتاريخ 31/05/2022 لأداء واجبات الكراء عن المدة من دجنبر 2021 إلى غاية ماي 2022، وأنه أدلى بمحضر المؤرخ في 25/10/2021 يفيد أنه قام بعرض واجبات الكراء عن المدة من غشت 2021 إلى غاية أكتوبر 2021 حيث وجد المفوض القضائي السيدة زينب (ب) بصفتها أحد المطلوبين في التنفيذ وصرحت له أنه لا أحد يتوفر على وكالة عن باقي المطلوبين في التنفيذ. كما أدلى بمحضر مؤرخ في 26/05/2022 أي كذلك قبل تاريخ التوصل بالإنداز يفيد أنه قام بعرض واجبات الكراء عن المدة من دجنبر 2021 إلى متم أبريل 2022 إلا أنه وجد المحل مغلقا وقام بإيداعها بصندوق المحكمة وأدلى بوصولات وشواهد وضعية حساب، إلا أنه وبالإطلاع على هذه الوثائق يتبين أنها غير مفصلة بالشكل الكافي مما قررت معه المحكمة إجراء خبرة بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 09/01/2024 عهد للقيام بها للخبير محمد التوكاني، وقد قام هذا الأخير بالاطلاع على الحساب رقم 15782 وكذا الحساب رقم 21596 موضوع الإيداعات وتبين من خلالهما حسب الجدول المفصل بتقرير الخبرة ومرفقاته أن الطاعن قد قام بإيداع المدة من دجنبر 2021 إلى غاية متم أبريل 2022 بصندوق المحكمة بتاريخ 27/05/2022 بحساب رقم 15782 وصل عدد 22912122002662 وبتاريخ 07/06/2022 قام الطاعن بإيداع واجبات كراء شهر ماي 2022 حسب وصل عدد 229122122002876 وبتاريخ 20/07/2022 قام بإيداع واجبات كراء شهر يونيو 2022 حسب وصل عدد 22912122003533 وبالتالي فإن المستأنف قد أدى واجبات كراء عن المدة من دجنبر 2021 إلى غاية متم نونبر 2024 بما فيها المدة المحكوم بها وكذا الطلب الإضافي ، وبما فيها المبلغ المتبقى المحكوم به .

وحيث إنه وتطبيقا للفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود وطالما أنه تم بتاريخ 25/10/2021 رفض العرض العيني بعلّة أنه لا أحد من المطلوبين في التنفيذ يتوفر على وكالة لقبض المبالغ والتنفيذ، وبتاريخ 26/05/2022 وجد المحل مغلقا فإنه وطبقا للفصل 277 من قانون الالتزامات والعقود فإن استمراره في التنفيذ عن طريق الإيداع بصندوق المحكمة يبقى مؤسسا قانونا وتم وفق إجراءات قانونية سليمة وبالتالي يكون ما ناه الحكم المستأنف غير مرتكز على أساس قانوني ويتعين إلغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث إنه بخصوص المدة موضوع الطلب الإضافي فقد تم أدائها بالكامل حسب ما سبق تفصيله أعلاه ويبقى الطلب بخصوصها غير مؤسس ويتعين رفضه.

وحيث يتعين تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر اعتبارا لما آل إليه الطعن.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: سبق البت في الاستئناف والطلب الإضافي بالقبول.

في الموضوع: بخصوص المقال الاستثنائي: باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب بشأنهما وإبقاء الصائر على الطرف المستأنف عليه.
بخصوص الطلب الإضافي: برفضه مع تحميل رافعه الصائر.