Le dépôt des loyers à la caisse du tribunal, suite à l’échec de l’offre réelle de paiement due au déménagement non notifié du bailleur, fait obstacle à la résiliation du bail commercial pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64866	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5232
Date de décision 20221123	**N° de dossier** 2022/8206/3649	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Offre réelle de paiement, Loyer, Infirmation du jugement, Dépôt à la caisse du tribunal, Déménagement du bailleur, Défaut de paiement, Bail commercial, Avenant au contrat de bail, Absence de manquement du preneur
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, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité d'un avenant modifiant le loyer et sur la caractérisation du manquement du preneur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion, retenant un loyer réduit par un avenant que le bailleur contestait par appel incident au motif qu'il était signé par le gérant à titre personnel et non par la société preneuse. La cour écarte ce moyen en retenant que l'avenant, signé par le représentant légal de la société et dont la signature n'est pas contestée par le bailleur, constitue une pièce décisive modifiant valablement le loyer contractuel. Sur le manquement, la cour relève que le preneur, confronté au déménagement du bailleur qui n'avait pas communiqué sa nouvelle adresse, a valablement purgé sa dette par des offres réelles suivies de consignations. Elle juge que l'impossibilité de notifier les offres, imputable au bailleur, équivaut à un refus de paiement autorisant le preneur, en application de l'article 277 du dahir des obligations et des contrats, à consigner directement les loyers ultérieurs. Le retrait des fonds consignés par le bailleur sans aucune réserve achevant de priver de fondement le congé, la cour infirme le jugement et rejette l'intégralité des demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (ط.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 02/06/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1257 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/04/2022 في الملف عدد 3027/8207/2021 والذي قضى في الشكل قبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 2.000,00 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الإنذار المبلغ اليها بتاريخ 25/08/2021 وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وافراغها من المحل رقم 05 الكائن بشارع [العنوان] القنيطرة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

وبناء على الإستئناف الفرعي الذي تقدم به المستأنف عليه بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12/10/2022.

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 26/05/2022 حسب طي التبليغ المرفق وتقدمت بمقالها الإستئنافي بتاريخ 2/6/2022 داخل الأجل القانوني فيكون بذلك الإستئناف الأصلي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية فيكون مقبول.

من حيث الإستئناف الفرعي:

حيث أن الإستئناف الفرعي يدور وجودا وعدما مع الإستئناف الأصلي وقد جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله ايضا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد عبد العزيز (م.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/09/2021 يعرض من خلاله أنه سبق وان اكرى المحل التجاري رقم 05 الكائن بشارع [العنوان] القنيطرة للمدعى عليها بمشاهرة قدرها 10.000,00 درهم ، الا انها تخلفت عن الاداء طيلة المدة الممتدة من مارس 2020 الى غشت 2021 بما مجموعه 18 شهر بحيث تخلذ بذمتها مبلغ 180.000,00 درهم ، رغم توصلها بالإنذار المبلغ إليها بتاريخ 25-08-2021 مما يجعل التماطل ثابت في حقها ، لاجله فانه يلتمس الحكم بادائها لفائدته المبلغ المذكور عن المدة المسطرة ومبلغ 5.000,00 درهم كتعويض عن التماطل مع النفاذ المعجل والفوائد القانونية من تاريخ النطق بالحكم والمصادقة على الانذار وفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وافراغها هي ومن يقوم مقامها او باذنها من المحل المدعى فيه وتحميلها الصائر . مرفقا. مقاله بصورة شمسية لعقد كراء ونسخة انذار ومحضر تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليها بجلسة 18-01-2022 والتي دفعت من خلالها بكون الانذار المعتمد من طرف المدعي مشوب بالبطلان لسببين اولهما ان السومة الكرائية الحقيقية للمحل المدعى فيه هي 1.000,00 درهم وليس 10.000,00درهم حسب الثابت من خلال ملحق عقد الكراء رفقته وثانيهما يتجلى في اداء ممثلها القانوني لواجبات الكراء حسب اخر سومة متفق عليها بين الطرفين بمقتضى الملحق المذكور سواء للفترة السابقة او اللاحقة عن تلك المحددة بالانذار المتمسك به ، والادعاء

بالتماطل غير مبرر امام مبادرتها الى وضع مبالغ الكراء بعد رفض المكري تسلمها بشكل عادي اولا ثم عن طريق العرض العيني الى ان تم اللجوء الى وضعها بصندوق المحكمة حسب الشهادات رفقته ، بالوجيبة الكرائية المتفق عليها بموجب الملحق وقد قام بسحبها مما يعد اقرار قضائي بالسومة الحقيقية ملتمسا رفض الطلب . مرفقة مذكرتها بنسخة طبق الاصل لملحق عقد كراء واصل 6 شواهد وضعية حساب خصوصي صادرة عن كتابة ضبط المحكمة الابتدائية بالقنيطرة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 01-02-2022 والذي عقب من خلالها بكون الملحق المتمسك به موقع من طرف الغير الا وهو السيد نبيل (ر.) وليس من طرف المدعى عليها فهي عبارة عن ورقة عرفية لا علاقة لها باطراف النزاع ولا ترقى لعقد الكراء الرسمي ، حيث تم التوقيع بمضمونه بين اشخاص طبيعية لا علاقة لهم بنازلة الحال مما يتعين استبعادها ملتمسا الحكم وفق مقاله .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليها لجلسة 29-03-2022 والتي التمست من خلالها ضم الوثائق التالية : شواهد وضعية حساب خصوصي نفسها المدلى بها ضمن مذكرتها الملفى لجلسة 18-01-2022 ونسخ محاضر اخبارية.

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 لوقائع الدعوى حول انعدام التماطل في أداء واجب الكراء أنه طبقا للقواعد القانونية المسطرية فإن التماطل لا يثبت إلا بشرطين أساسيين أن يكون الكراء المطلوب ثابتا وأن يتوصل المكتري بإنذار يحدد أجلا للأداء وأن لا يلتزم هذا الأخير بما هو وارد في الإنذار داخل الأجل المحدد له وأنه بالرجوع إلى وثائق ملف النازلة فإن المدعي المستأنف عليه حاليا يعلم علم اليقين أن السومة الكرائية المعتمدة من طرفه في الإنذار هي غير صحيحة بل السومة الحقيقية هي 4000.00 درهم فقط, هذا بصفة أساسية وأولوية وأن المدعي المستأنف عليه يعلم كذلك علم اليقين أن ذمة الطاعنة غير عامرة بأي فلس من واجبات الكراء لأنه قام بسحب جميع مبالغ الكراء المودعة لفائدته بصندوق المحكمة الإبتدائية بالقنيطرة والتي تخص المدة ما قبل الإنذار والمدة ما بعد الإنذار والمدة الممتدة إلى يومنا هذا كما هو ثابت من الشواهد المدلى بها والمحاضر الإخبارية رفقة المذكرة الجوابية للطاعنة المدلى بها بجلسة 2022/1/18 وأنه طبقا لمقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية يجب أن يكون التقاضي بحسن نية وأن المستأنف عليه يعلم علم اليقين أن لاحق له في إقامة الدعوى الحالية وأن ما قام به يعد مخالفا للفصل أعلاه وأن المحكمة ستقضي بإلغاء الحكم المستأنف لهذه العلة وستقضي تبعا لذلك برفض الطلب جملة وتفصيلا مع تحميل رافعه الصائر وحفظ حق الطاعنة في تقديم طلب تعويضها عن ما لحقها من ضرر بهذا الخصوص وحول ضعف التعليل الموازي لانعدامه انه بالرجوع إلى مقتضيات الحكم المستأنف فقد خالف كل ما هو متعارف عليه قانونيا في باب التماطل عن الأداء وأن الحكم المطعون فيه بالإستئناف بعد أن أوضح من خلال حيثياته عدم تسجيل أي تحفظ بخصوص سحب المبالغ من طرف المدعي المستأنف عليه وبعد أن اشهد على كون أن ذمة الطاعنة غير عامرة بأي درهم ولو واحد كمبلغ كراء وبعد إشهاده أن المبالغ المسحوبة من طرف المستأنف عليه حاليا تغطي كامل المدة المطلوبة في الإنذار وما بعدها عاد وصرح بأن التماطل ثابت في حق الطاعنة وأنه طبقا للقواعد القانونية يجب توجيه إنذار مؤسس وصحيح وأن لا يستجيب المكتري الموجه له الإنذار لمحتواه وأن هذه الواقعة غير ثابتة في حق الطاعنة لكونها تؤدي واجبات الكراء بصفة نظامية وقبل حلول أجالها في بعض الأحيان وأن ما ذهب إليه الحكم المستأنف من تعليل هو تعليل فاسد وناقص ويفتقر للسند القانوني ، ملتمسة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدى الحكم برفض الطلب موضوعا للعلل الموضحة أعلاه وتحميل المستأنف عليه الصائر ابتدائيا واستئنافيا و حفظ حق الطاعنة في تقديم طلب تعويضها عن الضرر اللاحق بها.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم العادية وطي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 12/10/2022 جاء فيها بخصوص المذكرة الجوابية فإن العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين يوثقها عقد كراء رسمي بين المستأنف عليه كشخص طبيعي وبين

المستأنفة كشركة ذات المسؤولية المحدودة من شريك واحد تحت إسم " (ط.)" والذي حدد السومة الكرائية حسب مبلغ 10000 درهم شهريا، وأن ادعاءات المستأنفة أنها وقعت عقد عرفي ملحق بينها وبين المستأنف عليه لا أساس له من الصحة وأنها كلها ادعاءات واهية ، بالإضافة إلى أنه بالرجوع للوثيقة العرفية فانها موقعة من طرف شخص طبيعي المسمى نبيل (ر.) والذي لا علاقة له بأطراف النزاع خير دليل أن استئنافها وجميع مذكراتها تحمل اسم شركة (ط.) شركة ذات مسؤولية محدودة في ش.م.ق وأن المستأنفة تزعم على أنها أودعت مبالغ السومة الكرائية كاملة وعززت مزاعمها من خلال المحاضر الإخبارية وشواهد الحسابات الخصوصية وأن المستأنف عليه وجه إنذارا عن المدة الممتدة من شهر مارس 2020 إلى غاية شهر غشت 2021 حسب سومة كرائية شهرية قدرها 10000 درهم لكن بالرجوع إلى المحاضر الإخبارية التي تبين العروض التي أدلت بها المستأنفة نجد على أنها لا تشمل شهر مارس من سنة 2020 إلى غاية دجنبر 2020 ومن أبريل إلى يونيو من سنة 2021 وشتنبر واكتوبر 2021 وأن كل هذه العروض مقدمة من طرف نبيل (ر.) والذي يعد غيرا عن طرفي النزاع وليست شركة (ط.) الأمر الذي يلتمس من خلاله المستأنف عليه رد دفوعات المستأنفة لكونها تفتقر للإثبات وأن الوثائق التي أدلت بها تبين على كونها متماطلة و قاصرة عن المدة المطلوبة في الإنذار لكونها قامت ببتر العديد من الأشهر ضمن المدة المحددة والتي سبق وأن أشرنا إليها أعلاه وبخصوص الاستئناف الفرعي فإن المحكمة من خلال تعليلها اعتبرت أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 4000 درهم شهريا مستندة على الوثيقة العرفية التي أدلت بها المستأنف عليها فرعيا واعتبرته ملحقا يظل منتجا بغض النظر عن كون نبيل (ر.) أبرمه بصفة شخصية وحيث إنه واضح من خلال العقد الرسمي المبرم بين الطرفين أنه يربط المستأنف فرعيا كشخص طبيعي والمستأنف عليها كشخص معنوي يحمل اسم شركة (ط.) شركة ذات مسؤولية محدودة في ش. م.ق وأن الوثيقة التي أشير إليها موقعة من طرف شخص طبيعي المسمى نبيل (ر.) والذي لا علاقة له بأطراف النزاع خير دليل أن استئنافها وجميع مذكراتها تحمل اسم الشركة على اعتبار أن الشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخص المؤسس أو الممثل القانوني لها وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد مما يلتمس العارض على أساسه من محكمة الاستئناف وهي تبت في الدعوى كدرجة ثانية للتقاضي الأخذ بعين الاعتبار الدفوعات الجدية التي أثارها العارض والتصريح على أساسها على أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 10000 درهم والحكم برفع التعويض إلى مبلغ 5000 درهم مع إبقاء الشق الذي يخص المصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 25-08-2021 وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وافراغها من المحل رقم 05 الكائن بشارع [العنوان] القنيطرة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وتحميلها الصائر مع رفض الاستئناف الأصلي لكونه لا يرتكز على أي أساس قانوني ، ملتمسا بخصوص الاستئناف الأصلي إسناد النظر شكلا وموضوعا الحكم برفض الاستئناف الأصلي لكونه لا يرتكز على أي أساس قانوني سليم مع تحميل المستأنف الأصلي المصاريف و بخصوص الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا أساسا تأييد الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به في الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 25-08-2021 العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وإفراغها من المحل رقم 05 الكائن بشارع [العنوان] القنيطرة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وتحميلها الصائر مع تعديله وذلك بالتصريح أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 10000 درهم شهريا والحكم تبعا لذلك على المستأنف عليها فرعيا بأدائها لفائدة العارض المبالغ وفسخ المطالب بها ابتدائيا والرفع من قيمة التعويض إلى مبلغ 5000 درهم واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به الكل مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المستأنف عليه فرعيا المصاريف.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 16/11/2022 جاء فيها أن الطرف المستأنف عليه تمسك بكون السومة الكرائية هي 10000.00 درهم وليس 4000.00 درهم وأنه برجوع المحكمة إلى العقد الملحق للكراء المصحح الإمضاء من طرف الطاعن نبيل (ر.) كمكتري ومن طرف المستأنف عليه عبد العزيز (م.) كمكري فإن أن السومة الكرائية الحقيقية للمحل أصبحت هي 4000.00 درهم وليس 10000.00 درهم وذلك ابتداء من تاريخ المصادقة على العقد الملحق تاريخ 2020/2/3 وأن العقد الأول أصبح لاغيا بمقتضى اتفاق الطرفين ولم يعد منتجا لأي أثر قانوني وأن محتوى العقد الملحق لم يكن محل أي طعن من طرف المستأنف عليه في جميع مراحل التقاضي وأنه باستقراء المحكمة لطرفي العقد الملحق فإنه لا وجود لأي شركة تحمل اسم شركة (ط.) وأن المحكمة بعد اطلاعها على هذه الملاحظات ستقول خاصة بصفة أساسية أن الصفة هي من النظام العام ويحق للمحكمة إثارتها من تلقاء نفسها وبالتالي فإنها ستقضي بعدم قبول الطلب لكونه موجه ضد طرف أجنبي عن عقد الكراء مادامت العلاقة الكرائية أصبحت تربط ما بين الطاعن كشخص طبيعي وبين المستأنف عليه مباشرة هذا بصفة أساسية واحتياطيا أن السومة هي 4000.00 درهم وأن

المستأنف عليه سحب فعلا المبالغ المودعة لفائدته من طرف الطاعن عن كامل المدة المطالب بها والمدة اللاحقة وأن المحكمة ستقضي برد ما هو مثار بالجواب لأنه يعارض ماهو وارد بالعقد الملحق للكراء المشار إلى مراجعه أعلاه وفي الإستئناف الفرعي تقدم الطرف المستأنف عليه رفقة جوابه باستئناف فرعي أساسا عدم قبول الإستئناف الفرعي شكلا برجوع المحكمة إلى تاريخ الإستئناف الفرعي ستلاحظ المحكمة انه مقدم بتاريخ 2022/10/12 وأن المستأنف عليه المستأنف فرعيا تناسى أنه قد قام بمسطرة التبليغ للطاعنة لمقاضيات الحكم المطعون فيه بالإستئناف بمقتضى ملف التبليغ عدد 2022/8402/950 بلغ للطاعنة بتاريخ 2022/5/26 كما يشهد على ذلك طي التسليم وأنه باحتساب المدة الفاصلة مابين 2022/5/26 وتاريخ تقديم الإستئناف الفرعي بتاريخ 2022/10/12 ستلاحظ المحكمة أنه قدم خارج الأجل القانوني صحبته صورة لطي التبليغ مع العلم أنه أصلا أرفق بالمقال الإستئنافي ويلتمس المستأنف فرعيا اعتماد مبلغ 10000.00 درهم ككراء شهري والحكم له وفقه مع تعويض قدره 5000.00 درهم وأن الطاعنة يذكر الطرف المستأنف فرعيا بمقتضيات عقد الكراء الملحق المؤرخ في 2020/2/3 أن السومة الكرائية أصبحت 4000.00 درهم فقط وأن هذا العقد لم يكن محل أي طعن من طرفه بل على العكس من ذلك فإنه سحب وتسلم واجبات الكراء عن جميع اء عن جميع المدة المطالب بها وعن المدة اللاحقة وأن المحكمة بعد اطلاعها على محتوى عقد الكراء الملحق المنصب على المحل موضوع النزاع ستقول أن العقد الذي يحاول المستأنف فرعيا اعتماده قد أصبح لاغيا وبالتالي ستقضي برفض ما هو وارد بالإستئناف الفرعي موضوعا مع تحميل رافعه جميع الصوائر ، ملتمسة في الجواب بعد رد ما هو مثار من طرف المستأنف عليه لعدم ارتكازه على أساس وبعد التصريح بأن الدعوى قدمت ضد طرف غير موجود أصلا وأن الصفة هي من النظام العام يحق للمحكمة إثارتها تلقائيا وتمتيعها بما هو وارد بمقاله الإستئنافي وجوابه الحالي وفي الإستئناف الفرعي أساسا الحكم بعدم قبول الإستئناف الفرعي شكلا واحتياطيا الحكم برفض الطلب موضوعا للعلل الموضحة أعلاه وتحميل المستأنف عليه جميع الصوائر.

أرفقت ب: صورة من طي التبليغ.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 16/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 23/11/2022

محكمة الاستئناف

من حيث الإستئنافين الأصلي والفرعي معا:

حيث بسط كل طاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه.

حيث عابت الطاعنة اصليا على الحكم المستأنف ضعف التعليل الموازي لإنعدامه على اعتبار انها أدت جميع المبالغ الكرائية المطلوبة بالإنذار بالسومة الحقيقية المحددة في مبلغ 4000 درهم وان المستأنف عليه سحب كل المبالغ المودعة لفائدته بصندوق المحكمة الإبتدائية بالقنيطرة والمتعلقة بمدة ما قبل الإنذار ومدة ما بعد الإنذار الى الآن مما ينفي واقعة التماطل عنها ملتمسة الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب في حين تمسك المستأنف فرعيا بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 10.000 درهم استنادا لعقد رسمي مبرم بين الطرفين في حين ان الوثيقة العرفية والمعتبرة كملحق للعقد ابرمت مع شخص طبيعي مسمى نبيل (ر.) الذي لا علاقة له باطراف العلاقة الكرائية ملتمسا تعديل الحكم الإبتدائي على اعتبار السومة 10.000 درهم بدل 4000 درهم وتأييده في الباقي .

وحيث انه من جهة أولى وباطلاع المحكمة على وثائق الملف وخاصة عقد الكراء التوثيقي المؤرخ في 3/5/2019 المبرم بين السيد عبد العزيز (م.) كطرف مكري والسيد نبيل (ر.) بصفته ممثلا قانونيا لشركته (ط.) والموقع عليه من المذكورة اسماؤهما أعلاه ان العلاقة الكرائية تربط بين المستأنف عليه (م.) من جهة والشركة المستأنفة اصليا في شخص ممثلها القانوني نبيل (ر.) وان هذ الأخير وقع ملحق اتفاق لعقد الكراء مع الطرف الأول اتفقا بموجبه على تغيير السومة الكرائية المتفق عليها بعقد الكراء الأصلي المبرم بتاريخ 3/5/2019 لتصبح السومة الجديدة قدرها 4000 درهم بخصوص المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] القنيطرة ، وان هذا الملحق لعقد الكراء

الأصلي لم يكن محل منازعة جدية من طرف المستأنف عليه ولم يطعن في توقيعه عليه بمقبول مما يجعله وثيقة حاسمة في النزاع تفيد تعديل الشروط الجوهرية للعقد الأصلي ومثبتة للسومة الكرائية الجديدة المحددة في 4000 درهم بدلا من 10.000 درهم الواردة بالعقد الأصلي وبالتالي يبقى ما اثير بالإستئناف الفرعي غير ذي موضوع ويتعين رده.

وحيث انه من جهة أخرى فقد ادلت المستأنفة اصليا بمحاضر عروض عينية تفيد عرضها لواجبات الكراء عن المدد التالية:

عرض كراء الشهور 4-5-6-7 من سنة 2020 بمبلغ 16.000 درهم بتاريخ 10/08/2020.ـ

عرض كراء الشهور 8 و 9 من سنة 2020 بمبلغ 8000 درهم بتاريخ 9/10/2020 .

عرض كراء الشهور 10 و 11 و 12 من سنة 2020 مبلغ 12000 درهم بتاريخ 30/12/2020.

عرض كراء الشهور 4 و 5 و 6 من سنة 2021 بمبلغ 12000 درهم بتاريخ 28/6/2022 وان هذه العروض رجعت جميعها بملاحظة ان المسمى عبد العزيز (م.) كان يسكن بالشقة [العنوان] وقد باعها لشخص اخر وانتقل منها دون ان يشعر المكترية المستأنفة اصليا بعنوانه الجديد مما تبقى معه العروض العينية المشار اليها والتي اعقبها إيداع للمبالغ المعروضة بصندوق المحكمة قبل التوصل بالإنذار نافية للمطل ، وانه بخلاف ما ذهب اليه الحكم المستأنف عن غير صواب من كون العروض لم تشمل جميع الأكرية المودعة لفائدة المكري فان تعذر العرض العيني الأول عن شهور ابريل وماي ويونيو ويوليوز 2020 بعلة انتقال المكري من شقته دون ان يثبت اشعار المكترية بعنوانه الجديد يعتبر بمثابة رفض للعرض العيني للمبالغ المعروضة مما يتيح للمكترية إيداع المبالغ الكرائية الموالية مباشرة بصندوق المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 277 ق ل ع حتى ولو لم يتم العرض العيني بشانها وان المستأنف عليه قام بسحب المبالغ المودعة لفائدته بصندوق المحكمة دون أي تحفظ وانحصرت منازعته في مضمون الملحق لعقد الاتفاق فقط الأمر تكون معه ذمة المستأنفة حاليا خالية من الكراء المطلوب وينتفي المطل في حقها ويكون السبب المرتكز عليه في الإنذار غير صحيح مما يستوجب التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ وتعويض عن المطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك.

وحيث انه يتعين تحميل المستانف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئنافين الاصلي و الفرعي

في الموضوع : الغاء الحكم المستانف فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب و جعل الصائر على المستانف عليه