

**Le dépôt des loyers commerciaux
au profit d'une personne autre
que le bailleur n'est pas
libératoire et justifie la
résiliation du bail pour défaut de
paiement (CA. com. Casablanca
2020)**

Identification			
Ref 68887	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1377
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/5689	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve du montant du loyer, Paiement non libératoire, Loyer, Indivision, Expulsion du preneur, Erreur sur l'identité du créancier, Dépôt et consignation, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel portant sur la validation d'un congé pour défaut de paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve du montant du loyer et sur le caractère libératoire d'un paiement effectué au profit d'une indivision successorale plutôt qu'aux bailleurs nommément désignés. Le tribunal de commerce avait fixé le loyer au montant allégué par le preneur mais avait néanmoins prononcé la résiliation du bail et l'expulsion, retenant que le paiement effectué par dépôt n'était pas libératoire.

Les bailleurs contestaient le montant du loyer retenu, sollicitant l'application de la valeur locative de marché au visa de l'article 634 du code des obligations et des contrats. De son côté, le preneur soutenait que le dépôt des loyers au nom des "héritiers" du propriétaire initial, dont les bailleurs faisaient partie, valait paiement libératoire malgré l'erreur matérielle sur l'identité du créancier.

Sur le premier point, la cour retient qu'en cas de litige et en l'absence de preuve contraire rapportée par le bailleur, la déclaration du preneur sur le montant du loyer doit être accueillie, surtout lorsqu'elle est corroborée par un acte de conciliation antérieur signé par l'une des copropriétaires indivises. Sur le second point, elle juge que le dépôt des fonds au nom de l'indivision successorale du propriétaire originaire, et non au nom des actuels propriétaires indivis désignés dans le certificat de propriété et dans le congé, constitue un paiement fait à un tiers non créancier.

Un tel paiement est jugé non libératoire, le preneur demeurant en état de défaut justifiant la validation du congé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدات: فطومة، مينة، السعدية، لطيفة لقبهن جميعا (ع.) بواسطة دفاعهن بتاريخ 21/11/2019 تستأنفن بمقتضاه الحكم رقم 8313 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/09/2019 في الملف رقم 4491/8206/2019 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليهم للمدعيات مبلغ 22.050,00 درهم وأجبات الكراء عن المدة من 1/01/2014 إلى متم 31/03/2019 مع النفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأدنى ومبلغ 2000,00 درهم تعويض عن الضرر وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 21/03/2019 وبإفراغ المكتري هو ومن يقوم مقامه من المحل المكري الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد الواحد (ق.) عن ورثة محمد (ق.) بواسطة دفاعه بتاريخ 14/01/2020 يستأنف بمقتضاه نفس الحكم أعلاه.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئنافين مستوفيين لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولين شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أنالسيدات فطومة-مينة- السعدية -لطيفة لقبهن جميعا (ع.) تقدمن لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي بتاريخ 09/04/2019 والذين يعرضن فيه أنهن مالكات على الشيع للملك المسمى "ميري ريمي" موضوع الرسم العقاري عدد 21522/س الكائن بالدار البيضاء بدرب [العنوان] درب السلطان الفداء وأن المحل التجاري الكائن أسفل العقار كان يعتمره مورث المدعى عليه في بيع لوازم الدراجات على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 1000 درهم وإن المدعى عليه توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ 01/01/2014 الى 31/03/2019 ووجب عنها: 1000 درهم × 62 شهرا = 62.000,00 درهما و إنه إعمالا لمقتضيات القانون رقم 49,16 فقد بعث الطرف العارض للمدعى عليه إنذارا بالأداء والإفراغ بلغ به السيد عبد الواحد (ق.) بصفته أحد ورثة المكتري الأصلي محمد (ق.) يومه 21/03/2019 كما يدل على ذلك أصل محضر التبليغ و إنه رغم مرور أجل 15 يوما المضروبة للمدعى عليه من خلال الإنذار، إلا أنه ظل متماطلا عن الأداء ، مما يجعل الطرف العارض محقا في اللجوء إلى محكمة من أجل المطالبة بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 21/03/2019 ، ملتزمات الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة العارضات مبلغ 62.000,00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية المخلدة بذمتهم ابتداء من 01/01/2014 الى 1/03/2019 والحكم عليهم بأدائهم لفائدة العارضات مبلغ 5.000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 21/03/2019 بواسطة السيد عبد الواحد (ق.) وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الخاص ببيع لوازم الدرجات الكائن بدرب [العنوان] درب السلطان الفداء الدار البيضاء من جميع مشتملاته وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و

إشفاق الحكم المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل لوجود ما يبرره قانونا و تسخير القوة العمومية عند الاقتضاء و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر.

و بناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة جوابية بواسطة نائبه بجلسة 11/06/2019 التي جاء فيها أن المدعية أسست الطلب بناء على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ المدعى عليه بتاريخ 21/3/2019 والذي من خلاله تطالب المدعى عليه بأدائه الواجبات الكرائية من 1/1/1989 إلى غاية 31/3/2019 حسب سومة شهرية محددة في مبلغ 1000 درهم وذلك داخل أجل 15 يوما وان الإنذار يشمل كذلك الإفراغ بسبب أن المحل آيل للسقوط داخل أجل 15 يوما تحتسب من تاريخ التوصل بالإنذار وأن الإنذار المبلغ للعارض يتضمن شقين وسببين للإفراغ الأول الإفراغ العدم أداء الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما تحتسب من تاريخ التوصل بالإنذار والسبب الثاني يتعلق بالإفراغ بسبب أن البناية آيلة للسقوط . مما يتعين معه القول بأن الإنذار جاء معيبا ومخالفا للقانون رقم 16-49 خاصة المادة 26 منه والتي جاءت بصفة الوجوب وحددت بشكل صريح الأسباب المعتمدة في الإنذار وأن لكل سبب أجل حدده القانون بشكل صريح في المادة السالف ذكرها ، فالإفراغ بسبب الهدم وإعادة البناء منح فيه المشرع اجل 3 اشهر وليس 15 يوما كما جاء في الإنذار بالإضافة إلى ذلك فإن المقال أو الطلب لم يعتمد على الأسباب المسطرة في الإنذار ، وأنه بناء على المادة 26 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري ، فإن الإنذار جاء مخالفا للقانون مما يتعين معاً القول ببطالته لهذه العلة وكذا لعدم احترام الآجال المسطرة في الفصل 26 والمتعلق بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء وأنه على فرض صحة الإنذار المبلغ للعارض والذي من خلاله تطلب المدعية أداء الواجبات الكرائية منذ 1/1/1989 الى 31/3/2019 حسب سومه شهرية حددتها المدعية في مبلغ 1000.00 درهم. فالمعطيات المضمنة بالإنذار لا أساس لها من الصحة ولا تنطبق مع ما سطر في المقال الافتتاحي ، وحول مبلغ السومة الكرائية أنه فعكس ما تدعيه المدعية فإن الوجيبة الكرائية الصحيحة محددة في مبلغ 350.00 درهم شهريا وليس مبلغ 1000.00 درهم المضمن في الإنذار والذي يركي ذلك هي وثيقة الصلح المؤرخة في 1/4/2004 والموقع عليها من طرف المدعى عليه السيد عبد الواحد (ق.) والمدعية السيدة فطومة (ع.) والتي من خلالها تم الاتفاق على مبلغ الوجيبة الكرائية وتم تحديده في مبلغ 350.00 درهم شهريا ، مما يتعين معه القول باعتبار مبلغ السومة الكرائية والمحددة في مبلغ 350.00 درهم وليس 1000.00 درهم المتمسك به من طرف المدعية ، وحول المدة بالرجوع إلى الإنذار المبلغ للمدعى عليه فإن المدة المطالب بها تبتدأ من 1/1/1989 الى غاية 31/3/2019 وأن المدعية في طلب المصادقة حددت فيه المدة من 1/1/2014 الى 31/3/2019 وأنه من خلال طلبها تلتمس المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ. وأن هذا يشكل تناقضا صريحا بين المعطيات المضمنة بالإنذار وبين الأسباب والملتمسات المسطرة في مقال الدعوى ، وهذا التناقض يفسر بشكل صريح نعدم صحة المعطيات المتمسك بها من طرف المدعية ، وأن المدعى عليه وعكس ما جاء في صحيفة الدعوى فإنه ملتزم بأداء الوجيبة الكرائية داخل الأجل المحدد قانونا وأنه كان يعرض المبالغ الكرائية على المدعية إلا أنها ترفض تسلمها مما كان معه المدعى عليه يسلك مسطرة العرض العيني مع الإيداع بصندوق المحكمة وذلك بناء على مقال رام إلى عرض عيني مؤرخ في 4 فبراير 2019 وأنه بناء على ذلك تم وضع الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يناير 2014 إلى فاتح يناير 2019 حسب سومه شهرية محددة في مبلغ 350.00 درهم والتي وجب فيها مبلغ 21350.00 درهم. بالإضافة إلى سلوكه مسطرة العرض فبراير وكذا شهر مارس 2019 وأنه مما سبق فإن المدعى عليه لا يعتبر متماطلا في أداء الوجيبة الكرائية كما تدعي المدعية فهو ملتزم بالأداء للوجيبة الكرائية في ابانها مما يبقى معه الطلب غير ذي موضوع وللتذكير فالمدة المطالب بها والمسطرة في صحيفة الدعوى قد طال التقادم الخمسي استنادا إلى المادة 391 من قانون الالتزامات والعقود وترتبا على ذلك فإن الأسباب المؤسسة لطلب المدعية منعدمة في نازلة حال استنادا إلى الوثائق المعززة لجواب المدعى عليه ، بالإضافة إلى الإخلالات الموضوعية التي شابته صحيفة الدعوى لعدم تطابقها مع الإنذار المؤسس لها ، ملتصا بالحكم برفض الطلب وتحميل رافعته صائر .

و بناء على إدلاء المدعيان بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبين بجلسة 25/06/2019 التي جاء فيها بخصوص الدفع المتعلق بالإنذار دفع الطرف المدعى عليه بكون الإنذار الموجه من طرف المدعيات معيب ومخالف لقانون 16.49 وذلك لتضمينه سببين وأن لكل سبب أجل خاص به زاعما كون الإفراغ بسبب الهدم وإعادة البناء أجله 3 أشهر وليس 15 يوما الممنوحة في الإنذار . وأنهن يودون الرد عن الدفع أعلاه بكون الإنذار الموجه للطرف المدعى عليه سببين، الأول يتعلق بالأداء والثاني بالإفراغ للسقوط لكون العقار برتمته آيل للسقوط ولم يتضمن كون العقار يراد إفراغه للهدم وإعادة البناء بل للسقوط والذي حدد له القانون أجلا في 15 يوما المضمنة بالإنذار فمشرع قانون

49.16 ومن خلال المادة 26 منه قد قضى بما يلي: " يجب على المكري الي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترى إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه اجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ، يحدد هذا الأجل في: 15 يوما إذا كان الطلب منيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلا للسقوط" وعليه يكون الدفع الموجه للانداز مردود لعدم ارتكازه على أي أساس من الصحة ، وبخصوص الدفع المتعلق بالوجبة الكرائية دفع الطرف المدعى عليه بكون الوجبة الكرائية محددة في مبلغ 350 درهما وليس 1000 درهم معززا ادعاءه بوثيقة سميت بعقد صلح والتي بالرجوع إليها نجد أن " موقعيها هما السيد عبد الواحد (ق.) والسيدة فطومة (ع.) الذين اتفقا على التنازل عن دعوى أمام المحكمة موضوع الأصل التجاري المتواجد بساحة السراغنة وأن يؤدي السيد عبد الواحد (ق.) المتخذ من مبلغ الكراء إلى تاريخ فبراير 2004 وأن ترفع القيمة الكرائية للمحل موضوع النزاع إلى 350 درهما من بداية 01 مارس 2004 وأن ذلك الصلح لا يتعلق بنازلة الحال لا بأطرافها ولا بالمحل موضوع النزاع وذلك كالاتي وبخصوص الأطراف فالصلح تم بين طرفين مختلفين عن أطراف العلاقة الكرائية موضوع الدعوى الحالية فهو قد تم بين السيد عبد الواحد (ق.) وبين السيدة فطومة (ع.) ، في حين أن العلاقة الكرائية كانت رابطة بين المكترى محمد (ق.) والذي بعد وفاته حل محله ورثته جميعا وبين مالكات العقار وهن المدعيات (فطومة - مينة - السعدية - لطيفة - لقبهن جميعا (ع.)) ، وبالتالي فالدعوى هي مرفوعة من طرفهن جميعا في مواجهة ورثة المرحوم محمد (ق.) ، فيكون بذلك أطراف النازلة مختلفون عن أطراف ذلك الصلح ، وبخصوص المحل موضوع النزاع فالصلح تم بخصوص أصل تجاري بساحة السراغنة في حين أن المسلسل موضوع النزاع كائن بدرج [العنوان] درب السلطان الفداء الدار البيضاء، مما يكون معه الصلح المستند عليه لإثبات السومة الكرائية غير مجد في نازلة الحال للأسباب أعلاه ولعدم ارتباطه بالنازلة لا أطرافا ولا موضوعا فيكون معه الدفع المتعلق بالوجبة الكرائية مردودا هو الآخر لعدم ارتكازه على أساس سليم ، وبخصوص الدفع المتعلق بالأداء زعم الطرف المدعى عليه بكونه كان يؤدي الواجبات الكرائية عن طريق مسطرة العرض العيني مع الإيداع بصندوق المحكمة وأنه أودع بها مبلغا ماليا قدره 21.350 درهم بناء على مقال رام إلى عرض الواجبات الكرائية عن المدة من 1/1/2014 الى 1/1/2019 معززا ادعاءه بنسخة من المقال ونسخة الأمر ووصل الإيداع وأنه بالرجوع إلى تلك الوثائق المعزز بها الطرف المدعى عليه مذكرته الجوابية نجد أن مقال العرض العيني والإيداع موجه من طرف السيد عبد الواحد (ق.) ولم يوجه من طرف ورثة محمد (ق.) المكترى الأصلي للمحل والذي امتد عقد الكراء لفائدة ورثته وليس السيد عبد الواحد (ق.) ولم يوجه من طرف غير المكترى وبذلك فهو موجه من غير ذي صفة إضافة إلى كونه وجه ضد ورثة سالم (ع.) وليس ضد المدعيات المشار إلى أسمائهن اعلاه بصفتهم مالكات العقار وهن المكريات لذلك المحل وليس ورثة سالم (ع.) ، فهو موجه ضد غير المكري وبذلك فهو موجه ضد غير ذي صفة . وعليه وبما أن العرض والإيداع وجه من طرف غير ذي صفة في مواجهة غير ذي صفة أيضا فإن ذلك الأداء لا يعتد به قانونا مادام لم يتم لفائدة من له الصفة في استخلاصه يكون بذلك الطرف المدعى عليه مدينا للمدعيات بالواجبات الكرائية المطالب بها من خلال مقالهن الافتتاحي ويكون المطل ثابت في حقهم والموجب للاستجابة لطلب الإفراغ مع الأداء ، ملتصين رد جميع دفع المدعى عليهم جملة وتفصيلا لعدم ارتكازها على أي أساس من القانون و الحكم وفق الطلب وتحميل المدعى عليهم الصائر .

و بناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبه بجلسة 09/07/2019 التي جاء فيها أن المدعية تتمسك بكون مبلغ الوجبة الكرائية محدد في مبلغ ألف درهم (1000 درهم) دون أن تدلي للمحكمة بأي سند يزكي دفعها على عكس العرض الذي عزز جوابه ببرتوكول اتفاق والذي حددت فيه الوجبة الكرائية في منبع 350 درهم شهريا وليس ألف درهم الذي تدعيه المدعية ، وأن عقد الصلح موقع من طرف المدعى عليه باعتباره المالك الأصلي للأصل التجاري بناء على مخرجة تمت بينه وبين السيدة حورية (ق.) وأن المدعى عليه قام بجميع الإجراءات الإدارية أمام مصلحة السجل التجاري والتي تتمثل في تحويل وتسجيل ملكية السجل التجاري موضوع النزاع في إسمه وذلك منذ سنة 1997 م. وبناء على ذلك فإن جميع الإجراءات الإدارية التي باشرها المدعى عليه فهي صحيحة استنادا إلى صفته في ذلك والتي تخول له توقيع برتوكول الصلح بالإضافة إلى الإجراءات الأخرى والتي تتمثل في إجراءات العرض والإيداع وبعث الإنذارات من اجل الحفاظ على حقوقه المترتبة عن تملكه للأصل التجاري. لذا فان ما تتمسك به المدعية لا أساس له من الصحة خاصة الدفع المتعلق بالبطل المدعى عليه في أداء الواجبات الكرائية فإن هذا الدفع مردود عليها إستنادا إلى الوثائق المعززة لجواب المدعى عليه والتي من خلال الإطلاع يتبين بشكل واضح اداء المدعى عليه للواجبات الكرائية في إبانها بناء على سومة كرائية محددة في مبلغ 350.00 درهم شهريا وترتيباً على ذلك فإن المدعى عليه ملتزم بالأداء للوجبة الكرائية المقابلة لاستغلاله المحل التجاري

المتواجد بساحة السراغنة وأن طلب المدعية غير مؤسس قانونا وتضحده الوثائق والمستندات المعززة لكتابات المدعى عليه ، ملتصقا باستبعاد المدعية و الحكم وفق ملتصقات المدعى عليه .

و بناء على إلقاء المدعيات بمذكرة توضيحية بواسطة نائبهين بجلسة 17/09/2019 التي جاء فيها بخصوص رفع المدعى عليه المتعلق بالمخارجة فإن المدعيات يكترين المحل التجاري للسادة ورثة محمد (ق.) وذلك بعد وفاة هذا الأخير الذي يعتبر هو المكتري الأصلي وأن المخارجة المدلى بها من طرف السيد عبد الواحد (ق.) مع أخته هي في الأصل تفويت أحد ورثة المكتري لنصيبه في الأصل التجاري للسيد عبد الواحد (ق.) ، فهذا التفويت لا يمكن مواجهة الطرف المكري به إلا اعتبارا من تاريخ تبليغه إليه ، وهذا ما نصت عليه مقتضيات من قانون 49.16 وبالتالي فإن هذا التفويت لا يحول دون ممارسة المكري لحقه في المطالبة بالإفراغ في حالة تحقق شروطه . و بخصوص الوثائق الإدارية المدلى بها من قبل الطرف المدعى عليه والتمثلة في تحويل الأصل التجاري في اسم السيد عبد الواحد (ق.) فهي وثائق إدارية تخص هذا الأخير ولا علاقة لها بالعلاقة الكرائية الرابطة بين المدعيات وورثة محمد (ق.) وعليه فإن الوثائق المتمثلة في المخارجة والتسجيل بالسجل التجاري ونموذج ج هي وثائق لا يمكن بتاتا أن يحتج بها اتجاه العارضات بصفتهم مالكات للعقار ، وأن التمكك ببرتوكول صلح كما تمت تسميا ، فهو وثيقة لا تلزم إلا طرفيها ولا علاقة للمدعيات بها ولا تقوم بتاتا حجة لإثبات سومة الكرائية المحددة في مبلغ 1000 درهم ، كما أن ما تم الإداء به من قبل الطرف المدعى عليه من وثائق ألا يمكن أن يدحض ما تمسكت به المدعيات بخصوص تعيين لوثيقة الصلح من خلال مذكرتهن التعقيبية المدلى بها بجلسة 25/6/2019 ، وبخصوص المنازعة في السومة الكرائية دفع الطرف المدعى عليه بكون السومة محددة في مبلغ 350 درهم حسب بروتوكول صلى رابط بين أحد الورثة واحدي المدعيات بصفتها الشخصية وبخصوص محل لا علاقة له بالمحل موضوع النزاع ، في حين أن المدعيات تمسكن بكون السومة محددة في مبلغ 1000 درهم بعد الزيادات التي عرفتها الوجبة الكرائية ولا إثبات لهن على ذلك لكون العلاقة الكرائية كانت بمقتضى عقد شفوي وأنه في حالة اختلاف طرفي النزاع حول السومة الحقيقية فإن المحكمة يمكنها إعمال سلطتها التقديرية إجراء خبرة كإجراءات التحقيق للوصول إلى السومة المستحقة لذلك المحل ، وهذا ما سار عليه قضاء محكمة النقض من خلال قراره عدد 4315 المؤرخ في 17/12/2008 في الملف المدني عدد 2909/1/3/2006 ، وبخصوص ثبوت التماطل في حق الطرف المدعى عليه فإن الطرف المدعى عليه قد بلغ بإنذار بالأداء بتاريخ 21/3/2019 كما يدل على ذلك أصيل محضر تبليغ الإنذار المدلى به في الملف وأن الطرف المدعى عليه قد أدلى بمقال رام إلى عرض عيني مع الإبداع وأمر بذلك العرض مؤرخ ب 22/4/2019 كما عزز ادعاءه بوصل الإبداع مؤرخ في 13/5/2019 ، وأن الطرف المدعى عليه قد قام بعرض الواجبات على ورثة سالم (ع.) ، في حين أن المالكات هن اللواتي بلغنه بإنذار لفائدتهن كمكريات وليس ورثة سالم (ع.) كما أن الطرف المدعى عليه قد استصدر أمر بالعرض العيني بتاريخ 22/4/2019 فكان بذلك عرضه خارج الأجل المنصوص عليه قانونا أي بعد مرور مدة شهر من تاريخ تبليغه بالإنذار مما تكون معه حالة المطل ثابتة في حقه وينبغي إعمالا للقانون الاستجابة لطلب المدعيات ، ملتصقين رد جميع دفعات الطرف المدعى عليه جملة وتفصيلا لعدم ارتكازها على أي أساس من القانون والحكم وفق الطلب لاستناده على القانون وتحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنات وجاء في اسباب استئنافهن انهن تعيبن على الحكم المطعون فيه خرقه لمقتضيات الفصل 634 من قانون الالتزامات والعقود الواجبة الإعمال فبدية فإنهن وعكس ما علل به الحكم المطعون فيه فقد طعن في الصلح الرابط بين السيدة فطومة (ع.) وبين السيد عبد الواحد (ق.) من خلال مذكرتهن التعقيبية المدلى بها بجلسة 25/06/2019 وذلك حينما دفعن بكون ذلك الصلح لا يخصهن ولا علاقة لهن به لكونه رابط بين الطرفين أعلاه ومتعلق بأصل تجاري كائن بساحة السراغنة ولا علاقة له بالمحل موضوع النزاع الكائن بدرب [العنوان] درب السلطان الفداء وعليه ومادام أن ذلك الصلح لا يخص العارضات ولا علاقة لهن به فإن ما ضمن به لا يلزمهن قانونا وبالتالي ينبغي استبعاده من الإثبات هذا من جهة و من جهة أخرى، فإن الأصل فقها هو إثبات السومة من طرف المكتري الذي لا يكون بالبينة وإنما بمضمون سند المخالصة الذي يكون عادة بيده وعند تعذر إثبات مقدار الكراء يفترض في الطرفين أنهما ارتضيا أجرة المثل في مكان العقد طبقا للفصل 634 من ق ل ع وذلك بإجراء خبرة و هذا ما سار عليه قضاء محكمة النقض من خلال قراره عدد 4315 المؤرخ في 17/12/2008 في الملف المدني عدد 2909/1/3/2006" يمكن للمحكمة استبعاد وصولات الكراء من الإثبات إذا وجدت في الخبرة المنجزة ما يغنيها عن ذلك باعتبار أن وصولات الكراء تعتبر مجرد حجج عرفية يمكن إنكارها من المكري" و أن الحكم المطعون فيه لما ركن إلى ما صرح به المكتري و ما

أدلى به من وثائق لاعتبار مبلغ 350 درهم كوجيبة كرائية بدل مبلغ 1000 درهم فيكون تعليقه فاسدا أيضا و غير مرتكز على أساس من القانون و قد خرق مقتضيات الفصل 634 المشار إليه أعلاه و قد استوجب الإلغاء و البطلان و بعد التصدي الحكم وفق طلبات العارضة المؤسسة قانونا لذلك تلتمس العارضة إلغاء الحكم الابتدائي عدد 8313 الصادر بتاريخ 24/09/2019 في الملف عدد 4491/8206/2019 عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء فيما قضى به من اعتبار الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 350 درهم و بعد التصدي الحكم أساسا وفق المقال الافتتاحي للطاعنات و ذلك باعتبار الوجيبة الكرائية المحددة في مبلغ 1000 درهم و الحكم بالأداء على أساسها بدل مبلغ 350 درهم واحتياطيا إعمال أجرة المثل حسب الفصل 634 من قانون الالتزامات و العقود و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وعزز المقال بصورة حكم.

كما تم استئناف الحكم المذكور اعلاه من طرف السيد عبد الواحد (ق.) وجاء في اسباب استئنافه أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ ذلك أن العارض يؤكد أنه أدى واجبات الكراء بصندوق المحكمة حسب الثابت من الوصولات المدلى بها وأن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه اعتبرت الإيداعات وقعت لمن لا صفة له والحال أن ذلك غير صحيح بعلته أن المستأنف عليهن جميعا يعتبرون ورثة الهالك سالم (ع.) وكفي القول في هذه الحالة أن الإيداع والأداء وقع فعلا وداخل الأجل لان العبرة بالفعل والإرادة ونية الطرف المكتري الحسنة وهي الثابتة في نازلة الحال وأن الثابت من وصولات الإيداع أن الأداء وقع لان الخطأ في الاسم لا يجرى المستأنف عليهن بكونهن أصلا ورثة الهالك سالم (ع.) خصوصا أن ذلك كان هو مدخلهن في الصفة في التملك هذا من جهة ومن جهة أخرى فالمحكمة كأنها تلزم العارض بأداء الدين مرتين فيحين أن الأقرب في استخلاصه والحصول عليه هو المستأنف عليهن وليس العارض هذا الأخير قام بإيداع المبالغ بعد العرض عليهن والإيداع وقع بصندوق المحكمة أكثر الجهات انتمانا على الإيداعات لفائدتهن لان أسماؤهن الشخصية كما سبق الذكر لاتجردهن من كونهن ورثة سالم (ع.) وبالتالي فالعبرة بتعريفهن وعلمهن وأنهن بنات سالم (ع.) الذي يعتبر المالك الأصلي للعقار الذي توجد به العين محل النزاع وأنه لا يمكن أن يساير ما ذهب إليه المحكمة الابتدائية في هذا الإطار لان الخطأ وارد و عنصر العلم وعدم العلم وارد ولكن عموما فالإيداع وقع لفائدة ورثة سالم (ع.) وهن في نفس الوقت المستأنف عليهن وكفي الإداء برسم الإرثة لان الخطأ الوارد لا يغير مركزهن القانوني و أن العارض قام بإيداع المبالغ لفائدتهن ولمصلحتهن وليس غيرهن إذا فإنه حسن النية لذلك يلتزم العارض إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وإفراغ في مواجهته وبعد التصدي الحكم باعتبار الأدعاءات موضوع الإيداعات والوصولات المدلى بها وبالتالي الحكم برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ والأداء مع تأييده في الشق المتعلق بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 350.00 درهم شهريا مع تحميلهن الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية مع ملتزم الضم المدلى بها من طرف السيد عبد الواحد (ق.) بواسطة نائبه بجلسة 15/01/2020 جاء فيها حول الضم أنه تقدم باستئناف ضد الحكم الابتدائي عدد 8313 الصادر بتاريخ 24/9/2019 و أنه لم يبلغ بالحكم المطعون فيه -نفس الحكم الابتدائي- و أنه إلى حدود الآن لم يتم تعيين الملف المذكور لذلك يلتزم تأخير الملف الحالي إلى حين الإيداع بمراجع ملف الاستئناف و تاريخ تعيينه مع القول بضم الملف المستأنف إلى الملف الحالي و الكل خوفا من صدور قرارات استئنافية متناقضة لوحدة الموضوع و الأطراف ومن حيث الجواب أن الثابت في حالة المنازعة فالقول قول المكتري و أن العارض أدلى بوصولات الإيداع في حين لم يدل الطرف المستأنف بأي وثيقة تؤكد صحة ما يدعيه و يكون الحكم الابتدائي قصد صادف الصواب في هذا الشق و يتعين تأييده لذلك يلتزم الحكم بتأييد الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 350 درهم مع اعتبار استئنافه.

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف السيدة فطومة (ع.) ومن معها بواسطة نائبها بجلسة 19/02/2020 جاء فيها أساسا في الشكل أن الطعن بالاستئناف لا يصدر إلا من أحد طرفي الحكم المطعون فيه وأن الحكم المطعون فيه من طرف السيد عبد الواحد (ق.) بمقتضى الاستئناف المقابل هو صادر في مواجهة السادة ورثة محمد (ق.) وليس المستأنف مما يكون معه طعنه مقدما من غير ذي صفة وينبغي بالتالي التصريح بعدم قبول الاستئناف المقابل شكلا واحتياطيا في الموضوع أن الإيداعات لفائدة ورثة سالم (ع.) دون إيداعها

بالاسم الخاص للعارضات هي إيداعات لفائدة الغير وهي غير مبرئة لذمة المكتري لكون المالكات هن العارضات لوحدهن ولا علاقة لهن بالورثة وهذا ما تدل عليه إرثته المرحوم سالم (ع.) من كون الورثة مجموعة من الأشخاص وهم: العالية (ع.) - مينة (ع.) - السعدية (ع.) - محمد (ع.) - خديجة (ع.) - فاطمة (ع.) - لطيفة (ع.) - فاتحة (ع.) - فطومة (ع.) - نزهة (ع.) - عبد الغاني (ع.) في حين أن العارضات هن فقط: فطومة (ع.) - مينة (ع.) - السعدية (ع.) - لطيفة (ع.) حسب شهادة الملكية التي تعتبر مدخلهن في التملك وكذا الإنذار المبلغ للطرف المكتري والذي وجه إليه من طرف العارضات بأسمائهن الشخصية وليس بصفتهم ورثة سالم (ع.) وذلك من خلال شهادة الملكية الخاصة بالعقار الكائن به المحل موضوع النزاع فهو في اسم العارضات كمكريات وليس في اسم مورثهن وبذلك تبقى الإيداعات غير معتبرة في ابراء ذمة المكتري لصدورها لفائدة الغير دون العارضات وتبقى ذمته عامرة بالواجبات الكرائية المطلوبة ويتعين رد الاستئناف المقابل وتأييد الحكم المطعون فيه في هذا الشق مع الحكم وفق طعن العارضات لذلك تلتمس الحكم اساسا بعدم قبول الاستئناف المقابل شكلا واحتياطيا في الموضوع الحكم برد الاستئناف المقابل والحكم وفق طعنهن وبتحميل رافع الاستئناف المقابل الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف ورثة محمد (ق.) بواسطة نائبه بجلسة 04/03/2020 جاء فيها أنه يتمسك بكونه قام بإجراءات الإيداع لفائدة المالكات لإبراء ذمته وأنه لا يمكن إجراء العرض العيني على دفاعهن وأن العلاقة الكرائية مستمرة مع ورثة سالم (ع.) وأن العين محل النزاع عبارة عن محل تجاري يملكه مورث العارض و هذا الأخير منذ عقود من الزمن و الخطأ في الأسماء وارد لكنه لا يؤثر و لا يترتب أي جزاء قانوني من قبل سقوط حقهن في سحب المبالغ المودعة و أن الإيداع بصندوق المحكمة يبرئ ذمة المدين من موضوع الدين و لا يجعله في حالة مطل خصوصا أن الإيداع قد تم مباشرة بعد انجاز محضر إخباري من قبل المفوض القضائي وان المستأنفات هن في الأصل ورثة سالم (ع.) ولهم الصفة في سحب المبالغ في المقابل لا يمكن للعارض سحبها او استرجاعها هذا من جهة ومن جهة اخرى فالعارض اكد أنه هو المكتري والقول قوله في السومة الكرائية للمحل والتي تخالف ما تدعيه المستأنفات كون السومة الحقيقية للمحل هي 1000 درهم الشيء الغير الصحيح وانه أدلى في المرحلة الابتدائية بالوصلات التي تعزز دفوعاته في هذا الإطار لذلك يلتزم الحكم وفق المذكرات والملتمسات المسطرة في الاستئناف المقابل أساسها الحكم بانتفاء حالة التماطل والحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض طلب الاداء والافراغ وبرد الاستئناف الأصلي.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 29/01/2020 حضر الأستاذ (ب.) عن الأستاذة (ص.) حضر الأستاذ (ح.) عن الأستاذ (ع.) وادلى بمذكرة تعقيبية فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020 و قد تم تمديد فترة المداولة للموجب لجلسة 17/06/2020.

محكمة الاستئناف

في استئناف السيدة فاطمة (ع.) ومن معها :

حيث عرضت المستأنفات أوجه استئنافهن وفق ما سطر أعلاه.

وحيث انه وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنات فان السومة الكرائية للمحل موضوع النزاع هي 350 درهم على اعتبار انهن لم يدلين بما يفيد ان السومة الكرائية الحقيقية هي 1000 درهم المتمسك بها من قبلهن ذلك انه في حالة النزاع حول السومة الكرائية فانه يتم الركون الى ما صرح به المكتري ,خاصة و ان هذا الأخير قد ادلى خلال المرحلة الابتدائية بمقال عرض و إيداع مؤرخ في 15/10/2010 عرض من خلاله واجبات الكراء حسب سومة شهرية قدرها 350 درهم , هذا من جهة و من جهة أخرى فان الثابت من عقد الصلح المبرم من طرف المسماه فطومة (ع.) باعتبارها احدى المالكات على الشيع للمحل موضوع النزاع ان السومة المتفق عليها بين هاته الأخيرة و مورث المستأنف عليهم هي 350 درهم و انه لا مجال لتمسك المستأنفات بكون الصلح انصب على المحل الكائن بساحة سراغنة و لا علاقة لهن به على اعتبار انهن لم يدلين بما يفيد وجود علاقة كرائية أخرى غير تلك موضوع هذه الدعوى كما ان الطعن و على خلاف ما تمسكن به يجب ان يكون بالطرق القانونية و ليس مجرد دفع امام المحكمة .

و حيث انه وبناء على ذلك يكون الحكم المستأنف لما اعتمد مبلغ 350 درهم كوجيبة كرائية مصادف للصواب و يتعين تأييده ورد الاستئناف.

في استئناف ورثة عبد الواحد (ق.):

حيث تمسك الطاعنون بكون إيداع واجبات الكراء وقع داخل الأجل القانوني و ان الخطا في الاسم لا يجرى المستأنف عليهن من كونهن أصلا ورثة الهالك سالم (ع).

لكن حيث انه و خلافا للطرح أعلاه فان إيداع مبالغ الكراء وان تم داخل الاجل الا انه تم لمن لا صفة لهم في قبض هذه الواجبات ذلك ان الثابت من شهادة الملكية المدلى بها في الملف ان المحل موضوع النزاع هو على ملك كل من فطومة و مينة و السعدية و لطيفة لقبهن (ع). كمالكات على الشياح بنسب متساوية و ليس على ملك ورثة سالم (ع). و ان المستأنف عليهن وان كن من ضمن الورثة فان هناك ورثة اخرين غيرهم كما هو ثابت من من رسم الارائة المضمن بعدد 2076 و تاريخ 2/10/1978 , كما ان الإنذار سند الدعوى وجه بأسمائهن الشخصية و ليس بصفتهم ورثة سالم (ع). ومن تمة تكون الاداءات التي تمت لغير صفة و خلاف ما تمسك به المستأنفون غير مبرئة للذمة و يكون الحكم المستأنف القاضي بالأداء مصادف للصواب و يتعين تأييده بعد رد الاستئناف.

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئناف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئنافين.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.