

Le locataire qui rapporte la preuve du paiement des loyers par des reçus, virements et dépôts judiciaires fait échec à l'action en résiliation du bail pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68258	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6161
Date de décision 20211215	N° de dossier 2021/8206/2787	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Virements bancaires, Reçus de loyer, Preuve du paiement, Présomption de paiement, Prescription quinquennale, Loyers, Infirmité du jugement, Dépôt à la caisse du tribunal, Défaut de paiement, Bail commercial, Action en résiliation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la force probante des modes de règlement. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande après avoir écarté une partie de la créance de loyers au titre de la prescription quinquennale et retenu un solde impayé justifiant l'éviction.

Le preneur appelant soutenait avoir apuré l'intégralité des loyers non prescrits avant la délivrance de la sommation, tandis que le bailleur contestait la force probante des quittances et virements produits. La cour retient que la preuve du paiement intégral est rapportée, relevant d'une part que le dernier reçu de loyer, en application de l'article 253 du dahir des obligations et des contrats, fait présumer le paiement des termes antérieurs.

D'autre part, elle considère comme libératoires les virements effectués par la gérante mandatée du preneur ainsi que les offres réelles suivies de consignation effectuées antérieurement à la sommation. Le défaut de paiement, cause de la sommation, n'étant pas caractérisé, la demande en résiliation et en expulsion est privée de fondement.

La cour infirme par conséquent le jugement sur les chefs de condamnation au paiement, de validation du congé et d'expulsion, et statuant à nouveau, rejette ces demandes.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به ورثة فاضلة (ق.) بواسطة نائبيهم المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/05/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 7870 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/12/2020 في الملف عدد 3291/8219/2020 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها خديجة (ل.) لفائدة المدعين: مبلغ 20.000,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية المتبقية عن الفترة من 01/05/2018 إلى 31/12/2019 مع النفاذ المعجل وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 30/12/2019، وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها ومن جميع أمتعتها من المحل المستغل لروض الاطفال الكائن ب: بتجزئة [العنوان] برشيد وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة خديجة (ل.) و المؤدى عنه الصائر القاضي تستأنف بمقتضاه نفس الحكم الابتدائي المشار الى مراجعه أعلاه.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنان بالحكم المستأنف .

حيث إن المقالين الاستثنائيين قدما وفق الشروط المتطلبة قانونا فهما مقبولان شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن ورثة فاضلة (ق.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/02/2020 يعرضون فيه أن مورثة المدعين تملك المحل المستغل لروض الأطفال (م. د.) الكائن بتجزئة [العنوان] برشيد والذي تمسكه منهم المدعى عليها بسومة كرائية شهرية قدرها 4000.00 درهم و إن المدعي عليها قد أمسكت عن أداء واجبات الكراء منذ 01/05/2013 إلى غاية 01/10/2019 فيكون قد تخلذ بذمته ما مجموعه : 4000.00 درهم x 78 شهرا = 312.000.00 درهم و إن المدعين أنذروا المدعى عليه من أجل أداء ما بذمتها داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار وفي حالة انصرام الأجل وعدم الأداء سيكونون مضطرين إلى رفع دعوى من أجل الأداء و الإفراغ رفقته محضر تبليغ إنذار و إن المدعى عليها توصلت بالإنذار بتاريخ 30/12/2019 إلا أنها لم تقم بعرض واجبات الكراء المطالب بها و إنه و الحالة ما ذكر تبقى حالة التماطل ثابتة بمقتضى المحضر رفقته و إن المدعين يبقون محقين في طلبهم الرامي إلى الإفراغ لثبوت حالة التماطل في الأداء ، لذلك يلتمسون الحكم الحكم على المدعى عليها خديجة (ل.) بأدائها الفائدة المدعين واجبات كراء المحل المستغل لروض الأطفال التي تخلذت بذمتها عن المدة التي تبتدئ من 01/05/2013 إلى غاية 01/10/2019 حسب سومة شهرية محددة في مبلغ 4000.00 درهم و يجب عنها 312.000.00 درهم و الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الإنذار المؤرخ بتاريخ 30/12/2019 والحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل المستغل لروض الأطفال هي أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في أقصى ما ينص عليه القانون و تحميل الصائر لمن يجب قانونا.

و بناء على إيداع نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 20/10/2020 جاء فيها إن المدعون يطالبون بواجبات كراء المحل المستغل كروض للأطفال عن المدة التي تتدئ من 01/05/2013 إلى غاية 01/10/2019 و إنه وبالرجوع لمقتضيات المادة 391 والتي تنص على أن الحقوق الدورية والمعاشات وأكرية الأراضي والمباني والفوائد وغيرها من الأداءات المماثلة تتقدم في مواجهة أي شخص كان بخمس سنوات تبتدئ من حلول كل قسط و إنه وبالإستناد على المادة أعلاه فإن المدة المطلوبة في الأداء قد طالما التقادم وتبقى بذلك المدة المدة المستحقة في الأداء هي من 01/05/2018 الى 01/10/2019 و بالنسبة للصفة والمصلحة إن المادة 1 من قانون المسطرة المدنية تنص على أنه " لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة والأهلية و المصلحة لإثبات حقوقه " و إن الفريق المدعي لم يدعم مقاله بأي وثيقة تثبت صفة أو مصلحته في التقاضي بل تقدم بمقال مجرد من أي إثبات مما يتوجب عدم قبوله و إن الفريق المدعي وجه مقاله في مواجهة المدعي عليها خديجة (ل.) والحال أنه وجب توجيه المقال في مواجهة روض (م. د.) في شخص ممثله القانوني لكونه شخص إعتباري له شخصية قانونية مستقلة و بالنسبة للأداء إن الفريق المدعي يلتمس من خلال مقاله أدا المدعى عليها واجبات الكراء الممتدة من 01/05/2013 الى غاية 01/10/2019 و أنه سبق وأن تعرضنا أعلاه كون المدة المطلوبة قد طالها التقادم لتبقى المدة المستحقة الأداء هي المدة من 01/05/2018 الى غاية 01/10/2019 و إن المدعى عليها قد سبق لها أداء ما بذمتها من واجبات الكراء عن المدة المطلوبة إلى غاية 30/11/2019 وهو ما تثبتته الحوالات البنكية أما فيما يخص المدة اللاحقة فقد تم عرضها على الفريق المدعي وبعد رفضهم ثم إيداعها بصندوق المحكمة و بالنسبة للمصادقة على الإنذار ذلك أن المدعى عليها توصلت بإنذار غير قضائي من الفريق المدعي رام إلى الأداء بتاريخ 30/12/2019 و أن المدعى عليها قد أجابت عن الإنذار الموجه لها بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 14/01/2019 تبين فيه أنه سبق لهما أداء ما بذمتها و أنه والحالة هذه لا يمكننا الحديث عن حالة المطل وبالتالي يتعين رفض طلب المدعين فيما يخص المصادقة على الإنذار ، لذلك تلتمس أساساً إستناداً على المادة 391 من ق.ل.ع القول بتقادم المدة المطلوبة في الأداء و إحتياطياً إستناداً على المادة 1 من قانون المسطرة المدنية القول بعدم قبول الطلب لانعدام الصفة و فيما يخص الأداء رفض الطلب لوقوع الأداء مع التصريح بطلان الإنذار بالأداء والإفراغ و تحميل الصائر لمن يجب قانوناً.

أرفقت مقالها :محضر رفض تسلّم عرض عيني و رخصة فتح وإستغلال دار للحضانة الخاصة و نسخة من النموذج "ج" و حولات بنكية وفاكاش عددها 4 و شهادة صادرة وفاكاش و وصل ايداع مبلغ 20.000.00 درهم موضوع ملف مختلفة رقم 2835/6151/2019 و تاريخ 24/10/2019 بابتدائية برشيد و وصل ايداع مبلغ 12000.00 درهم موضوع ملف مختلفة رقم 10/6151/2020 و تاريخ 09/01/2020 بابتدائية برشيد و جواب عن انذار غير قضائي موضوع الدعوى الحالية و محضر تبليغ جواب على الانذار و محضر إخباري .

و بناء على إيداع نائب المدعون بمذكرة تعقيبية مرفقة بوثائق بجلسة 17/11/2020 جاء فيها من حيث التقادم أن دفعت المدعى عليها بكون المدة المطالب بها من طرف المدعين ، والممتدة من 01/05/2013 إلى غاية 01/10/2019 قد طالها التقادم مستندة في ذلك على مقتضيات الفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود ، ومعتبرة المدة المستحقة هيمن 01/05/2018 إلى 01/10/2019 و أن ما تمسك به الطرف المدعى عليه ، يبقى غير مرتكز على أساس صحيح ، وذلك على اعتبار أن المدة المطالب بها من طرف المدعين غير مشمولة بأي تقادم ، وتبقى ثابتة في مواجهة المدعى عليها و إن مقتضيات الفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود المتمسك بها من طرف المدعي عليها ، لا يمكن إعمالها في ملف النازلة ، على اعتبار أن القانون الواجب التفعيل هو القانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، باعتباره نصاً خاصاً وكون الموضوع يتعلق ببراء محل ذو صبغة تجارية و أنه واستناداً إلى ذلك ، يبقى ما تمسك به الطرف المدعى عليه غير ذي أساس مما يتعين القول باستبعاده و بخصوص الصفة والمصلحة أن دفع الطرف المدعى عليه ، يكون المدعين لم يدلوا بأي وثيقة تثبت صفتهم ومصلحتهم في التقاضي و انه وعلى العكس من ذلك ، فان المدعين سبق لهم بجلسة 06/10/2020 أن أدلوا للمحكمة بمذكرة مرفقة بوثائق متمثلة فيصورة من عقد الكراء و طلب تبليغ إنذار و محضر تبليغ إنذار و إضافة إلى ما سبق وتم الإيداع به ، فان المدعين يدلون للمحكمة تعريزا لصفحتهم ومصلحتهم في الدعوى ، بنسخة مطابقة للأصل من عقد الكراء ونسخة طبق الأصل من ارائة المرحومة فاضلة (ق.) و أنه من جهة أخرى ، دفعت المدعية بكون المدعين وجهوا مقالهم في مواجهتها شخصياً ، والحال أنه وجب توجيه المقال في مواجهة روض (م. د.) في شخص ممثله القانوني لكونه شخص اعتباري و إن هذا الدفع يبقى مردوداً على مثيره ، وذلك على اعتبار أنه يرجوع للمحكمة إلى عقد الكراء

موضوع ملف النازلة ، سيتبين بأنه مبرم بين مورثة المدعين المرحومة فاضلة (ق.) كمكرية ، وبين المدعى عليها خديجة (ل.) كمكترية وانه وتبعاً لذلك ، فان مقال المدعين جاء صحيحاً من الناحية الشكلية ، وموجهاً من ذي صفة ، باعتبار أن العقد المؤسس عليه العلاقة الكرائية ، ابرم مع المدعى عليها بصفتها شخصاً طبيعياً لا اعتبارياً وانه وتأسيساً على ذلك ، يبقى هذا الدفع كسابقه ، غير مرتكز على أساس سليم ، مما يتعين معه القول باستبعادها و من حيث الأداء أن دفع الطرف المدعى عليه ، بكونه سبق له أداء ما بذمته من واجبات الكراء عن المدة المطلوبة إلى غاية 30/11/2019 ، وذلك حسب الحوالات البنكية المدلى بها من طرفه ، أما فيما يخص المدة المتبقية فقد عرضها على المدعين ، وبعد رفضهم لها تم إيداعها بصندوق المحكمة وانه سيتبين للمحكمة ، أن ما تمسكت به المدعى عليها ، غير مرتكز على أساس صحيح ، وذلك على اعتبار انه يرجوعنا إلى الوصولات البنكية المدلى بها من طرف المدعى عليها ، والتي تزعم أنها تثبت أداء ما بذمته من واجبات الكراء إلى غاية 30/11/2019 سيتبين أنها لا تثبت أي شيء مما تمسكت به هذه الأخيرة وانه يرجوع المحكمة إلى الوصولات المدلى بها ، سيلاحظ بداية بأنها لا تحمل أي دليل يفيد بكون المبالغ المضمنة بها صادرة من المدعى عليها ، على اعتبار أنها تحمل اسم المسماة مرية (ف.) وانه من جهة ثانية ، سيتبين للمحكمة أن المدعى عليها سبق لها أن حدد المدة التي تزعم أنها مستحقة من 01/05/2018 إلى غاية 01/10/2019 وذلك بعد أن دفعت بتقادم باقي المدة المتمسك بها من طرف المدعين وانه بالاستناد على المدة المحددة من طرف المدعى عليها ، ومقارنتها بالمبالغ المضمنة بالوصولات البنكية المدلى بها ، والتي تزعم أنها تثبت أدائها لواجبات الكراء إلى غاية 30/11/2019 سيتبين وجود مجموعة من التناقضات ، المتمثلة أساساً في كون أن التواريخ المضمن بالوصولات محدد في 10/01/2019 – 12/02/2019 – 12/03/2019 – 11/04/2019 أي ما يعادل أربعة أشهر فقط من واجبات الكراء ، وهو الشيء الذي يتناقض مع ما تمسكت به المدعى عليها ، عندما زعمت أنها أدت ما عليها من واجبات الكراء من 01/05/2018 إلى غاية 30/11/2019 وانه من جهة أخرى سيتبين للمحكمة بأن المبالغ المالية المضمنة بالوصولات المدلى بها ، لا تعكس قيمة واجبات الكراء المتخلدة بذمة المدعى عليها ، على اعتبار أن مجموع المبالغ المالية المضمنة بها لا يتجاوز مبلغ 19.010.00 درهم ، فيما عقد المبرم بين الطرفين حدد واجبات الكراء في مبلغ 4.000.00 درهم شهرياً على أساس 48.000.00 درهم سنوياً وانه وتبعاً لذلك وتبقى الوصولات البنكية المدلى بها من طرف المدعية غير مثبتة لأي أداء ، مما يتعين معه القول باستبعادها وانه فيما يتعلق بما تمسك به المدعى عليها ، بخصوص إيداعها لواجبات الكراء بصندوق المحكمة عن المدة اللاحقة لتاريخ 30/11/2019 فانه سيتبين للمحكمة أن ما بادرت إليه هذه الأخيرة قد جاء لاحقاً لتاريخ توصلها بالإنتذار الموجه لها من طرف المدعين ، كما أن المبالغ الموضوعة بصندوق المحكمة لم تشمل مجموع واجبات الكراء المتخلدة بذمتها ، على اعتبار أن المبالغ المودعة بصندوق المحكمة ناقصة وإن العرض والإيداع الناقص لواجبات الكراء ، لا ينفي عن المدعى عليها التماطل ، وذلك على اعتبار أن العرض والإيداع الصحيح يجب أن يشمل مجموع واجبات الكراء المتخلدة بذمتها ، لا أن ينصب على جزء منها ، مما يبقى معه ما تمسكت به المدعى عليها غير ذي أساس و بالنسبة للمصادقة على الإنتذار أن دفعت المدعى عليها ، بأنها قد أجابت على الإنتذار الموجه إليها من طرف المدعين ، تبين فيه أنها سبق لها أداء ما بذمته من واجبات الكراء ، الشيء الذي ينفي عنها التماطل وإن هذا الدفع كسابقه غير مرتكز على أساس سليم ، وذلك على اعتبار أن الجواب على الإنتذار لا يثبت خلو ذمة المدعى عليها من واجبات الكراء التي امتنعت عن أدائها رغم حلول الأجل وإن تماطل المدعى عليها من أداء ما بذمته تجاه المدعين ، ثابت في ملف النازلة بالرغم من محاولتها إثبات عكس ذلك وانه واستناداً إلى كل ما سبق ، تبقى دفوعات المدعى عليها مجتمعة غير مرتكزة على أساس صحيح ، مما يتعين معه القول باستبعادها لهذه العلة ، لذلك يلتمسون الحكم برد كافة دفوعات المدعى عليها و الحكم وفق ما جاء في مقالهم الافتتاحي .

أرفقو مذكرتهم : بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء و نسخة طبق الأصل من إرثاء .

و بناء على إداء نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيبية بجلسة 01/12/2020 جاء فيها أساساً من حيث الشكل ، فإن المدعى عليها تؤكد جميع الدفوع والتي سبقت إثارته من قبلها وخاصة فيما تعلق بصفة المدعى عليها في الإداء ، إذ لا تقوم كل دعوى إلا بناء على الصفة والمصلحة والأهلية المنصوص عليها بصيغة الوجوب بالمادة 1 من ق.م.م ، خاصة وأن المدعى عليها تتوفر على رخصة قانونية بفتح وإستغلال دار للحضانة الخاصة و إنه الأكثر من ذلك ، فإن المدعى عليها أدلت بنسخة من نموذج "ج" تؤكد ما جاء في دفوعاتها وتضحد ما جاء من مزاعم الطرف المدعي وإن الثابت فقها وقضاءً وقانوناً ، أن الحجة الكتابية لا تضحد إلا حجة كتابية أخرى أقوى منها وإن ما أثاره المدعين يبقى والعدم سيات سواء فيما تعلق بالتقادم أو إثبات الصفة وحيث إنه وبصفة جد إحتياطية وعلى مستوى الموضوع لا

زال المدعين يتمسك بواقعة عدم الأداء و إنه تفنيديا لما أثاره ، فإن المدعى عليها أدلت للمحكمة بمجموعة من التواصيل التي تبرئ ذمتها من واجبات الكراء المطالب بها ، بل أدلت كذلك بشهادة صادرة عن مؤسسة بنكية خاصة بتحويل الأموال تشير على أن السيدة فضيلة (ق.) تسلمت واجبات الكراء إلى غاية 15/04/2019 و إنه الأكثر من ذلك ، فإن المدعى عليها أدلت بما يفيد عرض واجبات الكراء عن الطرف المدعي إلى حدود 30/09/2019 و تم إيداعها بصندوق المحكمة و إن الإشهاد البنكي والوصول المدلى بها سابقا والتي تفيد إبراء الذمة ، تبقى حجة كتابية لا يمكن ضحدا ما جاء بها إلا عن طريق الإدلاء بحجة كتابية أقوى منها أو عن طريق الطعن بالزور و إنه وكما تلاحظ المحكمة فإن الدعوى الحالية بنيت على معطيات مغلوطة وباطلة و إن الثابت كذلك ، على أن ما بني على باطل يبقى كذلك باطلا ولا ينتج أثرا قانونيا و إنه إعتبارا لذلك ، يتعين التصريح برفض الطلب لجديته وإبراء ذمة المدعى عليها من المبالغ المطالب بها ، لذلك تلتمس أساسا في الشكل عدم قبول الطلب وإحتياطيا في الموضوع التصريح بربح برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر.

أرفقت مذكرتها: بصورة شمسية لرخصة و صورة شمسية لإشهاد بنكي.

و بناء على إدلاء نائب المدعين بمذكرة رد بجلسة 15/12/2020 جاء فيها أن دفعت المدعى عليها ، بكون دفعات المدعين تبقى عديمة الصحة سواء فيما تعلق بالتقادم أو إثبات الصفة و إن هذه الدفعات تبقى مردودة على منبرها لعدم ارتكازها على أي أساس و إن طلب المدعين جاء مبني على أساس قانوني سليم ، وذلك على اعتبار أن المدة المطالب بها من طرف المدعين تبقى غير مشمولة بأي تقادم ، الشيء الذي يجعلها ثابتة في مواجهة المدعى عليها التي تقاعست و امتنعت عن أداء ما عليها من واجبات الكراء و انه فيما يتعلق بما أثارته المدعى عليها من كون المدعين وجهوا مقالهم في مواجهتها شخصا ، والحال أن الموضوع يتعلق بدار الحضانة يتمتع بالشخصية الاعتبارية و انه سيتبين للمحكمة وأن ما تمسكت به المدعى عليها غير مرتكز على أساس صحيح ، على اعتبار أن أصل العلاقة التي تربط مورثة المدعين بالمدعى عليها ، مبني على عقد الكراء و انه يرجوع للمحكمة إلى عقد الكراء المدلى به في ملف النزاع ، سيتبين بأنه مبرم بين مورثة المدعين فاضلة (ق.) كمكرية ، وبين المدعى عليها خديجة (ل.) بصفتها مكترية و انه وتبعاً لذلك ، تبقى دعوى المدعين صحيحة من الناحية الشكلية ، وموجهة لذي صفة في شخص المدعى عليها التي أبرمت عقد الكراء باعتبارها شخصا طبيعيا لا اعتباريا و انه من جهة أخرى ، دفعت المدعى عليها بكونها أدلت بما يفيد خلو ذمتها من واجبات الكراء عن المدة المطالب بها و انه وكما سبق للمدعين أن بينوا في معرض مذكرتهم التعقيبية المدلى بها بجلسة 17/11/2020 فان ما تمسكت به المدعى عليها من براءة ذمتها تجاه المدعين يبقى غير ذي أساس ، الهدف منه حرمان المدعين من واجبات الكراء المترتبة عن استغلالها للعين المكتراة و انه يرجوع للمحكمة إلى ما أدلت به المدعى عليها من وصولات تزعم من خلالها أداءها لواجبات الكراء سيتبين بداية أنها لا تحمل أي دليل يفيد بكون المبالغ المضمنة بها صادرة من المدعى عليها ، على اعتبار أنها تحمل اسم المسماة مرية (ف.) و انه من جهة ثانية سيتبين للمحكمة أن المدعى عليها سبق لها أن حددت المدة التي تزعم أنها مستحقة من 01/05/2018 إلى غاية 01/10/2019 وذلك بعد أن دفعت باقي المدة المتمسك بها من طرف المدعين و انه بالاستناد على المدة المحددة من طرف المدعى عليها ، ومقارنتها بالمبالغ المالية المضمنة بالوصولات البنكية المدلى بها ، والتي تزعم أنها حجة قاطعة تثبت أدائها لواجبات الكراء إلى غاية 30/11/2019 و يتبين وجود مجموعة من التناقضات ، المتمثلة أساسا في كون أن التواريخ المضمنة في الوصولات محددة في 10/01/2019 – 12/02/2019 – 11/04/2019 ، أي ما يعادل أربعة أشهر فقط من واجبات الكراء ، وهو الشيء الذي يتناقض مع ما تمسكت به المدعى عليها ، عندما زعمت أنها أدت ما عليها من واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/05/2018 إلى غاية 30/11/2019 و انه من جهة أخرى سيتبين للمحكمة بأن المبالغ المالية المضمنة بالوصولات المدلى بها ، لا تعكس قيمة واجبات الكراء المتخلدة بذمة المدعى عليها ، على اعتبار أن مجموع المبالغ المالية المضمنة بها لا يتجاوز مبلغ 19.010.00 درهم ، فيما العقد المبرم بين مورثة المدعين والمدعى عليها حدد واجبات الكراء في مبلغ 4000.00 شهريا على أساس 48.000.00 درهم سنويا و انه وتبعاً لذلك ، تبقى الوصولات البنكية المستند عليها من طرف المدعى عليها من أجل إبراء ذمتها ، غير مثبتة لأي أداء ، مما يتعين معه القول باستبعادها للعلل السالفة الذكر و انه فيما يتعلق بما تمسكت به المدعى عليها ، بخصوص عرضها وإيداعها لواجبات الكراء بصندوق المحكمة عن المدة اللاحقة لتاريخ 30/11/2019 فانه سيتبين للمحكمة أن ما بادرت إليه هذه الأخيرة قد جاء لاحقا لتاريخ توصلها بالإنذار الموجه لها من طرف المدعين ، كما أن المبالغ المودعة بصندوق المحكمة لم تشمل مجموع واجبات الكراء المتخلدة بذمتها والمطالب بها من طرف المدعين ، الشيء الذي يجعلها ناقصة مثبتة للأداء و إن العرض والإيداع الناقص لواجبات الكراء ، لا ينفي عن المدعى عليها التماطل ، على اعتبار أن العرض والإيداع

الصحيح يجب أن يشمل مجموع واجبات الكراء المتخلذة بدمتها ، لا أن ينصب على جزء منها دون الباقيو انه واستنادا إلى كل ما سبق ،تبقى دفعوات المدعى عليها مجتمعة غير مرتكزة على أساس صحيح ، مما يتعين معه القول باستبعادها لهذه العلة ، لذلك يلتزمون الحكم برد كافة الدفعوات المثارة من طرف المدعى عليها، والحكم وفق مقال المدعين الافتتاحي.

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 أن الثابت فقها وقضاء أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الاستئناف باعتبارها درجة ثانية في التقاضي عليها مناقشة أوراق القضية من جديد ومراقبة مدى تطبيق القانون على الوقائع ومدى احترام موجبات تعليله من عدما وأن مؤدي طلب المستأنفين ابتدائيا ، هو الحكم على المدعى عليها خديجة (ل.) بأدائها لفائدتهم واجبات كراء المحل المستغل كروضة للأطفال ، والتي تخلذت بدمتها عن المدة التي تبتدئ من 2013/05/01 إلى غاية 2019/10/01 حسب سومة شهرية محددة في مبلغ 4000.00 درهم ووجب عنها مبلغ 312.000.00 درهم والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الإنذار المؤرخ بتاريخ 2019/12/30 والحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل المستغل هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وأن المحكمة الابتدائية أصدرت حكمها المطعون فيه ، وقضت بأداء المدعى عليه خديجة (ل.) لفائدة المدعين مبلغ 20.000.00 درهم من قبل الواجبات الكرائية المتبقية عن الفترة من 2018/05/01 إلى 2019/12/31 مع النفاذ المعجل وبالمصادقة على الإنذار للمبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2019/12/30 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها ومن جميع أمتعتها من المحل المستغل كروض الأطفال الكائن ب: تجزئة [العنوان] برشيد وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات وأن الحكم المطعون فيه اضر بحقوق المستأنفين ضررا بليغا ولم يكن معللا تعليلا قانونيا وواقعا سليما طبقا للمقتضيات المنصوص عليها في المادة 50 من قانون المسطرة المدنية و أن المحكمة الابتدائية عللت قرارها فيما يتعلق بالتقادم الخمسي المتمسك به من طرف المستأنف عليها بأن واجبات الكراء المستحقة عن المدة من 2013/05/01 إلى غاية 2018/05/01 قد طالها التقادم إعمالا لمقتضيات الفصل 391 من ق ل ع خاصة وان الملف خال من أي إجراء أو مطالبة قضائية تفيد قطع التقادم وبالتالي تبقى المدة المستحقة 16 شهرا من 2018/05/01 إلى 2019/10/01 ووجب فيها مبلغ 64.000.00 درهم وذلك حسب الإنذار وأن هذا التعليل يبقى مجانيا للصواب على اعتبار أن المدة المطالب بها من طرف المستأنفين غير مشمولة بأي تقادم وتبقى ثابتة في حق المستأنف عليها والتي تماطلت عن أداء ما عليها من واجبات الكراء طوال المدة المطالب بها وأنه من جهة فقد حدد واجبات الكراء المتبقية بعد التقادم في مبلغ 20.000.00 درهم وذلك بعد خصم مبلغ 56.000.00 درهم التي تزعم المستأنف عليها أنها أدتها للمستأنفين وأنه ما ذهب إليه القرار المطعون فيه ،يبقى مجانيا للصواب وغير مرتكز على أساس سليم ومتناقضا في طياته وذلك على اعتبار أنه بالرغم من كون المحكمة الابتدائية اعتبرت أن الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليها يشوبها غموض من حيث المرسل والمدد المضمن بها ، إلا أنها استندت عليها فيما قضت به من واجبات الكراء ، وذلك بعدما خصمت المبالغ المضمنة في الوصولات المدلى بها من المبلغ الإجمالي المتخلذ بزمة المستأنف عليها و أن ما أدلت به المستأنف عليها من وصولات تزعم من خلالها أداءها لواجبات الكراء أنها لا تحمل أي دليل يفيد بكون المبالغ المضمنة بها صادرة من المدعى عليها على اعتبار أنها تحمل اسم المسماة مرية (ف.) وأنه من جهة ثانية أن المستأنف عليها سبق لها أن حددت المدة التي تزعم أنها مستحقة من 2018/05/01 إلى غاية 2019/10/01 وذلك بعد أن دفعت بتقادم باقي المدة المتمسك بها من طرف المستأنفين وأنه بالاستناد على المدة المحددة من طرف المستأنف عليها ومقارنتها بالمبالغ المالية المضمنة بالوصولات البنكية المدلى بها والتي تزعم أنها حجة قاطعة تثبت أدائها لواجبات الكراء إلى غاية 2019/11/30 وسنلاحظ وجود مجموعة من التناقضات المتمثلة أساسا في كون أن التواريخ المضمنة في الوصولات محددة في 2019/01/10 – 2019/02/12 – 2019/03/12 – 2019/04/11، أي ما يعادل أربعة أشهر فقط من واجبات الكراء وهو الشيء الذي يتناقض مع ما تمسكت به المدعى عليها عندما زعمت أنها أدت ما عليها من واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 2018/05/01 إلى غاية 2019/11/30 وأنه إضافة إلى ذلك فإن المبالغ المالية المضمنة بالوصولات المدلى بها لا تعكس قيمة واجبات الكراء المتخلذة بزمة المدعى عليها على اعتبار أن مجموع المبالغ المالية المضمنة بها لا يتجاوز مبلغ 19.010.00 درهم ، فيما العقد المبرم بين مورثة

المستأنفين والمدعى عليها حدد واجبات الكراء في مبلغ 4000.00 شهريا على أساس 48.000.00 درهم سنويا وأنه وتبعاً لذلك تبقى الوصولات البنكية المستند عليها من طرف المدعى عليها من أجل إبراء ذمتها غير مثبتة لأي أداء ، ملتزمون قبول المقال شكلاً وموضوعاً تأييد الحكم الابتدائي مبدئياً مع تعديله وذلك بالحكم على المدعي عليها بأداء واجبات الكراء المطالب بها في المقال الافتتاحي للمستأنفين.

أرفق المقال بنسخة حكم.

وجاء في أسباب استئناف السيدة خديجة (ل.) من حيث عدم صحة الإنذار المبلغ لها أن هذا الإنذار الذي صادقت عليه محكمة الدرجة الأولى لم يأت وفق مقتضيات قانون 49/16 لكونه تضمن اجل واحد وهو 15 يوماً في حين أن الإنذار الصحيح الذي يترتب انثاره القانونية هو ذلك الإنذار الذي يتضمن اعلان وفق صراحة المادتين 8 و 26 من قانون 49/16 فالمادة 8 تنص على ما يلي : "لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية إذا لم يؤد المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ توصله بالإنذار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء؛ اما المادة 26 فتتص بدورها على ما يلي "يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذاراً يتضمن وجوباً السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلاً للإفراغ اعتباراً من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوماً إذا كان الطلب مبنياً على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلاً للسقوط؟" فمن خلال هاتين المادتين أن المشرع اوجب لصحة الإنذار من اجل اداء واجبات الكراء و الإفراغ ان يتضمن أجلين وهو الأمر الذي سارت عليه محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في مجموعة من قراراتها نذكر منها القرار عدد2723 الصادر بتاريخ 2019/06/11 في ملف عدد 2019/8206/1550 وأن المقتضيات التشريعية السالفة الذكر واضحة و استقرار العمل القضائي لهذه المحكمة على ضرورة تضمين الإنذار بالأداء و الإفراغ أجلين يجعل الحكم الابتدائي بجانب للصواب عندما صادق على انذار الموجه الى المستأنفة دون أن يتضمن أجلين ويتعين تبعاً لذلك الغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم برفض الطلب ،ومن حيث انعدام التماطل و أداء جميع واجبات الكراء عن المدة المطالب بها ذلك أن محكمة الدرجة الأولى لم تجعل لحكمها أساس سليم عندما اعتبرت المستأنفة في حالة مطل وتخلد بذمتها ما مجموعه 20.000,00 درهم فالمستأنفة من خلال الوثائق التي أدلت بها امام قاضي البداية يستفاد منها أن وضعيتها اتجاه المستأنف عليهم سليمة وأنها ليست في حالة مطل موضحاً أنه حسب الإنذار المبلغ إلى المستأنفة ، المستأنف عليهم يطالبون بالمدة من 2013/05/01 إلى 2019/10/01 وأن محكمة الدرجة الأولى جاء حكمها سليماً في الشق المتعلق بتقادم الواجبات الكرائية المطالب بها من قبل المستأنف عليهم عن المدة من 2013/05/01 الى 2018/10/01 وبالتالي تبقى المدة محل المنازعة هي من 2018/10/01 الى 2019/10/01 والتي ستثبت المستأنفة انها غير مدينة بها فبخصوص سنة 2018 : عن المدة 2018/01/01 إلى 2018/05/31 الأداء ثابت بمقتضى وصل رقم14 الذي يثبت ان المكثري توصلت بمبلغ 30.000,00 درهم عن تلك المدة و بالتالي شهر ماي عن سنة 2018 أدائه ثابت بمقتضى وصل أداء واجبات الكراء الموقع من قبل مورثة المستأنف عليهم وعن المدة يونيو ، يوليو 2018 : الأداء ثابت بمقتضى تحويل وفاكاش من قبل السيدة مريم (ف.) التي تعتبر مسيرة عامة للمؤسسة بمقتضى عقد عمل مؤرخ في 03/01/2017 وعن المدة غشت شتنبر من سنة 2018: الأداء ثابت بمقتضى إشهاد صادر عن الشاهد يونس (ب.) الذي يشهد على أن مورثة المستأنف عليه توصلت بما مجموعه 8000 درهم كواجب كراء غشت وشتنبر من سنة 2018 وأن واقعة أداء واجبات الكراء واقعة مادية وبالتالي يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات بما في ذلك شهادة الشهود وأن الشاهد مستعد للحضور أمام المحكمة قصد أداء اليمين القانونية و الادلاء بشهادته وعن المدة أكتوبر ،نونبر ،دجنبر من سنة 2018 : الأداء ثابت بمقتضى وصل أداء واجبات الكراء وموقع من قبل مورثة المستأنف عليهم عدد 16 و المؤرخ في31/12/2018 ، و بخصوص سنة 2019 : هذه السنة بدورها كسنة 2018 المستأنفة غير مدينة لكونها أدت ما بذمتها وذلك من خلال ما يلي عن المدة يناير ، فبراير مارس ، أبريل 2019 : الأداء ثابت بمقتضى تحويل وفاكاش من قبل السيدة مريم (ف.) التي تعتبر مسيرة عامة للمؤسسة بمقتضى عقد عمل مؤرخ في 2017/01/03 – أشهر ماي ، يونيو ، يوليو ، غشت ، شتنبر ، أكتوبر من سنة 2019 بواسطة عرض مبالغ بصندوق المحكمة الابتدائية ببرشيد وأنه من خلال التفصيل اعلاه أن الواجبات الكرائية المطالب بها من قبل المستأنف عليه غير متخذة في ذمة المستأنفة ويبقى تبعاً لذلك التماطل غير متحقق في حق المستأنفة مما لا يكون معه الحكم القاضي بالصادقة على الانذار بالاداء و الإفراغ غير مؤسس على اساس قانوني سليم ويتعين تبعاً لذلك الحكم بالغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم برفض الطلب ومن حيث خرق المادة 8 من قانون 49/16 وفيه انعدام التعليل

فإن محكمة الدرجة الاولى اعتبرت المستأنفة متماطلة عن الاداء دون ان تبين وتبرز في حكمها عدد الاشهر التي ظلت بدون أداء و ذلك لتحقق شرط التماطل الموجب للافراغ و التي حددها المشرع في ثلاث اشهر وأن عدم تحديد محكمة الدرجة الأولى لعدد الاشهر التي ظلت بدون أداء يكون حكمها مخالف للمقتضيات المادة 8 و ايضا غير معلل تعليلا كافيا فالمشرع المغربي أوجب في مقتضيات المادة 50 و 345 من ق م م في أن تكون جميع الأحكام و القرارات معللة تعليلا كافيا وأن التعليل في المفهوم القانوني أن يكون الحكم في حياثاته منسجم ومنطوقه وأنه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه بالاستئناف سيكتفي على أنه غير معلل تعليلا كافيا و إنما جاء ناقصا نقصانا يوازي انعدامه و مخالفا لما ذهب إليه المجلس الأعلى والذي يلزم في كثير من قراراته أن تكون الأحكام معللة تعليلا كافيا وأن الحكم الناقص التعليل يوازي انعدامه ويتضح ذلك من خلال قرار عدد 1992 بتاريخ 2000/05/11 ملف مدني عدد 98/2009 منشور بالكتاب المذكور أعلاه " ... المحكمة التي لم ترد على ما أثارته الطاعنة من دفع أخر تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه " ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم برفض طلب المستأنف عليهم المقدم أمام محكمة الدرجة الأولى الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ وحفظ حق المستأنفة في التعقيب ، أرفق المقال بنسخة حكم عادية وصورة من شهادة وصورة من عقد وصورة من توصيل وصورة من شهادة وصورة من محضرين.

و بناء على طلب الضم مع المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 29/09/2021 جاء فيها من حيث الجواب عن المقال الاستئنافي فإن المستأنفين يعيبون على الحكم الابتدائي مجانيته للصواب عندما قضى بتقادم الواجبات الكرائية التي مر على عدم المطالبة بها خمس سنوات وأن الحكم الابتدائي على عكس ما يتمسك به المستأنفين كان صائبا و طبق مقتضات المادة 391 من قانون الالتزامات و العقود التي تقضي بتقادم الاداءات المتعلقة باكرية المباني بخمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط وبالتالي أمام صراحة النص القانوني فان الحكم الابتدائي لم يجانب الصواب في هذا الشق الأمر الذي يتعين معه رد جميع أوجه استئناف المستأنفين و الحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي في هذا الشق ومن جهة ثانية أن المستأنفين ينازعون في بعض الوصولات التي لا تحمل اسم المستأنف عليها و انما تحمل اسم مريم (ف.) وأن الوصولات التي تحمل اسم السيدة مريم (ف.) تتعلق بالمستأنف عليها على اعتبار ان السيدة مريم (ف.) تعتبر مسيرة عامة للمؤسسة بمقتضى عقد عمل مؤرخ في 2017/01/03 وبالتالي أي منازعة بهذا الخصوص تبقى منازعة غير جدية ومن جهة ثالثة فإن المستأنف عليها من خلال الوثائق التي أدلت بها امام قاضي البداية يستفاد منها أن وضعيتها اتجاه المستأنف عليهم سليمة وأنها ليست في حالة مطل ، موضحا أنه حسب الإنذار المبلغ إلى المستأنفة ، المستأنف عليهم يطالبون بالمدة من 2013/10/01 إلى 2019/10/01 وأن محكمة الدرجة الأولى جاء حكمها سليا في الشق المتعلق بتقادم الواجبات الكرائية المطالب بها من قبل المستأنف عليهم عن المدة من 2013/05/01 الى 2018/10/01 وبالتالي تبقى المدة محل المنازعة هي من 2018/05/01 الى 2019/10/01 والتي ستثبت المستأنفة انها غير مدينة من خلال ، بخصوص سنة 2018 : عن المدة 2018/01/01 إلى 2018/05/31 الأداء ثابت بمقتضى وصل رقم 14 الذي يثبت ان المكريه توصلت بمبلغ 30.000,00 درهم عن تلك المدة و بالتالي شهر ماي عن سنة 2018 أدائه ثابت بمقتضى وصل أداء واجبات الكراء الموقع من قبل مورثة المستأنف عليهم وعن المدة يونيو ، يوليو 2018 : الأداء ثابت بمقتضى تحويل وفاكاش من قبل السيدة مريم (ف.) التي تعتبر مسيرة عامة للمؤسسة بمقتضى عقد عمل مؤرخ في 03/01/2017 وعن المدة غشت شتنبر من سنة 2018: الأداء ثابت بمقتضى إشهاد صادر عن الشاهد يونس (ب.) الذي يشهد على أن مورثة المستأنف عليه توصلت بما مجموعه 8000 درهم كواجب كراء غشت وشتنبر من سنة 2018 وأن واقعة أداء واجبات الكراء واقعة مادية وبالتالي يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات بما في ذلك شهادة الشهود وأن الشاهد مستعد للحضور أمام المحكمة قصد أداء اليمين القانونية و الادلاء بشهادته وعن المدة اكتوبر ،نونبر ،دجنبر من سنة 2018 : الأداء ثابت بمقتضى وصل أداء واجبات الكراء وموقع من قبل مورثة المستأنف عليهم عدد 16 و المؤرخ في 31/12/2018 ، و بخصوص سنة 2019 : هذه السنة بدورها كسنة 2018 المستأنفة غير مدينة لكونها أدت ما بذمتها وذلك من خلال ما يلي عن المدة يناير ، فبراير مارس ، أبريل 2019 : الأداء ثابت بمقتضى تحويل وفاكاش من قبل السيدة مريم (ف.) التي تعتبر مسيرة عامة للمؤسسة بمقتضى عقد عمل مؤرخ في 2017/01/03 - أشهر ماي ، يونيو ، يوليو ، غشت ، شتنبر ، اكتوبر من سنة 2019 بواسطة عرض مبالغ بصندوق المحكمة الابتدائية ببرشيد وأنه من خلال التفصيل أعلاه أن الواجبات الكرائية المطالب بها من قبل المستأنف عليهم والتي على أساسها قضت محكمة الدرجة الأولى بإفراغ المستأنف عليها بسبب عدم الأداء غير ثابتة ومستحقة وأن المستأنفة أدت جميع واجبات الكراء في اجلها دون تحقق التماطل عن الأداء،

ملتزمة في طلب الضم ضم ملف استئناف المستأنفة الى ملف استئناف المستأنفين لتحقيق موجبات الضم من وحدة الأطراف والسبب والموضوع وذلك لحسن سير العدالة وفي المذكرة الجوابية إستاذ النظر شكلا وموضوعا رد جميع أوجه استئناف المستأنفين والحكم برفض الطلب أساسا واحتياطيا إجراء بحث للتأكد من واقعة عدم وجود التماطل وحفظ حق المستأنفة في التعقيب ، أرفقت بنسخة من مقال استئنافي وصورة من اشهاد و صورة من عقد عمل .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 08/12/2021 جاء فيها فيما يتعلق بعدم صحة الإنذار المبلغ إليها من طرف المستأنفين دفعت المستأنفة بكون الإنذار المبلغ إليها والذي صادقت عليه محكمة الدرجة الأولى لم يأت وفق مقتضيات القانون 16/49 وذلك لكون الإنذار تضمن أجلا واحدا وهو 15 يوما في حين أن الإنذار الصحيح الذي يرتب آثاره القانونية هو ذلك الإنذار الذي يتضمن أجلا وفق صراحة المادتين 8 و 26 من القانون 16/49 وأن هذا الدفع يبقى غير مرتكز على أساس صحيح وذلك على اعتبار أن المطل يتحقق تلقائيا بمجرد انتهاء اجل 15 يوما الممنوحة للمكثري دون أن يؤدي ما بذمته من واجبات الكراء وبالتالي يكون السبب المعتمد في الإفراغ ،قد استجمع جميع عناصره ويكون بذلك قائما وأنه باستقراطنا لمقتضيات المادة 26 من القانون 16/49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي سنجد بان الأجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما وانه بانصرام هذا الأجل إبتداء من تاريخ التوصل ، فان المكثري يحق له المطالبة بالمصادقة على الإنذار من أجل الإفراغ وأن المستأنفة في ملف النازلة رغم توصلها بالإنذار لم تبادر إلى أداء ما بذمتها من واجبات الكراء عن المدة المحددة ، مما يبقى معه الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب فيما قضى به من إفراغ في مواجهتها وأنه وتبعاً لذلك يبقى ما تمسك به الطرف المستأنف بهذا الخصوص ، غير مرتكز على أساس صحيح ، وفيما يتعلق بانعدام التماطل وأداء جميع واجبات الكراء عن المدة المطالب بها دفعت المستأنفة بكون أن وضعيتها تجاه المستأنفين سليمة وأنها ليست في حالة مطل على اعتبار أنها أدت ما عليها من واجبات الكراء من تاريخ 2018/01/01 الى غاية شهر أكتوبر من سنة 2019 وذلك استنادا إلى وصولات الأداء وتحويلات وفاكاش وكذا شهادة الشهود ، بالإضافة الى ما تم إيداعه بصندوق المحكمة وأن هذه الدفع يبقى بدوره غير جدي و غير مرتكز على أساس صحيح على اعتبار انه يرجوع المحكمة إلى ما أدلت به المستأنفة من وصولات تزعم من خلالها أداءها لواجبات الكراء سيلاحظ بداية أنها لا تحمل أي دليل يفيد بكون المبالغ المضمنة بها مبادرة من منها وأنه ستلاحظ المحكمة أن المستأنفة سبق لها أن حددت المدة التي تزعم أنها مستحقة من 2018/05/01 إلى غاية 2019/10/01 وذلك بعد أن دفعت بتقادم باقي المدة المتمسك بها من طرف المستأنفين وأنه بالاستناد على المدة المحددة من طرف المستأنفة ومقارنتها بالمبالغ المالية المضمنة بالوصولات البنكية المدلى بها والتي تزعم أنها حجة فاطمة تثبت أدائها لواجبات الكراء إلى غاية شهر أكتوبر 2019 ، ستلاحظ وجود مجموعة من التناقضات المتمثلة أساسا في كون أن التواريخ المضمنة في الوصولات محددة في 10/01/2019 – 2019/02/12 – 2019/04/11 – 12/03/2019 ، أي ما يعادل أربعة أشهر فقط من واجبات الكراء وهو الشيء الذي يتناقض مع ما تمسكت به المستأنفة عندما زعمت أنها أدت ما عليها من واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 2018/05/01 إلى غاية 2019/11/30 وأنه من جهة أخرى ستلاحظ المحكمة بأن المبالغ المالية المضمنة بالوصولات المدلى بها لا تعكس قيمة واجبات الكراء المتخلدة بذمة المستأنفة على اعتبار أن مجموع المبالغ المالية المضمنة بها لا يتجاوز مبلغ 19.010.00 درهم فيما العقد المبرم بين مورثة المستأنفين والمستأنفة حدد واجبات الكراء في مبلغ 4000.00 شهريا على أساس 48.000.00 درهم سنويا وأنه وتبعاً لذلك تبقى الوصولات البنكية المستند عليها من طرف المستأنفة من أجل إبراء ذمتها غير مثبتة لأي أداء وأنه فيما يتعلق بما تمسكت به المستأنفة ،بخصوص عرضها وإيداعها لواجبات الكراء بصندوق المحكمة عن المدة اللاحقة لتاريخ 2019/11/30 أن ما بادرت إليه هذه الأخيرة قد جاء لاحقا لتاريخ توصلها بالإنذار الموجه لها من طرف المستأنفين ، كما أن المبالغ المودعة بصندوق المحكمة لم تشمل مجموع واجبات الكراء المتخلدة بذمتها والمطالب بها من طرف المستأنفين الشيء الذي يجعلها ناقصة وأن العرض والإيداع الناقص لواجبات الكراء لا ينفي عن المستأنفة التماطل على اعتبار أن العرض والإيداع الصحيح يجب أن يشمل مجموع واجبات الكراء المتخلدة بذمتها لا أن ينصب على جزء منها دون الباقي وأنه تبعاً لذلك تبقى ما تمسكت به المستأنفة من انتفاء واقعة التماطل غير مرتكز على أساس صحيح ، وأنه وتأسيسا على كل ما سبق فان الأسباب التي أسست عليها المستأنفة استئنافها وتبقى مجتمعة غير جدية ولا تستند على أي أساس وتعد تكرارا لدفعات سبق تقديمها خلال المرحلة الابتدائية وأجاب عنها الحكم الابتدائي من خلال تعليل مفصل وسليم وأنه وعلى العكس من ذلك ، فان

المستأنفين أسسوا استئنافهم على مجموعة من الأسباب الجديدة والتي أكدوا من خلالها مجانية الحكم الابتدائي للصواب فيما قضى به من واجبات الكراء على اعتبار أنها جاءت أقل بكثير مما هو مطالب به وثابت في حق المستأنف عليها مما يتعين معه تأييد الحكم الابتدائي مبدئياً فيما قضى به من إفراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكتري مع القول بالرفع من واجبات الكراء الى الحد المطالب به ابتدائياً ، ملتزمون رد كافة الدفوعات المثارة من طرف المستأنفة ، لعدم ارتكازها على أساس صحيح وتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بالحكم على المستأنف عليها بمقتضى مقال المستأنفين الاستئنافية بأدائها واجبات الكراء المطالب بها في المقال الافتتاحي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/12/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/12/2021

محكمة الاستئناف

من حيث الاستئنافين معا :

حيث بسط كل طاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب المستأنفون المكرون على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه على اعتبار أن المدة المطلوبة غير مشمولة بأي تقادم و تبقى ثابتة في حق المستأنف عليها التي تماطلت في أداء الكراء طوال المدة المطلوبة و أن الحكم خصم مبلغ 56.000 درهم من المبالغ المطلوبة استنادا الى الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليها رغم غموضها من حيث المرسل و المدد المضمنة بها و التي لا تحمل أي دليل بكون المبالغ المضمنة بها صادرة عن المستأنف عليها على اعتبار أنها تحمل إسم مريية (ف.) في حين دفعت الطاعنة المكترية بعدم صحة الانذار المبلغ لها لعدم تضمينه أجلا للإفراغ و أن التماطل ينتفي في حقها لكونها أدت كل المبالغ المطلوبة عن المدة غير المتقدمة ابتداء من 01/01/2018 الى 31/05/2018 بوصل كرائي بمبلغ 30.000 درهم صادر عن مورثه المستأنف عليهم ، كما أدت كراء شهري يونيو و يوليو 2018 بواسطة تحويل بنكي عبر وفاكاش باسم مريم (ف.) باعتبارها مسيرة عامة للمؤسسة حسب عقد العمل المؤرخ في 03/01/2017 و أدت كراء شهري غشت و شتنبر حسب الاشهاد الصادر عن الشاهد و تم أداء المدة من أكتوبر الى دجنبر 2018 بواسطة وصل كراء صادر عن مورثه المستأنف عليهم بتاريخ 31/12/2018 عن سنة 2019 أدت بتحويل عبر وفاكاش كراء الشهور من يناير الى أبريل 2019 و عبر عرض عيني أدت الشهور من ماي الى متم شتنبر 2019 الذي بعد رفضه تم إيداعه بصندوق المحكمة ملف تنفيذ عدد 2835/6151/2019 و عززت دفوعاتها بالوثائق المشار إليها أعلاه و التي بالاطلاع عليها تبين صحة ما دفعت به المستأنفة إذ أن الثابت من خلال صورة وصل الكراء المؤرخة في 31/12/2018 رقم 16 أنه يفيد أدائها الواجبات الكرائية لغاية متم دجنبر 2018 والذي لم يكن محل منازعة من طرف المستأنفين و أنه عملا بمقتضيات الفصل 253 ق.ل.ع فإن آخر وصل كراء يجب ما قبله مما يجعل ذمة الطاعنة المكترية خالية من الكراء المطلوب لغاية متم دجنبر 2018 و بخصوص الشهور الأخرى عن سنة 2019 فقد تبين من خلال وصولات التحويلات البنكية و كذا شهادة وفاكاش المؤرخة في 10/10/2019 أن الطاعنة أدت أقساط شهور يناير و فبراير و مارس و أبريل 2019 لفائدة مورثة المستأنفين فاضلة (ق.) بواسطة المسماة مريم (ف.) بوصفها مسيرة مؤسسة (م. د.) حسب عقد العمل المصحح الامضاء بتاريخ 3 يناير 2017 و الذي يخولها التكفل بجميع الشؤون الإدارية و المالية للمؤسسة أما بخصوص واجبات الكراء عن الشهور من ماي الى متم شتنبر 2019 فقد بثت عرضها عرضا عينيا بتاريخ 23/10/2019 على الطرف المكري ورثة فاضلة (ق.) حسب محضر رفض تسلّم عرض عيني المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الرحيم (خ.) يشهد فيه بعرض مبلغ 20.000 درهم عن كراء الشهور المذكورة على ورثة فاضلة (ق.) حيث وجد السيد إدريس عفيف (ق.) الذي رفض تسلّم المبلغ المعروض ليتم إيداعه بصندوق المحكمة ملف عدد 2835/6151/2019 حساب رقم 4308 بتاريخ 24/10/2019 قبل التوصل بالإنذار ، كما ثبت أدائها لكراء المدة من 01/10/2019 لغاية 31/12/2019 بحسب مبلغ 12.000 درهم حسب الثابت من محضر رفض تسلّم عرض عيني المؤرخ في 08/01/2020 و الذي تم إيداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 09/01/2020 حساب عدد 5191 ملف 10/6151/2020 الأمر الذي يثبت براءة ذمة الطاعنة من كافة الواجبات الكرائية المطلوبة بالانذار موضوع الدعوى و المتعلقة بالمدة من

01/05/2013 لغاية 01/10/2019 على النحو المفصل أعلاه ، مما ينفي واقعة المظل عنها و يجعل السبب المبني عليه الإنذار غير صحيح و غير جدي و بالتالي يكون الحكم المستأنف غير مصادف للصواب ، فيما قضى به مما يتعين معه إلغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بالأداء عن المدة المحكوم بها و الإفراغ و تأييده فيما عدا ذلك بخصوص المبالغ التي تم الحكم برفض الطلب بشأنها .

حيث أنه يتعين تحميل المستأنفين الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصليين

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء و مصادقة على إنذار و إفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك و تأييده في الباقي و جعل الصائر على المستأنفين ورثة فاضلة (ق.) .