

Le paiement des loyers effectué après l'expiration du délai de 15 jours fixé dans la sommation ne purge pas la mise en demeure et justifie la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 66243	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5548
Date de décision 20251103	N° de dossier 2025/8219/3234	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Sommation de payer, Résiliation du bail, Paiement tardif, Offre réelle et consignation, Maintien de la cause de résiliation, Loyers impayés, Expulsion, État de demeure, Délai de 15 jours, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine la validité d'une sommation de payer et les effets d'une offre réelle tardive. L'appelant contestait la régularité de la notification pour vice de forme et défaut de qualité du réceptionnaire, et soutenait que l'offre réelle des loyers, bien que postérieure au délai imparti, purgeait son état de mise en demeure.

La cour écarte le moyen tiré de la nullité de l'acte, retenant que la loi n'impose pas de visa préalable de l'agent d'exécution et que la notification à un préposé présent dans les lieux est régulière, le contrat de gérance libre invoqué par le preneur étant au surplus expiré. Elle rappelle ensuite que si l'offre réelle suivie de consignation apure la dette, elle ne fait pas disparaître l'état de mise en demeure du preneur lorsqu'elle intervient après l'expiration du délai de quinze jours imparti par la sommation.

La condition résolutoire demeurant acquise au bailleur, le jugement est confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation et l'expulsion. La cour rejette en revanche la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance, dont le règlement est constaté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت محمد (ب.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 12/06/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 5678 بتاريخ 30/04/2025 في الملف عدد 406/8219/2025 و القاضي :

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بأداء المدعى عليه محمد (ب.) لفائدة المدعي الصالح (ف.) واجب كراء المحل الكائن بحي [العنوان] بالدار البيضاء بمبلغ 3.200,00 درهم عن المدة من 01/10/2024 إلى 31/01/2025، وتعويض عن التماطل بمبلغ 2.000 درهم، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 22/10/2024 وإفراغه من المحل المذكور بجميع مرافقه، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحميل المدعى عليه الصائر، ورفض الباقي.

حيث تقدم السيد الصالح (ف.) بواسطة دفاعه ذ/ محمد (س.) بطلب إضافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 15/09/2025.

في الشكل :

و حيث قدم الاستئناف الأصلي و طلب إضافي وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبولهما شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيد الصالح (ف.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنهب بتاريخ 07/01/2025، والذي يعرض من خلاله بأن المدعى عليه يكتري منه محلا تجاريا بحي [العنوان] بالدار البيضاء بمشاهدة قدرها 1.100,00 درهم بمقتضى عقد كراء رسميمحرر من طرف الموثقة الاستاذة سمية (ل.) بتاريخ 30/12/2015، وأن المكترى المذكور توقف عن أداء واجب الكراء منذ شهر سبتمبر 2023 بدون مبرر مما تخلدت معه بذمته إلى غاية متم شهر سبتمبر 2024 واجبات كراء 13 شهرا بمجموع 14.300 درهم، وأنهأنذر المدعى عليه من أجل أداء واجبات الكراء المترتبة بذمته داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار أو إفراغ المحل، هذا الإنذار بلغ إليه بالرفض يوم 22/10/2024، وأن انصرم الأجل المحدد في الإنذار وانصرم من بعده أجل الرفض بدون أن يبرئ ذمته من واجبات الكراء المتخلدة بها، وقد ترتبت بذمته واجبات كراء إضافية عن أربعة 4 شهور إضافية من شهر أكتوبر 2024 إلى غاية متم شهر يناير 2025 بمجموع 4.400 درهم، لأجل ذلك يلتمسالحكمعلى المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي واجبات الكراء عن المدة منفتاح شتنبر 2023 إلى متم يناير 2025 بمجموع 18.300,00 درهم، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 22/10/2024 وإفراغه من المحلالتجاري الكائن بحي [العنوان] بالدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع، وتعويض عن التماطل بمبلغ 3000 درهم، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق مقاله بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء، أصل إنذار مع محضر تبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبه لجلسة 19/03/2025 جاء فيه بأن تبليغ الإنذار باطل لسببين؛ الأول أن المادة

44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين تنص على أن المفوض القضائي يتعين عليه أن يؤشر، أي أن يضع طابعه وتوقيعه، على أصل الإنذار، أو أية وثيقة أخرى، الذي يكلف كاتبه بتبليغه قبل أن يسلمه إليه والذي يصطلح عليه بالتأشير القبلية، وبعد تبليغه من طرف كاتبه يجب على المفوض القضائي أن يطلع ويؤشر كذلك على البيانات التي سجلها كاتبه بعد التبليغ وهو ما يسمى بالتأشير البعدية، وأنه بالرجوع إلى الصفحة الأولى للإنذار المزعوم بتبليغه يتضح أنها لا تحمل قطعا طابع وتوقيع المفوض القضائي قبل تسليمه لكاتبه السيد المهدي (ع. و.) أي لا تتضمن التأشير القبلية الضرورية، وإنما اكتفى بالتأشير البعدية التي وضعها في آخر الصفحة الثانية للإنذار بعد البيانات التي سجلها كاتبه بعد التبليغ المزعوم للإنذار بالرفض، مما يكون معه تبليغ الإنذار باطل بطلانا مطلقا حسب نص المادة 44 المذكورة، مستندا على قرار صادر عن محكمة الاستئناف، وأن السبب الثاني لبطلان التبليغ يتمثل في أن الشخص الذي صرح كاتب المفوض وجده بالمحل ليست له الصفة في تسلّم الإنذار لكونه مسيرا للمحل التجاري وليس مستخدما حسب الثابت من عقد التسيير، وأن القانون والقضاء استقرا على عدم صحة وبطلان تبليغ الإنذار للمسير ملتصقا بعدم قبول الطلب. وبخصوص السومة الكرائية فإن الثابت في عقد الكراء وفي جميع التواصيل التيسيل مهاله المدعي أنها محددة في مبلغ 800,00 درهم وليس 1.100 درهم، وفيما يخص الأداء، فقد سبق له أن أدى الكراء الحقيقي المترتب بذمته للمدعي والمطلوب في إنذاره الباطل للمدة من 01/09/2023 الى 30/09/2024 بسومة 800,00 درهم أي ما مجموعه 10.400.00 درهم عن طريق عرضه وإيداعه لفائدة المكري بصندوق المحكمة، وأنه مستعد لأداء باقي المبالغ الكرائية غير المطلوبة في الإنذار إلى حد الآن. ملتصقا برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر. وأدلى بصورة لعقد الكراء، 6 أصول لتواصيل الكراء موقعة ومصادق عليها، نسخة طبق الأصل لقرار استئنافي، نسخة طبق الأصل لعقد التسيير، طلب عرض وإيداع ومحضر إخباري ووصل إيداع بصندوق المحكمة.

وبناء على مذكرة تعقيبية تقدم بها المدعي بواسطة نائبه لجلسة 16/04/2025 جاء فيها بأن الإنذار يتضمن التأشير القبلية للمفوض القضائي ومشار فيه إلى المادة 44 التي يحتج بها، كما أن محضر المفوض القضائي أشار إلى أن الشخص الذي وجده كاتبه بالمحل المسمى حسن (أ.). قد صرح له بأنه مستخدم لدى المدعي عليه ورفض الإدلاء بطاقته الوطنية كما رفض تسلّم الإنذار وقام بوصفه وتصريحه يلزمه، وأن المحضر يعد وثيقة رسمية وما تضمنه يبقى حجة قاطعة ما لم يتم الطعن فيها بالوسائل القانونية، بالرجوع الى عقد الكراء المبرم بين الطرفين وبالأخص الفصل الخامس السومة الكرائية في سطره الثاني " ويلتزم المكري بإدائها (أي السومة الكرائية) في آخر كل شهر . ويلتزم بعدم التماطل في الأداء، وأن المدعي لم يسلك مسطرة العرض العيني الحقيقي المنصوص عليها في الفصل 275 من ق ل ع في فقرته الأولى التي توجب عليه أن يقوم بعرض واجبات الكراء على المكري بعنوانه المعروف لدى المكري وهو المضمن في عقد الكراء بزاكورة حي [العنوان] حيث يسكن ويعيش مع أسرته، وأن إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة دون عرضها عرضا حقيقيا على المكري في عنوانه الصحيح والمضمن بعقد الكراء لا ينفي حالة المطل عنالمكري بعدم أدائه لواجبات الكراء في وقتها كما التزم بذلك في عقد الكراء وبعد توصله بالإنذار ولم يستجب لما فيه داخل الأجل المحدد مما تبقى معه أحكام الفقرة الأولى من المادة 8 من قانون 16-49 قائمة و يتعين الحكم وفقها.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بالحكم المستأنف الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2025/04/30 لم يصادف الصواب وخالف القانون وما استقر عليه القضاء، كما انه لم يعلل تعليلا قانونيا سليما ان كان على المحكمة التجارية ان تقضي ببطلان تبليغ الإنذار الذي أسست عليه الدعوى وبعدم قبول طلب التعويض والإفراغ بدلا من ان تقضي بالمصادقة عليها أنه أوضح وأثبت ان تبليغ الإنذار بالرفض من طرف كاتب المفوض القضائي للشخص الذي وجده في المحل التجاري المؤجر للعارض باطل قانونا وقضاء لمخالفته للمادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين انه بالرجوع إلى الإنذار المستدل به من طرف المستأنف عليه والذي أسس عليه دعواه الرامية إلى الأداء والمصادقة على الإنذار والإفراغ يتأكد ان المفوض القضائي السيد أحمد (ع. ب.) لم يؤشر عليه قبل ان يسلمه لكاتبه السيد المهدي (ع. و.) لتبليغه، إن كان هو الذي سلمه إليه، أو تسلمه هو مباشرة ممن كلفه بتبليغه غير المفوض القضائي الذي يعمل تحت عهده وهذا هو الأصح لأن المفوض القضائي لا يمكن ان يسلم الإنذار لكاتبه يدا بيد ليكلفه بتبليغه دون ان

يؤشر عليه أي أن يضع عليه طابعه توقيعه وهو ما يعرف بالتأشير القبلية التي يضعها المفوض القضائي على الصفحة الأولى للإنذار وهو ما لا يتضمنه الإنذار الذي أدلى به المستأنف عليه ان التأشير البعدية التي وضعها المفوض القضائي في آخر الصفحة الثانية للإنذار بعد إرجاعه من طرف كاتبه وأسفل البيانات التي أتبنتها فيه هذا الأخير لا تكفي ولا تغني بصفة نهائية عن التأشير القبلية بل لا بد من وضع التأشيرتين معا القبلية والبعدية تحت طائلة بطلان تبليغ الإنذار، وهو ما حصل في تبليغ الإنذار المستدل به من طرف المدعي المستأنف عليه انه خلافا لما يزعمه هذا الأخير في مذكرته التعقيبية التي أدلى بها أمام المحكمة التجارية بجلسة 04/2025 / 16 والتي جاء في الحثية الثالثة من صفحتها الثانية أنه يلتمس الرجوع إلى الإنذار المنازع في صحة تبليغه منازعة جدية ليتأكد من عدم وجود التأشير القبلية للمفوض القضائي كما يزعم المستأنف عليه في مذكرته الجوابية المذكورة انه لذلك وعكس ادعاء المستأنف عليه وخلافا لما ذهب إليه الحكم المستأنف الذي اعتبر تبليغ الإنذار صحيحا فانه أثبت خلاف ذلك قانونا وقضاء حسب ما جاء وثبت في صك الإنذار، مما يلتمس الحكم المستأنف لهذا السبب القانوني الوجيه وبعد التصدي اعتبار تبليغ الإنذار الذي أسس عليه المستأنف عليه باطلا لمخالفته لنص المادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين وإلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي الحكم بعدم قبول طلب المستأنف عليه المتعلق على الخصوص بالتعويض وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ انه وعلى سبيل الاحتياط فانه أثار وتمسك بسبب قانوني وجيه آخر يتعلق ببطلان تبليغ الإنذار بالإفراغ اليه يتعلق بنص الفصل 39 من ق.م.م و ان الشخص الذي صرح كاتب المفوض القضائي انه وجده بالمحل التجاري المؤجر للعارض السيد حسن (أ.) ليست له الصفة في التبليغ بالإنذار عنه لكونه مسيرا للمحل التجاري وليس مستخدما كما سجله كاتب المفوض القضائي في نسخة الإنذار والعارض اثبت خلاف ما سجله كاتب المفوض القضائي من تلقاء نفسه بإدلائه رفقة مذكرته الجوابية بعقد التسيير المكتوب والمصادق على والذي يربطه بالشخص المتواجد في المحل التجاري مقابل تسليمه نسبة في الأرباح مما يعتبر تبليغ الإنذار للعارض باطلا لهذا السبب ذلك لأن المسير يقتصر دوره على تسيير المحل التجاري باستقلال ودون تدخل من شؤون صاحب الأصل التجاري فانعدمت بذلك العلاقة التبعية بين العارض والمسير الذي قيل بان الإنذار الباطل بلغ اليه وكان على المحكمة التجارية ان تأخذ هذا الدفع الثاني بعدم صحة تبليغ الإنذار بعين الاعتبار وتقضي ببطلان تبليغ الإنذار وبعدم قبول طلب التعويض والإفراغ ان المجلس الاستئنافي الموقر سيستجيب لا محالة للدفع الوجيه الثاني المذكور ويقضي بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول طلبي المستأنف المتعلقين بالتعويض وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ.

حول مسألة أداء الكراء المطلوب في الإنذار الباطل لعدم صحة وعدم قانونية تبليغه: أن أثبت العارض انه أدى للمكري المستأنف عليه الكراء المطلوب في الإنذار الباطل بالسومة الحقيقية المحددة في مبلغ 800,00 درهم في عقد الكراء بعدما لم يطلبه منه المكري وليس 1.100,00 درهم المطلوب في الإنذار وفي مقال الدعوى وذلك عن طريق العرض والإيداع عن المدة المطلوبة في الإنذار أي من 09/01 / 2023 الى 09 / 30 / 2024 أي ما مجموعه 10.400,00 درهم ، والكل حسب الثابت في طلب عرض وإيداع الكراء الذي أدى عليه العارض بتاريخ 2024/09/30 وفي المحضر الإخباري المحرر من طرف المفوض القضائي السيد سعيد (و.) الذي أوضح فيه انه انتقل الى عنوان المكري بتاريخ 2024/11/25 ولم يجده وفي وصل إيداع المبلغ المذكور لفائدته بصندوق المحكمة ، مما يعبر به العارض عن حسن نيته وعن رغبته في أداء الكراء الذي لم يطلبه المكري مما يعتبر معه غير متماطل في أداء الكراء كما ذهب الى ذلك الحكم المستأنف عن غير صواب ، إذ ما يزعمه المستأنف عليه بعد اعترافه بكون العارض أدى له الكراء المطلوب في الإنذار عن طريق العرض والإيداع من انه كان يتعين ان يعرض عليه الكراء في عنوانه الكائن بزكورة حي [العنوان] باعتباره يسكن فيه ان الثابت قانونا وقضاء ان الكراء يؤدي للمكري بموقع العقار موضوع عقد الكراء لأن الكراء أصلا مطلوب وليس محمولا ولا يمكن للعارض ان ينتقل من موقع العقار بمدينة الدار البيضاء ليعرض الكراء على المكري المستأنف عليه بنواحي مدينة ورزازات كما يدعيان الشيء المهم والأساسي ان المستأنف عليه بعدما تأكد من انه أدى له الكراء الحقيقي المطلوب في إنذاره الباطل أصلا لبطلان تبليغه اقتصر بإثارة الدفع المتعلق بطريقة العرض المذكورة ولم يتقدم باي دفع وجيه آخر مما العارض قد أدى الكراء للمستأنف عليه على وجه قانوني صحيح عن طريقة العرض الإيداع ولم يثبت في حقه أي تماطل بشأنه بخصوص أداء الكراء مادام قد أدى مبلغ الكراء المطلوب في الإنذار وأبدى استعدادا لأداء الكراء الباقي الغير المطلوب في الإنذار انه أخيرا فسيؤكد للمحكمة ان الحكم المستأنف اعتمد تعليقات غير صحيحة وليست قانونية وقضى بالمصادقة على الإنذار الباطل تبليغه وبإفراغه من محله التجاري عن غير صواب. مما يلتمس معه إلغاءه وبعد التصدي الحكم بعدم قبول طلبي المستأنف عليه المتعلقين بالتعويض وبالمصادقة على الإنذار والإفراغ لعدم وجود ما

ببرهما واقعا وقانونا وتحميل المستأنف عليه الصائر ، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2025/ 04/30 فيما قضى به على العارض وبعد التصدي ببطان تبليغ الإنذار الموجه إليه بتاريخ 22/10/2024 لعدم صحة وعدم قانونية تبليغه أولا، ولكونه أدى الكراء المطلوب فيه عن طريق عرضه على المستأنف عليه المكري وإيداعه لفائدته بصندوق المحكمة وبعد التصدي الحكم بعدم قبول طلبة المستأنف عليه المتعلقين بالتعويض وبالمصادقة على الإنذار والإفراغ أو رفضهما و تحميل المستأنف عليه الصائر .

أدلى: نسخة تبليغية للحكم المستأنف و غلاف التبليغ .

و بجلسة 15/09/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع طلب إضافي جاء فيها فيما يخص الاستئناف : إذ يزعم المستأنف ان الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2025/4/30 لم يصادف الصواب ومخالف للقانون وما استقر عليه القضاء كما انه لم يعلل تعليلا قانونيا سليما ان كان على المحكمة التجارية ان تقضي ببطان تبليغ الإنذار الذي أسست عليه الدعوى وبعد قبول طلب التعويض والإفراغ بدلا من ان تقضي بالمصادقة عليه و ان الأسباب التي ساقها في منازعته للإنذار الذي توصل به تبقى هي نفس الأسباب التي اثارها امام محكمة الدرجة الأولى والتي أجاب عليها الحكم المستأنف بإسهاب سواء من حيث الرد على مقتضيات المادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوض القضائيين والتي تفرض على المفوض القضائي التوقيع على أصول التبليغات المعهود الى الكتاب المحلفين بإنجازها ثم التأشير على البيانات التي يسجلها الكتاب في الأصول المذكورة والتي ليس بها ما يلزم المفوضين القضائيين تضمين الإنذار توقيعين وتأشيرتين قبلية وبعيدة وحيث لئن كان هذا المقتضى منصوص عليه في اطار القانون رقم 41809 المتعلق بأحداث هيئة الاعوان القضائيين كما تم تنميته بالظهير الشريف الصادر بتاريخ 1993/9/10 والتي كانت تنص المادة 5-21 منه على انه يجب على العون القضائي تحت طائلة البطلان ان يوقع سلفا أصول التبليغات المعهود الى الكتاب المحلفين بإنجازها فان القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين (03-81) اسقط كلمة "سلفا" وبالتالي يكون التبليغ صحيحا بمجرد التوقيع والتأشير عليه من طرف المفوض القضائي وقد أكد على ذلك قرار محكمة النقض رقم 166 الصادر بتاريخ 2023/03/08 في الملف التجاري عدد 2020/2/3/94 هذا بغض النظر على ان التأشيرة التي يطالب بها المستأنف مضمنة بالإنذار وسواء من حيث الشخص المبلغ اليه الإنذار والذي يزعم المستأنف انه مسير للمحل ولا علاقة لهبه مدليا بعقد يدعي انه عقد تسيير مبرم بينهما ، مما يستغرب له ان يحاول المستأنف افتعال واقع لمصلحته ضد القانون وعلى طبيعة الأشياء خصوصا وان المسمى حسن (أ.) قد صرح لكتاب المفوض القضائي بانه مستخدم في المحل التجاري ولم يقل بأنه مسير لهذا المحل وكلامه يلزمه وان كان له رأي اخر فعليه هو شخصيا ان يقوله لا ان يقوله عنه الغير ما لم يكن يتوفر على وكالة خاصة من اجل ذلك فأفعال العقلاء منزهة عن العبث ولا يمكن للمستأنف ان ينصب نفسه مدافعا عن مستخدمه بدون " . ومن باب شمولية المناقشة فان العقد المدلى به من طرف المستأنف حدد مدة التسيير في أربعة شهور فقط ابتداء من 2021/10/16 وانتهاء في 2022/2/26 وبالتالي فان تواجد المسمى حسن (أ.) المتواجد بالمحل يوم 22 أكتوبر 2024 كان بصفته مستخدما وليس مسيرا لانقضاء مدة التسيير حسب العقد والذي هو شريعة المتعاقدين طبقا لأحكام الفصل 230 ق ل ع ان مقتضيات الفصل 38 من ق م و واضحة في هذه المجال ولا تحتاج الى تأويل او اجتهاد النص : "فان" الاستدعاء يسلم الى الشخص نفسه اين وجد او في محل عمله دون تحديدصفة الشخص المتواجد بمحل العمل

فيما يخص أداء واجبات الكراء : أن بعث العارض بإنذار الى المستأنف المكثري من اجل أداء واجبات الكراء المترتبة بذمته ورفض تسديدها له في وقتها وقد منحه اجل ه اجل 15 يوما لتبرئة ذمته منها. وحيث بعد توصله بالإنذار اودع واجبات الكراء المطلوبة منه بصندوق المحكمة الموقرة مدعيا انه سلك بشأنها مسطرة العرض العيني بغض النظر عن صحة المسطرة التي اتبعها من عدمه فانه بحسب تصريحه نفسه قد عرض الواجبات الكرائية على العارض يوم 2024/11/15 بد ان كان رفض التوصل بالإنذار يوم 2024/10/22 الا انه لم يودع الواجبات بصندوق المحكمة الا يوم 2024/12/30 حسب الثابت من وصل الإيداع مما اصبح معه في حالة المطل الموجب للإفراغ وذلك لعدم إيداع واجبات الكراء داخل الاجل المحدد في الإنذار على اعتبار ان حالة المطل لا تنتفي بتاريخ استصدار الامر بالعرض والإيداع وانما بالعرض الفعلي يتعين ان يتم داخل الاجل المحدد في الإنذار طبقا للفصل 275 من ق ل ع والفصل 175 من ق م و استنادا لقرار محكمة النقض عدد 2/849 الصادر بتاريخ 2022/12/01 في الملف التجاري عدد 2021/2/3/68

و ان الحكم المستأنف قد رد على دفوع المستأنف بما فيه الكفاية فكان بذلك معطلا تعليلا كافيا و شافيا باستجماع المعطيات المضمنة أعلاه يتبين ان الاستئناف الحالي لم يأتي بأي جديد قد يكون من شأنه ان يعدل او يغير مما قضى به الحكم المستأنف الذي صادف الصواب في جميع مقتضياته ما يستوجب رد الاستئناف لعدم جدية وعدم ارتكازه على أساس والحكم بتأييد الحكم المستأنف لصوابيته.

بخصوص الطلب الإضافي المستأنف ينتفع بالمحل التجاري العائد للعارض والكائن بحي [العنوان] مقابل سومة كرائية قدرها 800 درهم و انه بسبب رفضه أداء الكراء مقابل الاشعاع فقد ترتبت بزمته واجبات كراء إضافية عن الممتدة من فبراير 2025 الى غاية متم 2025 بمجموع $8 \times 800 = 6.400,00$ درهمفانه يطالب بالحكم لفائدته بهذا المبلغ ، ملتمسًا بخصوص الاستئناف الأصلي رد ما جاء في المقال الاستئنافي لعدم جديته وعدم ارتكازه على أساس والحكم بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به لصوابيته مع تحميله المستأنف الصائروفي الطلب الإضافيالحكم على المستأنف بأدائه للعارض واجبات كراء إضافية قدرها 6.400,00 درهم عنالمدة من فبراير 2025 الى متم شهر سبتمبر 2025 بوجيبة كرائية قدرها 800 درهممع تحميل المستأنف صائر الطلب الإضافيوتحديد مدة الاكراه في الأقصى.

و بجلسة 29/09/2025 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيبية جاء فيها بخصوص الطلب الإضافي : أنه أدى للمستأنف عليه بواسطة نائبه الأستاذ محمد (س.) جميع المبالغ الكرائية عن المدة اللاحقة المعروضة عليه والمودعة لفائدته بصندوق المحكمة الى متم الشهر الحالي شتنبر 2025 الوارد في طلبه الإضافي انه اثباتا لذلك فان نائب المستأنف عليه بعدما توصل بما مجموعه 9.600,00 درهم سلم لنائب العارض ابراء بذلك حسب الثابت في رسالته المؤرخة في 26/09/2025 التي اعتبرها بمثابة وصل الأداء. مما تعتبر معه ذمة موكلي خالية من جميع المبالغ الكرائية المتعلقة بالمحل التجاري موضوع الدعوى ، ملتمسًا بالحكم وفق جميع طلباته المبسوطه في مقاله الاستئنافي و الاشهاد له بأدائه للكراء الى نهاية شهر شتنبر 2025 و تحميل المستأنف عليه الصائر.

أدلى: رسالة تثبت أداء نائب العارض لنائب المستأنف عليه الكراء المطلوب في الطلب الإضافي وزيادة الى متم شهر شتنبر 2025 بشيك حامل المبلغ 9.600,00 درهمو رسالة ابراء صادرة عن نائب المستأنف عليه ابراء فيها ذمته واعتبرها وصلا للأداء.

و بجلسة 13/10/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية جاء فيها ان العرض والايديع لم يتم وفق مسطرة العرض العيني وفق مقتضيات الفصل 275 من ق ل ع والتي تستلزم ان يتم العرض العيني الحقيقي للشخص في موطنه او محل سكنه او بين يدي نائبه وان تعذر ذلك لاي سبب ان يتم الإيداع بصندوق المحكمة على ان يتم ذلك كله داخل الاجل الممنوح له في الإنذار ان المستأنف توصل بالإنذار يوم 2024/10/02 وبادر بعرض واجبات الكراء على العارض يوم 2024/11/15 الا انه لم يقم بإيداعها بصندوق المحكمة الا يوم 2024/12/30 خارج الاجل بأكثر من شهرين و ان الأداء خارج الاجل المحدد في الإنذار لا تنفي حالة المطل وهي سبب خطير يبرر فسخ عقدالكراء مع المكثريوبالتالي فان ما اثاره المستأنف في مذكرته التعقيبية يبقى غير ذي أثر قانوني و بخصوص حالة المطل و يتعين رده والحكم وفق مذكرة جوابه الرامية الى تأييد الحكم المستأنفادلى المستأنف بما يفيد أداء واجبات الكراء المترتبة بزمته الى غاية متم شهر سبتمبر 2025 و المطالب بها في الطلب الإضافي فان العارض لا يرى مانعا في الاشهاد له على ذلك مع التأكيد على ان حالة المطل التي أوقع نفسه فيها بعدم عرضه لواجبات الكراء او ايداعها بصندوق المحكمة داخل الاجل المحدد فيالإنذار مازالت قائمة ، ملتمسًا رد ما جاء في مذكرة تعقيب المستأنف حول الإنذار وحالة المطل الموجبة للإفراغ كما قضى بذلك الحكمالابتدائي المستأنفوالحكم وفق مذكرته الجوابية المدلى بها بجلسة 2025/9/19 والتي يؤكدها جملة وتفصيلا.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 20/10/2025 حضر نائب المستأنف و حضرت ذة/ (س. و.) عن نائب المستأنف عليه و ادلت بجوابتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 03/11/2025

في الطلب الإستئناف :

حيث أسس الطاعن استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث تمسك الطاعن من بطلان محضر التبليغ المؤسسة عليه دعوى الافراغ من جهة بسبب عدم توقيعه قبلها من قبل المفوض القضائي السيد أحمد (ع. ب.) قبل تسليمه لكاتبه السيد المهدي (ع. و.) لتبليغه ، مما يجعله مخالفا للمادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين ، و من جهة اخرى لمخالفته لشروط الفصل 39 من ق.م.م توفر الشخص المتوصل بالانذار على الصفة لكونه مجرد مسير حر للمحل التجاري حسب الثابت منعقد التسيير المدلى بنسخة منه .

لكن و حيث ان المحكمة و بالرجوع الى محضر التبليغ موضوع الدعوى و المنجز من طرف المفوض القضائي السيد أحمد (ع. ب.) بتاريخ 22/10/2024 و المرفق نسخة من طلب التبليغ يتضح ان كلاهما موقعين من قبل المفوض القضائي و كاتبه الذي قام باجراءات التبليغ السيد المهدي (ع. و.) و هما بالتالي موافقين لشروط المادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين المحتج بها و التي لم تشترط التوقيع القبلي بل اشترط توقيع المفوض القضائي على أصول التبليغات المعهود الى الكتاب المحلفين بانجازها ثم التاشير على البيانات التي يسجلها الكتاب في الأصول المذكورة و هو ما توفر في محضر التبليغ المطعون فيه و كذا طلب تبليغه فجاء بذلك التبليغ صحيحا و موافقا للقانون ، اما فيما يتعلق بالمنازعة في صفة الشخص التي رفض التوصل بالانذار ، فالمحضر أشار من جهة الى تواجده بالمحل موضوع النزاع ساعة التبليغ و حدد اسمه وهو السيد حسن (أ.) و كذا الى صفته كمستخدم لدى الطاعن ، مما تكون معه صفة المبلغ اليه و هويته محددة بشكل ناف للجهالة ، بما يجعل التبليغ صحيحا و موافقا لشروط الفصل 38 و 39 من ق.م.م و لا ينال منه ما تمسك به الطاعن من كون السيد حسن (أ.) مجرد مسير حر للمحل التجاري استنادا لعقد التسيير المدلى بنسخته من جهة لان العقد هو محدد المدة في 4 اشهر انتهت بتاريخ 26/10/2021 و هو سابق على تاريخ التوصل بالانذار ، كما لم ينص العقد على أي تجديد ضمني و لم يثبت الطاعن تجديده ، و من جهة أخرى لكون نفس الشخص صرح للمفوض القضائي ساعة التبليغ انه مستخدم بالمحل و ليس مسيرا حرا له ، و به يبقى محضر التبليغ صحيحا و مرتبا لكافة اثاره القانونية في مواجهة الطاعن ، و يبقى الحكم المطعون فيه معللا بهذا الخصوص بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها و ما تمسك به الطاعن على غير أساس قانوني سليم و يتعين رده .

و حيث انه و بخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم تحقق تماطله في أداء واجبات الكراء المطلوبة بموجب الإنذار موضوع الدعوى الحالية ، لثبوت عرض و إيداع جميع الواجبات الكرائية بالسومة المتفق عليها بعقد الكراء الرابط بين الطرفين ، فيحسن التوضيح انه و بالرجوع الى محضر العرض و الإيداع و كذا وصل الإيداع المدلى بهما رفقة مذكرته الجوابية المؤرخة في 19/03/2025 يتضح انه و لئن كان طلب العرض الصادر عن نائب الطاعن مؤرخ في 30/09/2024 و هو تاريخ سابق لتاريخ رفض التوصل بالانذار و الذي اصبح قانونيا و مرتبا لآثاره بعد اسيفاء اجل الرفض طبقا للفصل 39 من ق.م.م بتاريخ 02/11/2024 ، الا ان العبرة بتاريخ العرض الحقيقي و الذي لم يتم الا بتاريخ 25/11/2024 بعد فوات اجل 15 يوما الممنوحة له بموجب الإنذار كحد اقصى طبقا للمادة 26 من ظ 16-49 ، اما الإيداع فلم يتم الا بتاريخ 30/12/2024 و بالتالي فان العرض و الإيداع و لئن كانا مبرئين للذمة بخصوص الأداء الا انها تما خارج الاجل المنصوص عليه قانونا و ليس من شأنهما نفي التماطل الثابت بذمة الطاعن طبقا لمقتضيات الفصل 275 من قلع ، و هو ما علله الحكم المطعون بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها و يتعين تأييده و رد الاستئناف المؤسس على الأسباب المذكورة .

و حيث يتعين ابقاء الصائر على عاتق الطاعن .

في الطلب الإضافي :

حيث يهدف الطلب الإضافي الى الحكم على المستأنف بأدائه للمستأنف عليه واجبات الكراء الاضافية المترتبة بذمتهنالمدة من فبراير 2025 الى تمتم شهر سبتمبر 2025 أي بمجموع 6.400,00 درهم وتحديد مدة الاكراه في الأقصى.

و حيث ادلى نائب المستأنف بما يثبت أدائه المدة المطلوبة بين يدي نائب المستأنف بواسطة شيك بنكي يحمل مبلغ 9.600,00 درهم يشمل المدة من 01/10/2024 الى غاية 30/04/2025 حسب الثابت من الرسالة المؤشر عليها من قبل الأستاذ محمد (س.) اشارت الى رقم الشيك المرفق بها عدد 5530815 ، و هو الامر الذي أكده هذاالاخير بموجب مكرته المدلى بها بجلسة 13/10/2025 ، مما يكون معه

المستأنف قد اخلى ذمته من المبالغ المطوبة بموجب الطلب الاضافي ، و يتعين التصريح برفض طلب أدائها مع تحميل المستأنف عليه صائر طلبه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف و المقال الإضافي .

في الموضوع :- برده و تاييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .

و برفض الطلب الإضافي و تحميل المستأنف عليه الصائر.