

**Le paiement du loyer par virement bancaire libère le preneur de son obligation, la mention d'un paiement « contre quittance » dans le bail n'impliquant pas l'exclusion de ce mode de paiement (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 58951	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5734
<b>Date de décision</b> 20241121	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4615	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Virement bancaire, Rejet de la demande d'expulsion, Procédure abusive, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Paiement contre quittance, Obligations du preneur, Force probante, Demande reconventionnelle, Bail commercial, Absence de manquement contractuel	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée libératoire d'un règlement effectué par virement bancaire. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur au motif que le preneur avait réglé les loyers litigieux avant la délivrance de la sommation de payer.

L'appelant soutenait que le virement, non prévu au contrat qui stipulait un paiement contre quittance, ne pouvait valoir paiement libératoire, d'autant que le preneur aurait obtenu ses coordonnées bancaires de manière illicite et en violation des dispositions de l'article 666 du dahir des obligations et des contrats. La cour retient que le contrat de bail, s'il mentionne un paiement contre quittance, n'exclut aucune autre modalité de paiement.

Dès lors, le virement bancaire constitue un mode de paiement valable qui purge la dette, surtout lorsque le bailleur en a été avisé par le preneur avant même l'envoi de la sommation. La cour juge par ailleurs que l'action du bailleur, bien que mal fondée, relève de l'exercice du droit d'agir en justice et ne caractérise pas un abus justifiant l'octroi de dommages et intérêts au preneur.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم السيد مصطفى (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 30/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 9029 الصادر بتاريخ 23/07/2024 في الملف عدد 5255/8219/2024 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الطلب الأصلي في الشكل: يقبول الطلب . وفي الموضوع: برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر وفي الطلب المضاد: في الشكل يقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر .

في الشكل : حيث إنه لا دليل على تبليغ الطاعن بالحكم المطعون فيه و قدم المقال الاستئنافي في الباقي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/05/2024 والمؤدى عنه الرسم القضائي، تعرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري رقم 228 الواقع بزقة تافيلالت الدار البيضاء التابع للرسم العقاري عدد 46/3624 بمشاهدة قدرها 600 درهم ، و أنه توقف عن أداء الكراء منذ شهر فبراير 2024 على شهر أبريل 2024 و أنه وجه للمكتري إنذارا بتاريخ 03/04/2024 مانحا له أجل 15 يوما من الأداء إلا أنه لم يستجب، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بإفراغ المدعى عليه السيد إبراهيم (ج.) من المحل رقم 228 الكائن بزقة تافيلالت الدار البيضاء انفا هو و من يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ .

وبناء على المذكورة من أجل الإداء بالوثائق المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 25/06/2024 والتي أوضح من خلالها أنه يدلي للمحكمة بشهادة الملكية وأصل الإنذار مع محضر تبليغه ، ملتزمة ضمها للملف .

وبناء على المذكورة جوابية مع طلب مضاد رام إلى أداء بتعويض المقدمة من طرف المدعي عليه بواسطة نائبه بجلسة 25/06/2024 والتي أوضح من خلالها زاعما أنه تخلف عن أداء واجبات كراء الشهور 02-03-04 من سنة 2024 رغم توصله بالإنذار و ان دعوى المدعي واهية ولا أساس لها من الصحة وتبرز رغبته في الاضرار بالعارض وسوء نيته في التقاضي وان الحقيقة التي أخفاها المدعي هي انه يمتنع عن التوصل بالواجبات الكرائية و يتحايل بكل الطرق لإسقاط العارض في حالة المثل وإفراغه من المحل الذي يشغله إذ بادر العارض بعد امتناع المدعى عليه عن التوصل بالأكرية لمدة ثلاثة اشهر الى أدائها عن طريق تحويل بنكي لحساب المدعي لدى بنك ا. حساب عدد: 011780000041200000889617 وهي الشهور فبراير مارس وأبريل 2024 ، وذلك بتاريخ 25 مارس 2024، وبعدها مباشرة قام العارض بإشعاره بالحوالة وذلك بواسطة مفوض قضائي الذي حرر محضرا بذلك بتاريخ 2024/04/03 وهو ما يجعل الدعوى الحالية واهية ولا أساس لها من الصحة لسبقية الأداء و عن الطلب المضاد أن المدعي بعد توصله بالإشعار بالأداء عمد الى توجيه إنذار للعارض توصل به بتاريخ 2024/03/27 ، بعد أكثر من 10 أيام من توصله بالأكرية. يطالب العارض بأداء الشهور التي سبق أداءها وتوصل بمقابلها عن طريق البنك وتم إشعاره بذلك ، و هو ما يؤكد سوء نيته في التقاضي ورغبته في الاضرار بالعارض وتحمله المصاريف هو في غنى عنها كإلزامه تنصيبه لمحام للدفاع عن مصالحه امام المحكمة التجارية وغيرها وهو ما يبرر مطالبته بتعويض عن الضرر المادي والمعنوي الذي سببه للعارض وبعد توصله بالإنذار بادر الى الجواب عنه بواسطة رسالة توضيحية بلغ بها دعوى بتاريخ 2024/4/09 بواسطة المفوضة القضائية فاطمة الزهراء (أ.) يؤكد له فيها بأنه سبق و توصل بالأكرية المعنية وبأنه سوف يطالبه بالتعويض عما لحقه من اضرار نتيجة تقاضيه بسوء نية و أن الدعوى الحالية واهية ولا أساس لها من الصحة ، و ان الغاية منها الاضرار

بالعارض وتحمله مصاريف هو في غنى عنها مما يستوجب الحكم برفض الطلب وفي الطلب المضاد الحكم للعارض بتعويض عما لحقه من ضرر نتيجة تعسف المدعي في استعمال حقه في التقاضي وتأكد سوء نيته في ذلك ، لذلك يلتمس في الطلب الأصلي برفض الطلب و الطلب المضاد الحكم للعارض بتعويض عما لحقه من أضرار مادية ومعنوية و إجباره على تحمل مصاريف المحامي والتنقلات وترك محله التجاري مقفلا لعدة فترات من اليوم يحدده بكل اعتدال في مبلغ 20.000,00 درهم و تحديد مدة الاكراه البدني الأقصى وتحميل المدعي الصائر.

وبناء على المذكرة جوابية المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 16/07/2024 والتي أوضح من خلالها أنه حول المذكرة الجوابية أن زعم المدعى عليه أن المالك السيد مصطفى (ب.) إمتنع عن التوصل بكراء ثلاثة أشهر فبراير و مارس و ابريل 2024 و لهذا السبب فإنه دفع مبلغها في حسابه البنكي بتاريخ 25 مارس 2024 و اشعاره بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 22 مارس 2024 و بتاريخ 27-03-04 فوجئ العارض بتوصله من المكثري بإشعار بتحويل واجبات الكراء إلى حسابه البنكي متدرا بعدم الإتصال به لتسلم واجبات الكراء كما اخبره بأنه سيقوم بتحويل واجبات الكراء عند استحقاقها في حسابه البنكي ولم يسبق للمالك ان سلم للمكثري رقم حسابه البنكي ، كما وجه المالك إنذارا للمكثري لأداء الشهور يناير وفبراير ومارس 2024 مانحا له اجل 15 يوما للأداء توصل به بتاريخ 03-04-2024 و إن المالك وضح للمكثري بتاريخ 27-05-2024 في رسالة انه لم يسبق له ان إتفق معه على دفع الكراء في حسابه البنكي و لم يرفض التوصل بالكراء ولم يسبق له ان سلمه رقمه وأن حصوله عليه بطريقته واستعماله ضدا عن ارادته يعتبر عملا غير مشروع. حيث وبعد أن تحقق المكثري من عدم قانونية أدائه الكراء في الحساب البنكي للمالك فإنه بتاريخ 09-04-2024 أجاب على الإنذار الذي بلغ به بتاريخ 03-04-2024 بعرض مبلغ 4500 درهم المطالب به عن طريق رسالة جوابية على إنذار مرفقة بمبلغ مالي و إن الفصل 275 قانون الإلتزامات والعقود و أنه عند توصل المكثري بالإنذار، فإن هذا الفصل يخول له القيام بإجراءات للتحلل من الكراء المطالب به في الإنذار وذلك بمباشرة إجراءات العرض العيني الحقيقي قبل الايداع الفعلي، وفق ما نصت عليه الفصول 171 الى 178 من قانون المسطرة المدنية و إن ما ينفي التماطل عن المكثري ويبرئ ذمته من الكراء المطالب به في الإنذار هو العرض الحقيقي وليس الجواب على الإنذار و إن الفصل 666 من ق ل ع ينص يدفع الكراء بالنسبة إلى العقارات في المكان الذي توجد فيه العين "المكثرة وبالنسبة إلى المنقولات في مكان ابرام العقد، و ذلك كله ما لم يشترط خلافه والذي استنتجت منه قاعدة الكراء مطلوب لا محمول وحسب مضمون هذه القاعدة، فإن أجرة كراء العقارات سواء خصصت لغرض تجاري أو سكني يجب ان تدفع حيث توجد العين المكثرة وأن المكثري هو المكلف دائما بالتوجه عند المكثري ليطالبه بأداء الوجيبة الكرائية التي حل وقتها، ولا تثريب على المكثري إن هو لم يحملها إليه ولو حل أجلها، ما لم يلزمه عقد الكراء أو عقد لاحق اخر بذلك بكيفية صريحة و إن المكثري تعهد في عقد الكراء بأداء الإيجار الشهري مقابل توصل حيث إن أداء المدعى عليه للكراء المطالب به مخالف لما جاء في الفصل 666 المذكور إن المالك لم يوافق للمكثري على دفع الكراء في حسابه البنكي و بالتالي فإن أداء الكراء المطالب به يعتبر باطلا كأن لم يكن وحول المقال المضاد إذ توجه العارض إلى عدالتكم المحترمة بعد توفر الشروط اللازمة وهي الصفة والمصلحة وإن حق التقاضي حق كفله الدستور ونظمه القانون ، و حول المقال المضاد بعد توفر الشروط اللازمة وهي الصفة و المصلحة و إن حق التقاضي حق كفله الدستور ونظمه القانون و تبين من خلال ما عرضه العارض على مجلسكم من دفعات قانونية أنه لا يتقاضى بسوء نية ، لذلك يلتمس فيما يخص المذكرة الجوابية رد كل ما جاء فيها لمخالفته للقانون و فيما يخص المقال المضاد رفضه لعدم قيامه على أي أساس من القانون. و قد ارفقها بصورة لعقد الكراء و محضر تبليغ انذار و نص انذار.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفه المستأنف مركزا استئنافه على الأسباب التالية:

## أسباب الاستئناف

إذ ينعي الطاعن عدم اتفاق المالك والمكثري على دفع الكراء في الحساب البنكي ، ذلك أن عقد الكراء لم ينص على أن سداد مبلغ الكراء سيكون بطريقة دفعه في الحساب البنكي. و ان المكثري التزم مع المالك في العقد بأداء الكراء مقابل توصيل و ان المالك لم يزود المكثري برقم حسابه البنكي ليدفع فيه الكراء و ان حصول المكثري على حساب المالك بطريقته الخاصة واستعماله في دفع الكراء المطالب به في الإنذار ضدا عن إرادته عمل غير مشروع. وان تغيير طريقة الأداء المتفق عليها في العقد بصفة منفردة من طرف المكثري

إخلال بالتزامه في العقد الذي يلزمه بأداء الكراء مقابل توصيل. ولا يجوز للمكثري الإخلال بالتزامه في العقد وتغييره من تلقاء نفسه والمحدد في أداء الكراء مقابل توصيل بدفعه في الحساب البنكي للمالك دون موافقته ورضاه بناء على الفصل 230 من ق.ل.ع الذي ينص الإلتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون. وبالتالي فإن طريقة أداء الكراء المتفق عليها في العقد هي وحدها المبرأة لزمة المكثري وماعدا ذلك لا يمكن أن يجعله يتحلل من أدائه للكراء المطالب به في الإنذار. ويترتب على ما تم عرضه على مجلسكم أن مخالفة المستأنف عليه لطريقة الأداء المتفق عليها في العقد يجعل الأداء منعدما كأن لم يكن. وان المحكمة التجارية لم تبين حكمها على أساس قانوني عندما اعتبرت في تعليلها كون التحويلات البنكية تنفي التماطل عن المكثري ولم تأخذ بعين الإعتبار عدم موافقة المالك له على دفع الكراء في حسابه البنكي واتفق طرفي العقد على أداء الكراء بواسطة توصيل ومخالفة المكثري للفصل 666 من ق ل ع المنظم لكيفية أداء كراء المحلات التجارية والسكنية. وان العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه أو تعديله إلا برضا الطرفين، وتلتزم المحكمة عند النظر في الدعوى تطبيق بنود العقد عليهما وعدم وفاء المستأنف عليه ببنود العقد يستتبع مسؤوليته القانونية. وان المالك وجه للمكثري إنذارا توصل به بتاريخ 03-04-20 من أجل أداء مبلغ 1800 درهم المتعلق بالمدة من شهر 02-2024 الى شهر 04-2024 مانحا له اجل 15 يوما للأداء.و أجاب المكثري على هذا الإنذار بجواب مرفق بمبلغ مالي يتعلق بالمدة المطلوبة في الإنذار، ولا يمكن وصف عرض المكثري للمبلغ المطالب به في الإنذار على المالك عن طريق هذا الجواب رغم دفعه بحسابه البنكي إلا باستدراكه للخطأ الذي وقع فيه بدفع الكراء في الحساب البنكي للمالك عوض أدائه مباشرة له مقابل توصيل كما تم الاتفاق عليه في العقد بل قرينة على ان وسيلة أداء الكراء التي أدى بها الكراء المطالب به في الإنذار لم تكرر في محلها ومخالفة للقانون. وإلا فما هي الغاية من عرض المبلغ المطالب به في الإنذار رغم دفعه في الحساب البنكي و عند توصل المكثري بالإنذار وعند رغبته في أدائه للكراء مرة أخرى في الأجل المضروب له ولتفادي خطأه وتبعات دفعه للكراء في الحساب البنكي دون موافقة المالك الذي اتفق معه على أداء الكراء مقابل توصيل عليه أن يباشر إجراءات العرض العيني الحقيقي وليس طلب تبليغ جواب على انذار غير قضائي مرفق بمبلغ مالي . ولم يسبق للمالك أن سلم للمكثري رقم حسابه البنكي وقد تفاجئ وتساءل كيف حصل عليه دون اكرتات للضرر الذي قد يسببه له كاحتمال حرمانه من مبلغ الكراء عند تعرضه للحجز وأنه يحتفظ بحق متابعتها على الطريقة الغير المشروعة التي حصل بها على رقم الحساب. و بخصوص مخالفة الفصل 666 من قانون اللتزامات والعقود، فإن المالك لم يتفق مع المكثري سواء في عقد الكراء أو في عقد لاحق على أداء الكراء في حسابه البنكي ولم يزوده برقم حسابه البنكي ويجهل الطريقة التي حصل بها عليه.وان الفصل 666 من ق ل ع ينص بدفع الكراء بالنسبة إلى العقارات في المكان الذي توجد فيه العين المكتراة ما لم يشترط خلافه وعلى هذا الأساس فإن أجرة كراء العقارات سواء خصصت لغرض تجاري او سكني يجب ان تدفع حيث توجد العين المكتراة.وان هذا الفصل ورد ضمن الفقرة الثانية المخصصة للالتزامات المكثري من الفرع الثاني من الباب المخصص للكراء في ق.ل.ع. قرر أن أجرة كراء العقارات سواء خصصت لغرض تجاري او سكني يجب ان تدفع حيث توجد العين المكتراة الذي استنتجت منه قاعدة "الكراء مطلوب لا محمول" وبالتالي فإن التزام المستأنف عليه بدفع الكراء للمالك في المحل المكري له مصدره القانون. وتبين من خلال أوجه الاستثناء التي عرضها المستأنف على مجلسكم أن المحكمة التجارية ورغم عدم وجود اتفاق بين المالك والمكثري لأداء الكراء في الحساب البنكي واتفق طرفي العقد على أداء الكراء مقابل توصيل وعدم عرض المكثري للمبلغ المطالب به في الإنذار عرضا حقيقيا واكتفائه بجواب مرفق بالمبلغ المطالب به في الإنذار الذي لا يمكن وصفه الا بقرينة على ان دفع المكثري للكراء في الحساب البنكي محله ومخالف للفصل 666 من ق ل ع. مما يلتمس معه العارض قبول الطلب شكلا و موضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه إبراهيم (ج.) من المحل رقم 228 الواقع بزقة تافيلالت بالدار البيضاء انفا هو ومن يقوم مقامه وتحميله الصائر. و ادلى بنسخة من الحكم المستأنف.

وبجلسة 10/10/2024 ادلى نائب المستأنف بمذكرة توضيحية مرفقة بشيك عرض من خلالها ان المكثري دفع كراء الشهور المطالب بها في الإنذار في الحساب البنكي للمالك ضدا عن إرادته وان الفصل 628 من ق.ل.ع ينص : يتم الكراء بتراضي الطرفين على الشيء وعلى الأجرة وعلى غير ذلك مما عسى أن يتفقا عليه من شروط في العقد. وان المالك والمكثري اتفقا في العقد على أداء الكراء مقابل توصيل،وأنه لم يزود المكثري برقم حسابه البنكي ويجهل الطريقة التي حصل بها عليه . و ان المكثري أدى كراء الشهور من ماي 2024 إلى سبتمبر 2024 مقابل تواصل تحمل المالك فيما يخص أداء الشهور فبراير ومارس وأبريل 2024 المطالب بها في الإنذار . و

ان توقف المكتري عن أداء الكراء بدفعه في الحساب البنكي للمالك وعودته إلى أدائه له مباشرة عن طريق توصيل قرينة على ان أدائه للكراء بدفعه في الحساب البنكي لم يكن في محله ومخالف للقانون خاصة الفصل 666 من ق.ل.ع. وان الغاية من عرض المكتري لنفس المبلغ المطالب به في الإنذار على المالك بواسطة جواب عليه بتاريخ 09 - 04 - 2024 رغم دفعه في الحساب البنكي للمالك ما هي في الحقيقة إلا إصلاح للخطأ الذي ارتكبه بدفع الكراء في الحساب البنكي للمالك عوض أدائه مباشرة له مقابل توصيل، وان القانون لا يسمح للمكتري الحصول على رقم حساب المالك . كما انه حدد الحالات التي يسمح فيها الحصول على رقم الحساب باللجوء للقضاء. وان المالك لم يزود المكتري برقم حسابه البنكي .وبالتالي فان حصول المكتري على الحساب البنكي للمالك عمل غير مشروع يدخل في إطار التدخل في الخصوصيات وانتهاك حرمة الحياة الخاصة لكون الحساب البنكي سر ذات صلة بخصوصية الحياة الخاصة التي تعرض لها المشرع المغربي بسن قوانين حمايتها. و ان تغيير وسيلة اداء الكراء والإبراء منه المتفق عليها ودفع الكراء في الحساب البنكي للمالك يقتضي موافقة الكتابية.وان دفع الكراء في الحساب البنكي للمالك بدون موافقته عمل غير مشروع ، وأن المالك يحتفظ بحقه في متابعته . وليست لدى المالك أية وسيلة لمنع تلقي حسابه للمبلغ الذي دفعه المكتري في حسابها البنكي، وان الحساب البنكي للمالك مخصص لضبط المحاسبة ، وأن تحويل المكتري المبلغ اليه يصعب مهمة القيام بها. و نظرا لمخالفة المكتري لوسيلة الأداء المتفق عليها في العقد ودفعه للكراء في الحساب البنكي للمالك دون ان يلتمس منه الإذن ولدفعه لمبلغ 1800 درهم المتعلق بالكراء المطالب به في الإنذار في حساب المالك دون موافقته و ضدا عن ارادته و لانعدام أية وسيلة لدى المالك لمنع تلقي حسابه للمبلغ الذي دفعه المكتري في حسابه البنكي ، فان مبلغ 1800 درهم المدفوع في الحساب البنكي للمالك من طرف المكتري والمطالب به في الإنذار يعتبر كأن لم يكن مما يجعله يرجعه له عن طريق شيك مسحوب عن بنك ا..ومن أجل ذلك فان المستأنف يلتمس الإشهاد له على عرض مبلغ 1800 درهم على المستأنف عليه بواسطة شيك مسحوب على بنك ا. عدد 3372247.و ادلى بصورة شيك .

وبجلسة 24/10/2024 ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي عرض من خلاله ان الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به من رفض طلب المصادقة على الإنذار بالافراغ وعلت المحكمة حكمها تعليلا كافيا لما اعتبرت ان أداء المستحقات الكرائية عن الشهور المطلوبة في الإنذار سبق وتوصل بها المستأنف عن طريق تحويل بنكي في حسابه الخاص، الذي لا ينازع فيه ولا ينكره ، وقبل بعثه الإنذار بالاداء . وان ما ذهب اليه المستأنف من أن الأداء عن طريق إيداع المبالغ بحسابه البنكي الخاص لا يعتد به ولا يبرئ ذمة المكتري، معتبرا ان الأداء المبرئ للذمة هو الأداء الذي يتم مباشرة للمالك قول لا أساس له . وان إبراء الذمة يتم بجميع وسائل الأداء وداخل الأجل المحدد لذلك، وبما ان المستأنف يرفض التوصل بالواجبات الكرائية و يتماطل في تسلمها حتى يسقط العارض في حالة التماطل ويفرغه من المحل التجاري الذي يشغله في نشاطه التجاري و ان المستأنف لا ينكر أو ينازع في توصله بالمستحقات الكرائية موضوع الإنذار اللاحق ، و انما يتمسك بكونه لم يتوصل بها بالعين المكراة مباشرة من العارض بل حولت الى حسابه البنكي،وان هذا ما ينفي حالة المطل على العارض الذي بادر بعد إحساسه برغبة المستأنف وتسويفه الى ابراء ذمته، وبعث له بالمستحقات الكرائية عن طريق تحويل بنكي لحسابه وعمل على اشعاره بذلك بواسطة مفوض قضائي. لكن المستأنف ما ان توصل بالإشعار حتى وجه للعارض إنذارا من اجل أداء نفس المدة التي سبق أداءها، وقد ضمن محضر التبليغ هذه الملاحظة ، لكنه ورغم علمه اليقين ببراءة ذمة تقدم بدعوى بسوء نية في مواجهته من اجل افراغه من المحل ، وهو ما جعله يتقدم بطلب تعويض عن الأضرار التي لحقته جراء تقاضي المستأنف بسوء نية .

بخصوص الاستئناف الفرعي :ان المحكمة الابتدائية قد جانبت الصواب لما قضت برفض طلب العارض الرامي الى التعويض عن الأضرار التي لحقت بالعارض نتيجة تقاضيه بسوء نية. كما انها عللت حكمها بأن التقاضي حق دستوري ولا يمنع أي أحد من اللجوء الى القضاء ، لكن دعواه لا ترمي الى المساس بالحق في اللجوء الى القضاء ولكن بناء على ممارسة هذا الحق بسوء نية مما ألحق به اضرارا مادية بليغة .وأن المستأنف ليست المرة الأولى التي يقاضي فيها العارض بسوء نية، بل تعددت دعاواه التي لا أساس لها والذي تم رفضها جميعها من قبل القضاء بعد ان تبين له عدم جديتها ، وان الغاية منها افراغ العارض وحرمانه من محله التجاري مورد رزقه وعائلته الوحيدة ، والذي قضى بها اكثر من ثلاثين سنة .لكن جشع المستأنف ورغبته في الاتراء على حساب العارض و باقي المكترين ، جعله يعمل بشتى الوسائل ومن خلال ممارسته جميع المساطر القضائية لإفراغه من المحل.وان كان الدستور يخول للمواطن حق اللجوء الى القضاء للدفاع عن مصالحه وحمايتها ، فقد قيد هذا الحق بضرورة ممارسته بحسن نية وهو المنصوص عليه في المادة 5 من ق م م

وانه لما تبث سوء نية المدعي وكيدية دعواه يلزمه الغرم و تعويض الاضرار التي تسبب فيها للغير. ولأجله يلتمس العارض بخصوص الاستئناف الاصيلي الحكم برده وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وفق ملتمساته.وبخصوص الاستئناف الفرعي الحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله ، وذلك بالحكم للعارض بالتعويض المطالب به لجبر الضرر والمحدد في مبلغ 20.000,00 درهم مع تحميل المستأنف الصائر.

وبجلسة 07/11/2024 أدلى نائب المستأنف بمذكرة جوابية عرض من خلالها أن المستأنف عليه دفع بأن إبراء الذمة يتم بجميع الوسائل وان المالك والمكتري اتفقا في العقد أن تكون وسيلة الإبراء من أداء الكراء بواسطة توصيل. ووضح المستأنف في مذكراته السابقة أن المكتري أدى الكراء بوسيلة مخالفة لما تم الاتفاق عليه في العقد فضلا عن أن المالك لم يوافق له بدفع الكراء في حسابه البنكي مما يجعل الأداء كان لميكن ، وان المكتري عند توصله بالإندار لم يقيم بعرض الكراء المطالب به في الإنذار عرضا حقيقيا على المالك حتى يبرأ ذمته و بالتالي فإن التماطل ثابت في حقه. و بخصوص الاستئناف الفرعي ، إن المستأنف توجه إلى المحكمة بعد توفر الشروط اللازمة من صفة ومصالحة وأن حق التقاضي حق كفه الدستور ونظمه القانون. و إن المستأنف لا يتقاضى بسوء نية ويمارس حقه في التقاضي بناء على القانون المنظم للكراء وعلى مخالفة المكتري للإتفاق الذي بموجبه التزم بأداء الكراء مقابل توصيل.ولأجله يلتمس فيما يخص المذكرة الجوابية رد كل ما جاء فيها لمخالفتها للقانون. و فيما يخص الاستئناف الفرعي الحكم برفضه.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 07/11/2024 أُلقي بالملف مذكرة تعقيبية لدفاع المستأنف فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 21/11/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث عرضت كل جهة طعن أسباب إستئنافها وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه فيما بخصوص الإستئناف الأصلي ، فإنه فيما يتعلق السبب المثار المستمد من كون الحكم المطعون فيه لم يبنى على أساس عندما إعتبر التحويلات البنكية مبرئة للذمة و الحال أنهما إتفقا على الأداء بواسطة توصيل، فإن البين من وثائق الملف و خاصة الشروط الخاصة لعقد الكراء المرفق بالملف المصحح الإمضاء بتاريخ 18/05/2004 أنهما إتفقا على سومة شهرية قدرها 600 درهم غير شاملة للنظافة تؤدي في أول الشهر مقابل توصيل دونما التنصيص على طريقة معينة للأداء ، مما يجعل التحويلات البنكية حجة على أداء واجبات الكراء المطالب بها في الإنذار ، فضلا على كون المستأنف عليه أصليا بلغ الطاعن أصليا بأدائها بواسطة تحويلات بواسطة مفوض قضائي حتى قبل إرساله الإنذار موضوع الدعوى ، فضلا على كون السبب المستمد من مخالفة الفصل 666 ق.ل.ع. و من كون المستأنف أصليا يجهل الطريقة التي حصل بها المستأنف عليه على رقم حسابه قرينة على صحة التحويل و رقم الحساب المحولة إليه المبالغ ، و أنه لما كان عقد الكراء لا ينص على طريقة معينة للأداء و أمام إشعار المستأنف أصليا بالتحويل المنفذ لفائدته و من كونه يتعلق بالشهور المطلوبة لاحقا في الإنذار، يبقى ما أثير من أسباب في الإستئناف الأصلي غير مؤسسة قانونا و يتعين ردها.

و حيث إنه بخصوص ما أثير من أسباب في الإستئناف الفرعي و المؤسسة على التعويض عن التقاضي بسوء نية ، فيبقى مردودا بدوره ذلك أن الحكم المستأنف أجاب و عن صواب من كون المستأنف عليه فرعيا مارس حق مخول له بمقتضى القانون ، مما يتعين معه الإستئناف الفرعي بدوره و تبعا لذلك تأييد الحكم المستأنف و تحميل كل مستأنف مصاريف إستئنافه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الإستئنافين الأصلي و الفرعي.

في الموضوع: بردهما و تأييد الحكم المستأنف و تحميل مصاريف كل إستئناف على رافعه.