

# **Le paiement partiel des arriérés de loyer ne libère pas le preneur de son obligation et n'empêche pas la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 56245	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3936
<b>Date de décision</b> 20240717	<b>N° de dossier</b> 2023/8219/4737	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Paiement partiel, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion, Expertise comptable, État de mise en demeure, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de libération de la dette	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée libératoire de paiements partiels effectués après mise en demeure. Le preneur appelant soutenait s'être acquitté des loyers visés par la sommation par le biais de virements bancaires, contestant ainsi sa défaillance.

Pour trancher le débat, la cour s'en remet aux conclusions d'une expertise comptable ordonnée en cours d'instance. La cour retient que, bien que des versements aient été effectués, l'expertise révèle la persistance d'un solde débiteur.

Dès lors, elle qualifie ces versements d'acomptes et rappelle que le paiement partiel ne saurait purger la mise en demeure ni libérer le débiteur de son obligation, le maintenant en état de manquement contractuel. Le jugement prononçant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur est en conséquence confirmé.

Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours de procédure.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد جمال (ب.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1662 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/04/2023 في الملف عدد 672/8207/2023 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 6.000 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من غشت 2022 إلى غاية متم فبراير 2022، مع النفاذ المعجل والحكم بتعويض عن التماطل قدره 800 درهم وبالمصادقة على الإنذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 20/10/2022 وبفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الكائن بأمل 1 ج 5 رقم 641 حي يعقوب المنصور الرباط، وتحمله الصائر.

وحيث تقدمت السيدة هنية (ز.) بواسطة نائبتها بمقال إضافي مؤدى عنه بتاريخ 09/01/2024.

في الشكل :

حيث سبق البث فيهما بالقبول بموجب الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 06/03/2024

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعية هنية (ز.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه تربطه بالمدعى عليه علاقة كرائية، وأنه تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن المدة من غشت إلى غاية متم فبراير وجب عنها مبلغ 6.000 درهم، ملتزمة بالحكم عليه بأداء المبلغ المذكور مع النفاذ المعجل، والحكم بتعويض عن التماطل قدره 1.500 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الكائن بأمل 1 ج 5 رقم 641 حي يعقوب المنصور الرباط والصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الطاعن أدى ما بذمته للجهة المستأنف عليها داخل الآجال القانونية عن طريق تحويلات بنكية إلى حسابها البنكي بلغت قيمتها 6.000 درهم كواجب للسومة الكرائية لمحل الطاعن ومحل زوجة أخيه السيدة ميمونت (أ.) بحسب 3.000 درهم للواجبات الكرائية لشهر غشت وشتنبر وأكتوبر 2022 بالنسبة للطاعن، و3.000 درهم للواجبات الكرائية لشهر غشت وشتنبر وأكتوبر 2022 بالنسبة لزوجته أخيه السيدة ميمونت (أ.) التي تكتري هي الأخرى المحل المجاور لمحلته بنفس المنزل وبنفس السومة الكرائية من لدن نفس المكري السيدة هنية (ز.) وذلك على النحو المبين من خلال نسخة عقد كراء السيدة ميمونت (أ.) المرفق بهذا المقال. فضلا عن ان عملية تسديد السومة الكرائية في الحساب البنكي للمستأنف عليها تم حسب الاتفاق بين الأطراف على اعتبار أن المستأنف عليها تتواجد في الكثير من الأحيان خارج أرض الوطن لتطلب من الطاعن بمعية زوجة أخيه القيام بتحويلات بنكية بخصوص الواجبات الكرائية على اعتبار هي من سلمتهم رقم حسابها البنكي وإلا من أين له الحصول على رقم حساب المستأنف عليها البنكي، كما قام بتحويل بنكي لصالح المستأنف عليها بتاريخ 22/08/2022 بقيمة 2.000 درهم تشمل 1.000 درهم لمحلته و1.000 هم

كسومة شهرية لمحل زوجة أخيه بخصوص السومة الكرائية لشهر غشت 2022 بواسطة ابن أخيه السيد أيوب (ب.) بسبب ظروف صحية، وبتحويل بنكي بتاريخ 24/10/2022 بقيمة 2.000 درهم واجب السومة الكرائية للمحلين المشار إليهما أعلاه، بخصوص السومة الكرائية لشهر شنتبر 2022 بواسطة أخيه الطاهر (ب.) بسبب ظروف صحية، وكذلك قام بتحويل بنكي بتاريخ 31/10/2022 بقيمة 2000 درهم (واجب السومة الكرائية للمحلين المشار إليهما أعلاه)، بخصوص السومة الكرائية لشهر أكتوبر 2022 بواسطة جاره وصديقه محمد (ب.) بسبب ظروف صحية، وبالنظر إلى ظروفه الصحية القاهرة كلف الطاعن بعض من أقاربه للقيام بالتحويلات البنكية المشار إليها أعلاه إلى الحساب البنكي للمستأنف عليها بخصوص أداء الواجبات الكرائية وذلك على النحو المبين من خلال الإشهادات المرفقة بهذا المقال، مما يعني أن المستأنف عليها تلقت داخل الأجل القانوني ما قيمته 6.000 درهم عن الفترة الممتدة من 22/08/2022 إلى غاية 31/10/2022 تشمل 3.000 درهم للواجبات الكرائية من شهر غشت 2022 إلى غاية أكتوبر 2022 لمحل الطاعن و3.000 درهم للواجبات الكرائية من شهر غشت 2022 إلى غاية أكتوبر 2022 لمحل السيدة ميمونت (ا.)، وعليه تكون المستأنف عليها تقاضت بسوء نية للحصول على نتيجة قضائية ولو على حساب حقوقه حيث عمدت على سلوك مسطرة الأداء والإفراغ على الرغم من استخلاصها للواجبات الكرائية من لدنه بخصوص مدة المطالبة داخل الأجل القانوني فإذا كان إنذار المستأنف عليها متوصل به بتاريخ 20/10/2022، فإنه بتاريخ 31/10/2022 كان الطاعن قد أدى ما بذمته لصالح المستأنف عليها بما قيمته 3.000 درهم أي أن هذه الأخيرة سبق واستخلصت السومة الكرائية لشهر غشت 2022 بتاريخ 22/08/2022 والسومة الكرائية لشهر شنتبر بتاريخ 24/10/2022 والسومة الكرائية لشهر أكتوبر بتاريخ 31/10/2022 من دون أي تماطل أو تسويق، ليكون مجموع الواجبات الكرائية التي أداها المستأنف بمعية زوجة أخيه داخل الأجل القانونية بلغت قيمتها 6.000 درهم كواجب للسومة الكرائية لمحل ومحل زوجة أخيه السيدة ميمونت (ا.) وذلك بحسب 3.000 درهم للواجبات الكرائية لشهر غشت وشنتبر وأكتوبر 2022 بالنسبة له و3.000 درهم للواجبات الكرائية لشهر غشت وشنتبر وأكتوبر 2022 بالنسبة لزوجته أخ الطاعن السيدة ميمونت (و.) التي تكتري هي الأخرى من نفس المكري. وبخصوص تسلّم المستأنف رقم الحساب البنكي من طرف المستأنف عليها بقصد التحويل البنكي للسومة الكرائية بمعية وزوجة أخيه واحترامه لمقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع. فإن المستأنف عليها هي من سلمته رقم حسابها البنك ومؤسستها البنكية ليقوم بتحويلات بنكية متعلقة باستيفاء الواجبات الكرائية عبر حسابها البنكي لأنها مقيمة خارج المغرب ليفاجأ بعد ذلك بسوء نية المستأنف عليها في التقاضي للحصول على نتيجة قضائية ولو بمخالفة قواعد حسن النية، علما أنها لازالت تتلقى واجبات السومة الكرائية بانتظام من دون أي مماطلة عبر تحويلات شهرية يقوم بها المستأنف في حسابها البنكي إلى غاية يومنا هذا حسب الثابت من خلال وصولات التحويل البنكي إلى غاية شهر يوليوز 2023 في احترام تام لمقتضيات الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود، لهذه الأسباب يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد من حيث الشكل الحكم بعدم قبول الدعوى وفي الموضوع أساسا رفض الطلب لانعدام الأساس القانوني ورد جميع مزاعم المستأنف عليها لعدم جديتها. واحتياطيا إجراء بحث في الموضوع باستدعاء طرفي النزاع والشهود.

وبجلسة 10/01/2024 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبتها بمذكرة جوابية مع مقال إضافي جاء فيها أن المستأنف اعتاد على سداد متخلف واجبات الكراء عن شهر وشهرين بل والأشهر وان هذه الوثيقة البنكية عن أداء شهر داخل تاريخ غشت من سنة 2022 إنما هو راجع لسداد مستحقات شهر فبراير من سنة 2022، علما أن الأداء تم بجانب المكثري الآخر، وبالرجوع إلى كشوف حساب عن شهر فبراير ومارس وأبريل وماي ويونيو ويوليوز من سنة 2022 يتضح أنها خالية من كل بيان يفيد توصل العارضة بمستحقات الكراء عن هذه الأشهر. وأن العمل القضائي دأب على اعتبار أداء الدين ينصرف إلى القديم المستحق وليس إلى الحال أو اللاحق المستحق تفعيلاً للمادة 323 من قانون الالتزامات والعقود، فأداء الدين المتجزئ على شكل دوري ينصرف إلى كل جزء المستحق القديم ولا ينصرف إلى الشهر حيث تاريخ الأداء، علما أنه يفرض على الأطراف التقاضي بحسن نية طبقاً للفصل 5 من قانون المسطرة المدنية، أما بخصوص كشف الحساب البنكي المتمثل في سداد بتاريخ 31/10/2022 و24/10/2022، فقد طالبت العارضة بمستحقات ثلاثة أشهر، وتضمنت الوثيقة البنكية أداءً بتاريخ 24/10/2022 و31/10/2022 لشهرين إلى جانب أداء المكثري الآخر لمستحقات كراء الآخر، وهذا الأداء ينصرف إلى الشهور السابقة خاصة شهر مارس وأبريل من سنة 2022 حيث مازالت ذمة المستأنف مشغلة بها، كما أن أداء المستأنف لشهرين هو أداء جزئي لدين وجب استحقاقه كاملاً حسب الفصل 667 من قانون الالتزامات والعقود، وبالتالي لا يبرئ ذمة المدين، وهذا ما سار عليه القانون والعمل القضائي بحيث جاءت المادة 254 من نفس القانون صريحة في عدم اعتبار الأداء الجزئي للالتزام، وأمام

نشوء التزام محدد الأجل في ذمة المستأنف بمقتضى الإنذار يبقى تنفيذ جزء منه غير مبرر للذمة، كما أن العمل القضائي صار إلى عدم اعتبار الأداء الجزئي من قبيل القرار 178 الصادر بتاريخ 15 مارس 2022 في الملف عدد 835/1/5/2020، وعليه يتعين ترتيب أثر مطل الطاعن الناتج عن الأداء الجزئي لمجموع المبالغ المحددة في الإنذار، عملاً بالفصلين 254 و255 من ق.ل.ع. وهذا ما سار عليه العمل القضائي. أما فيما يخص باقي الكشوفات الحسابية المدلى بها من طرف المستأنف، فيتعين عدم الاعتداد بالأداء خارج الأجل المحدد في الإنذار مما يبقي وصف التماطل في حقه قائماً، لذلك يتعين على المحكمة عدم الاعتداد بهذه الكشوفات التي جاءت على سبيل تحريف الواقع ومخالفة القانون. وفي الطلب الإضافي، فإنه بناء على مقال الدعوى الرامي إلى استحقاق واجبات الكراء على الطاعن واعتباراً لما تم أدائه من واجبات الكراء اللاحقة عن الحكم المستأنف من سنة 2022 والسنة الجارية 2023 وبالنظر إلى كشوفات حسابية تعود للمستأنف عليها تظهر المدفوعات بمثابة مستحقات كراء صادرة عن المستأنف تبين بقاء الأشهر المطالب بها في هذا الطلب الإضافي مستحقة عليه. ومن خلال الكشوفات البنكية لأشهر سنة 2022 وسنة 2023 يتضح أن الطاعن مازالت مستحقة عليه 8 أشهر من سنة 2022 وأربعة أشهر من سنة 2023 حيث تم سنة 2022 أربعة تحويلات مالية من طرف المستأنف تهم مستحقات أربعة أشهر. وثمة في سنة 2023 ثمان تحويلات مالية من طرف المستأنف تهم مستحقات ثمانية أشهر، وعليه فمجموع تلك التحويلات خلال سنتين هو 12 تحويلات لاثني عشر شهراً لتبقى 12 شهراً في ذمة المستأنف مستحقة الأداء، وأن أداء الدين الذي له شكل أجزاء أو أداءات دورية حسب الفصل 323 من ق.ل.ع لا ينصرف إلا إلى القديم المستحق دون اعتبار للشهر الذي تم فيه تاريخ الأداء، وعليه فإن تلك الأداءات والتحويلات المالية البنكية تنصرف إلى أشهر سنة 2022 بتمامها، لذلك يتعين على المحكمة اعتبار سنة 2023 بأشهرها الاثني عشر مازالت مستحقة الأداء في ذمة المستأنف، لهذه الأسباب تلتزم بخصوص مذكرة الجواب رد دفع المستأنف لانعدام أساسها الواقعي وتأييد الحكم المستأنف وبخصوص الطلب الإضافي، الحكم بواجبات الكراء المستحقة على المستأنف عن المدة من شهر يناير إلى شهر دجنبر لسنة 2023 وذلك إلى حين تنفيذ الحكم بسومة كرائية شهرية قدرها 1.000 درهم.

وبجلسة 07/02/2024 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن المذكرة الجوابية للمستأنف عليها وإن كانت تحمل تناقضات خطيرة تصد في اتجاه التقاضي بسوء نية من أجل الحصول على نتيجة قضائية ولو على حساب حقوق الطاعن فإنها تؤكد ما جاء في المقال الاستئنائي وتؤكد على أدائه ما بذمته لصالح المستأنف عليها. كما تشير إلى تناقض المذكرة الجوابية للمستأنف عليها مع الإنذار الذي توصل به المستأنف بتاريخ 20/10/2022 بخصوص الشهور المطالبة بحيث أن فحوى الإنذار كان واضحاً بخصوص المطالبة بأداء الواجبات الكرائية لشهر غشت 2022 إلى غاية شهر أكتوبر 2022، في حين يدفع المستأنف بشكل غريب بأن التحويلات تتعلق بشهور سابقة تبتدئ من شهر فبراير 2022 علماً أن هناك تحويلين بعد تاريخ التوصل 20/10/2022، وهما التحويل البنكي بتاريخ 24/10/2022 وبخصوص شهر سبتمبر 2022 والتحويل البنكي بتاريخ 31/10/2022 وبخصوص الواجب الكرائي لشهر أكتوبر 2022 في حين تم أداء الواجب الشهري بشهر غشت 2022 بتاريخ 22/08/2022 خلال نفس الشهر. كما أن الطاعن أن أخ المستأنف عليها السيد محمد هو من كان يتولى تحصيل الواجبات الكرائية للعين المكتراة بما في ذلك المدة الممتدة من شهر فبراير 2022 إلى غاية شهر يوليو 2022 أي إلى غاية تسليمه رقم الحساب البنكي للمستأنف عليها لكونها تقيم خارج المغرب، وأن هناك مجموعة من الشهود المستعدين للإدلاء بشهادتهم بخصوص تسليم أخ المستأنف عليها المسمى محمد والملقب (ببو العجول) كافة السومة الكرائية إلى غاية شهر يوليو 2022 وعلى رأسهم السيد محمد (ب). كما أن أداء ما بذمته بخصوص الشهور اللاحقة لشهور المطالبة، وعلى هذا الأساس يدلي بتحويل مؤرخ بتاريخ 12/12/2022 بما قيمته 2.000 درهم وكذلك بتحويل بنكي بتاريخ 20/03/2023 بما قيمته 2.000 درهم وتحويل بنكي بتاريخ 03/04/2023 بما قيمته 2.000 درهم وتحويل بنكي بتاريخ 10/04/2023 بما قيمته 2.000 درهم وكذلك تحويل بنكي بتاريخ 06/07/2023 بما قيمته 2000 درهم وتحويل بنكي بتاريخ 2023/11/07، بما قيمته 2000 درهم وهي مجموعة من التحويلات البنكية التي تفيد أداء ما بذمته من واجبات كرائية إلى غاية شهر دجنبر 2023، لهذه الأسباب يلتزم تأكيد ما جاء في المقال الاستئنائي، ومذكرته الحالية. وبخصوص المقال الإضافي الحكم برفض الطلب مع الإشهاد بأداء الطاعن ما بذمته من واجبات كرائية إلى غاية شهر دجنبر 2023.

وبجلسة 21/02/2024 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة رد جاء فيها أن الطاعن لم يأت بحجة تدحض ما سطرته العارضة بمقالها غير الادعاء ان سداد مستحقات واجب الكراء قد تم إلى شخص يدعى محمد بصفته أخ العارضة، والحال أنها تنكر وجود أي

علاقة قرابة تربطها بهذا الشخص القابض للكراء حسب زعم المستأنف، فضلا على أنه لا يوجد من بين إخوتها من يدعى محمد، فمن خلال مقتضيات المادة 238 من قانون الالتزامات والعقود، يتبين انعدام صفة الشخص المدعو محمد حيث يشترط لقبض الدين عن الدائن - وهو المكري - شرطان الأول أن يكون ممثلا للدائن - العارضة - بمعنى وكيل على الاصطلاح القانوني والثاني أن تأذن العارضة لهذا الشخص المعين بمقتضى وكالة خاصة وهو ما عبر عنه المشرع " على وجه صحيح حيث إنه باختلال هذين الشرطين تنعدم صفة أي شخص - على فرض وجوده - في قبض الكراء فضلا على أن هذا الشخص المزعوم من المستأنف غير موجود، ولن يستطيع إثبات هذا الإذن حتى يستطيع قبل ذلك إثبات هذا الشخص القابض للكراء لذلك يبقى دفع المستأنف لا أساس له من واقع أو قانون، لهذا السبب تلتزم رد دفعات المستأنف لانعدام أساسها الواقعي والقانوني وتأييد الحكم المستأنف مع مراعاة ملتصق المقال الإضافي المضموم مع مذكرة الجواب المدلى به بجلسة 10/01/2024 .

وبناء على القرار التمهيدي عدد 156 الصادر بتاريخ 06/03/2024 والقاضي بإجراء خبرة حسابية.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 03/07/2024 جاء فيها بخصوص أداء المستأنف للواجبات الكرائية المتعلقة بشهور المطالبة موضوع الإنذار المتوصل به بتاريخ 2022/10/20 داخل الأجل القانوني: و إن تقرير الخبرة الحسابية المنجز من طرف السيد الخبير ذ شكري (ب.) يوضح بالملحوس أداء العارض ما بذمته لفائدة المستأنف عليها عبر تحويلات بنكية بخصوص شهور المطالبة الواردة في الإنذار المتوصل به من لدن العارض بتاريخ 20/10/2022 وذلك داخل الأجل القانوني، و أن الجدول الوارد في تقرير الخبرة بالصفحة رقم 5 الذي يحمل عنوان الأديان التي تمت بواسطة التحويلات التي قام بها الطاعن، بحيث يوضح عملية دفع مبلغ 2000 درهم بتاريخ 23/08/2022 ، حدد نصيب السيد جمال (ب.) من الأقساط المدونة في 1000 درهم ، و كما يوضح عملية دفع مبلغ 2000 درهم بتاريخ 24/10/2022 حدد نصيب السيد جمال (ب.) من الأقساط المدفوعة في 1000 درهم ، و كما يوضح عملية دفع مبلغ 2000 درهم حدد نصيب السيد جمال (ب.) من الأقساط المدفوعة في 1000 درهم، و أن هذه التحويلات تتناغم وتتسجم مع الجدول التوضيحي الوارد في الصفحة رقم 6 من تقرير الخبرة والذي يحمل عنوان تحديد الواجبات الكرائية المستحقة بعد خصم الأديان التي تمت بواسطة التحويلات التي قام بها الطاعن، والذي يوضح أداء المستأنف ما بذمته بخصوص شهور المطالبة المتمثلة في شهر غشت 2022 وشتنبر 2022 وأكتوبر 2022 داخل الأجل القانوني للإنذار المتوصل به بتاريخ 2022/10/20 ، وبالتالي فإن تقرير الخبرة يوضح على أن المستأنف قد أدى واجب السومة الكرائية لشهر غشت 2022، عبر تحويل بنكي 2022/08/22. كما قام بتحويلين بنكيين بعد تاريخ التوصل 2022/10/20 ، وهما التحويل البنكي بتاريخ 2022/10/24 ، بخصوص شهر شتنبر 2022 والتحويل البنكي بتاريخ 2022/10/31 ، بخصوص الواجب الكرائي لشهر أكتوبر 2022 وبالتالي فإن التحويلات الواردة في الجدول المشار إليه في صفحة رقم 5 من تقرير الخبرة وكذلك المستحقات الكرائية الشهرية المضمنة في الجدول الوارد في 6 تبين أداء المستأنف ما بذمته داخل الأجل القانوني بخصوص الشهور المطالبة موضوع الإنذار المتوصل به بتاريخ 2022/10/20 ، بخصوص شهر غشت 2022 وشتنبر 2022 وأكتوبر 2022 ، و كما أن تقرير الخبرة يوضح للمحكمة واقعة تسديد مبلغ 2000 درهم في كل تحويل بحسب 1000 درهم كسومة شهرية لمحل العارض وكذلك 1000 درهم كسومة الشهرية لمحل زوجة أخيه. وهي طريقة التسديد المعترف بها من قبل المستأنف عليها حسب ما هو وارد في المذكرة التعقيبية للمستأنف عليها والتي جاء في سطر الأخير من الصفحة الثانية وكذا الفقرة الأولى من الصفح الثالثة وفقا لتصريح المستأنف عليها في مذكرته التعقيبية على نحو التالي (وهذا الإيضاح منا حتى تكون على بينة من أمرها، حيث إن المستأنف إكترى المحل موضوع هذه دعوى ب 1000 درهم كذلك إكترت زوجة المستأنف محل محاذي للمحل موضوع النزاع من العارضة نفسها بمبلغ 1000 درهم

بخصوص أداء المستأنف للواجبات الكرائية باستمرار وانتظام إلى غاية غشت 2023 وليس إلى غاية أبريل 2023 كما جاء في تقرير الخبرة: إن كان تقرير الخبرة يوضح بشكل مفصل أداء المستأنف ما بذمته من واجبات كرائية باستمرار وانتظام إلى غاية أبريل 2023 على النحو المبين من خلال الصفحة رقم 5 و الصفحة رقم 6 من تقرير الخبرة فإن العارض يؤكد لجنايبكم في هذا الصدد أنه قام بأداء السومة الكرائية لفائدة المستأنف عليها إلى غاية شهر غشت 2023 وليس إلى غاية أبريل 2023 حيث سبق ووضح لسيد الخبير أنه قام بتحويلات بنكية إلى الحساب البنكي للمستأنف عليها تتضمن أداء السومة الكرائية للمحل الذي يكتريه العارض والمحال الثاني الذي

تكريه زوجة اخيه إلى غاية متم شهر ابريل 2023 حيث ان كافة التحويلات اللاحقة لشهر ابريل ابتداء من شهر ماي 2023 تحسب لصالح العارض السيد جمال (ب.) و ذلك بعدما توصل السيدة ميمون (ا.) من لدن المستأنف عليها بانذار يطالب بها بإداء السومة الكرائية من شهر ماي 2023 إلى غاية دجنبر 2023 ، وقامت السيدة ميمون (ا.) بإيداء المبالغ المطالب بها في الإنذار في صندوق المحكمة الابتدائية بالرباط، وعليه سبق للعارض أن ادلى لسيد الخبير بالتحويلات التالية:

تحويل بنكي مؤرخ بتاريخ 2022/08/22، بما قيمته 2000 درهم كواجب السومة الكرائية لسنة 2022

تحويل بنكي مؤرخ بتاريخ 2022/10/24، بما قيمته 2000 درهم كواجب السومة الكرائية لشهر شتنبر لسنة 2022.

تحويل بنكي مؤرخ بتاريخ 2022/10/31، بما قيمته 2000 درهم كواجب السومة الكرائية لشهر أكتوبر لسنة 2022

تحويل بنكي مؤرخ بتاريخ 2022/12/12، بما قيمته 2000 درهم كواجب السومة الكرائية لشهر نونبر. 2022.

وكذلك بتحويل بنكي بتاريخ 2023/03/20، بما قيمته 4000 درهم كواجب السومة الكرائية لشهر دجنبر 2022 ويناير 2023

وكذلك بتحويل بنكي بتاريخ 2023/04/03، بما قيمته 2000 درهم كواجب السومة الكرائية لشهر فبراير 2023

وكذلك تحويل بنكي بتاريخ 2023/04/10، بما قيمته 2000 درهم كواجب السومة الكرائية لشهر مارس 2023

وكذلك تحويل بنكي بتاريخ 2023/07/06، بما قيمته 4000 درهم كواجب السومة الكرائية لشهر أبريل 2023 وماي 2023 ويونيو 2023 ، علما أن السيدة ميمونت (ا.) قد قامت بإيداع شهر ماي إلى شهر دجنبر 2023 إلى صندوق المحكمة الابتدائية بالرباط.

وكذلك تحويل بنكي بتاريخ 2023/11/07، بما قيمته 2000 درهم كواجب السومة الكرائية لشهر يوليوز 2023 وغشت 2023

وعليه وبناء لما تمت الإشارة إليه أعلاه فإنه سيتضح للمحكمة أن المدعية تقاضت بسوء نية للحصول على نتيجة قضائية ولو على حساب حقوق العارض حيث عمدت على سلوك مسطرة الأداء والإفراغ على الرغم من استخلاصها للواجبات الكرائية من لدن العارض بخصوص مدة المطالبة داخل الاجل القانوني ، ملتتمسا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد وبخصوص الطلب الإضافي رفض الطلب الإضافي لعدم جديته.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 03/07/2024. فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأوجه استئنافه المسطرة أعلاه.

و حيث انه امام منازعة الطاعن في واقعة الأداء و كون ذمته غير مليئة بالمبالغ المطالب بها امرت المحكمة بإجراء خبرة أسندت مهمة القيام بها للخبير شكري (ب.) و الذي خلص من خلالها الى انه بعد الاطلاع على وثائق الملف قام بتحديد الواجبات الكرائية المستحقة بعد خصم الاداءات التي تمت بواسطة التحويلات التي قام بها و المحددة في مبلغ 14600 دهم و حدد مبلغ الواجبات الكرائية التي لازالت عالقة في ذمة الطاعن في مبلغ 6400 درهم و مادام ان الاداءات المنجزة هي اداءات جزئية لا تغطي كامل الواجبات المطالب بها و هو ما يعتبر اداء جزئيا و الحال ان المستقر عليه ان الاداء الجزئي لا يبرئ الذمة و لا ينفي حالة المطل و بالتالي يبقى المستأنف في وضعية الاخلال بالتزاماته المسطرة في العقد، مما يبرر فسخ هذا الأخير و هو ما خلص اليه و عن صواب الحكم المستأنف مما يتعين معه رد السبب على مثيره.

و يبقى تبعا لذلك الحكم المطعون فيه صائبا و يتعين تبعا لذلك رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي :

حيث التمس الطرف المستأنف عليه الحكم على المستأنف بأدائه لفائدتها واجبات الكراء عن المدة اللاحقة أي عن المدة من 01/01/2023 الى غاية دجنر 2024 و جب فيها مبلغ 12.000 درهم.

وحيث انه مادام إن الطلب الاضافي هو ناتج عن الطلب الاصلي اعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م. و إنه لا يوجد بالملف ما يفيد براءة ذمة المستأنف من الواجبات الكرائية المطلوبة مما يتعين معه الاستجابة للطلب بشأنها.

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البث فيه بالقبول

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الاضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ (12.000) درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2023 الى غاية دجنر 2023 مع تحميلها الصائر.