

Le paiement partiel des loyers s'analyse en un défaut de paiement justifiant la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64434	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4522
Date de décision 20221011	N° de dossier 2022/8206/1650	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validation de la sommation, Sommation de payer, Révision du loyer, Résiliation du bail, Paiement partiel, Obligation du preneur, Loi n° 49-16, Expulsion, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences du paiement partiel des loyers suite à une révision judiciaire du prix du bail et sur la validité d'un congé fondé sur ce motif. Le tribunal de commerce avait validé le congé, ordonné le paiement d'un solde locatif et prononcé l'expulsion du preneur. L'appelant principal soutenait que le congé était nul pour viser des périodes partiellement acquittées et que la révision du loyer ne lui était pas opposable faute de notification de la décision l'ayant prononcée. La cour écarte ces moyens en retenant que le paiement effectué sur la base de l'ancien loyer, alors qu'une décision de justice exécutoire avait fixé un nouveau montant, constitue un paiement partiel. Elle rappelle que le paiement partiel des loyers s'analyse en un défaut de paiement justifiant la validation du congé et l'expulsion, le preneur, qui avait lui-même interjeté appel de la décision de révision, ne pouvant se prévaloir de son défaut de notification pour échapper à ses obligations. Faisant droit à l'appel incident du bailleur, la cour réforme le jugement sur le rejet des charges de services collectifs, considérant que l'obligation de paiement du preneur était déjà consacrée par une précédente décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée. Elle procède également à la rectification d'une erreur matérielle dans le décompte des sommes dues et statue sur les loyers échus en cours d'instance. En conséquence, l'appel principal est rejeté et le jugement est réformé sur les chefs de l'appel incident.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد ياسين (م.) بواسطة دفاعه والمؤداة عنه بتاريخ 01/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/01/2022 تحت عدد 520 في الملف عدد 10001/8219/2021 والقاضي بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ الذي توصل به بتاريخ 14/06/2021 والحكم تبعا لذلك بأدائه مبلغ 3780 درهما الذي يمثل واجبات كراء المحل التجاري الكائن بقيسارية [العنوان] الدار البيضاء عن المدة الممتدة من 01/10/2017 إلى متم شتنبر 2021 , على أساس سومة شهرية قدرها 270 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 1000 درهم , وبإفراغه من المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وبتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات .

وبناء على مقال الاستئناف الفرعي والاضافي واصلاح خطأ المادي المدلى به من طرف الشركة (ع. م.) بواسطة دفاعها والمؤداة عنه بتاريخ 21/06/2022 تستأنف بمقتضاه فرعيا الحكم المشار الى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف الأصلي من طرف السيد ياسين (م.) وفق الشروط المتطلبة قانونا فيكون حريا الحكم بقبوله.

وحيث قدم الاستئناف الفرعي والمقال الاضافي واصلاح خطأ مادي داخل الأجل القانوني ووفق ما هو متطلب قانونا من الناحية الشكلية مما يتعين قبولهم.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان الشركة (ع. م.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها تكرى محلا تجاريا للمدعى عليه يقع في عنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 180.00 درهم رفعت الى مبلغ 270.00 درهم بمقتضى حكم رقم 2735 بتاريخ 21/06/2016 ملف مدني عدد 15/1301/4789 قام باستئنافه المدعى عليه فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرار لها رقم 11 بتاريخ 2018/01/11 ملف رقم 2017/1304/2310 وأن المدعى عليه امتنع عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من 2017/10/01 إلى متم شتنبر 2021 وجب فيها مبلغ 12960 درهما ومبلغ 846.00 درهم واجب الخدمات قضى بها الحكم السابق عن المدة من 01/01/2012 الى 30/11/2015 واجب الخدمات عن المدة 2015/12/01 الى متم شهر شتنبر 2021 وجب فيها مبلغ 1890 درهما وأن المدعية بعثت اليه انذارا غير قضائي بواسطة المفوض القضائي بوشعيب (ج.) لكن الطي رفض تسلمه من طرف السيد عزيز (ج.) بصفته مستخدم لدى المدعي عليه حسب تصريحه بتاريخ 14/06/2021 وأن الانذار الذي ارسلته المدعية تضمن انذار المدعى عليه بأدائه للمدعية واجبات الكراء المفصلة سابقا أمهلهت أجل 15 يوما يبتدىء من تاريخ التوصل وأن المدعى عليه لم يقم بالأداء أو عرض واجبات الكراء أو إيداعها في صندوق المحكمة كما ينص على ذلك الفصل 275 من ق.ل.ع وأن الفصل 255 من ق.ل.ع. ينص على أن التماطل يصبح ثابتا في حق المدعى عليه بعد أن يوجه اليه المدعي انذارا صريحا بوفاء الدين ولم يستجب للإنذار وأن الإنذار الذي أرسلته العارضة الى المدعى عليه تضمن السبب الذي اعتمده المدعية في طلب الافراغ وأنه منحه الأجل المنصوص عليه في الفصل 26 من قانون 16- 49 وأن طلب المصادقة على هذا الانذار وقع بعد مرور الأجل القانوني

ولذلك لم يبقى للمدعية الا اللجوء الى المحكمة للحكم وفق طلباتها ، ملتزمة قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية واجب الكراء وقدره 12960.00 درهم عن المدة من 01/10/2017 الى متم شتنبر 2021 ومبلغ 846.00 الذي قضى به الحكم رقم 2735 المشار إليه أعلاه وواجب الخدمات حسب 10 % من ثمن السومة الكرائية الجديدة عن المدة من 01/12/2015 الى متم شتنبر 2021 وجب فيها مبلغ 1890.00 درهما وعن التعويض عن التماطل وقدره ألف درهم مع النفاذ المعجل والاكراه البدني في الأقصى والصائر والحكم بالمصادقة على الانذار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الذي يكتريه من المدعية والكائن في عنوانه أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء . و أرفق المقال بشهادة الملكية وصورة طبق الأصل من تواصل أداء الضريبة وانذار غير قضائي و محضر تبليغ على ظهر الإنذار و نسخة حكم ابتدائي عدد 2735 ونسخة من مقال استئناف المدعى عليه للحكم القاضي بالمراجعة .

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 09/11/2021 جاء فيها حول الطعن في الشخص المبلغ له الإنذار فإن الإنذار توصل به شخص اسمه عزيز (ج.) كما ورد فيه وأن هذا الشخص ربما كان من ضمن الباعة كما يطلق عليهم "فراش" أمام محل المدعى عليه ولم يتضمن الإنذار الهوية الكاملة لمتلقيه ودون أن يسجل المفوض القضائي اشهادا لإثبات تبعيته للمحل وأن القانون اوجب ضرورة التوصل بالإنذار المعني بالأمر أو من له الحق و أن الأمر يختلف عن الاستدعاء وحول الطعن في سبب الإنذار يتضح على أن الإنذار لم يتضمن المدد الحقيقية الغير المؤداة بل شمل مددا مؤداة حسب عروض عينية مودعة بالمحكمة كما هو مفصل بالمذكرة الحالية وبذلك فان هذا الإنذار لم يأتي على الشكل القانوني المطلوب لكونه تضمن مددا و واجبات كرائية مودعة رهن إشارة المالكين وبذلك يكون السبب غير حقيقي مادام استند على تماطل المكثري والواقع خلاف ذلك كما أن السبب يبقى غير منتج لأي أثر قانوني مادام تضمن الإنذار مددا مؤداة كما أن القرار الاستئنافي لم يبلغ به العارض إلى حد الان , و عليه فإن السبب الذي بني عليه إنذار المدعى يعتبر غير جدي وبذلك لا يتعين المصادقة عليه بالإفراغ لان السبب المستند إليه باطل وهو سند التماطل الغير وارد وأنه لا يمكن المصادقة على إنذار لانتفاء التماطل ولا يحمل السبب الحقيقي لأنه يتنافى مع القانون الذي ينص على ضرورة صحة السبب المادة 27 من القانون 49.16 القانون المتعلق بكراء العقارات و المحلات المتخصصة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي " إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار قضت وفق طلب المكثري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكثري وإلا قضت برفض الطلب " ، ملتصقا بالحكم برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر . و أرفقت المذكرة بالملف الطبي للمدعى عليه والصورة الفوتوغرافية للمدعى عليه وصورة رسالة من دفاع المدعى عليه بتاريخ 2018/03/26 موجهة الدفاع الشركة المدنية الأستاذ غزالي (ب.) مع صورة شيك بمبلغ 1080 درهم عن المدة من 2017/10/01 إلى غاية 2018/03/31 و 4 إيداعات واجبات كرائية .

و بناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة جوابية بجلسة 23/11/2021 جاء فيها فيما يخص الادعاء بأن الانذار لم يتضمن الهوية الكاملة لمتلقيه حول موقف المشرع المغربي فإن المدعى عليه يعترف بأن " الانذار توصل به شخص يسمى عزيز (ج.) كما ورد فيه " وأن هذا المتسلم للإنذار صرح للمفوض القضائي باسمه وبصفته لكنه رفض الادلاء بهويته وأن الفصل 39 من ق.م.م. في الفقرات (4 و 5 و 6) نص على انه " اذا رفض الطرف او الشخص الذي له الصفة تسلم الاستدعاء أشير الى ذلك في الشهادة " " يعتبر الاستدعاء مسلما تسليما صحيحا في اليوم العاشر للرفض الصادر عن الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسلم الاستدعاء " , مما يكون معه الدفع المتعلق بهوية الشخص الذي رفض تسلم الانذار مردود ،وفيما يخص الدفع المتعلق بسبب الانذار فإن المدعى عليه زعم أن الانذار شمل مددا مؤداة عبر عروض عينية مودعة بصندوق المحكمة ولذلك فإن ذمته بريئة من كل دين لكن بالرجوع إلى العروض العينية نجد أن المدة المطلوبة والمبلغ المحدد في الانذار تلقى أن المدعى عليه لم يقم بعرض حقيقي من حيث المدة في الانذار فهي تبتدئ من 2017/07/01 بينما المدة التي اشتملتها العروض العينية تبدأ من أكتوبر 2017 فهي مدة ناقصة ب 3 شهور ، يوليو ، غشت ، شتنبر ، فالمدعى عليه لم يثبت أدائه لهذه الشهور أو قيامه بإدائها ومن حيث المبلغ المحدد في الانذار نجد المبلغ المحدد في الانذار هو 13662 درهم والمبلغ المودع هو 9180 درهم فيكون الفرق هو 4482 درهما وهذا يعني أن العرض هو جزئي فقط والأداء الجزئي يثبت التماطل ومن حيث كون المبلغ المحدد في الانذار لم يؤدكله داخل الأجل المحدد في الانذار فالمدة من فاتح يناير 2021 الى متم أبريل 2021 المطلوبة في الانذار لم تودع في صندوق المحكمة الا بتاريخ 2021/11/03 أي خارج الأجل المحدد في الانذار والمدة من فاتح يناير 2020 الى متم دجنبر من نفس السنة تم إيداعها بتاريخ 16/10/2021 اي خارج الأجل المحدد في الانذار ونفس الشيء عن المدة من 2019/01/01 الى متم دجنبر

2019. فهذه المبالغ كلها أديت أو قام بإيداعها المدعى عليه خارج الأجل والأداء خارج الأجل المطلوب في الإنذار يثبت التماطل ومن حيث الدفع يكون القرار الاستئنافي المدلى به لم يبلغ للمدعى عليه بالرجوع الى القرار الاستئنافي نجد المدعى عليه هو المستأنف ، ولذلك فمن الواجب عليه تتبع استئنافه ومعرفة مآله من جهة أخرى فالمدعى عليه توصل بإنذار غير قضائي يحمل السومة التي قضى بها الحكم الابتدائي المؤيد استئنافيا ورغم ذلك فالمدعى عليه تمادى وبقي يعرض بسومة غير حقيقية وحول العروض العينية التي قام بها المدعى عليه غير مقبولة لكنها مخالفة للقانون فيإيداع مبالغ الكراء في صندوق المحكمة يجب أن يسبقه عرض هذه المبالغ على الدائن فإذا رفضه يحق له إيداعه في صندوق المحكمة وهذا ما ينص عليه الفصل 275 من ق.ل ع والملف خال من محاضر تدل على أن العارضة رفضت تسلم واجبات الكراء و لكي يكون العرض العيني صحيحا يجب " أن يحصل على كل ما يجب أدائه" كما هو منصوص عليه في الفصل 279 في الفقرة الثالثة وينص الفصل 282 من ق ل ع " يجب على المدين أن يخطر الدائن بالإيداع الذي وقع لمصلحته فور حصوله "و المدعى عليه لم يحترم ما نص عليه هذا الفصل لإخطار المدعية فإنها فوجئت في الجلسة بأن المدعى عليه قام بإيداع واجبات الكراء في صندوقه مع ان ممثلها يأتي من مدينة وجدة على رأس كل شهر فلم يقيم المدعى عليه بعرض واجبات الكراء عليه أو على محامية الباعث لهذا الإنذار ، ملتصقا رد دفع المدعى عليه جملة وتفصيلا والحكم وفق ملتزمات المدعية في المقال الافتتاحي. وأرفقت المذكرة بنسخة أصلية من القرار الاستئنافي رقم 11 .

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيبية بجلسة 07/12/2021 أكد من خلالها دفعاته السابقة مضيفا بأن المفوض القضائي لم يعزز رفض المبلغ إليه التوصل بأية شهادة من الجيران او استجوابهم حول صفة الشخص المتلقي له ، وأن دفاع المدعية سبق و أن توصل بالعروض العينية التي تم إيداعها إلى غاية 2021/12 كما توضح ذلك الوثائق المدلى بها وبذلك يكون الإنذار قد تضمن شهورا مؤداة وكان المدعي ودفاعه عالمين بذلك الأداء وبذلك يكون الإنذار معيبا لأنه تضمن مددا ومبالغ ليست بذمة المكتري الذي كان مواظبا على العروض العينية بصفة منتظمة أما بالنسبة لتنفيذ القرار الاستئنافي القاضي بالزيادة في السومة الكرائية فان هذا القرار لم يبلغ بعد إذ أن القانون ينص على أن الأحكام لا تنفذ إلا بعد تبليغها وأن دفاع المدعي اقر بعدم تبليغه للقرار الاستئنافي للمدعى عليه أما بالنسبة للعروض العينية فالشركة المدنية العقارية مفتوحة لا مقر لها معروف فمرة تدعي أنها تتواجد بوجدة ومرة بالبيضاء وجميع التبليغات ترجع بملاحظة غير موجودة فحتى العروض التي قدمت لدفاع المدعي أنكراها ودخلها من ضمن المدد الغير المؤداة، ملتصقا بالحكم وفق جميع الدفعات الواردة في مذكرات المدعي لارتكازها على أساس مع التصريح برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر. و أرفقت بمحضر أصلي لعرض عيني لدفاع المدعية بواسطة شيك ومحضر اخباري أصلي وصورة من استدعاء.

و بناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة رد على مذكرة تعقيبية بجلسة 21/12/2021 جاء فيها أن المدعى عليه يقول بأن المفوض القضائي كان يجب عليه استجواب الجيران حول صفة الشخص الذي توصل بالانذار مع أن الاجراء المطلوب من المفوض القيام به هو التبليغ و ليس الاستجواب والذي لا يقوم به الا بناء على أمر وأن المدعية تدلي للمحكمة الموقرة بوثائق تدل على أن من توصل بالانذار والذي صرح للمفوض القضائي باسمه وصفته هو مستخدم لدى المدعى عليه بصفة قانونية و مستمرة منذ سنة 2015 كما جاء في الوثائق و ليس عارضا أو كما سماه المدعى عليه (فراش) أو وجد على سبيل الصدفة وجاء في الحكم الابتدائي عدد 2735 بتاريخ 21/06/2016 القاضي بمراجعة السومة الكرائية للمحل التجاري موضوع الدعوى أن المدعى عليه تخلف و رجع الطى بملاحظة الرفض من السيد عزيز (ج.) مستخدم لدي المدعى عليه حسب تصريحه بتاريخ 2015/05/23 هذا الحكم أضاف معلومة جديدة و هي أن هذا المستخدم يكنى (بجبلي) وأن ما نص عليه الحكم لا يمكن الطعن فيه إلا بالزور لأنه وثيقة رسمية حسب مقتضيات الفصل 418 من ق.ل.ع وورد في شهادة التسليم أخرى بتاريخ 2016/05/11 نفس الملاحظة التي سجلها المفوض القضائي في الإنذار غير القضائي بأن الذي رفض التوصل يسمى عزيز (ج.) مستخدم عند المدعى عليه حسب تصريحه فتواتر الوثائق تدل على أن ما يدعيه المدعى عليه هو تملص من المسؤولية و مراوغة لا تنفعه في شيء وفيما يخص الادعاء بانتفاء التماطل حيث أن الأجل لأداء الكراء محدد في الإنذار ب 15 يوما يبتدي من يوم 2021/06/14 و ينتهي في متم يونيو 2021 فبالرجوع إلى وصل الإيداع الذي أدلى به المدعى عليه "كل من أدلى لجة فهو قائل بها " و المتعلق بسنة 2021 نجد واجبات الكراء لم يودعها المدعى عليه في صندوق المحكمة إلا بتاريخ 23/11/2021 و يترتب عن هذا أن 4 شهور و هي يناير و فبراير و مارس و أبريل أديت خارج الأجل المحدد في الإنذار لكونه لم يقيم بإيداعها في صندوق المحكمة إلا بتاريخ 2021/11/23 مما يجعل التماطل ثابتا في حقه يقابله الحق في فسخ عقد الكراء بناء على مقتضيات الفصول 254 و 255 و 2/692 وفيما

يخص الرد على كون الاداء كان كاملا فإن نائب المدعية بعد مراجعة ملف الشركة و مقارنته بالوثائق التي أدلى بها المدعى عليه وجد أن المدعى عليه وإن أدى واجبات الكراء إلا أنه لم يؤديها بالسومة المحكوم بها بمعنى أن الأداء كان جزئيا بالإضافة إلى عدم أدائه واجب الخدمات الجماعية وأن المدعية لما استصدرت حكما بمراجعة السومة من مبلغ 180,00 درهم إلى مبلغ 270,00 درهم قامت بتتبع هذا الحكم وبلغته إلى المدعى عليه و قام هذا الأخير باستئنافه فأيدت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي و الواجب على المدعي تتبع ملف استئنافه و أداء حسب ما قضى به و بناء على هذا فإن ذمة المدعى عليه لازالت عامرة بالواجبات التالية واجب الفرق بين السومتين حسب ما قضى به الحكم الابتدائي و القرار الاستئنائي من 01/01/2016 إلى متم شتنبر 2021 بفارق قدره 90,00 درهم ووجب مبلغ 5310,00 درهم وواجب الخدمات الجماعية مبلغ 846,00 درهم قضى به الحكم الابتدائي من 01/01/2012 إلى 30/11/2015 مبلغ 1890,00 درهم عن المدة من 2015/12/01 إلى متم شتنبر 2021 وهذه مبالغ مطلوبة في الإنذار و في المقال الافتتاحي و لكن المدعى عليه لازال ممتنعا و مصرا على أدائها ، ملتزمة استبعاد دفع المدعى عليه لكونها غير مبنية على أساس والحكم وفق طلبات المدعية.

و أرفقت بنسخة من الحكم الابتدائي عدد 2735 أما القرار الاستئنائي فلقد أدلينا به رفقة مذكرة و صورة من شهادة التسليم .

وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته السيد ياسين (م.) استئنافا أصليا والمستأنف عليها الشركة (ع. م.) استئنافا فرعيا.

اسباب الاستئناف الأصلي

حيث جاء في أسباب الاستئناف الأصلي المقدم من طرف ياسين (م.) انه فوجئ بانذار من طرف المالكين يطالبون فيه بالواجبات الكرائية من 01/07/2017 الى متم ابريل 2021. و أنه أجاب على أن الإنذار غير منتج لأي اثر خصوصا المصادقة عليه بالإفراغ لانه تضمن مددا كرائية مودعة غير حقيقية وليست بذمة المكثري كما أن هذه المدد اغلبها مودع بصندوق المحكمة حسب الحجج المدلى بها أو مسلمة لدفاع المالكة. لأن المصادقة تتم إذا توفر الإنذار على الأسماء و العناوين الحقيقية والشهور الحقيقية الغير المؤداة وهناك لا تجد المحكمة بدا من المصادقة على ما ورد فيه بالأداء والإفراغ. اما الحالة في النازلة فقرار الزيادة غير مبلغ للمستأنف كما أن المدد المحددة في الإنذار ليست حقيقية وذمته خالية منها . و أن الإنذار غير مرتب وغير دقيق وشمل المدد المؤداة والمودعة بصندوق المحكمة وكذا المعروضة على دفاع الشركة المالكة للمحل . وأن المادة 24 من قانون 67/12 غير متوفر في الإنذار الموجه للمستأنف. وذلك حتى تصادق عليه المحكمة بالإفراغ. ويتضح على أن التماطل يكون غير حاصل ما دام هناك عروض عينية مودعة ومسلمة لدفاع المستأنف عليها . ومن جهة أخرى القرار غير مبلغ للمستأنف بصفة قانونية، ولا تنفيذ بدون تبليغ إذن فالسبب الذي بني عليه الإنذار غير موجود. وتنص المادة 24 من قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات و المحلات المتخصصة للاستعمال التجاري و الصناعي و الحرفي: "إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار قضت وفق طلب المكثري الرامي إلى المصادقة على الإنذار و الإفراغ المكثري وإلا قضت برفض الطلب". ولا يتكلم في هذه النقطة عن الأداء الجزئي وهو الحالة التي يتوصل بها المكثري بالإنذار حول أداء مدة معينة ومحددة ويؤدي أثناء الأجل نصفها . ولا ينطبق ذلك على النازلة لان الإنذار المصادق عليه بالإفراغ شمل مددا مودعة ومؤداة أي لم يشمل مدد حقيقية يجب أدائها . والأمر لا يتعلق بالأداء الجزئي . و أنه رغم تلك الدفعات المدلى بها في المرحلة الابتدائية حول عدم تضمين الإنذار مددا حقيقية و عدم تبليغ القرار الاستئنائي قبل التنفيذ فانه يتعين عدم المصادقة على الإنذار بالإفراغ لان هذا الإنذار لم يأت على الشكل القانوني الذي حدده المشرع ويتعين الحكم بالأداء دون الإفراغ لان الحكم الابتدائي صادق على إنذار غير حقيقي في المدد المطلوبة شمل مددا مؤداة. في حين أن معنى المصادقة على الإنذار تعني المصادقة على الإنذار الصحيح و القانوني ولما ورد فيه. والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ من محله التجاري . مع الإشهاد له بالاداءات المودعة واستعداده لأداء وعرض الكراء على الشركة المالكة . وتحميل المستأنف عليها الصائر . و ارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه بجلسة 28/04/2022 جاء فيها أن المستأنف لا يعيب على الحكم المستأنف فيما قضى به فيما يخص الأداء وإنما يعيب عليه الحكم بالإفراغ. وهذا فهم خاطئ لأن الإفراغ يترتب على عدم أداء الكراء في الأجل المحدد في الإنذار الذي حل أجله وهذا الاقرار وحده كاف لرد الاستئناف. ويعتبر اقرارا حسب مقتضيات الفصل 405 من ق ل ع

ويعتبر حجة قاطعة. وأن المستأنف زعم أنه أدلى بما يفيد أداءه للواجبات عن طريق الإيداع وبعضها سلم لدفاع الشركة العقارية. كما تفيد ذلك الوثائق وتواصل الإيداع المدلى بها في المرحلة الابتدائية . وهذا ادعاء تكذبه الوثائق التي أدلى بها للمحكمة وكل من أدلى بحجة فهو قائل . فبالرجوع الى الإنذار الذي توصل به المستأنف يتبين أن المبلغ المطلوب فيه هو 12960,00 درهم . وبالرجوع الى تواصل الإيداع يتبين ان المستأنف قام بأداء جزئي للمبلغ المطلوب في الإنذار اذ جميع المبالغ التي قام بإيداعها محصورة في مبلغ 9180,00 درهما ليصبح المبلغ الاجمالي الباقي غير مؤدي هو 3780,00 درهم . ولكي يكون العرض حقيقيا و صحيحا ونافيا للتماطل يجب أن يكون الأداء عن كل المبالغ الواجب أدائها بالتمام والكمال وهذا ما نص عليه الفصل 27 من ق ل ع في الفقرة الثالثة . وقضاء محكمة النقض استقر على أن الأداء الجزئي لواجبات الكراء يثبت التماطل . و أن القضاء اعتبر أن تماطل المكري في أداء الفرق بين السومتين بعد مطالبة المكثري بها وبعد الحكم بها قضاء يعتبر سببا خطيرا لأن الفرق بين السومتين يعتبر جزءا لا يتجزأ من أجرة الكراء وان الإخلال بها يؤدي الى الافراغ من غير تعويض. قرارا محكمة النقض عدد 908 بتاريخ 03/06/2009. وبناء على هذا القرار فإن دفع المستأنف بكونه لم يبلغ بالقرار الاستئنافي المدلى به في الملف يفترق للجديّة لكون المستأنف هو من قام بالاستئناف. وان هذا القرار صدر حضوريا في حقه وكان عليه تتبع استئنافه كما أنه توصل بالإنذار من أجل الأداء والافراغ وتضمن السومة الجديدة التي بها القرار الاستئنافي السومة القديمة ورغم ذلك بقي المستأنف يعرض ويودع واجبات الكراء بالسومة القديمة. وأن الأجل المحدد في الإنذار للأداء الذي توصل به المستأنف هو 15 يوما طبقا لما ينص عليه الفصل 26 من قانون 16-49 يبتدئ من 2017/07/01 وينتهي في متم أبريل 2021 لكن بالرجوع الى وصل الإيداع المؤرخ في 2021/11/03 يتبين ان واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2021 الى متم أبريل 2021 لم تودع في صندوق المحكمة الا بتاريخ 03/11/2021 اي انه وضعها خارج الأجل المنصوص عليه في الإنذار. وأن المستأنف ملزم بأن يدلي للمحكمة بما يفيد أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/07/2017 الى متم 30/09/2021 المذكورة في الإنذار بالأداء والافراغ بكاملها داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار . ويترتب عن كل ما سبق أن المستأنف قام بالأداء الجزئي فضلا عن الأداء خارج الأجل القانوني لواجبات الكراء المحددة في الإنذار مما يجعل التماطل ثابتا في حقه طبقا للفصل 255 من ق ل ع . و فيما يخص مبلغ الشيك البنكي 1080,00 درهم . فإن نائب المستأنف لما بحث ملف العارضة وجد فيه الشيك الأصلي لم يصرف لعدم تعيين المستفيد منه ولذلك ارجع أصل هذا الشيك الى نائبه المستأنف بواسطة المفوض القضائي بوشعيب (ج.) من أجل اعادة كتابته بتعيين الشخص المستفيد وتاريخ حديث في اسم المكريّة لكن كاتبة نائبة المستأنف بعد اتصالها بالمحامية واطلاعها على مضمون الرسالة المرفقة بأصل الشيك رفضت تسلم الرسالة كما رفضت الادلاء باسمها. وأن المستأنف زعم في مقاله بانه دأب على عرض واجبات الكراء بانتظام والتي كانت الشركة ترفض التوصل وأحيانا دفاعها كذلك فالادعاء بأن دفاعها سبق أن رفض عرض عيني لواجبات الكراء لا أساس له من الصحة ولم يدل المستأنف بأي محضر عرض عيني فيه هذا الرفض . لأن القانون الداخلي لمهنة المحاماة يمنع على المحامي أو كاتبته رفض التوصل بمراسلة أو وثيقة كيفما كان شكلها آتية من مكتب زميل. و أن الحكم بناء على كل ما سبق كان على صواب في كل ما قضى به مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف. وتحميل المستأنف جميع الصوائر. وارفقت مذكرتها برسالة ، صورة وصل، صورة شيك، محضر التوقيع.

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف نائب المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 28/04/2022 جاء فيها انه يتضح من خلال منطوق الحكم المستأنف على أن هذا الأخير ورد فيه خطأ وخطأ بين الفرق بين السومتين و الواجبات الكرائية . و أن الواجبات الكرائية من 2017/10/01 إلى متم شهر 2021/09 هي مؤداة كاملة حسب الإيداعات المدلى بتواصلها . وان مبلغ 3780.00 ليس واجب كرائي بل هو فرق بين السومتين الزيادة من 180 درهم السومة القديمة إلى مبلغ 270 درهم السومة الجديدة التي لم يبلغ بها المستأنف، لان لا تنفيذ بدون تبليغ . مما يكون معه واجب التماطل غير ثابت . كما أن المستأنف يؤكد الدفوعات السابقة المتعلقة بشمول الإنذار لمدد مؤداة سابقا إلى غاية 2021/12/31 كما يؤكد عدم امكانية المصادقة على هذا الإنذار بسبب عدم شموله للمدد الحقيقية الغير المؤداة لأنه يكون بذلك الحكم بالمصادقة عليه بالافراغ في غير محله وأن المصادقة تتم على الإنذار الصحيح قانونا و المتضمن للمدة الغير المؤداة بكل دقة . أما الإنذار موضوع الدعوى فهو غير قانوني لأنه شمل مدد سبق إيداع كرائها عن طريق العرض. و أن المستأنف توصل بمحضر أداء ملف تنفيذ عدد 2022/8511/2308 بواسطة المفوض القضائي السيد الحبشي (ب). إلا أن هذا الأخير ابلغه بهذا الخطأ الوارد في المنطوق لأن التوصل سيحمل الوجيبة الكرائية بدلا من الفرق بين السومتين وهو الخطأ الوارد في منطوق الحكم

المستأنف . والتمس الحكم وفق ما جاء بمقاله الاستئنافي. وارفق مذكرته بمحضر تنفيذ وطي التبليغ.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 19/05/2022 جاء فيها أن الدفوعات الواردة في المقال الاستئنافي حول الإنذار الموجه للمستأنف تؤكد على أن هذا الإنذار غير قانوني بسبب انه أقحم فيه مددا مؤداة لدفاع المستأنف عليها ومددا أخرى رفضت من دفاعهم وعروض أخرى أودعت بصندوق المحكمة. وهذا ليس فيه أي تناقض. لان الإنذار فعلا تضمن داخله المطالبة بأداء مدد سبق إيداعها أو أدائها لدفاع الشركة ورفضها أو رفض تصريف الشيكات المرسله إليه والتي لا يد للمستأنف في ذلك ولا يشكل تماطلا منه. فالشركة تتحمل مسؤوليتها في عدم الإفصاح عن عنوانها الموجود حسب زعمها بوجوده وعدم جعل محل مخابرة قريبا من المكتريين كل ذلك لتسبب عرقلة في الأداء والإيداع. وأن المحكمة فعلا خصمت المبالغ المدفوعة في الحكم والتي يبقى منها فقط الفرق بين السومتين مبلغ 3780.00 درهم والمشار إليه خطأ في الحكم المطعون فيه باعتبارها واجبات كرائية وهذا غير صحيح بل هو فرق بين السومتين المتعلق بحكم الزيادة في السومة الكرائية الذي لم يبلغ بصفة قانونية للمستأنف إذ لا تنفيذ بدون تبليغ. و أن المناقشة التي يؤكد عليها المستأنف هو المصادقة على الإنذار بالإفراغ. فحتى تكون المصادقة على الإنذار صحيحة وهي الحالة التي يكون فيها الإنذار شاملا للمدد الكرائية الغير المؤداة والتي لازالت بذمة المكتري ولزالت لم تؤد ولم يستجب لها داخل الأجل الممنوح له في هذا الإنذار الصحيح من حيث المبلغ الغير المؤدى من طرف المكتري. ولا يجب أن يصادق على الإنذار بالإفراغ الذي يتضمن مددا مؤداة سواء بصفة عادية أو عن طريق العروض العينية أو عن طريق دفاع المكتري . كما هو الحال في هذه النازلة . والدليل على ذلك أن الانذار شمل مبلغ 12.960,00 درهم لمي بق منها الا مبلغ 3780,00 درهم الذي هو فرق بين السومتين وليس واجب كراء كما ورد خطأ في الحكم المستأنف. ويمكن مسايرة المستأنف عليه فيما يقوله لو تضمن انذاره للمبالغ الحقيقية، وليس إضافة المبالغ المؤداة لأنه في هذه الحالة يتعين عدم الاستجابة للمصادقة على هذا الإنذار الناقص و الذي في الواقع لم يتضمن مدد حقيقية للاداء بل تضمن خلط و إضافة لمبالغ تم تسديدها عن طريق العرض العيني وهناك سوء نية المستأنف عليها وكأنها تطالب بغير ما هو مستحق. ولذلك فالاجتهاد المدلى به يتعلق بالإنذار الصحيح الدقيق الذي يتضمن مددا فعلا غير مؤداة . فالإنذار المتوصل به تضمن مددا غير مستحقة، وذمة المستأنف خالية منها وبذلك يتعين عدم الاستجابة له لأن مضمونه يهدم حالة التماطل ما دام كل المدد تم ايداعها بصندوق المحكمة أو سلمت للدفاع ورفضها ، إلا أنه رغم ذلك فان المكترية أدخلتها ضمن المدة الغير المؤداة . لأن الإنذار المتوصل به من طرف المستأنف لم يشمل المبالغ الصحيحة التي بذمته بل شمل المبالغ التي سبق له أن أودعها بصندوق المحكمة أو عرضها على المكري أو دفاعها ولم تقبلها. و أن هذا خرق كبير . وان الاجتهاد المذكور يتعلق بتوصل المكتري بالانذار الصحيح والشامل للمدد الغير المؤداة التي لازالت بذمة المكتري لا الإنذار الذي يتضمن مددا كرائية ليست بذمته وسبق له أن أودعها بصندوق المحكمة أو سبق للمكتري أن توصل بها. فهذه الاجتهادات لا تنطبق على النازلة فالمقصود بالإنذار الذي يمكن المصادقة عليه هو الانذار الصحيح والضابط للمدد الحقيقية غير المؤداة فعليا وهذا هو المقصود بهذه المناقشة. وأن المستأنف ولحسن نيته ورغم انه أصبح مقعدا كما توضح الصورة المدلى بها بسبب بثر رجليه معا بسبب مرض السكري. فانه أدلى بالواجبات الكرائية إلى غاية متم شهر ابريل 2022. وكذلك الفرق بين السومتين. والتمس الحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي والمذكرات الجوابية و تحميل المستأنف عليه الصائر . وارفق مذكرته بنسخة من محضر اخباري، نسخة من رسالة، صورة من توصيل ايداع مبالغ.

وبناء على مقال الاستئناف الفرعي والاضافي واصلاح الخطأ المادي المؤداة عنه الرسوم القضائية مع مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليها بجلسة 21/06/2022 جاء فيها انه الظروف الطارئة هي التي دفعتها لتقديم هذه الطلبات ، وهي ان المستأنف عليه ترتبت في ذمته واجبات كرائية لاحقة عن المدة المحكوم بها من فاتح اكتوبر 2021 الى متم 2022/06/30 وجب فيها مبلغ 2448 درهم حسب سومة شهرية قدرها 270 درهم. وانه لها الحق في المطالبة بهذا المبلغ. ومن جهة أخرى فإن المفوض القضائي السيد بوشعيب (ح.) تعذر عليه تنفيذ مبلغ 3780 درهم المحكوم به ابتداءيا لكونه وجد اشكالا في منطوق الحكم الذي اعتبر أن مبلغ 3780 درهم يمثل واجبات الكراء عن المدة من 01/10/2017 الى متم شتنبر 2021 ، والصحيح هو أن هذا المبلغ هو الفرق بين مجموع المبالغ الواجبة الأداء عن هذه المدة والمحددة في مبلغ 12960 درهما ، والمبلغ الذي قام المستأنف بإيداعها وهو 9180 درهما فيكون مبلغ 3780 درهما هو فرق بين المبلغين ولذلك تلتمس اصلاح هذا الخطأ المادي حتى يمكن لها تنفيذ مقتضيات هذا الحكم. وأن الحكم المستأنف رفض الحكم لها بمبلغ 1620 درهم واجب الخدمات عن المدة من 01/12/2015 الى متم شتنبر 2021 بعلة أن السومة

الكرائية شاملة لواجب الخدمات. لكن هذا التعليل غير صحيح لوجود حكم سابق رقم 2735 قضى بأن السومة ليست شاملة لواجب الخدمات وقضى للمستأنف عليها بها. أما فيما يخص مبلغ الشيك البنكي 1080 درهم الذي يمثل واجبات كراء ستة أشهر من 01/10/2017 إلى 30/03/2018 فإن أصل هذا الشيك ارجعه نائبها الى نائب المستأنف لأنها لم تبين فيه اسم المستفيد بواسطة المفوض القضائي بوشعيب (ج.) لكن نائبة المستأنف أمرت كاتبته بالرفض وعدم التوصل كما هو ثابت من محضر الرفض المرفق بالمذكرة السابقة. وهذا السلوك مخالف للنظام الداخلي للمحاماة الذي يمنع على المحامي أو كاتبته رفض التوصل بأي وثيقة أو مراسلة آتية من قبل محام ولذلك كيف يعقل أن ترفض نائبة المستأنف التوصل بالشيك من أجل اصلاح الخطأ الذي تضمنه الشيك ويعفى المستأنف من أداء واجبات كراء ستة أشهر . ولذلك فانها تنازع في الشيك ، وتلتزم الغاء الحكم المستأنف الذي اعتبر أن هذه المدة اديت بواسطة هذا الشيك والحكم من جديد على المستأنف بأداء قيمته . وفيما يخص الادعاء بأن مبلغ 3780 درهم المحكوم به يمثل واجبات فرق بين السومتين وليس واجبات كراء ، وهذا الدفع مردود من الناحية القانونية وكذلك عمل القضاء.

اولا على مستوى القانون : ان القرار الاستئنافي المؤيد للحكم الابتدائي رفع في إطار القانون رقم 07.03 وبلاستناد إلى مقتضيات هذا القانون فإن مبلغ الزيادة يسري ابتداء من سريان الزيادة الى تاريخ التنفيذ ولا يوقف أجل الاستئناف، والاستئناف نفسه تنفيذ الحكم الصادر في نطاق المادة الرابعة والمادة الثامنة منه الا اذا صدر قرار من محكمة الاستئناف يقضي بإيقاف التنفيذ. والقرار الاستئنافي المحتج به صدر حضوريا بالنسبة إلى المستأنف لأنه هو المستأنف لهذا الحكم وأنه توصل بإنذار غير قضائي بالأداء والافراغ يتضمن السومة الجديدة المقضي بها ولذلك فهذا القرار يحوز بمجرد صدوره قوة الشيء المقضي ويكتسب قوة تنفيذية ((الدكتور محمد المعمري في كتابه قرارات المجلس الأعلى وآثارها في المادة المدنية ص 210)). . ويستثنى هذه القاعدة الحالات الثلاث المنصوص عليها في المادة 361 من ق م م .

ثانيا على مستوى العمل القضائي : إن محكمة النقض تعتبر أن واجب الفرق بين السومتين بعد الحكم به قضاء جزء لا يتجزأ من أجرة الكراء ولذلك فإن عدم أدائه بعد أن يكون المكري قد طالب به يعتبر سببا خطيرا يخول الحكم عليه بالإفراغ. " قرار محكمة النقض عدد 908 الصادر بتاريخ 2009/06/03 "

وفيما يخص كون المستأنف يتقاضى بسوء نية : فانه بناء على مقتضيات الفصل 5 من ق م م يجب على كل متقاض ممارسة حقوقه طبقا لحسن النية وما استقر عليه قضاء محكمة النقض من بينها (قرار عدد 486 الصادر بتاريخ 2005/10/26 ملف شرعي عدد 199/2005/1/2/199). وأن المستأنف على علم بعنوانها بدليل أنه سبق له أن قام بعرض الكراء على نائبها بواسطة المفوض القضائي جدير بوشعيب والذي تسلم منه المبلغ بدون أي شرط ولا تردد كما هو ثابت من المحضر المرفق بهذه المذكرة وبرغم ذلك فقد قام بعرض واجبات الكراء في عنوان لا تقطن فيه . وبناء على هذا فإن الإيداع الذي قام به المستأنف يعفيه من الأداء ولا ينفي عنه التماطل لعدم عرض الكراء على المستأنف عليه ورفضته . كما ان الادعاء بكون نائبته والذي لم تتحر ولم تحترم الأعراف والتقاليد المهنية عندما نصت على اسمه الشخصي والعائلي في مذكرتها بدلا منهما جرت به العادة من الاكتفاء بكلمة (دفاع) كما تعلمت من السادة قداماء هذه المهنة. اكثر من هذا التحريف في محضر المفوض القضائي سعيد (ر.) عندما قامت بتوجيه الاتهام بكون الأستاذ غزالي (ب.) رفض عرضا عينيا لواجبات الكراء عن المدة من 01/01/2019 الى 31/12/2019 عن طريق محضر سعيد (ر.) ، ويظهر أن المستأنف عليها لا تفرق بين مسطرة عرض عيني لواجبات الكراء وما بين طلب تبليغ جواب مقرون بتواصل ايداع كما هو ثابت من الوثائق المرفقة بمذكرتها . لأن المفوض القضائي سعيد (ر.) حضر عند الاستاذ غزالي (ب.) من أجل تبليغه بجواب عن الانذار وليس عرض عيني لواجبات كراء ، الجواب عن الانذار الذي توصل به المستأنف ويشير فيه المستأنف أن طلبه مقرون بعدة وثائق ولما أطلعت على الطلب وجدته مجردا وغير مقرون بالوثائق المشار اليها في الطلب وبهذه العلة رفضت التوصل بالطلب . والمفوض القضائي (ر.) قام بواجبه وسجل في محضر التبليغ "أني رفضت التوصل" وعلل رفض التسليم بدعوى عدم وجود نسخة من وصل ايداع عن هذه المدة حساب رقم 2511 ونسخة من محضر اخباري بشأن المدة من 2019/01/01 الى غاية 31/12/2019 ، ونسخة من وصل ايداع عن هذه المدة. والتمست لاجل ما ذكر فيما يخص الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي والاصلاحي: قبول الطلبات شكلا والحكم على المستأنف الأصلي بأدائه الواجبات التالية : مبلغ 2448 درهم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة المفصلة أعلاه ومبلغ 1620 درهم واجب النظافة من

2015/12/01 إلى متم شنتبر 2021 ومبلغ 1080 درهم قيمة الشيك عن واجب كراء ستة شهر عن المدة 17/10/01 إلى . 2018/03/30 واصلاح الخطأ المادي الواقع في الحكم بالقول بأن مبلغ 3780 درهما هو فرق بين المبلغ الواجب أدائه والمبلغ المودع في صندوق المحكمة. وتأييد الحكم المستأنف. وارفقت مقالها بمحضر تبليغ ومحضر عرض عيني.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 12/07/2022 جاء فيها أن الشيك المسلم الدفاع المستأنف عليه لم يكن يحمل أي خطأ فالشيك يمكن دفعه واستخلاصه ويعتبر محررا لفائدة حامله ولو بدون اسم المستفيد . وكان على دفاع المستأنف أن يرجعه داخل الأجل أما بعد أن تقادم فلا يمكن تصحيحه . ويتحمل المستفيد تقاعسه عن تصريفه. وان دفاع المستأنف لم يرتكب أي خطأ أو خالف العرف المهني، وأن المبلغ المحكوم به وهو 3780 درهم يتعلق بالفرق بين السومتين الذي نازع في عدم تبليغ القرار المستأنف ولا تنفيذ بدون تبليغ . وان القسط الأكبر من المبالغ الكرائية قد تم إيداعها عن طريق الإيداع المباشر أو العرض العيني . وأن النقطة القانونية التي ناقشها المستأنف هو عدم قابلية هذا الإنذار للمصادقة عليه من حيث الشكل الذي لم يرد على وجه قانوني سليم وهو شمول الإنذار لمدد سبق أن تم إيداعها وبالحجج لفائدة المستأنف عليها ولم تكن دينا في ذمة المستأنف وقت إرسال الإنذار ولهذا السبب يتعين عدم المصادقة عليه لأنه لم يتضمن المدد الحقيقية التي بذمته والتي طلبت منه أدائها في الإنذار وهي مؤداة مسبقا وموضوعة رهن إشارة المستأنف عليه. وليس مناقشة الإنذار من جهة الأداء الجزئي لان الاجتهاد المدلى به لا ينطبق على هذه النازلة. لأن الإنذار لم يشمل مددا غير مؤداة و أدى المستأنف جزءا منها ولم يؤد الجزء الآخر داخل الأجل . بل هو أمام إنذار جمعت فيه جميع الواجبات الكرائية بما فيها التي تم عرضها أو إيداعها وهذا هو بيت القصيد . أما فيما يتعلق بحسن النية وسوء النية فان ما أورده في مقاله وفي مذكراته الجوابية لا يعبر إلا عن حسن نيته . فالعروض العينية تم الإدلاء بها ومنها من رفض من طرف دفاعها وهذا ما هو مضمن في محاضر المفوضين القضائيين وليس محرر من طرفه. كما أن عدم قبول شيك دفاع المستأنف دون مبرر لا تفسير له و المطالبة بتغيير الشيك بتاريخ جديد الهدف منه إثبات تماطله الذي سبق أن حرره و أدلى به داخل الأجل القانوني . و أن التمسك بالأداء الجزئي من طرف المستأنف عليه ليس إلا محاولة منه لتحويل نقطة النقاش حول الإنذار المطعون فيه والذي لا يتعلق بالأداء الجزئي . بل الانتقاد موجه بالتحديد لمضمون الإنذار وليس الأداء. لأن المحكمة يتعين الا تصادق بالإفراغ إلا على الإنذار الصحيح والحامل للمد الحقيقي التي بذمة المكتري لا أن يشمل المدد المؤداة والتي ليست بذمته وقت توصله بالإنذار لأنه بسبب ذلك يكون الإنذار غير سليم من الناحية القانونية، وما دام تضمن مددا مؤداة ومعروضة على المكري فان حالة التماطل تنتفي، لان مرسل الإنذار خلط بين المدد المؤداة التي تجعل المكتري في حالة لا تماطل والتي يكون حصرها في الإنذار وهو عالم بأنها كانت موضوع عرض عيني وهناك تكمن سوء نيته للحصول على إفراغ المكتري دون مبرر قانوني. والتمس لذلك رد جميع الدفوعات الواردة في مقال الاستئناف الفرعي وفي مذكرات المستأنف عليها لعدم ارتكازها على أساس قانوني. مع الحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي الأصلي . و تحميل المستأنف عليها الصائر .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2022-09-20 تقرر خلالها حجزها للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 11/10/2022. والتي مددت لجلسة 18/10/2022

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي المقدم من السيد ياسين (م) :

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب لعدم تضمين الإنذار مددا حقيقية وبالنظر لكون المصادقة على الإنذار لا يمكن أن تتم بناء على إنذار مختل قانونا وأخذا بعين الاعتبار الإيداعات العينية والعروض الكرائية التي تمت فإنه يلتزم إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

لكن، حيث إن المحكمة برجعها لوثائق الملف وتدقيقها لمستنداته خاصة الإنذار المبعوث للمستأنف باعتباره مكتريا اتضح لها أنه ورد سليما مستجمعا لكافة الشروط المتطلبية لصحته من تحديد لسبب الإفراغ (وهو التماطل في أداء الكراء) والمدة المطالب بها (1/7/2017 إلى متم أبريل 2021) والأجل المضروب لأجل الأداء (15 يوما) ولنيتها باعته وهي الإفراغ في حالة عدم الأداء داخل الأجل مما يكون معه

الإنداز مقدم بشكل سليم من الناحية الشكلية فضلا عن كونه تضمن مدة محددة متعلقة بأداء واجبات الكراء (من 1/7/2017 إلى متم أبريل 2021) وقد ثبت للمحكمة أن المستأنف أدى فقط مبلغ 180 درهم كمبلغ كرائي في حين أنه كان ملزم طبقا للقرار الاستئنافي الصادر في 4/1/2018 والمؤيد للحكم القاضي بالزيادة بأداء سومة شهرية قدرها 270 درهم ابتداء من 7/12/2015 فالأمر يهم أداء واجبات الكراء وأن المستأنف أدى واجبات الكراء بالسومة القديمة بشكل جزئي والأداء الجزئي كما هو معلوم قانونا ينزل منزلة عدم أداء الكراء مما يكون معه الدفع المتمسك به غير ذي أساس ويتعين رده. ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على اساس.

وحيث يتعين تحميل المستأنف صائر طعنه.

في الاستئناف الفرعي للشركة (ع. م.):

حيث عابت المستانفة فرعيا على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب فيما يخص:

1- عدم الحكم لفائدتها بمبلغ 1620 درهم برسم واجب النظافة عن المدة من 01/12/2015 إلى متم شتنبر 2021.

2- عدم الحكم لفائدتها بمبلغ قيمة الشيك وقدره (1080 درهم) برسم واجبات الكراء عن المدة من 01/10/2017 إلى 30/03/2018

كما أن الحكم المطعون فيه ورد معيبا بخصوص المبلغ المحكوم به وقدره 3780 ملتمسة إصلاح الخطأ المادي الواقع في الحكم بخصوص المبلغ المذكور واعتباره يشكل الفرق في المبلغ الواجب أدائه والمبلغ المودع في صندوق المحكمة مضيفة في طلبها الاضافي الحكم لفائدتها بمبلغ 2448 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من اكتوبر 2021 إلى متم يونيو 2022

فيما يخص واجب النظافة :

حيث علل الحكم المطعون فيه رفضه لواجبات النظافة بأن الأصل في أن السومة الكرائية تكون شاملة لضريبة النظافة في حالة عدم التصييص على الطرف الملزم بها.

لكن، حيث إن الحكم المستأنف جانب الصواب في عدم الاستجابة لطلب واجب النظافة بالنظر لكون الثابت من وثائق الملف أن المكتري هو الملزم بأدائها فالحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عدد 2735 المؤرخ في 21/06/2016 في الملف عدد 4789/1301/15 قضى بأداء المستأنف باعتباره مكتريا لفائدة المستأنفة فرعيا باعتبارها مكرية مبلغ 846 درهم برسم الخدمات الجماعية عن المدة من 1/1/2012 إلى 30/11/2015 على أساس 10% من السومة وهو الحكم الذي تم تأييده بعدما استأنفه (المكتري) بموجب قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت رقم 11 بتاريخ 4/1/2018.

وحيث إن القرار المذكور أصبح حائزا لحجية الشيء المقضي به طبقا لمقتضيات المواد 418 و451 من ق.ا.ع مما كان معه الحكم الابتدائي القاضي برفض واجب النظافة مجانبيا للصواب ويتعين اعتبار ذلك مع تعديل الحكم بأداء المستأنف لفائدة المستأنفة فرعيا مبلغ 1620 درهم عن المدة من 1/12/2015 إلى متم شتنبر 2021. وتبعاً لما سيرد بمنطوق القرار ادناه.

فيما يخص أداء قيمة الشيك بمبلغ 1080 درهم :

حيث إن المطالبة بقيمة الشيك بمبلغ 1080 درهم غير مبني على اساس سليم ما دام الملف خال مما يفيد عدم صرف المبلغ المضمن بالشيك من طرف المستانفة فرعيا أو تعذر ذلك مما يكون معه الطلب المقدم بهذا الخصوص غير مؤسس ويتعين رده.

فيما يخص طلب إصلاح خطأ مادي :

حيث التمسست المستأنفة فرعيا إصلاح الخطأ المادي المتسرب بمنطوق الحكم المستأنف الذي اعتبر أن مبلغ 3780 يمثل واجبات

الكراء عن المدة من 1/10/2017 إلى متم شتنبر 2021 والحال أن الصحيح هو كون المبلغ يشكل الفرق بين مجموع المبالغ الواجبة الأداء عن هذه المدة والمحددة في 12.620 مادم أن المستأنف عليه قام بإيداع فقط مبلغ 9180 درهم.

وحيث إنه بالاطلاع على وثائق الملف وما ورد بمنطوق الحكم تبين أن الطلب له ما يبرره ويتعين الاستجابة إليه وفق ما سيرد بمنطوق القرار أدناه.

فيما يخص الطلب الاضافي المتعلق بأداء واجبات الكراء اللاحقة عن المدة من فاتح أكتوبر 2021 إلى متم يونيو 2022 :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف سبق له أن قام بإيداع واجبات الكراء عن المدة من 1/1/2021 إلى متم دجنبر 2021 بموجب وصل إيداع رقم 00611121148403 المؤرخ في 3/11/2021 كما قام بإيداع واجبات الكراء عن المدة من 1/1/2022 إلى متم أبريل 2022 حسب وصل الإيداع المؤرخ في 17/05/2022 تحت رقم 20611122090671 مما يكون معه الطلب المقدم بخصوص المدة المذكورة غير جدير بالاعتبار ويتعين رفضه.

وحيث من ناحية أخرى، ومادم الكراء يعد عقدا تبادليا وأهم التزام يقع فيه أداء الكراء مقابل الانتفاع بالعين المكتراة فإن طلب أداء المدة من ماي إلى يونيو 2022 يبقى مبررا ويتعين الاستجابة له كالتالي : $2 = 540 \times 270$ درهم.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن بالاستئناف الأصلي والفرعي فإنه يتعين تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي والطلب الإصلاحي والطلب الإضافي.

في الموضوع : برد الأصلي وإبقاء الصائر على رافعه.

باعتبار الفرعي جزئيا وتعديل الحكم المستأنف والحكم من جديد على المستأنف عليه فرعيا ياسين (م). بأدائه لفائدة المستأنفة فرعيا مبلغ 1620 درهم برسوم الخدمات الجماعية عن المدة من 1/12/2015 إلى متم شتنبر 2021 وبتحمله الصائر.

في المقال الإصلاحي : بإصلاح الخطأ المادي المتسرب إلى منطوق الحكم المستأنف وذلك بالتنصيص على أن مبلغ 3780 درهم المحكوم به يمثل المبلغ المتبقى بذمة المستأنف عليه عن المدة من 1/10/2017 إلى 9/2021 وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليه الصائر.

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليه فرعيا لفائدة المستأنفة فرعيا مبلغ 540 درهم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من ماي 2022 إلى متم يونيو 2022 وبتحمله الصائر ويرفض الباقي.