Le paiement partiel des loyers visés dans la sommation est insuffisant pour faire échec à la résiliation du bail commercial, l’obligation de paiement devant être exécutée intégralement (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61205	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 3554
Date de décision 20230525	**N° de dossier** 2023/8206/438	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Sommation de payer, Retard de paiement, Résiliation du bail, Paiement partiel, Paiement incomplet, Obligation de paiement intégral, Eviction, Défaut de paiement des loyers, Défaillance du preneur, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité du paiement libératoire. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail, ordonné l'expulsion du preneur et l'avait condamné au paiement d'un arriéré locatif.

L'appelant principal soutenait avoir purgé sa dette avant la mise en demeure, tandis que l'appelant incident contestait la validité des paiements et sollicitait la condamnation au paiement de l'intégralité des loyers réclamés. La cour procède à une reconstitution détaillée des versements effectués par le preneur, retenant que si la quasi-totalité des loyers a été réglée, un reliquat demeure impayé au titre de la période visée par l'injonction de payer.

Elle juge que le paiement partiel des causes de la mise en demeure est insuffisant à éteindre le manquement du preneur à son obligation essentielle. Dès lors, la condition de la mise en demeure restant acquise, la résiliation du bail est justifiée en application de l'article 26 de la loi n° 49-16.

En conséquence, la cour écarte l'appel incident, réforme le jugement sur le quantum de la condamnation en le réduisant au seul solde restant dû, mais le confirme sur le principe de la résiliation et de l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 19/01/223 تقدم السيد [محمد (ن.)] بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله الحكم عدد 8757 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/09/2022 في الملف عدد 2740/8219/2022 القاضي في الطلب الاصلي : في الشكل: بقبول الطلب, وفي الموضوع: بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 01/02/2022 مع أداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 71.994 درهم من قبل واجبات الكراء بمشاهرة قدرها 8000 درهم، و إفراغهما من المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] وادي زم هم و من يقوم مقامهم، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في شقه المتعلق بأداء واجبات الكراء دون الافراغ و تحميلهما الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الطلب المضاد : في الشكل : بقبول الطلب وفي الموضوع : برفضه و تحميل رافعه الصائر.

وبناء على الاستئناف الفرعي المقدم من طرف ورثة [الميلودي (و.)] بواسطة محاميهم المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 14/03/2023 يستأنفون من خلاله فرعيا الحكم المشار الى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف الأصلي قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي قدم اتباعا لوجود استئناف أصلي ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي وطبقا لنص الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية يكون مقبولا شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن ورثة [الملودي (و.)] تقدموا بمقال عرضوا فيه أن المدعى عليهما [احمد (ن.)] و [ايزاك (ك.)] يشغلان منهم على سبيل الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] وادي زم بسومة كرائية قدرها 8000 درهم شهريا وقد وجهوا للمدعى عليهما إنذار أولا يحثونهم فيه أداء واجبات كراء الشهور المتخلفة بذمتهم داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصلهما بالإنذار وبتاريخ 2021/12/02 قد وجهوا انذارا ثاني من اجل الاداء والافراغ, و قد توصل به المدعى عليهما بتاريخ 2022/02/01 بتبليغ إنذار شبه قضائي, و أن من التزامات المكتري أداء الواجبات الكرائية بانتظام مقابل الانتفاع بالعين المكراة, و تبث إخلال المكتري بالالتزام اعلاه, و أن المدعى عليهما لم يباشرا مسطرة العرض العيني مما يجعلهما محتلان للعقار, و أن من حق المدعين المطالبة بإنهاء عقد الكراء وذلك بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه للمدعى عليهما 01/02/2022 و الحكم تبعا لذلك بإفراغهم هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] وادي زم ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار الاول و الانذار الثاني المبلغ للمكتريان [احمد (ن.)] و [ايزاك (ك.)] و الحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليهما أومن يقوم مقامهما أو بإذنهما من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] وادي زم وبأدائهما مبلغ 176000,00 درهم واجبات الكراء من 01/02/2020 إلى غاية 30/11/2021 حسب السومة الكرائية 8000 درهم شهريا وواجب النظافة عن كل سنة ابتداء من سنة 2019 إلى غاية سنة2021 وجب لها مبلغ 24.056,08 درهم ـ شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليهما الصائر. و ارفقوا مقالهم بنسخة من عقد الكراء و انذارين مع محضر تبليغهما و رسم اراثة.

و بناء على المذكرة الجوابيه مع الطلب المضاد لنائب المدعى عليه الأول المدلى بها بجلسة 06/07/2022 و التي يعرض فيها أنه كان يؤدي واجبات الكراء منذ 2004 بانتظام لفائدة المرحوم [الميلودي (و.)] بحسابه الشخصي الممسوك لدى ب.ب. و نظرا للثقة المتبادلة بين الطرفين لم يكن يمكنه من وصولات الكراء إلا بعد مدة بعد الأداء نظرا لكون المحل يتواجد بمدينة وادي زم و مالك المحل يسكن بمدينة مراكش و أنه ظل يؤدي مبالغ الكراء إلى غاية 30/10/2020 بالحساب البنكي لمرحوم و أن الاتصال بينه و مورث المدعين انقطع بعد ذلك نظرا لوفاة السيد [الميلودي (و.)] و توقف الحساب البنكي مما تعذر معه أداء واجبات الكراء لعدم توفره على عنوان المكري أو ورثته إلى أن توصل بالإنذار بالأداء و انه و دفعا لكل نقاش, فإنه يدلي للمحكمة الموقرة بمحضر إثبات صادر عن مفوض قضائي يبين أدائه لمبالغ الوجيبة الكرائية عن سنة 2020 وذلك في كل من الحساب البنكي للمرحوم [الميلودي (و.)] الممسوكين في كل من ب.ا. وكذلك ب.ب. و ان المبالغ المودع في حساب مورث المدعين تم إيداعها من طرف مستخدمين لديه و هما السيد [محمد (ن.)] و السيد [بوعزة (ش.)] و أنه بادر إلى أداء ما بذمته منذ شهر 2020/11 إلى غاية 2021/11 بصندوق المحكمة الابتدائية بواد زم بتاريخ 16/12/2021 أي داخل أجل 15 يوم من تاريخ توصله بالإنذار و أنه و نظرا لحسن نيته فإنه يؤدي بانتظام واجبات الكراء إلى غاية 2022/5/30 كما أدى واجبات الضريبة عن النظافة المطالب بأدائها من طرف المدعين مما تكون معه ذمته خالية من أي واجبات كراء و الاداء تم داخل الأجل مما يناسب معه رد طلبات المدعين لعدم ارتكازها على اساس قانوني و في الطلب المقابل فانه يمارس نشاطه التجاري بالمحل منذ سنة 2004 و أن المحل المكري هو عبارة عن محل لبيع المشروبات الكحولية و الذي يتوفر على مجموعة من التراخيص الإدارية و على اصل تجاري مهم و أن وفاة المكري و عدم توفر المدعي فرعيا على عنوانه هو ما حال دون إمكانية الأداء و أنه من حقه اللجوء إلى المحكمة قصد طلب الحكم له بالتعويض عن الأصل التجاري مقابل الإفراغ وفقا للفقرة الثانية من مقتضيات المادة 27 من قانون 49.16 ملتمسا الحكم لفائدته بتعويض مبدئي يحدده في مبلغ 5000 درهم مع إجراء خبرة حسابية قصد تحديد القيمة الحقيقة للأصل التجاري مع حفظ حقه في الإدلاء بطلبه النهائي على إثر ما ستسفر عنه الخبرة. و ارفق جوابه بمحضرين اثبات و اشهاد و 3 وصولات إيداع و وصلي أداء الضريبة لسنة 2020 و 2021.

و بناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعين و المدلى بها بجلسة 14/09/2022 و التي يعرض فيها إن المدعى عليهما توصلوا بالإنذار من اجل وضع المدين في حالة مطل يتضمن الواجبات الكرائية من 01/02/2020 الى غاية 30/11/2021 أي ما مجموعه 22 شهر × 8000 = 176.000,00 درهم, و ان العرض المدلي به و الذي يتضمن مبلغ 96.000 درهم و الذي يمثل واجبات الكراء من 01/11/2020 الى غاية 30/11/2021 وبسومة كرائية قدرها 8000 درهم, و ان هذه الواجبات ناقصة لكونها تتضمن 13 شهر وليس 12 شهر و بالرجوع الى عملية حسابية فان :13 شهر × 8000 درهم وجب لها 104.000 درهم, مما يعتبر معه العرض ناقص شهر لم يؤدي داخل الاجل, اما العرضين الآخرين والمتضمنين لمبلغ 24000 درهم فهي تتعلق بالمدة اللاحقة للإنذار أي واجبات 2022 وبالرجوع الى المدة المحددة في الانذار و التي ترتب عنها مبلغ 176.000 درهم – 96000 درهم = الباقي غير مؤدى هو 80.000 درهم والذي يمثل 10 اشهر كما أن العرض يجب أن يكون حقيقي وذلك بتوجيه الى المكري بمحل سكناه و ان الانذار تضمن عنوان المالكين بمدينة مراكش الا انهم اقاموا العرض بعنوان وهو لا يتعلق بالمالكين مما يجعله غير قانوني و غير مؤسس كما ان التأخير في اداء الواجبات ثابت لكون التماطل ثابت قبل وفاة مورث المدعيين و الذي كانت وفاته بتاريخ 2021/08/04 و ان المدعى عليهم ادلوا بمحاضر معاينة واثبات حال من الحسابات البنكية لمورث المدعيين كما انه و بالرجوع الى الحساب البنكي المتعلق بـ ب.ب. فهي اداءات سابقة عن شهر فبراير 2020 كما ان الشخص الذي أودعها لا علاقة له بعقد الكراء و ان الالتزام الموقع جاء لاحقا لهذه العملية , اضافة انها لا تمثل جميع الواجبات المتبقية المستحقة ولا تمثل جميع الاشهر المضمنة بالإنذار و لم يتم الادلاء بالتواصيل المتعلقة بالإيداع لدى البنك و ما يفيد اشهاد من مورث المدعيين بالإذن بإيداعهم لدى البنك اما المحضر المتعلق بالحساب البنكي الخاص بـ ب.ا. فهذه الحوالات لا تتعلق بواجبات الكراء و لا تفيد اداءها من طرف المكترين بل هي مبالغ خاصة. و ان المكتري هو الواجب عليه اثبات ما يفيد الاداء و ان العرض الناقص لا يعتد به و موجب للإفراغ.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن السيد [محمد (ن.)] للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث جاء في اسباب الاستئناف أن المستأنف بصفته مكتريا للمحل موضوع النزاع واضب على أداء الوجيبات الكرائية حسب الثابت من الوصولات المتعلقة بالأداء التي بحوزته، و أن المستأنف عليها تعمدت مباغتته بطلب المصادقة على الإنذار بالأداء و الافراغ و هي تعلم علم اليقين أن ذمته فارغة من أية مبالغ , وأنه تأسيسا على الأثر الناشر للإستئناف و الذي يقتضي مناقشة الدعوى من جديد و البحث في حقيقة وجود التماطل من عدمه فإنه يدلي للمحكمة بجميع الوثائق المثبتة لأداء الوجيبات الكرائية، و أن المحكمة حينما قضت بأدائه مبلغ 71.000 درهما تكون قد أغفلت التثبت من واقعة الأداء خاصة الوصولات التي أدلى بها و كانت تثبت من تواريخها أن الأداء كان داخل الأجل القانوني , وأن الأداء داخل الأجل القانوني يجعل واقعة التماطل منعدمة و يجعل الحكم المطعون فيه هو و العدم سواء , ويتضح للمحكمة أنه توصل بالإنذار بتاريخ 01-02-2022 علما أن الوصولات التي تثبت الأداء كانت في 16-12-2021 وأن المدة المطلوبة في الإنذار تتعلق بالمدة من فبراير 2020 إلى غاية نونبر 2021 , وأن الحكم المستانف أضر بحقوق المستانف كمكتري و مس بحقه في التواجد بالمحل التجاري, والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستانف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب واجراء بحث , وارفق مقاله بنسخة من حكم المستانف.

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستانف بواسطة دفاعه الاستاذ [عادل نظيف] بجلسة 16/03/2023 يوضح فيها أنه ادى جميع الوجيبات الكرائية عن المطالب بها في الانذار وذلك من تاريخ 01/02/2020 الى غاية 30/10/2020 ما مجموعه 48000,00 درهم قام بإيداعها كل من [بوعزة (ش.)] و[محمد (ن.)] في الحساب البنكي لمورث المستانف عليهم والثابت من خلال محضر المعاينة والاستجواب، وضمن هذه المدة من 01/04/2020 الى غاية 30/06/2020 اداء مبلغ 24000,00 درهم تمثل إيداع ثلاث أشهر ثابتة من خلال وصل البنك وكذلك معاينة واستجواب واستفسار يفيد ان [بوعزة (ش.)] من قام بإيداع وجبيات الكراء بحساب مورث المستانف عليهم. ومن تاريخ 01/11/2020 الى غاية 30/11/2021 ايداع ما مجموعه 96.000,00 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بواد زم، ومن تاريخ 01/12/2021 الى غاية 28/02/2022 توصيل بايداع مبلغ 24000 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بواد زم، وأن الإنذار بالأداء وجه للمستانف بتاريخ 01/02/2022 في حين أن جميع المبالغ تم ايداعها داخل آجالها وآخرها الوصل المودع بالحساب عدد 7857 بقيمة 96000,00 درهم وذلك بتاريخ 16/12/2021. وأن جميع الأداءات تمت قبل تاريخ الإنذار وأن الحكم المستانف أشار في وقائعه إلى ادلاء المستانف لوصل أداء وجيبات الكراء بمبلغ 96.000 درهم ، إلا أنه في حيثيات وتعليل الحكم المطعون فيه لم يتم اعتماده واحتسابه مما نتج عنه خطأً في احتساب قيمة الأدءات والمدة. والتمس لاجل ذلك الغاء الحكم المستنف ورفض طلبات المستانف عليهم لوقوع الأداء داخل الأجل , وادلى بنسختين من توصيلي حساب ونسخة من معاينتين واستجواب، استفسار، اشهاد ووصل البنك.

وبناء على الاستئناف الفرعي المؤدى عنه مع المذكرة الجوابية المدلى به من طرف المستانف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 16/03/2023 يعرضون فيه أن المحكمة لم ثبت في الشق المتعلق بالأداء بصفة كاملة واعتبرت الايداعات الموجودة بالبنك بمثابة واجبات كرائية واعتبرت ان المكري هو الملزم بإثبات العكس, وان المحكمة لم تطلع على المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي لدى المؤسسة البنكية اطلاعا جيدا حتى يمكن البت في النازلة,ذلك أن محضر اثبات حال موضوع الأمر عدد 2022/539 وان الواجبات التي دخلت الحساب من طرف [محمد (ن.)] لا تتعدى شهرين وهي واجبات سابقة رغم أن ايداع كان في هذه التواريخ وانه عند المحاسبة يتبين ان الواجبات الغير مؤداة تبتدئ من 01/02/2020 الى غاية 30/11/2021, أما عن سنة 2021 فهي غير موجودة أصلا اما محضر المعاينة المؤرخ في 05/07/2022 بموجب امر عدد 2022/511 لدى البنك الافريقي فإنها لا تتعلق بأي وجيبات كرائية ، وأن المبالغ تختلف عن السومة الحقيقية للكراء كما أنها لا تتضمن صاحبها و المكتري هو الملزم بالإثبات وليس المكري أي ان المحكمة قلبت عبء الاثبات هذا من جهة. ومن جهة أخرى، فانه لا يعقل ان يقوم المكري بإيداع الوجيبات الكرائية في بنكين مختلفين وفي نفس التواريخ مثلا ايداع مبلغ 8001 درهم بـ ب.ب. بتاريخ 14/07/2020 وبتاريخ 20/07/2020 ايداع مبلغ 8000 درهم في بنك اخر وكذلك ايداع مبلغ 8001 بـ ب.ب. بتاريخ 17/09/2020 وبتاريخ 18/09/2020 اداع مبلغ 15000 درهم وكذلك ايداع 8001 بتاريخ 13/10/2020 لدى بريد المغرب وايداع مبلغ 9000 درهم بتاريخ .2020/10/20, وأن الايداع لدى البنك الافريقي لا يتضمن اسم المودع وانها وثيقة من المكتري كما ان هذا الايداع لا يمكن ان يمثل ثمن الكراء الذي هو 8000 درهم وان المبالغ المودعة تختلف عن ذلك, وان الاحكام القضائية تبنى على الجزم واليقين لا على الشك والتخمين وان المحكمة لما اعتبرت هذه المحاضر التي تبقى مشكوك فيها وطعن فيها المستأنف فرعيا وصرح انها لا تخص الكراء وان الملزم بالأداء بالوصل هو المكتري وليس المكري ولما المحكمة حددت

مبالغ مؤداة دون التحقق من ذلك تكون قد جانبت الصواب في هذا الشق وعرضته للتعديل في شقه المتعلق بالأداء. وأن الاداءات التي أودعها المستأنف أصليا رغم انها خارج الاجل وناقصة ولا تمثل جميع الواجبات المضمنة بالإنذار مما يتعين معه تعديله الحكم في هذا الشق. والتمسوا لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستانف. ومن حيث الاستئناف الفرعي تأييد الحكم المستانف فيما قضى به مع تعديله برفع المبلغ المحكوم به ابتدائيا الى مبلغ 176.000 درهم مع تحميل المستأنف عليه أصليا الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانف بواسطة دفاعه بجلسة 06/04/2023 يؤكد من خلالها ما جاء بمقاله الاستئنافي و كذلك مذكرته التوضيحية المرفقة بالوثائق جملة وتفصيلا.

وبخصوص الاستئناف الفرعي فان المستانف عليهم اصليا لم يطلعوا على الوثائق المدلى بها، وأن جميع الأداءات تمت داخل الأجل حسب المذكرة التوضيحية المدلى بها, وأن اداء الوجيبات الكرائية منذ شهر فبراير الى غاية اكتوبر من سنة 2020 تمت في حساب مورث المستانف عليهم أصليا, وذلك ثابت من خلال محضري المعاينة واللذان لم يطعن فيهما بالزور، وأن وصل إيداع بمبلغ 24.000 درهم لدى البنك الافريقي بتاريخ 10/06/2020 وكذلك محضر الاستفسار والاشهاد يثبتان ان [بوعزة (ش.)] المستخدم لدى المستانف هو من قام بايداع هذا المبلغ والذي يتعلق بواجبات كراء عن شهر ابريل وماي ويونيو من سنة 2020 نظرا لكون المحل كان مغلقا خلال فترة جائحة كورونا, وجاء بمقال الاستئناف الفرعي انه لم يتم اداء سنة 2021, لكن الأداء من 01/11/2020 الى غاية 30/11/2021 ثابت من خلال التوصيل المدلى به حساب رقم 7857 وهو ما يدحض الدفوعات المثارة بمقال الاستئناف الفرعي المنعدمة الاساس القانوني والواقعي ، وتجدر الاشارة الى أنه بالرجوع لعقد الكراء والمدلى به فإن مورث المستانف عليهم توصل بتسبيق قدره 10000 درهم والذي يبقى محتفظا به الى غاية انتهاء العقد والذي وجب ايضا اخذه بعين الاعتبار, وبناء عليه تكون جميع الوجيبات الكرائية تم ايداعها قبل تاريخ الانذار مما يتعين معه رد جميع دفوع المستانفين فرعيا لعدم جديتها. والدى بنسخة من عقد كراء.

وبناء على المذكرة الاضافية المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 04/05/2023 يعرضون فيها أنهم طعنوا في محاضر المفوض القضائي المدلى بها و التي انجزت على مقاس المستأنف عليهم فرعيا ومخالفين للأمر القضائي, كما يذكرون أن صاحب الحساب توفي في 04/08/2021 وبالتالي تعذر الحصول على جميع الوثائق لكون مورثهم كان يعمل في سلك الدرك ودائم التنقل ومع ذلك فان الورثة وجدوا بعض الوثائق ومن ضمنهم ما يلي : توصيلة بالدفع تحمل مبلغ 9000 درهم بتاريخ 20/10/2020 لدى الحساب الموجود بالبنك الافريقي من طرف [المولودي (و.)] وهو مورث المستأنفين فرعيا وهو المبلغ الذي تم تضمينه بمحضر المفوض القضائي المؤرخ في 06/07/2022, وتوصيلة بالدفع تحمل مبلغ 15000 درهم لدى الحساب الموجود بالبنك الافريقي من طرف صاحب الحساب [المولودي (و.)] بتاريخ 18/09/2020 , وتوصيلة بالدفع تحمل مبلغ 8000 درهم بتاريخ 20/07/2020 مدفوعة من طرف [ملودي (و.)] لدى الوكالة البنكية لبنك الافريقي وهو نفس المبلغ والتاريخ المضمن بالمحضر المفوض القضائي, اما مبلغ 24000 درهم فالمستأنفين فرعيا لازالوا يبحثون عن هذه الوثائق,و يلتمسون لاجل ذلك الحكم وفق المقال الاستئناف الفرعي, وادلوا بثلاث تواصيل بنكية.

وبناء على رسالة اسناد النظر المدلى بها من طرف المستانف بواسطة دفاعه بجلسة 18/05/2023 يسند من خلالها النظر للمحكمة للبت في موضوع النازلة.

وحيث ادرج الملف بجلسة 18/05/2023 الفي بالملف برسالة اسناد النظر لدفاع المستانف وتسلم نسخة منها الاستاذ [شادي] عن الاستاذ [تزاري] ، فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 25/05/2023.

محكمة الاستئناف

في الاستئنافين الأصلي و الفرعي:

حيث أسس المستأنف الأصل و الفرعي استئنافهما على الأسباب المبسوطة أعلاه .

وحيث انه بخصوص الشق من الوسيلة المتعلق بانعدام التماطل و أداء الواجبات الكرائية كاملة,فان الثابت أن المستأنف أصليا بلغ بإنذار بأداء واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2020 لغاية نونبر 2021 بتاريخ 1/2/2022 وجب عنها مبلغ 176000.00 درهم اعتمادا على سومة شهرية غير منازعة فيها من قبل الطرفين قيمتها 8000.00 درهم,في المقابل بالرجوع لوثائق الملف يظهر انه تم إيداع مبلغ 96000.00 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بواد زم حساب رقم 7857 لفائدة المستأنفين فرعيا عن واجبات الكراء للفترة من 1/11/2020 لغاية 30/11/2021 حسب الثابت من محضر العرض العيني الصادر عن المفوض القضائي [عادل (ن.)] بتاريخ 16/12/2021, كما ان الثابت من محضر المعاينة الصادر عن المفوض القضائي [عادل (ن.)] بتاريخ 4/7/2022 انه بعد استقراء الحاسوب الآلي للوكالة البنكية ب.ب. المتواجد بساحة الشهداء واد زم,تبين أن المسمى [بوعزة (ش.)] مستخدم المستأنف أصليا قد أودع في حساب مورث المستأنفين أصليا ما مجموعه 48000.00 درهم بقيمة 8001 درهم للفترات 5/2/2022- 4/3/2020- 14/7/2020 – 7/8/2020- 17/9/2020- 13/10/2020, أما بخصوص محضر المعاينة المحرر في 5/7/2022 المتعلق بإيداع مبلغ 24000 درهم و لئن جاء على لسان مدير الوكالة البنكية ب.ا. السيد [يوسف (س.)] انه يتعذر عليه معرفة صاحب الحوالات المسطرة بالمحضر,إلا انه بالاطلاع على نسخة توصيلة الدفع المتعلقة بمبلغ 24000.00 درهم بتاريخ 10/6/2020 يتضح أنها تحمل رقم بطاقة من قام بعملية الإيداع [رقم بطاقة التعريف] و هو المسمى [بوعزة (ش.)] مستخدم المستأنف أصليا حسب الثابت من نسخة بطاقة تعريفه الوطنية المدلى بها ضمن وثائق الملف,ليكون مجموع ما تم إيداعه بصندوق المحكمة الابتدائية بواد زم و الحسابات البنكية لمورث المستأنفين فرعيا هو 168000.00 درهم, في حين أن قيمة الواجبات الكرائية عن الفترة المطلوبة في الإنذار 22 شهرا يستحق عنها مبلغ 176000.00 درهم,و بالتالي ينقصها مبلغ 8000.00 درهم الذي لم يتم إيداعه,سيما و انه بالرجوع لمحضر الإيداع بصندوق المحكمة الابتدائية بواد زم يظهر أن محضر الإيداع و لئن أشار الى انه يتعلق بالإيداع للفترة من 1/11/2020 الى 30/11/2021,إلا انه لم يتم بإيداع سوى مبلغ 96000.00 درهم,بدل 104000.00 درهم الواجبة عن تلك المدة الشاملة ل 13 شهر و ليس 12 شهر, مع الإشارة الى انه بخصوص الإيداع الواقع بتاريخ 24/2/2022 فانه يخص المدة 1/12/2021 لغاية 28/2/2022 الغير مشمولة بالإنذار,أما مبلغ 10000.00 درهم المسطر بعقد الكراء و الذي تسلمه مورث المستأنف عليهم فإنها تعتبر بمثابة ضمانة اتفق الأطراف على إرجاعها عند انتهاء الكراء حسب المسطر بنص عقد الكراء و لم يتم التنصيص على أنها واجبات كرائية,و بالتالي و لئن ثبت المستأنف أصليا أداؤه مبلغ 168000.00 درهم, إلا أن ذلك الأداء يبقى ناقصا,بينما الأداء يجب أن يكون تاما و كاملا للفترة المضمنة بالإنذار, ,لتكون واقعة التماطل ثابتة و هو ما يشكل إخلالا بالتزامات المكتري و مبررا مشروعا لإفراغه طبقا للمادة 26 من القانون 16/49 ,و يتعين معه رد الاستئناف الفرعي و اعتبار الاستئناف الأصلي جزئيا بتأييد الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 8000.00 درهم و تأييده في الباقي.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : برد الاستئناف الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه, و اعتبار الأصلي جزئيا بتأييد الحكم المستأنف و حصر المبلغ المحكوم به في 8000.00 درهم و تأييده في الباقي,و جعل الصائر بالنسبة.