

Le paiement partiel ou tardif des loyers ne suffit pas à écarter le défaut du preneur justifiant la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59071	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5802
Date de décision 20241125	N° de dossier 2024/8219/1874	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Réformation du jugement, Paiement tardif, Paiement partiel, Mise en demeure, Loyer, Loi n° 49-16, Expulsion, Délai de 15 jours, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour défaut de paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets d'un paiement partiel et tardif. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur, considérant que les versements du preneur couvraient la dette locative réclamée dans l'acte introductif.

La question en appel portait sur le point de savoir si un paiement effectué après l'expiration du délai de quinze jours fixé par la mise en demeure pouvait purger le manquement du débiteur. S'appuyant sur une expertise judiciaire, la cour constate qu'à la date de la sommation, un solde de loyers demeurait impayé.

Elle retient que les versements postérieurs à l'échéance du délai imparti, bien qu'apurant partiellement la dette, ne sauraient effacer le manquement contractuel initial, lequel reste acquis. Le défaut de paiement intégral dans le délai de la mise en demeure étant ainsi caractérisé, la demande d'expulsion est jugée fondée.

La cour infirme par conséquent le jugement entrepris sur ce chef, ordonne l'expulsion du preneur et confirme le surplus des dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد [محبوب (خ)] بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 06/03/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 11867 بتاريخ 12/12/2023 في الملف عدد 3765/8219/2023 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والإضافي

في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 700 درهم الباقي من الواجبات الكرائية المستحقة للمدعي عن المحل الكائن في الأدرسية 1 زنقة 60 رقم 44 بالدار البيضاء، مع النفاذ المعجل، وبتحمله الصائر و برفض باقي الطلبات.

حيث سبق البت بقبول المقال الاستئنافي والطلب الإضافي شكلا بمقتضى القرار التمهيدي رقم 499 بتاريخ 15/07/2024.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد [محبوب (خ)] تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 27/03/2023 تعرض من خلالها أنه يملك العقار الكائن بحي الأدرسية 1 زنقة 60 رقم 44 بالدار البيضاء ذي الرسم العقاري عدد 77880/س، وكان قد أجر المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي منه رقم 46 للمدعى عليه [عبد الكبير (د)] بسومة شهرية قدرها 1.000,00 درهماً إلا أن المدعى عليه امتنع عن أداء السومة الكرائية عن المدة الممتدة ما بين فاتح يناير 2018 إلى غاية متم شهر أبريل من سنة 2021، وفي هذا الإطار سبق للعارض أن وجه له إنذاراً من أجل الأداء والإفراغ بتاريخ 2021/05/05 يطالبه من خلاله بأداء مبالغ الكراء المتخلدة بزمته إلا أن المدعى عليه ظل يمتنع عن أداء ما بزمته من وجيبة كرائية لفائدة العارض رغم الإنذار الموجه له بتاريخ 05/05/2021 بواسطة المفوض القضائي [نورالدين بناني] والذي رفض التوصل بهوأن المدعى عليه لم يبادر إلى أداء مبلغ الوجيبة الكرائية المتخلدة بزمته رغم مرور الأجل القانوني على رفضه التوصل بالإنذار، وأن العارض من حقه، والحالة هذه اللجوء إلى العدالة قصد المطالبة بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ عملاً بمقتضيات المادة 27 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، لهذه الأسباب ومن أجلها يلتزم المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه [عبد الكبير (د)] بتاريخ 2021/05/05، الحكم تبعاً لذلك بإفراغه من المحل التجاري الكائن بحي الأدرسية 1 زنقة 60 الرقم 46 بالدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه. شمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بالأداء تحميل المدعى عليه الصائر، الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارض مبلغ 40.000,00 درهم الذي يمثل الوجيبة الكرائية المتخلدة بزمته عن المدة الممتدة ما بين فاتح شهر يناير 2018 إلى غاية متم شهر أبريل من سنة 2021، وأرفق طلبه بأصل شهادة الملكية وأصل الإنذار المؤرخ في 05/05/2021 مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه التي عرض من خلالها ان الطلب غير مبني على أساس، على اعتبار ان العارض كان يؤدي يناير 2018 الى غاية يومه مستحقات الأكرية على أساس سومة 1000.00 درهم ابتداء من فاتح يناير 2018 إلى غاية يومه، حيث يتضح من خلال الوصولات بأداء الأكرية في حساب المدعي المفتوح لدى البنك ش. وكالة الأدرسية حساب عدد: 2114001160820004 على اعتبار أنه مقيم في الخارج وهي خمسة وصولات مفصلة كالتالي:

– الوصل الأول مؤرخ ب 2018/03/29 بمبلغ 10.000,00 درهم أي ما يعادل عشر أشهر ابتداء من 2018/01/01 الى غاية 2018/10/31
الوصل الثاني مؤرخ ب 2019/01/24 بمبلغ 13.200,00 درهم أي ما يعادل ثلاثة عشر شهرا ابتداء من 2018/11/01 الى غاية الى غاية
تمت نوفمبر 2019

الوصل الثالث مؤرخ ب 2020/01/27 بمبلغ 10.000,00 درهم أي ما يعادل عشرة اشهر ابتداء من 2019/12/01 الى غاية 2020/09/30
الوصل الرابع مؤرخ ب 2022/01/10 بمبلغ 5000,00 درهم أي ما يعادل خمسة أشهر ابتداء من 2020/10/01 الى تم فبراير 2021

الوصل الخامس مؤرخ ب 2022/02/02 بمبلغ 460000 درهم أي ما يعادل اربعة اشهر ابتداء من 2021/03/01 الى غاية 2021/06/30.

حيث يستشف من تلك الوصولات ان مجموع ما توصل به المدعي 42.800,00 درهم ، ومن تم فلا حق له في المطالبة بالأداء والإفراغ ،
على اعتبار ان الأداء كان قبل الإنذار الذي صادف تبليغه في 2021/05/05 طيه وصولات حيث ولتعبير العارض عن حسن نيته، وعدم
رفضه لأداء واجبات الكراء هو تصريحه بأنه يتوفر على الوثائق التي تثبت أداءه لواجباته الكرائية إلا انه ومع كامل الأسف فبدل ان يطلب
المفوض القضائي منه إحضار الوصولات اكتفى بإعطاء أوصافه حتى يتسنى للمدعي الركوب على مسطرة تثبت سوء نيته في التقاضي
ومحاولة الاثراء على حسابها، لأجله يلتمس الحكم برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر وأرفقه ب5 وصولات بنكية.

وبناء على المقال الإضافي لنائب المدعي الذي عرض من خلاله أنه سبق له أن تقدم بمقال في مواجهة المدعى عليه من أجل مطالبته
بالوجيبة الكرائية المتخلدة بدمته عن المدة الممتدة من فاتح يناير 2018 إلى غاية تم شهر أبريل 2022، وحيث إن العارض من حقه،
والحالة هذه، مطالبة المدعى عليه بالوجيبة الكرائية عن الفترة اللاحقة عن المدة المذكورة أعلاه، و الممتدة من فاتح ماي من سنة 2021
إلى غاية تم شهر أكتوبر من سنة 2023 أي لمدة 30 شهرا وجب فيها مبلغ 30.000,00 درهم محددة كالتالي : 30 شهر × 10.000,00
درهم = 30.000,00 درهم، من أجله يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 30.000,00 درهما الذي يمثل الوجيبة الكرائية عن
المدة الممتدة ما بين فاتح ماي من سنة 2021 إلى غاية تم شهر أكتوبر من سنة 2023 الحكم على المدعى عليه أيضا بأدائه للعارض
مبلغ 3.000,00 درهم عن المماطلة التعسفية مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائبة المدعي التي عرضت من خلالها بأن مجموع المبالغ التي أداها وقدرها 42.800,00 درهم المثبتة
بوصولات تفيد أداء مبالغ الأكرية المحولة في حسابه لدى البنك ش.حيث اذا كان المقال الافتتاحي للدعوى يروم الحكم له ب
40.000,00 درهم عن المدة التي طالب بها، فان العارض قد دفع ويزيادة مبلغ 2800,00 درهم، حيث ما لم يعترف به المدعي هو ان
العارض قد أدى مبالغ اللاحقة عن المدة المذكورة على الشكل التالي:

- (1) وصل بمبلغ 7000,00 درهم بتاريخ 2023/01/12 تم تحويله لحساب المدعي بالبنك ش. وكالة الادريسية
- (2) وصل بمبلغ 10.000,00 درهم بتاريخ 2023/05/19 تم تحويله لحساب المدعي بالبنك ش. وكالة الادريسية.
- (3) وصل بمبلغ 5000,00 درهم بتاريخ 2023/05/24 تم تحويله لحساب المدعي بالبنك ش. وكالة الادريسية.
- (4) وصل بمبلغ 450000 درهم بتاريخ 2023/08/30 تم تحويله لحساب المدعي بالبنك ش. وكالة الادريسية أي ما مجموعه 26.500,00 درهم.

وبعملية حسابية فان مجموع المبالغ التي استخلصها وقدرها 26.500,00 درهم وبإضافة مبلغ 2800,00 درهم التي توصل بها بزيادة ما
طلبه بالمقال الافتتاحي فان المجموع هو 29.300,00 درهم بمعنى ان المدعي يبقى مدينا للعارض عن المدة في المقال الإضافي اي من
ماي 2021 الى تم أكتوبر 2023 هو مبلغ 700,00 درهم الذي يضعه رهن اشارة المدعي متى شاء، ومن تم فإن الطلب الإضافي لا

يستقيم على أي أساس قانوني أو منطقي فبالأحرى واقعي لما ذكر: لأجله يلتمس رفض الطلب وتحميل المدعي الصائر، وأرفقه ب 4 وصولات بنكية.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعي التي عرض من خلالها حيث يزعم المدعى عليه أن طلب الذي تقدم به العارض غير مبني على أساس، بدعوى انه كان يؤدي الوجيبة الكرائية لفائدة العارض منذ سنة 2018 الى غاية 2021/06/30 ، إلا أنه يتأكد للمحكمة بمراجعة ملف النازلة وصولات الكراء المدلى بها ليس بها ما يفيد أنها تتعلق بالوجيبة الكرائية فضلا على كون ان المدعى عليه قد توصل بالإنتذار شخصيا بتاريخ 2021/05/05 و لم يؤدي الوجيبة الكرائية المطالب بها المحددة في مبلغ 61.000,00 درهم عن المدة الممتدة ما بين فاتح يناير 2018 الى غاية متم شتنبر 2022 داخل أجل 15 يوما ابتداء منتاريخ التوصل، وحيث بذلك يكون التماطل ثابت في حق المدعى عليه، لأن وصولات البنكية المدلى بها ليس بها ما يفيد أداء المدعى عليه للوجيبة الكرائية المطالبة بها داخل الاجل المطالب به بالإنتذار داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل ومن جهة ثانية أنه على فرض الوصولات البنكية المدلى بها تتعلق بالأداء فإنه ستلاحظ المحكمة بالرجوع الى الوصولات المدلى بها أنها جاءت لاحقة على الفترة المطالب بها بالإنتذار ولا يوجد ضمنها أي وصلا يفيد أداء المدعى عليه لمبلغ 61.000,00 درهم المطالب به للإنتذار داخل الاجل المحدد له الذي هو 15 يوما ابتداء من تاريخ توصله بالإنتذار الذي هو 05/05/2021 حيث بذلك يبقى تماطل المدعى في أداء الوجيبة الكرائية ثابت طالما أنه لم يبادر الى أداء مبلغ الوجيبة الكرائية الذي هو 61.000,00 درهم داخل اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ توصله بالإنتذار حيث مهما يكون من أمر فإن الثابت قانونا وقضاء فإن الأداء الجزئي أو الأداء اللاحق عن اجل 15 يوما لا ينتفي معه تماطل المكثري ، مما يبقى معه الطلب الحالي وجيه و له ما يبرره، الشيء الذي يتعين معه رد جميع دفع المدعى عليه و الحكم وقف الطلب لهذه الأسباب ولأجلها: التصريح برد جميع دفع المدعى عليه والحكم وفق طلبات المدعي.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى بأنه يعيب على الحكم المستأنف اعتماده على وصولات الأداء المدلى بها من طرف المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية بدعوى أن مجموعها 40.000,00 درهم الذي يمثل الوجيبة الكرائية المطالب بها دون التأكد من إذا كان المستأنف عليه قد قام بأداء المبالغ المطالب بها بالإنتذار داخل الأجل به الذي أجل 15 يوما أم لا؟ حيث يتأكد للمحكمة بالرجوع إلى ملف النازلة أن المستأنف عليه توصل بالإنتذار بتاريخ 2021/05/05 وأنه لا يوجد أي وصل أداء يفيد أن المستأنف عليه قام بالأداء داخل الأجل المحدد بالإنتذار وأنه لا يخفى المحكمة أن الثابت قانونا وقضاء أن العبرة أداء واجبات الكراء داخل أجل الإنتذار بتاريخ العرض الذي يقوم به المكثري والأداء داخل أجل الإنتذار هو الذي ينفي التماطل وليس الأداء الذي تم خارج أجل الإنتذار وفعلا بمراجعة كشوفات الحساب الجاري للعارض عن المدة الممتدة ما بين 5 ماي 2021 إلى غاية متم شهر يوليوز من سنة 2021 يتضح أن المستأنف عليه لم يبادر إلى أداء الوجيبة الكرائية المطالب بها داخل الأجل المحدد في الإنتذار الذي هو 15 يوما ابتداء من 2021/05/05 تاريخ توصل المستأنف عليه بالإنتذار، مما معه واقعة التماطل ويبقى ما ذهب إليه الحكم المستأنف من استبعاد واقعة التماطل رغم ثبوت عناصرها غير مرتكز على أساس قانوني وواقعي سليم، مما يتعين معه التصريح بإلغائه وبعد التصدي الحكم من جديد باعتبار واقعة التماطل ثابتة في حق المستأنف عليه والحكم من جديد بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه ، ملتصقا بقبول هذا الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ وبعد التصدي الحكم من جديد بالمصادقة على الإنتذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2021/05/05 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بحي الادريسية 1 زنقة 60 رقم 44 بالدار البيضاء تأييد الحكم المستأنف في باقي الطلبات وشمول القرار بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر.أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم الابتدائي وصورة مصادق عليها من كشوفات حساب .

وبناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 29/04/2024 التي جاء فيها أنما نعاه المستأنف على الحكم المطعون فيه غير صحيح، على اعتبار ان الوثائق المدلى بها المتعلقة بالتحويلات البنكية لمؤخرات الاكزية في حسابه هي سابقة للإنتذار الذي تقدم

به ، بالنظر الى التواريخ التي تحملها وان الحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب حينما اعتبر بان كل التحويلات البنكية غطت المدة المطلوبة في الانذار اي أكثر من المبالغ المطلوبة آنذاك ، ومن تم اعتبر ان طلب الافراغ غي ر مؤسس اذ لا وجود بود لأي تماطل في الأداء وان نفس الحكم قضى بأن المدعي محق فقط في مبلغ 700,00 درهم من الوجيبية الكرائية ، ملتصا بالحكم برد جميع دفعوات المستأنف لكونها لاتقوى على الفحصوانها من باب المضاربة لا أقل ولا أكثر والحكم برد الاستئنافومضمونا وبتأييد الحكم المتخذ وتحميل المستأنف كافة الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف بمقال إضافي بواسطة نائبه بجلسة 29/04/2024 التي جاء فيها أنه من حقه والحالة هذه، مطالبة المستأنف عليه بالوجيبية الكرائية عن الفترة اللاحقة عن المدة المذكورة أعلاه والممتدة من فاتح نونبر 2023 إلى متم أبريل 2024 أي لمدة 6 أشهر وجب فيها مبلغ 6.000,00 درهم محددة كالتالي: 6 أشهر × 1.000,00 درهم = 6.000,00 درهم ، ملتصا بقبول هذا الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف عليه السيد [عبد الكبير (د.)] بأدائه للعارض مبلغ 6.000,00 درهم الذي يمثل الوجيبية الكرائية عن المدة الممتدة ما بين فاتح نونبر من سنة 2023 إلى متم أبريل من سنة 2024 والحكم على المستأنف عليه أيضا بأدائه للعارض مبلغ 1.000,00 درهم عن المماطلة التعسفية وشمول القرار بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 20/05/2024 التي جاء فيها أن المستأنف عليه يزعم أن الوثائق المدلى بها المتعلقة بالتحويلات البنكية لمؤخرات الاكزية سابقة للإنذار الذي تقدم به العارض، وأن الحكم صادف الصواب عندما اعتبر أن التحويلات البنكية غطت المدة المطلوبة في الإنذار معتبرا أن انعدام واقعة التماطل تجعل طلب الافراغ غير مبرر والاستئناف غير مبني على أساس والتمس تبعا لذلك رده وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وأنه خلافا لما يزعمه المستأنف عليه، فإن الثابت من خلال التحويلات البنكية التي أدلى بها العارض رفقة المقال الاستئنافي أنها لا تفيد أن المستأنف عليه قد أدى الوجيبية الكرائية المتخلدة بذمته بعد أن توصل بالإنذار بتاريخ 2021/05/05 والذي هو 15 يوما وفعلا برجع المحكمة الى كشوفات الحساب المدلى بها من طرف العارض سيؤكد لها أن المستأنف عليه لم يبادر الى أداء الوجيبية الكرائية المضمنة بالإنذار داخل الأجل المحدد والذي 15 يوما وبالتالي أن الاداءات المحتج بها كلها كانت خارج الأجل المحدد في الإنذار، مما تبقى معه واقعة التماطل ثابتة في حق المستأنف عليه وأنه من جهة ثانية، يزعم المستأنف عليه أن الاداءات المستدل بها كانت قبل تاريخ توصلها بالإنذار الذي هو 2021/05/05 وبرجع المحكمة الى التحويلات البنكية الصادرة عن المستأنف عليه سيؤكد لها أنها لا تتعلق بالوجيبية الكرائية المطالب بها في الإنذار المبلغ للمستأنف عليه وانها تتعلق بواجبات كراء عن شهور سابقة للمدة الكرائية المطالب بها وهي الفترة الممتدة ما بين يناير 2018 الى متم شتنبر 2022 وبذلك يبقى ما يزعمه المستأنف عليه من واقعة الأداء داخل الاجل المحدد بالانذار غير مرتكز على أساس واقعي سليم، ولا أدل على ذلك من أن التحويلات البنكية المدلى بها لا تفيد أنها تتعلق بالمدة المذكورة، ملتصا التصريح برد جميع دفعوات المستأنف عليه والحكم وفق طلبات العارض.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 10/06/2024 التي جاء فيها أنه وعلى ما يبدو اختلط الأمر على المستأنف أو أنه يتقاضى بسوء نية وبالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى ستلاحظ المحكمة بأن المدعي توجه بانذار يطلب فيه مؤخرات الأكرية عن المدة بين فاتح يناير 2018 الى متم شهر ابريل 2021، أي ما مجموعه 40.000,00 درهم وتقدم امام نفس المحكمة الابتدائية بطلب إضافي ب 31 اكتوبر 2023 يطلب فيها الحكم له عن المدة بين فاتح ماي 2021 الى متم اكتوبر 2023 اي ما مجموعه 30.000,00 درهم وهذا لا يمكن أي ينازع فيه المدعي نفسه يناير 2018 الى شتنبر 2022 ، في حين الا ان الغريب هو أنه يقول في جوابه ان المبالغ المؤداة عن الفترة بين حين أن وصولات ايداع المبالغ في حسابه البنكي تفيد أداء كل الاكزية المتخلدة في ذمة العارض بمعنى ان المبالغ المضمنة في الانذار ، قد تم ادائها في وقت سابق على الانذار اما بالنسبة لطلبه الاضافي الابتدائي طالب بمؤخرات الأكرية ، عن الفترة بين فاتح ماي 2021 الى متم اكتوبر 2023 ما يقدره 30.000,00 درهم ، في حين ان العارض كان قد أدى حسب الوصولات الملي بها ما مجموعه 29.300.00 درهم وبقي مدين للمدعي بمبلغ 700,00 درهم فقط وأن المحكمة الابتدائية ، جاء حكمها معللا تعليلا سليما ، وصحيفا وعادلا، حينما أشارت "" من الثابت من التواريخ التي تمت فيها تلك الابداعات انها سابقة لتاريخ توجيه المدعى للمدعى عليه بالانذار المؤسس عليه طلب الافراغ مما يكون معه طلب المدعي بهذا الخصوص غيرمؤسس ويتعين رده " وفي

الأداء أكدت أيضا : بأن مجموع المبالغ المودعة بحساب المدعيالمشار إلى مراجعها اعلاه ، والثابتة بمقتضى الوصولات المدلى بها من طرف المدعى عليه ، محددة في مبلغ 69.300.00 درهم مما يكون معه المبلغ الذي لازال في ذمة المدعى عليه في حدود المدة المطلوبة بمقتضى الطلبين الأصلي والاضافي هو 700.00 درهم يتعين الحكم بها للمدعيوان هذا التعليل المبني على وثائق لا ينازع فيها المدعي نفسه ، تضعدا لكل نقاش خارج السياق الذي أقامه بالنسبة للطلب الاضافي الذي تقدم به امام محكمة الاستئناف وان المدعي طالب الحكم له بمبلغ 6000.00 درهم ، وأنه وللتعبير عن حسن نيته في التقاضي ، ادلى بمذكرة مرفقة بشيك عن المدة المطلوبة بين 2023/11/01 و 2024/04/30 وجب فيها ما قدره 6000.00 درهم وتم عرض هذا المبلغ بواسطة نفس الشيك على نائب المدعي (طيه نسخة من الرسالة الموجهة له تحمل طابع مكتبه بتاريخ 2024/05/22 وعن أية مبالغ التي يزعم المدعي انها لازالت عالقة بذمة العارض اذا كان هذا الاخير ، يقر بانه مدين له فقط بمبلغ 700.00 درهم الذي قضت بها المحكمة الابتدائية، ملتتمسا الحكم برد الاستئناف الأصلي، والطلب الاضافي جملة وتفصيلا ولأنهم قبل الدعاوى التصفية وبتأييد الحكم المتخذ مع تحميل المستأنف كافة الصوائر . أرفقت ب:نسخة من رسالة مرفقة بصورة شمسية للشيك .

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 01/07/2024 التي جاء فيها أن أول ما تجدر الإشارة إليه هو أن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أنه أدى الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما المحدد له في الإنذار الذي توصل به شخصيا بتاريخ 2021/05/05 وبذلك تبقى واقعة تماطل المدعى عليه وتقاعسه عن أداء الوجيبة الكرائية المتخلدة بذمته ثابتة في الأجل المشار اليه أعلاه وأن ما يثبت أكثر فأكثر، أن المدعى عليه لم يؤد الوجيبة الكرائية المتخلدة بذمته والذي 15 يوما ابتداء من تاريخ توصله الذي هو 2021/05/05 هو أنه بالرجوع إلى الكشوف الحسابية المدلى بها في ملف النازلة من طرف العارض أنه لا يوجد بها ما يفيد أن المستأنف عليه قد بادر الى أداء الوجيبة الكرائية المتخلدة بذمته والمطالب بها عن الفترة الممتدة من 2018/01/01 الى غاية متم ابريل 2021 داخل اجل 15 يوما المحددة بالإنذار الذي توصل به بتاريخ 2021/05/05 وبذلك تبقى واقعة تماطل المستأنف عليه ثابتة وأن أداء الوجيبة الكرائية المتخلدة بذمته بواسطة المقالات الإضافية سواء خلال المرحلة الابتدائية أو خلال المرحلة الاستئنافية فإنها لا تنفي تماطل المستأنف عليه طالما أنها تمت خارج الأجل المحدد بالإنذارفعلا، أن الثابت من خلال وثائق ملف النازلة أن المستأنف عليه تقاعس عن أداء الوجيبة الكرائية المطالب بها عن المدة من 2023/11/01 الى غاية 2024/04/30 والتي وجب فيها مبلغ 6000 درهم بواسطة الشيك الحامل للمبلغ المذكور وأن العارض يبدي تحفظه التام بخصوص الوجيبة الكرائية المؤداة والتي لاتعني بأي حال من الأحوال أداء جميع الوجيبة الكرائية المتخلدة بذمته بما فيها الأداء داخل الأجل المحدد بالإنذار الذي 15 يوما ابتداء من تاريخ 2021/05/05 وبذلك تبقى واقعة تماطل المستأنف عليه بعدم مبادرته بأداء الوجيبة الكرائية بالإنذار ثابتة.مما يتعين معه التصريح برد جميع دفعوه والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار المبلغ الى المستأنف عليه بتاريخ 2021/05/05 والقول بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الذي يشغله ، ملتتمسا التصريح برد جميع دفعوه والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار المبلغ الى المستأنف عليه بتاريخ 2021/05/05 والقول بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الذي يشغله.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 499 الصادر بتاريخ 15/07/2024 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير [عبد الرحمان غلاف]، والذي اودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 23/10/2024 خلص فيها الى ان المستأنف عليه يقوم بتسديد الوجيبات الكرائية بالحساب البنكي للمستأنف بطريقة غير منتظمة تم أصبحت نادرة اذ يقوم بتحويل مبلغ معين تم يتوقف مدة طويلة وهكذا الى حدود تاريخ 05/05/2021 اذ توصل بانذار للاداء الا انه لم يقم باي تحويل بعده الا بتاريخ 05/05/2022 حيث حول مبلغ 5000 درهم وبعد ذلك قام بتحويلات متقاربة بتاريخ 12/01/2022 و 02/02/2022 ، 19/05/2023 ، 24/05/2023 ، ثم أخيرا بتاريخ 30/08/2023 وحدد مبلغ كل تحويل بالجدول الوارد بتقرير الخبرة بصفحة رقم 4.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 11/11/2024 تخلف عنها نائبا الطرفين، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 25/11/2024.

وبناء على مذكرة التعقيب على الخبرة المدلى بها خلال المداولة من طرف نائب المستشارف السيد [محجوب (خ.)] والتي جاء فيها أنه بمراجعة تقرير الخبرة، ستلاحظ المحكمة الموقرة، أن الجدول الوارد به يشير إلى أن المستشارف عليه توصل بالإندار بتاريخ 2021/05/05 من أجل أداء الوجيبة الكرائية المتخذة بزمته والممتدة من فاتح يناير 2018 إلى غاية متم شهر أبريل من سنة 2021 ووجب فيها مبلغ 40.000,00 درهم وفعلا، ثبت للسيد الخبير، أن أول أداء قام به المستشارف عليه لفائدة العارض تم بتاريخ 2018/03/29 بمبلغ 10.000,00 درهم، وخلال سنة 2019 أدى مبلغ 13.200,00 درهم وخلال سنة 2020 أدى مبلغ 10.000,00 درهم، أي ما مجموعه 33.000,00 درهم وأن الإندار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2021/05/05، يتضمن الوجيبة الكرائية المطالب بها بمبلغ 40.000,00 درهم عن المدة الممتدة ما بين فاتح يناير 2018 الى غاية متم شهر أبريل من سنة 2021 وأنه بعد أن توصل المستشارف عليه بالإندار بتاريخ 2021/05/05 من أجل أداء الوجيبة الكرائية عن مدة 40 شهرا المحددة في الإندار لم يبادر إلى أداء الفرق بين مبلغ 33.200,00 درهم ومبلغ 40.000,00 درهم المطالب به في الإندار وهو 6.800,00 درهم وفعلا، بالاطلاع على تقرير الخبرة، وخاصة الجدول الوارد به والذي يشير إلى تاريخ توصل المستشارف عليه بالإندار الذي هو 2021/05/05، سيتأكد أنه لم يؤد المبلغ المتبقي الذي هو 6.800,00 درهم داخل أجل خمسة عشر يوما المحدد له في الإندار بل الأكثر من ذلك، لم يؤد مبلغ 5.000,00 درهم إلا بتاريخ 2022/01/10 أي بعد مرور ثمانية أشهر على تاريخ توصله بالإندار ولم يؤد المبلغ المتبقي وبذلك تكون واقعة التماطل ثابتة في حق المستشارف عليه، طالما أن الأداء الجزئي لا ينفي التماطل، فضلا عن عدم أداء مبلغ 6.800,00 درهم المتبقي من مبلغ الوجيبة الكرائية المطالب بها داخل الاجل المحدد في الإندار والذي هو خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ 2021/05/05 وهكذا، يتضح بكل جلاء أن المستشارف عليه لم يؤد الوجيبة الكرائية المطالب بها في الإندار الذي توصل به شخصيا بتاريخ 2021/05/05 كاملة داخل الاجل المحدد له، الذي هو خمسة عشر يوما وأن توصل العارض بمبلغ 33.200,00 درهم على شكل دفعات حسب الجدول المشار إليه في تقرير الخبرة لا ينفي التماطل عن المستشارف عليه، مادام أنه أداء جزئي فقط للمبلغ المطالب به في 40.000,00 درهم الإندار والذي هو الشئ الذي تبقى معه، واقعة التماطل ثابتة في حق المستشارف عليه، مما يتعين معه المصادقة على خبرة السيد [عبد الرحمان غلاف] والقول تبعا لذلك بإلغاء الحكم المستشارف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بالمصادقة على الإندار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2021/05/05 والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل التجاري الذي يشغله هو ومن يقوم مقامه ، ملتصقا بالتصريح ببطلانها شكلا وموضوعا التصريح بالمصادقة على خبرة السيد [عبد الرحمان غلاف] والحكم تبعا بالمصادقة على الإندار المبلغ إلى المستشارف عليه بتاريخ 2021/05/05، والقول بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الذي يشغله والكائن بالعنوان الوارد بالإندار.

أرفقت ب: نسخ من مقتطف حساب .

وبناء على مذكرة التعقيب على الخبرة المدلى بها خلال المداولة من طرف نائب المستشارف عليه السيد [عبد الكبير (د.)] والتي جاء فيها انه يتساءل فيما اذا كان الخبير مؤهلا للقيام بهذه الأمورية وعجزه لقول حقيقة النزاع، بدعوى انه لا يتوفر على اصول وصولات الكراء لو كلف نفسه الاطلاع على ملف النازلة باستخراج ما يحتاجه من وثائق وتصويرها لوقف على حقيقة النزاع ، لان مطالبة الاطراف باصول الوثائق غير جدي مادامت هي سند الدعوى ويتضح ان الخبير لم يطلع على الوثائق التي أدلى بها العارض و التي انكرها الخبير جملة وتفصيلا اذا كانت مهمة الخبير الاطلاع على الكشوفات والبيانات البنكية ، واذا كان المستشارف قد اتفق مع العارض أن تحول مبالغ الأكرية في حسابه البنكي لعدم تواجده بالمغرب وذلك تبعا للترخيص باداء واجبات الكراء في حسابه المؤرخ ب 2014/11/14 ومن العبرة هي تحديد الشهور حسب المبالغ المرقمة في الكشوفات البنكية والسومة الكرائية بها وعدد الشهور الكرائية المؤداة بها وليس تحديد التواريخ بها فقط اذا كان الحكم الابتدائي ذكر بكيفية دقيقة مجموع الشهور، ومجموع الاداءات ، وانتهى الى ان المبالغ المضمنة في المدة المطلوبة في الانذار، قد وصلت الى مبلغ 42.800,00 درهم ، أي أكثر من المبلغ المطلوب في الانذار، فإنها كانت قبل تاريخ توجيه المدعي للمدعى عليه بالانذار المؤسس عليه طلب الافراغ ، وهذا هو السبب الذي جعل الحكم الابتدائي لا يستجيب لطلب الافراغ فتم رده وبالرجوع الى الانذار في حد ذاته فالعارض اثناء تبليغه بالانذار صرح بالمأمور الاجراء انه يؤدي واجباته الكرائية التي سيدلي بها عند الحاجة ا وليس محمولا وحيث اذا كان الكراء مطلوب واذا كان المستشارف، قد اتفق مع العارض في ان يقوم بالتحويلات البنكية في حسابه البنكي لكونه يتواجد بفرنسا فان العارض قد التزم بهذا الاجراء ولا يلام وان الخبير قد توصل الى ما توصل اليه العارض، فان مجموع المبالغ التي أداها وصلت الى 69.300,00 رهم ، فكيف ينكر هذه الوصولات وقد اطلع عليها اما أن يقف عند الانذار وعدم الاداء

فهذا ليس من مهمته ، بل هي مهمة القضاء و الخبير ملزم بان يبني خبرته على المستندات التي بين يديه ، فكان عليه ان يعطى خلاصة مقتعة الا انه عجز باعتبار أن المستأنف رخص للعارض باداء الكراء في حسابه البنكي دون تمكينه من وصولات الكراء كل شهر وان المحكمة أمام خبرة لم يقل صاحبها أي شيء ، ولم يعط أي رأي اللهم ما كان من كتابة جدول بالمبالغ التي اداها العارض ، والتي غطت في مجملها جل الدين وبزيادة وان ما لم يستنتج الخبير في مهمته ان المأمورية كانت ترمي الى معرفة الشهور التي تم اداؤها ، واعطاء مجموع المبالغ المؤداة إبانها ، الشيء الذي لم يلمسه العارض في هذه الخبرة وان الحكم الابتدائي جاء واضحا وصريحا ودقيقا بعد اطلاعه على جميع المستندات التي ادلى بها العارض ومن تم يكون هذا الحكم على جانب كبير من الصواب ويتعين تأييده ورفض الاستئناف جملة وتفصيلا ، ملتصا بالحكم بان العارض ادى ما بذمته وبزيادة والاشهاد على ان العارض قد ادى مبلغ 6000.00 الذي يمثل طلب المستأنف الاضافي لوقوع اداءه بواسطة رسالة مرفقة بشيك كما هو ثابت في الملف وبتأييد الحكم المتخذ لكونه مصادف للصواب والحكم برفض الاستئناف جملة وتفصيلا والحكم بتحميل المستأنف كافة الصوائر.

أرفقت ب: ترخيص المستأنف طبق الأصل لاداء واجب الكراء في حسابه البنكي ورسالة من النائية الموقعة موجهة الى الخبير السيد [عبد الرحمان غلاف] مؤشر عليه بالتوصل .

التعليق

حيث أسس المستأنف استئنافه على ما سطر أعلاه من أسباب، في حين دفع المستأنف عليه بالدفع المشار اليها صدره.

وحيث ان المحكمة قصد الوقوف على حقيقة النزاع فقد امرت بإجراء خبرة عهد بها الى الخبير [عبد الرحمان غلاف]، والذي اودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 23/10/2024 خلص فيها الى ان المستأنف عليه يقوم بتسديد الوجيبات الكرائية بالحساب البنكي للمستأنف بطريقة غير منتظمة تم أصبحت نادرة اذ يقوم بتحويل مبلغ معين تم يتوقف مدة طويلة وهكذا الى حدود تاريخ 05/05/2021 اذ توصل بإنذار للاداء الا انه لم يقم باي تحويل بعده الا بتاريخ 05/05/2022 حيث حول مبلغ 5000 درهم وبعد ذلك قام بتحويلات متقاربة بتاريخ 12/01/2022 و 02/02/2022 ، 19/05/2023 ، 24/05/2023 ، ثم أخيرا بتاريخ 30/08/2023 وحدد مبلغ كل تحويل بالجدول الوارد بتقرير الخبرة بصفحته رقم 4.

وحيث ان الإنذار أساس الدعوى ببلغ به المستأنف عليه بتاريخ 05/05/2021 من اجل أداء الوجيبة الكرائية عن المدة من 01/01/2018 الى متم ابريل 2021 بسومة قدرها 10.000 درهم شهريا اتفق على ادائها في طريق الحساب البنكي للمستأنف يكون مجموع ما وجب عن هذه المدة 40.000 درهم.

وحيث انه برجع الى تقرير الخبرة فانه تبت للمحكمة ان الاداءات التي قام بها المستأنف عليه منذ 01/01/2018 هي تلك التي كانت بتاريخ 29/03/2018 بمبلغ 10.000 درهم ، وتحويل بتاريخ 24/01/2019 بمبلغ 13.200 درهم، واخر بتاريخ 27/01/2020 بمبلغ 10.000 درهم أي ما مجموعه 33.200 درهم أي بتاريخ توجيه الإنذار لا زال بذمته مبلغ 6800 درهم أي ما يعادل كراء تقريبا 7 اشهر ، ليكون بذلك المطل ثابت في حق المستأنف عليه وتبقى الاداءات التي تلت توجيه الإنذار بتاريخ 12/01/2022 و 02/02/2022 ، 19/05/2023 ، 24/05/2023 وان كانت تبرئ ذمة المستأنف عليه من الوجيبة الكرائية المطالب بها في جزء منها فإنها لا تنفي عنه المطل ، ويكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به من رفض طلب الافراغ ويتعين الغاء بهذا الخصوص والحكم بإفراغ المستأنف عليه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه.. وتأييده في باقي مقتضياته.

- في الطلب الإضافي:

حيث التمس المستأنف الحكم على المستأنف عليه بادائه لفائدته الوجيبة الكرائية عن المدة من 01/01/2023 الى متم ابريل 2024 وجب فيها مبلغ 6.000 درهم، ومبلغ 1000 درهم تعويضا عن المطل.

وحيث دفع المستأنف عليه بانه تم عرض مقابل الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى المقال الإضافي على نائب المستأنف بواسطة شيك تحت عدد 7591602 مسحوب على البنك م.ت.ص. وقد قبله وادلى بنسخة من مراسلة صادر عن نائبته موجهة الى نائب المستأنف واشير فيها الى انها مرفقة بالشيك المذكور الحامل لمبلغ 6.000 درهم وعليها توقيع نائب المستأنف بتاريخ 22/05/2024 دون أي تحفظات، وهو ما لم ينازع فيه الطرف المستأنف، ومنه يتعين الحكم برفض طلب أداء الوجيبة الكرائية وأيضا التعويض عن المطل لانتفاء المطل، وتحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البت بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الافراغ والحكم من جديد بافراغ المستأنف عليه [عبد الكبير (د.)] من المحل التجاري الكائن بحي الادريسية 1 زنقة 60 رقم 46 الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه، وتأييده في الباقي، وتحميل المستأنف عليه الصائر.

– في الطلب الإضافي: برفضه وإبقاء الصائر على رافعه.