

Le preneur à bail commercial, en tant qu'occupant effectif des lieux, est le redevable final de la taxe de services communaux que le bailleur est en droit de lui refacturer (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68885	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1375
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/5333	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Usage contractuel, Taxe de services communaux, Résiliation du bail, Remboursement des charges, Réformation partielle du jugement, Paiement du loyer, Offre réelle de paiement, Obligations du preneur, Échéance trimestrielle, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et de la taxe de services communaux, la cour d'appel de commerce examine la périodicité de l'exigibilité du loyer et la validité d'une offre de paiement en cours d'instance. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de résolution tout en condamnant le preneur au paiement de la taxe.

La cour retient, au visa de l'article 127 du dahir des obligations et des contrats, que l'usage établi entre les parties d'un paiement trimestriel prime sur la périodicité mensuelle de droit commun, de sorte que le loyer visé par la mise en demeure n'était pas encore échu à sa date de délivrance. Elle juge toutefois que la simple production d'un chèque aux débats ne constitue pas une offre réelle libératoire au sens de l'article 275 du même code, la dette du preneur demeurant entière faute d'acceptation par le créancier ou de consignation.

La cour rappelle par ailleurs que la taxe de services communaux incombe à l'occupant effectif, le bailleur disposant d'un droit de recours contre lui après l'avoir acquittée. En conséquence, la cour infirme partiellement le jugement en condamnant le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, mais le confirme en ce qu'il a rejeté la demande de résolution du bail et fait droit à la demande en paiement de la taxe.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به ورثة ادريس (ب.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 21/10/2019 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 5069 الصادر بتاريخ 14/05/2019 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2947/8206/2019 والقاضي بعدم قبول طلب أداء واجب كراء شهر ابريل وبقبول باقي الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعين مبلغ 9900,00 درهم عن واجبات رسم الخدمات الجماعية (ضريبة النظافة) وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات

كما أن شركة (ك.) بدورها تستأنف فرعيا الحكم التجاري رقم 5069 الصادر عن المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 14/05/2019 موضوع الملف رقم 2947/8206/2019 بخصوص النقطة المتعلقة بواجبات الخدمات الاجتماعية النظافة

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئناف الأصلي و الفرعي مستوفيين لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولين شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ورثة إدريس (ب.) تقدموا بواسطة نائبهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/02/2019 والذي يعرضون فيه أن المدعى عليها تشغل منهم على سبيل الكراء المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بالدار البيضاء وذلك حسب سومة شهرية قدرها 1.650.00 درهم غير شاملة لضريبة النظافة وأنها قد أمسكت عن أداء واجبات النظافة منذ إبرام العقد وعن أداء واجبات الكراء منذ 1/2/2016 دون مبرر مشروع، فتخلد بذمتها إلى غاية متم يناير 2019 ما مبلغ:

(1) عن واجبات الكراء 1.650.00 درهم × 36 شهرا = 59.400.00 درهم

(2) عن واجبات النظافة 165.00 درهم × 60 شهرا الأخيرة = 9.900.00 درهم

المجموع 69.300.00 درهم

وأنهم وجهوا إليها إنذارا بالأداء أو الإفراغ توصلت به بصفة قانونية بتاريخ 31/01/2019 حسبما هو ثابت من نسخة الإنذار ومحضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الواحد (ر.) المدلى به رفقته ولم تبادر سوى إلى أداء الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من 1/2/2016 إلى غاية متم دجنبر 2018 دون أداء واجب كراء شهر يناير 2019 وكذا واجبات النظافة عن كل المدة المطلوبة في الإنذار وأنه بذلك تكون المدعى عليها قد أخلت بأحد بنود عقد الكراء الرابط بينها وبينهم ألا وهو أداء واجبات الكراء والنظافة، مما يجعلها في حالة مطل بين، ملتمسين قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها بأدائها لهم مبلغ 1.650.00 درهم مقابل

واجب كراء شهر يناير 2019، ومبلغ 9.900,00 درهم مقابل واجبات النظافة عن الفترة الممتدة من 1/2/2014 إلى غاية متم يناير 2019 حسب سومة شهرية قدرها 1.650.00 درهم، مع الحكم عليها بأدائها لهم تعويضا عن التماطل يقدرونه وبكل اعتدال في مبلغ ألف 1.000.00 درهم والكل مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و القول بفسخ العلاقة الكرائية وبإفراغ المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] - بالدار البيضاء بجميع مرافقه في شخصها وأمتعتها هي وكل من يقوم مقامها أو بإذنها وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع إلى غاية يوم التنفيذ مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وفي كل الأحوال الأمر بالنفاذ المعجل رغم كل طعن ودون كفالة و تحميل المدعى عليها الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. وأرفقوا المقال بالوثائق التالية: صورة طبق الأصل من شهادة الملكية ونسخة الإنذار المبلغ إلى المدعى عليها و محضر تبليغه و صورة الرسالة التي أدت بموجبها المدعى عليها واجبات الكراء المطلوبة في الإنذار دون شهر يناير 2019 ودون واجبات النظافة و صور طبق الأصل من وصولات أداء ضريبة النظافة .

و بناء على إلقاء المدعى عليها بمذكرة جوابية بواسطة نائبةا بجلسة 16/04/2019 جاء فيها أن المدعين يتقاضون بسوء نية في الملف الحالي بحكم أنهم طالبوا بواجب كراء شهر يناير 2019 فقط في حين أنها منذ بداية عقد الكراء وهي تؤدي واجبات الكراء بصفة دورية على رأس كل ثلاثة أشهر بحيث تؤدي الثلاث أشهر الأولى من السنة من يناير إلى مارس والدفعة الثانية تؤدي من أبريل إلى يونيو و الدفعة الثالثة تؤدي من يوليو إلى سبتمبر والدفعة الأخيرة تكون من شهر أكتوبر إلى ديسمبر من كل سنة كما هو ثابت من خلال أصول تواصل الكراء عن السنوات الماضية 2009 و 2010 و 2011 أي قبل وفاة مورث المدعين وأنها أدت بين دفاع المدعين مبلغ الواجبات الكرائية المطلوبة إلى حدود ديسمبر 2018 باعتبار أن الأداء الدوري لا يمكن أدائه إلا بعد نهاية شهر مارس 2019 وأنها بالمناسبة تعرض على المدعين مبلغ الكراء المترتب بذمتها عن شهور يناير وفبراير ومارس 2019 ووجب فيها مبلغ 3 x 1.650 أشهر طيه أصل شيك مسحوب على البنك الشعبي شيك عدد 7810457CFB في اسم دفاع المدعين طيه أصل الشيك لعرضه على المدعين وأنه لتوضيح ما يجري فإنها مند وفاة مورث المدعين رحمه الله وهي تبحث عن يقبض الكراء، بحيث أنها دائما أصبحت تقوم بتقديم مسطرة العرض العيني والتي تبقى بدون فائدة لعدم وجود أي واحد من الورثة لقبض واجبات الكراء في العنوان الذي يضعونه سواء في الإنذار أو في مقالهم كما هو ثابت من خلال محضر المفوضين القضائيين السادة جمال (أ.) و أحمد (أو.) كما سيتم بيانه أدناه وأنها سنة 2015 بادرت بتوجيه رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل لورثة الحاج إدريس (ب.) مرفقة بشيك بنكي يحمل مبلغ 56.100 درهم الذي يمثل واجبات الكراء آنذاك إلا أنه رجع بعبارة غير مطالب به، مما دفع بها إلى تعيين مفوض قضائي قصد تبليغ رسالة للمدعين وأكد المفوض القضائي المذكور في محضر محرر بتاريخ 29/7/2015 بأن ورثة الحاج إدريس (ب.) لا يتواجدون لا بالعنوان الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء ولا بالعنوان الثاني الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وأنها في 08 أكتوبر 2015 بادرت إلى رفع مقال من أجل عرض عيني لواجبات الكراء من فاتح يونيو إلى متم سبتمبر 2015 بمبلغ 66.000.00 درهم صدر بشأنه أمر رقم 24011/2015 قضى بالموافقة على الطلب وأنه بعد تنفيذ الأمر المذكور فإن المفوض القضائي السيد أحمد (أو.) حرر محضر بعدم العثور على أي واحد من الورثة بعنوانهم زقة [العنوان] الدار البيضاء وبذلك فإن المدعين قاموا بتقديم مقال للمحكمة المدنية في مواجهة ممثلها القانوني السيد محمد (ب.) معتبرين أن المحل موضوع النزاع الحالي هو محل سكني للمطالبة بمبلغ واجبات الكراء 66.000 درهم فتح له الملف رقم 3243/1301/2015 صدر فيه حكم قضى بعدم الاختصاص النوعي حكم عدد 4592 وأنها بتاريخ 25 يوليو 2017 بادرت إلى رفع مقال من أجل إجراء عرض عيني الأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2016 إلى متم يونيو 2017 ووجب فيه 1.650 درهم x 15 شهرا = 24.750 درهم و صدر بشأنه الأمر عد 20960 فتح له ملف تنفيذ عدد 3123/2017 إلا أنه كان له نفس المال عدم وجود الورثة بعنوان المدعين زقة [العنوان] الدار البيضاء وهو نفس العنوان المودع بمقال المدعين حاليا وأنه من خلال هذه المعطيات يتبين أن المدعين هم يتقاعسن عن استخلاص واجبات الكراء باعتبار أن القاعدة هي أن الكراء مطلوب وليس محمول وأن المدعين إلى حين تاريخ يومه لم يعينوا شخصا منهم لينوب عنهم في استخلاص واجبات الكراء كما أنهم رغم توصلهم بواجبات الكراء السابقة يعمدون إلى عدم تسليم أي وصل كراء لحدود يومه، رغم مطالبتها بتسليمها تواصل الكراء من دفاع المدعين في رسائلها التي تودعها مكتبه لذا يتبين من خلال هذه المعطيات أن ما ادعاه المدعين في مقالهم غير مرتكز على أساس وبالتالي ينبغي رفض طلباتهم وبخصوص النظافة وأن واجبات النظافة المطلوبة من المدعين غير مرتكزة على أساس قانوني، على اعتبار أن المحلات التجارية لا يجوز المطالبة بواجبات

النظافة إلا إذ تم الاتفاق على أدائها من طرف المكثري في العقد وأنها كانت تؤدي دائما واجبات الكراء فقط لمورث المدعين وللمدعين بعد وفاة مورثهم، وبالتالي فإن طلب النظافة يكون غير ذي موضوع في النازلة الحالية وغير واجب الأداء وغير مبرر قانونا ويتعين التصريح برفضه، ملتزمة برفض طلب النظافة و بخصوص الإفراغ فإن طلب الإفراغ المقدم من المدعين هو طلب غير مبرر قانونا ، خاصة وأنها أثبتت في مقالها وبمقتضى وثائق تثبت أنها تؤدي واجباتها الكرائية بل إنها اضطرت لسلوك مسطرة العرض العيني، و أن المطالبة بشهر كراء واحد مخالف للاتفاق المبرم بينها وبين مورث المدعين و الذي يلزمها بأداء واجبات الكراء كل ثلاث أشهر كما تم بيانه أعلاه ، وأن شهر يناير 2019 يجب أدائه بمعية شهري فبراير ومارس 2019 وهو الأمر الذي قامت به العارضة بمقتضى أصل الشيك المعروض على المدعين المرفق بهذه المذكرة ، ملتزمة الحكم برفض جميع طلبات المدعين و تحميل المدعين الصائر. وأرفقت المذكرة بالوثائق التالية: أصل ثمانية وصولات كراء من السنوات 2009 و 2010 و 2011 مرفوقة بخمس صور شيكات تفيد الأداءات و أصل شيك مسحوب على البنك الشعبي يحمل مبلغ 4950 درهم لعرضه على المدعين الذي يمثل واجبات كراء ثلاث أشهر يناير فبراير ومارس 2019 و صورة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل مؤرخة في 08 أبريل 2015 مع وصورة شيك يحمل مبلغ 56100 درهم وصورة ورقة الإرسال والتي رجعت بعبارة غير مطالب به و صورة محضر المفوض القضائي السيد جمال (أ.) مؤرخ في 29/07/2015 وصورة مقال عرض عيني مؤدى عنه بتاريخ 08 أكتوبر 2015 و صورة الأمر عدد 24011/2015 وأصل محضر إخباري مؤرخ في 24/7/2015 من طرف المفوض القضائي السيد أحمد (أ.و.) 8- صورة مقال مدني مؤرخ في 24/7/2015 مرفوع من المدعين أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء و صورة مقال عرض عيني مؤدى عنه بتاريخ 25 يوليوز 2017 و صورة الأمر عدد 20960 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في 25/7/2017 وصورة طلب تنفيذ الأمر القضائي أعلاه الذي فتح له ملف تنفيذ عدد 3123/2017 و صورة محضر تبليغ رسالة مرفقة بشيك محرر من طرف المفوض القضائي السيد عبد الفتاح (ك.) مع صورة رسالتها المؤرخة في 11/2/2019 التي تسلمها دفاع المدعين بتاريخ 13/2/2019 .

و بناء على إداء المدعين بمذكرة تعقيبية مع مقال إضافي بواسطة نائهم بجلسة 30/04/2019 جاء فيها بأنه خلافا لما تزعمه المدعى عليها فإنه ليس في وثائق الملف ولا في عقد الكراء ما يفيد أنه قد وقع الاتفاق بين المدعى عليها وبين مورثهم أو بينها وبينهم أنفسهم على أداء واجبات الكراء بصفة دورية كل ثلاثة شهور وليس هناك أي مقتضى قانوني يلزمهم بالإنتظار إلى غاية انتهاء مدة ثلاثة شهور لتسلم الواجبات الكرائية وأن المستقر عليه فقها وقضاء أن الكراء يؤدي شهر بشهر وأن المدعى عليها لا تنازع في توصلها بالإنداز موضوع النازلة بتاريخ 31/01/2019 ولم تدل بما يفيد أنها قد وفقت بواجب الكراء المتخلد بذمتها عن شهر يناير 2019 داخل أجل الإنداز، مما يجعل واقعة التماطل ثابتة في حقها وهو ما يستوجب رد الدفع المثار من طرفها في هذا الخصوص وعدم إعارته أي اهتمام والحكم لهم تبعا لذلك وفق ما جاء بمقالهم الافتتاحي للدعوى مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية كما دفعت المدعى عليها من جهة أخرى بكون أنه لا يجوز مطالبة المحلات التجارية بواجبات النظافة إلا إذا تم الاتفاق على أدائها من طرف المكثري في عقد الكراء و لكن حيث إن ما دفعت به المدعى عليها في هذا الخصوص من كون أنه لا يجوز مطالبة المحلات التجارية بواجبات النظافة إلا إذا تم الاتفاق على أدائها من طرف المكثري في عقد الكراء لا ينسجم مع مقتضيات الظهير المؤسس لضريبة النظافة والمحدد لطبيعتها بأنها من جملة الرسوم البلدية التي يؤديها المالك على أن يستخلصها من المنتفع وأن هذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في العديد من القرارات الصادرة عنها نخص بالذكر منها القرار عدد 337 الصادر بتاريخ 7/3/1984 في الملف المدني عدد 96342 المنشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 34 صفحة 100 وما يليها والقرار عدد 2322 الصادر بتاريخ منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المادة التجارية 70 - 97 صفحة 131 وما يليها وهو الأمر الذي سارت عليه أيضا محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في قرارها عدد 2828 الصادر بتاريخ 12/12/1989 في الملف عدد 1696/1989 المنشور بمجلة القضاء والقانون عدد 144 صفحة 216 وما يليها والذي جاء فيه: "إن ضريبة النظافة فرضت على سائر العقارات كمقابل لما تقوم به الإدارة من تنقية للأزبال وغيرها من القمامة التي توجد بالشوارع، لذا فإن المستفيد المباشر هو منها المكثري وليس المكري وهو الذي يجب أن يتحملها في الأخير" ويتعين اعتبارا لما ذكر رد الدفع المثار من قبل المدعى عليها في هذا الخصوص وعدم إعارته أي اهتمام والقول والحكم تبعا لذلك وفق ما جاء بمقالهم الافتتاحي للدعوى مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية خاصة وأنهم قد أدلوا بما يفيد أداء هم ضريبة النظافة لإدارة الضرائب، و فيما يتعلق بالمقال الإضافي أنه قد ترتب بذمة المدعى عليها واجبات كراء ونظافة جديدة عن الفترة الممتدة من 1/2/2019 إلى غاية متم شهر أبريل 2019 وجب فيها ما مبلغه :

(1) عن واجبات الكراء 1.650.00 درهم × 02 شهرين = 3.300.00 درهم

(2) عن واجبات النظافة 165.00 درهم × 02 شهرين = 330.00 درهم

المجموع = 3.360.00 درهم

وأنة ما دام أن الدعوى لا زالت سارية وباب المطالب لا زال مفتوحا فإنهم يلتمسون الإشهاد لهم بإدلائهم بهذا المقال الإضافي والحكم على المدعى عليها تبعا لذلك بأدائها لفائدتهم مبلغ 3.630.00 درهم مقابل واجبات الكراء والنظافة عن الفترة الممتدة من 1/2/2019 الى غاية متم شهر أبريل 2019 مع فوائده القانونية من تاريخ الطلب وتحميلها الصائر مع رد دفع المدعى عليها جملة وتفصيلا لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني أو واقعي سليم.

و بناء على إدلاء المدعى عليها بمذكرة تعقيب بواسطة نائبها بجلسة 07/05/2019 جاء فيها أنها أدلت بوثائق تثبت أن مورثهم منذ أن أكرى ها المحل التجاري وهو يتوصل بواجبات الكراء كل ثلاث أشهر كما سبق توضيحه في مذكرتها الجوابية السابقة وأنه بالاطلاع على تواصل الكراء الصادرة عن مورث المدعين يتضح بشكل جلي أن واجبات الكراء تؤدي عن كل ثلاث أشهر بانتظام وأن الادعاء بكونها لم تف بالتزاماتها كما جاء في مذكرة المدعين التعقيبية، هو أمر مردود على اعتبار أنها أدت الواجبات الكرائية الواجب أدائها إلى غاية متم 2018 كما بينته في مذكرتها الجوابية السابقة بحكم أن الثلاث الأشهر الأخيرة من سنة 2018 تنتهي في متم ديسمبر 2018، وبالتالي فإن شهر يناير 2019 لا يؤدي إلا مع الثلاث أشهر الأولى من السنة المذكورة أي في متم مارس 2019، وأنها قد أدت ما بذمتها داخل الأجل المحدد في الإنذار، وأن الثلاثة أشهر من فاتح يناير إلى متم مارس 2019 لم يكن قد حان وقت أدائها وقت توصلها بالإنذار، وأنها لإثبات حسن نيتها فإنها أدتها للمدعين بواسطة شيك عدد 7810457CFB مسحوب على البنك الشعبي يحمل مبلغ 4.950 درهم الذي يمثل أداء واجبات كراء ثلاثة أشهر التي حلت في متم مارس 2019 والتي لم يشملها الإنذار وأنه بخصوص واجبات النظافة فإن ما ذهب إليه المدعين بخصوصها سواء من القرارات التي استشهد بها أو نص الفصل 642 من ق.ل.ع ، فإنه باستقراء تلك القرارات نجدها تتعلق بمحلات سكنية وصادر عن القضاء المدني وأنه لكي يلزم المكثري بأداء واجب النظافة في المحلات التجارية يتعين على المكثري إثبات أن المكثري ملتزم بها بمقتضى العقد وإثبات أن المكثري أدائها لإدارة الضرائب وأنه كما سبق بيانه في مذكرتها الجوابية السابقة، فإن النظافة لم تؤدها منذ كرائها المحل التجاري لغاية يومه لأنها لم تكن يوما داخلية في واجبات الكراء و غير ملزمة بأدائها و بخصوص المقال الإضافي أن المدعين التمسوا الحكم لهم بأداء واجبات الكراء من 1/2/2019 إلى متم شهر أبريل 2019 أي مبلغ 3.300 درهم مع واجبات النظافة عنها ومن هنا يتبين سوء نية المدعين في التقاضي ذلك أنهم طالبوا في مقالهم بأداء مبلغ شهرين في حين أن المدة المطالب بها تمتد من فاتح فبراير إلى متم أبريل 2019 أي ثلاث أشهر، رغم أنها قد عرضت شيك بمبلغ 4.950 درهم في مذكرتها الجوابية السابقة لأداء واجبات الكراء من فاتح يناير إلى متم مارس 2019 لمدة ثلاثة أشهر، في حين أن المدعين تغاضوا عن شهر يناير 2019 والتمسوا الحكم من فاتح فبراير 2019 إلى متم أبريل 2019 رغم أنها بمقتضى الشيك المذكور أعلاه أدوا ما بذمتهم إلى غاية متم مارس 2019 وأن تقديم المقال الإضافي بهذه الطريقة يؤكد على سوء نية المدعين للتضليل والمطالبة بشهور سبق تأديتها، ملتزمة رد جميع دفع المدعين وبالتالي الحكم برفض المقال الأصلي والإضافي و تحميل المدعين الصائر.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعنون و جاء في أسباب استئنافهم أن الحكم المستأنف علل ما قضى به من الحكم بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بأداء واجب كراء شهر ابريل 2019 تعليلا فاسدا ولا يرتكز على أي أساس واقعي أو قانوني سليم ذلك أن الكراء تحكمه من جهة مقتضيات الفصول من 627 إلى 722 من ق.ل.ع وأنه عملا بمقتضى الفصل 663 من ق.ل.ع فإن المكثري يتحمل بالتزامين اساسيين دفع الكراء والمحافظة على الشيء المكثري واستعماله دون إفراط او إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد كما أنه عملا بمقتضى الفصل 664 من ذات القانون فإن المكثري يلتزم بدفع الكراء في الأجل الذي يحدده العقد فإن لم يحدد العقد لدفعه أجلا التزم المكثري بدفعه في الأجل الذي يحدده العرف المحلي فإن لم يحدد العرف المحلي بدوره أجلا التزم المكثري بدفعه في نهاية الانتفاع وأن العرف المحلي وما جرى به العمل هو أن الكراء يؤدي شهرا بشهر الا اذا نص عقد الكراء على خلاف ذلك وان المستأنف عليها لم تدل بأي حجة أو وثيقة تفيد خلاف ذلك وان ما ذهبت اليه المحكمة

التجارية بالدار البيضاء من الاستناد على مقتضيات الفصل 127 من ق.ل.ع للقول بأن المستأنف عليها قد دأبت على الوفاء بواجبات الكراء في نهاية كل ثلاثة أشهر ليس في محله لأن مورث الطاعنين قد توفي بتاريخ 25/05/2012 وكانت المستأنف عليها قد أدت له قبيل وفاته واجبات كراء شهور يناير وفبراير ومارس 2012 بمقتضى ثلاثة شيكات منفصلة وليس بمقتضى شيك واحد أي أنها أدت واجبات كراء الشهور المذكورة شهرا بشهر وليس ثلاثة شهور دفعة واحدة وانها بعد وفاة مورث الطاعنين كانت تتماطل في أداء واجبات الكراء ولا تبادر الى الأداء الا بعد توصلها منهم بإنذار بالأداء والإفراغ بحيث أدت لهم في سنة 2016 مبلغ 75.900,00 درهم مقابل واجبات كراء 46 شهرا وأدت لهم في سنة 2018 مبلغ 54.450,00 درهم مقابل واجبات كراء 33 شهرا وهو ما يعني أنه ليس هناك أي دورية للأداء كما ذهبت إلى ذلك المحكمة التجارية بالدار البيضاء ذلك أنها قد اعتبرت أن المستأنف عليها قد وفّت بواجبات كراء شهور يناير وفبراير ومارس 2019 بعلّة أن المستأنف عليها قد عرضت على نائب الطاعنين ضمن الدعوى الحالية الشيك عدد 7810457 الذي يقابل واجبات كراء الشهور المذكورة وهو امر غير صحيح وليس في محضر الجلسة ما يفيد أن المحكمة قد قامت بعرض الشيك على دفاع الطاعنين وحازه أو رفض حيازته وإنما تم الادلاء بالشيك المذكور كوثيقة ضمن الوثائق المرفقة بمذكرتها الجوابية وهو الأمر الذي لا يعتبر عرضا عينيا حقيقيا بالمعنى القانوني للكلمة ذلك أن العرض والإيداع يكون وفق الفصولين 275 و 280 من ق.ل.ع وان الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليها قد توصلت بالإنذار المؤسسة عليه الدعوى الحالية بتاريخ 31/01/2019 ولم تدل بما يفيد أنها قد وفّت بواجب الكراء المتخلد بذمتها لفائدة العارضين عن شهر يناير 2019 داخل أجل الإنذار وأنه عملا بمقتضى الفقرة الأولى من المادة 08 من القانون رقم 49-16 فإن المكري لا يلزم بأداء أي تعويض للمكترى مقابل الإفراغ إذا لم يؤد المكترى الوجيبة الكرائية داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء وأن الثابت من مقال الطاعنين الإضافي المدلى به في المرحلة الابتدائية خلال جلسة 30/04/2019 انه قد تخلد بذمة المستأنف عليها لفائدتهم واجبات كراء ونظافة عن المدة الممتدة من 01/02/2019 إلى غاية متم شهر أبريل 2019 أي ما مجموعه 3 شهور تضاف الى شهر يناير 2019 الوارد في الإنذار ليصير مجموع ما بذمته لفائدتهم 4 شهور لذلك يلتمس الطاعنين الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب في الشق المتعلق بأداء واجب كراء شهر ابريل 2019 وبعد التصدي الحكم من جديد بقبول الطلب شكلا والحكم على المستأنف عليها بادائها لفائدتهم مبلغ 1.650,00 درهم مقابل واجب كراء الشهر المذكور مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وبإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطب في الشق المتعلق بأداء واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 01/01/2019 الى غاية متم شهر مارس 2019 ومن رفض طلب الفسخ والإفراغ والتعويض عن التماطل وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بادائها لفائدتهم مبلغ 4950,00 درهم مقابل واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/01/2019 إلى غاية متم شهر مارس 2019 حسب سومة شهرية قدرها 1650,00 درهم غير شاملة لضريبة النظافة اضافة الى تعويض عن التماطل قدره 1000 درهم والكل مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينها وبين الطاعنين والحكم عليها بإفراغ المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء في شخصها وامتنعها هي وكل من يقوم مقامها أو بإذنها وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع الى غاية يوم التنفيذ مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وعزز المقال بنسخة حكم وطى تبليغ.

و بناء على القرار التمهيدي عدد 110 الصادر بتاريخ 11/12/2019 و القاضي باجراء بحث بين طرفي الدعوى.

و بناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 12/02/2020 التي حضرها كل المسمى هشام (ب.) اصالة عن نفسه و نيابة عن باقي الورثة المستأنفين والمسمى كريم (ب.) بصفته وكيل عن الممثل القانوني للشركة المستأنف عليها كما حضر نائبا الطرفين و خلال هذه الجلسة تم عرض شيك رقم 7810457 الحامل لمبلغ 4950. و الذي يمثل واجبلت الكراء المدة من يناير 2019 الى مارس 2019 على نائب المستأنفين الا انه رفض حيازة الشيك الذي ارجع لنائب المستأنف عليها .

وبناء على مذكرة جوابية مع استئناف فرعي المدلى بهما من طرف المستأنف عليها بواسطة نائباها بجلسة 26/02/2020 جاء في المذكرة الجوابية أن ما ورد في المقال الإستئنافي لورثة المرحوم إدريس (ب.) لا يستند على أساس قانوني ذلك أن العارضة ومنذ كرائها المحل موضوع النزاع من مورث المستأنفين وهي تؤدي واجبات الكراء بصفة دورية على رأس كل ثلاثة أشهر بحيث يتم أداء الجزء الأول في

تمت مارس والجزء الثاني في تم يونيو والجزء الثالث في تم سبتمبر والجزء الأخير في تم ديسمبر من كل سنة وانها أدلت بأصول تواصل الكراء عن السنوات الماضية قبل وفاة مورث المستأنفين وهي سنوات 2009 و 2010 و 2011 حسب الثابت من مذكرة العارضة الجوابية المدلى بها في المرحلة الابتدائية بجلسة 16/04/2019 كما أنها أدلت أيضا في المرحلة الابتدائية بشيك عدد CFB 7810457 مسحوب على البنك الشعبي يحمل مبلغ 4950 درهم أي قبل المطالبة بهذه الشهور لعرضه على المستأنفين إلا أنهم بدل القبول به تقدموا بجلسة 31/04/2019 بمقال إضافي يلتمسون فيه الحكم لهم بواجبات الكراء عن شهور فاتح فبراير إلى غاية تم أبريل و أن الحكم التجاري الابتدائي قد عرض لكل هذه الوقائع وتؤكد أن الأداء كان دوريا بين مورث المستأنفين والعارضة كل ثلاث أشهر وقد أثبتت ذلك بتواصل كرائية عن 3 سنوات الأخيرة قبل وفاة مورث المستأنفين وهو ما يؤكد بشكل لا جدال فيه الأداء كل ثلاث أشهر وأن الحكم التجاري حينما رد على المستأنفين فإنه علل حكمه تعليلا قانونيا وأن كل ما ورد في المقال التجاري الإستئنافي تم الجواب عليه من طرف المحكمة التجارية بالدار البيضاء بشكل واضح في الحكم التجاري رقم 5069 موضوع الاستئناف لذا يتعين رد دفع المستأنفين بخصوص هذه النقط و تأييد الحكم التجاري فيما قضى به من رفض طلبات واجبات الكراء و الإفراغ و بخصوص الاستئناف الفرعي أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به من أداء العارضة واجبات الخدمات الجماعية النظافة ذلك أن العارضة تؤدي واجبات الخدمات الجماعية بمقتضى التعريف الضريبي رقم [المرجع الإداري] سنويا لإدارة الضرائب و أن ضريبة الخدمات الجماعية النظافة لا يمكن أداؤها مرتين لإدارة الضرائب و المستأنفين معا و أنه من خلال الوثائق المذكورة أعلاه يتبين بوضوح على أن العارضة تؤدي واجبات الخدمات الجماعية النظافة لإدارة الضرائب كما يشهد بذلك وصولات الأداء و لا يمكن الحكم بها لفائدة المستأنفين أصليا لذلك تلتزم العارضة بخصوص الاستئناف الأصلي الحكم برده وتأييد الحكم التجاري المطعون فيه فيما قضى به من رفض طلب أداء واجبات الكراء والإفراغ وحول الاستئناف الفرعي إلغاء الحكم التجاري عدد 5069 موضوع الطعن بالاستئناف الفرعي فيما قضى به من أداء مبلغ 9900 درهم عن واجبات رسم الخدمات الجماعية (ضريبة النظافة) و بعد التصدي الحكم برفض طلب ادائها وتحميل المستأنفين أصليا الصائر.

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف ورثة ادريس (ب.) بواسطة نائبهم بجلسة 26/02/2020 جاء فيها أن المستأنف عليها قد توصلت بالإنداز موضوع النازلة بتاريخ 31/01/2019 حسبما هو ثابت من نسخة الإنداز ومحضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الواحد (ر.) المدلى بهما في الملف، ولم تبادر سوى إلى أداء الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من 01/02/2016 إلى غاية تم دجنبر 2018 دون أداء واجب كراء شهر يناير 2019 وكذا واجبات النظافة عن كل المدة المطلوبة في الإنداز، وهو ما يعني أن الأداء كان ناقصا وغير تام الشيء الذي يؤكد أن التماطل ثابت في حق المستأنف عليها ويتعين ترتيب الأثر القانوني عليه خاصة وأن المستأنف عليها كان قد ترتب بذمتها قبل توصلها بالإنداز موضوع النازلة واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 01/02/2016 إلى غاية تم يناير 2019 وهي واجبات تزيد مدتها عن القدر المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة (08) من القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات المتخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي والتي تنص على أن المكري لا يلزم بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ إذا لم يؤد المكثري الوجبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ توصله بالإنداز وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء ومن جهة ثانية فإن الشيك عدد 7810457 المسحوب على البنك الشعبي بتاريخ 01/04/2019 والحامل لمبلغ 4.950.00 درهم والذي تزعم المستأنف عليها أنها عرضته على دفاع العارض خلال المرحلة الابتدائية في الجلسة المنعقدة بتاريخ 16/04/2019 إنما قدم كوثيقة من ضمن الوثائق المرفقة بمذكرتها الجوابية التي أدلت بها في الجلسة المذكورة وليس في وثائق الملف ولا في محضر الجلسات المنعقدة خلال المرحلة الابتدائية ما يفيد أنه قد سبق عرض الشيك المذكور عرضا عينيا حقيقيا على العارضين بعنوانهم الوارد بالإنداز أو بمقالهم الافتتاحي للدعوى ولا على دفاعهم سواء في مكتبه أو أثناء النظر في الدعوى من طرف المحكمة وبالتالي فإن العرض المتمسك به من طرف المستأنف عليها لم يأت وفق الشكل المتطلب قانونا والمنصوص عليه في الفصل 171 وما يليه من ق.م.م، الشيء الذي لا يمكن معه أن يرتب أي أثر في مواجهة العارضين و من جهة ثالثة فإن دفاع الأخيرين لما رفض أثناء جلسة التوصل بالشيك عدد 7810457 المسحوب على البنك الشعبي بتاريخ 01/04/2019 والحامل لمبلغ 4.950.00 درهم و الذي كان يوجد ضمن وثائق الملف إنما كان رفضه بناء على كون أن الشيك المذكور إنما عرض عليه لأول مرة أمام محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بعد مرور ما يزيد عن سنة من تاريخ توصلها بالإنداز موضوع النزاع مما يجعل العرض المذكور واقعا خارج الأجل

القانوني و لا يمكن أن يرتب أي أثر في مواجهة العارضين و من جهة أخيرة فإن الإدعاء يكون الأدعاء كانت تتم بصفة منتظمة كل ثلاثة شهور هو ادعاء غير صحيح و تدحضه و تكذبه و وثائق الملف سواء المدلى بها من طرف المستأنف عليها نفسها أو من طرف العارضين و التي تؤكد جميعها أن الأدعاء كانت تتجاوز في كثير من الأحيان السنوات و ليس الشهور مما يتعين معه عدم الالتفات للدفع المقدم من طرف المستأنف عليها في هذا الخصوص و عدم ترتيب أي أثر قانوني عليه لذلك يلتزم العارضين رد دفع المستأنف عليها جملة وتفصيلا والحكم تبعا لذلك وفق ما جاء في مقالهم الاستثنائي مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبةا بجلسة 26/02/2020 جاء فيها أن البحث انصب على عرض شيك عدد CFB7810457 مسحوب على البنك الشعبي يحمل مبلغ 4.950 درهم الذي يمثل أداء واجبات كراء ثلاثة أشهر التي حلت في متم مارس 2019 و التي لم يشملها الإنذار تداركا للسهو الذي حصل في المرحلة الابتدائية إلا أن دفاع المستأنفين أصليا رفض تسلمه دون مبرر قانوني رغم أن الشيك سبق أن وضع بملف النازلة بجلسة 16/04/2019 قبل المطالبة بنفس المبالغ بمقتضى مقال إضافي وضع بعد العرض أي بجلسة 30/04/2019 للمطالبة بالمبالغ المضمنة بالشيك المذكور أعلاه حسب الثابت من مقارنة تاريخ وضع المقال الإضافي بتاريخ إيداع الشيك المشار إليه و أن العارضة كذلك بجلسة البحث التي أجريت عرضت على المستأنفين أصليا شيكا عدد: CNC3569955 مسحوب على البنك الشعبي يحمل مبلغ 14850.00 درهم عن المدة من فاتح أبريل 2019 إلى متم ديسمبر 2020 إلا أن دفاع المستأنفين رفض هذا العرض كما هو مضمن بمحضر جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 12/02/2020 و أنه يتضح مما سبق أن المستأنفين أصليا يرفضون تسلم واجبات الكراء دون مبرر قانوني مما يوضح أنهم لا يرغبون سوى إفراغ العارضة بشتى الطرق ليس إلا و هو تصرف مرفوض قانونا بالطبع و أن القاعدة القانونية في هذا المجال تؤكد أن الكراء مطلوب و غير محمول أي أن الطرف المكري ملزم بالمطالبة بواجبات الكراء و ليس العكس و أن الحكم المستأنف قد أجاب على هذه النقط في تعليقه مما يكون معه رفض طلب أداء الكراء و الإفراغ في محله و ينبغي تأييده و بخصوص واجبات الخدمات الجماعية (النظافة) ذلك أنه من خلال الاستئناف الفرعي المقدم من طرف العارضة و الوثائق المرفقة به يتبين بوضوح على أن العارضة تؤدي واجبات الخدمات الجماعية النظافة لإدارة الضرائب حسب الثابت من الإستئناف الفرعي لذا يتعين الحكم وفق ما ورد في الإستئناف الفرعي المقدم من طرف العارضة ورد الاستئناف الأصلي.

وبناء على مذكرة تعقيب مع جواب على استئناف فرعي المدلى بهما من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 04/03/2020 جاء فيها أولا فيما يتعلق بالتعقيب على جواب المستأنف عليها التي دفعت من جهة بكونها ومنذ كرائها المحل موضوع النزاع من مورت العارضين وهي تؤدي واجبات الكراء بصفة دورية على رأس كل ثلاثة أشهر لكن هذا الزعم غير صحيح وتفنده وتكذبه الوثائق المدلى بها من طرف العارضين رفقة مذكرتهم بعد البحث وكذا الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليها نفسها خلال المرحلة الابتدائية وهو ما يتعين معه رد الدفع المثار من طرفها في هذا الخصوص لعدم ارتكازه على أي أساس واقعي سليم والحكم تبعا لذلك للعارضين وفق ما جاء بمقالهم الاستثنائي مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية كما دفعت من جهة أخرى بكون أنها أدلت خلال المرحلة الابتدائية بشيك بمبلغ 4.950.00 درهم مقابل واجبات كراء شهور يناير وفبراير ومارس 2019 قبل مطالبتها من طرف العارضين بهذه الواجبات، وأنه بدلا من قبول العارضين للشيك المذكور تقدموا بمقال مضاد التمسوا فيه الحكم لهم بواجبات الكراء عن شهور يناير وفبراير ومارس وأبريل 2019 لكن العارضين قد أوضحوا بخصوص الشيك أنه قدم كوثيقة من وثائق الملف ولم يتم عرضه عليهم بمحل سكنهم ولا على دفاعهم سواء بمكتبه من طرف المستأنف عليها أو دفاعها أو أثناء الجلسة من طرف المحكمة التجارية وبالتالي فإن العرض المزعوم لم يتم وفق الشكل المتطلب قانونا ولا يمكن أن يعتد به أو يرتب أي أثر قانوني في مواجهة العارضين وهو ما يستوجب رد الدفع المثار من طرف المستأنف عليها في هذا الخصوص لعدم ارتكازه على أي أساس واقعي سليم والحكم تبعا لذلك للعارضين وفق ما جاء بمقالهم الاستثنائي مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية، ثانيا فيما يتعلق بالجواب عن الاستئناف الفرعي انه يلاحظ أنه جاء متأخرا ولم يقدم إلا بعد أن تم حجز الملف للمداولة وصدر بشأنه قرار تمهيدي بإجراء بحث في النازلة وبعد إجراء البحث المذكور وهو ما يستوجب التصريح بعدم قبوله شكلا مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وفي الموضوع ان المستأنفة فرعي ترمي إلى إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من الحكم عليها بأدائها لفائدة العارضين واجبات الخدمات الجماعية (النظافة) وبعد التصدي الحكم برفض الطلب بشأنها بدعوى أنها قد أدت واجبات النظافة لإدارة الضرائب حسب الثابت من وصولات الأداء المدلى بها من طرفها رفقة استئنافها الفرعي لكن

الثابت من وثائق الملف أن المستأنفة فرعيا لم تدفع خلال المرحلة الابتدائية بكون أنها قد أدت واجبات النظافة لإدارة الضرائب وإنما دفعت بكون أنه لا يجوز مطالبة المحلات التجارية بواجبات النظافة إلا إذا تم الاتفاق على أدائها من طرف المكترى في عقد الكراء وأن دفعها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف التجارية بأنها قد أدت واجبات النظافة لإدارة الضرائب يعتبر وسيلة دفاع جديدة لا يمكن قبولها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف وأنه فضلا عن ذلك فإن الدفع المثار من طرف المستأنفة فرعيا في هذا الخصوص لا ينسجم مع مقتضيات الظهير المؤسس لضريبة النظافة والمحدد لطبيعتها بأنها من جملة الرسوم البلدية التي يؤديها المالك على أن يستخلصها من المنتفع وأن ذلك ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في العديد من القرارات منها القرار عدد 337 الصادر بتاريخ 07/03/1984 في الملف المدني عدد 96342 المنشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 34 صفحة 100 وما يليها والقرار عدد 2322 الصادر بتاريخ منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المادة التجارية 70 - 97 صفحة صفة 131 وهو الأمر الذي سارت عليه أيضا محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في قرارها عدد 2828 الصادر بتاريخ 12/12/1989 في الملف عدد 1696/1989 المنشور بمجلة القضاء والقانون عدد 144 صفحة 216 وما يليها وأنه ما دام أن المعارضين قد أدوا واجبات النظافة للجهات المختصة بتحصيلها حسب الثابت من وصولات الأداء المدلى بها في الملف فإنه يبقى من حقهم الرجوع على المستأنفة فرعيا بما أدوه عنها من واجبات النظافة وهو ما يستوجب رد الدفع المثار من قبلها في هذا الخصوص وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به في هذا الخصوص مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 04/03/2020 حضرت ذة (ي.) عن نائب المستأنفين و ادلت بمذكرة تعقيبية كما حضر الأستاذ (م.) عن نائب المستأنف عليها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حازه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020 فتم تمديد فترة المداولة للموجب لجلسة 17/06/2020 .

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث عرض المستأنفون الأصليون أوجه استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

حيث انه و فيما يخص تمسك المستأنفين بكون أداء واجبات الكراء كانت تتم شهرا بشهر بدليل أداء واجبات كراء شهور يناير و فبراير و مارس 2012 بواسطة ثلاثة شيكات ,فان الثابت من الوصولات المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية و خاصة الوصولات المتعلقة بواجبات كراء سنوات 2009 و 2010 و 2011 ان المكترية دأبت على أداء واجبات الكراء لفائدة مورث المستأنفين بصفة دورية كل ثلاثة اشهر و ان ما تمسك به الطاعنون من أداء المستأنف عليها لواجبات كراء يناير و فبراير و مارس من سنة 2012 بواسطة ثلاثة شيكات لا يمكن الركون اليه على اعتبار انه يمثل استثناء من قاعدة ما دأب عليه الطرفان لعدة سنوات و هو الأداء كل ثلاثة اشهر و هو ما يجد مجالا لتطبيق مقتضيات الفصل 127 من قانون الالتزامات و العقود الذي ينص على انه اذا كان اجل تنفيذ الالتزام غير محدد امكن تحديده انطلاقا من طريقة تنفيذه و ما دامت المستأنف عليها قد دأبت على أداء واجبات الكراء لمورث المستأنفين في نهاية كل ثلاثة اشهر كما هو ثابت من الوصولات المدلى بها و كذا صور الشيكات فان أداء واجبات كراء شهر يناير 2019 المطالب بها بمقتضى الإنذار لا يمكن ادائها بمنأى عن شهر فبراير و مارس 2019 و التي لم يكن اجل أدائها قد حل عند توجيه الإنذار.

و حيث انه و فيما يخص ما تمسك به الطاعنون من عدم اعتبار أداء شهور يناير و فبراير و مارس 2019 على أساس ان الأداء بواسطة شيك اثناء سريان الدعوى لا يمكن اعتباره عرضا عينيا صحيحا لواجبات الكراء ,فقد صح ما تمسك به الطاعنون ذلك ان العرض العيني الحقيقي هو المنصوص عليه في الفصل 275 من ق ل ع الذي ينص على انه اذا كان الالتزام مبلغا من النقود وجب على المدين ان يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا فاذا رفض الدائن قبضه كان له ليبرئ ذمته ايداعه في مستودع الامانات الذي تعينه المحكمة و من تمة فان ما قامت به المستأنف عليها من ادلاء بشيك حامل لمبلغ 4950 و الذي يمثل واجبات كراء الشهور المذكورة ضمن وثائق الملف لا يمكن اعتباره عرضا عينيا حقيقيا لواجبات الكراء وفق مقتضيات الفصل 275 أعلاه ,ومن هذا المنطلق امرت المحكمة تمهيدا باجراء بحث بين طرفي النزاع تم خلاله عرض الشيك المتنازع حوله على نائب المستأنفين الذي رفض تحوزه مما حدى بالمحكمة الى ارجاعه

الى نائب المستشارف عليها ومن تمة تبقى نمة هاته الأخيرة عامرة بواجبات كراء شهور يناير و فبراير و مارس 2019 و يكون بالتالي الحكم المستشارف لم يصادف الصواب لما اعتبر ادلاء المستشارف عليها بالشيك يعتبر مبرءا لذمتها مما يتعين معه الغاء الحكم المستشارف فيما قضى به من رفض أداء وجبات كراء هذه الشهور و الحكم من جديد بالاداء.

وحيث انه و فيما يخص ما تمسك به الطاعنون من مطالبة بأداء شهر ابريل 2019 فانه و كما تمت الإشارة اليه أعلاه فان الواجبات الكرائية تؤدي اخر كل ثلاثة اشهر و بالتالي فان واجب أداء شهر ابريل 2019 يؤدي مع شهري ماي و يونيو و ان المطالبة به قبل حلول اجل الشهور الثلاثة يجعل هذا الطلب سابق لاوانه لعدم حلول اجله بعد و يكون الحكم الابتدائي و على خلاف ما تمسك به الطاعنون قد صادف الصواب لما قضى بعدم قبول الطلب المتعلق به و يتعين تاييده في هذا الشق.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

في الاستئناف الفرعي:

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

وحيث انه و خلاف ما تمسكت به الطاعنة فانه و في غياب ادلاء هذه الأخيرة بما يفيد ان واجبات النظافة هي من مشتملات الوجيبة الكرائية فهي ملزمة قانونا بادائها باعتبارها هي المستغلة للمحل و مادام قد ادلى المستشارف عليهم بما يفيد أدائهم لهذه الواجبات للجهة المعنية أي إدارة الضرائب باعتبارهم الملزمين امامها ومن حقهم الرجوع على المستفيد من هذه الخدمات و هي المستانفة، و انه لا مجال لتمسك المستانفة بكونها أدت هاته الواجبات لإدارة الضرائب مادام انها غير ملزمة اتجاه إدارة الضرائب بهذه الواجبات و انما هي ملزمة اتجاه المكري خاصة و ان ما ادلت به من اعلام ضريبي و وصولات أداء لفائدة إدارة الضرائب لا يصل الى القدر المخصص لهذه الضريبة و المحدد في 10,50 في المائة من واجبات الكراء مما يجعل ما تمسكت به الطاعنة في هذا الشأن غير مرتكز على أساس و يتعين رد استئنافها و تاييد الحكم المستشارف فيما قضى به من أداء لواجبات النظافة .

و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف الأصلي و الفرعي.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستشارف فيما قضى به من رفض لاداء كراء المدة من يناير الى مارس 2019 و الحكم من جديد بأداء المستشارف عليها اصليا شركة (ك.) لفائدة المستشارفين ورثة ادريس (ب.) مبلغ 4950 و واجبات كراء المدة المذكورة أعلاه و تاييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.