

**Le refus constant du bailleur
d'accepter les offres réelles de
paiement du loyer justifie le
dépôt direct par le preneur et
écarte l'état de demeure
justifiant la résiliation du bail
(CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68586	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1048
Date de décision 20200304	N° de dossier 2019/8206/4615	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Refus du bailleur, Offres réelles, Loyer, Faux incident, Dépôt et consignation, Défaut de paiement, Bail commercial, Annulation de l'éviction, Absence de demeure	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine l'effet libératoire d'une consignation non précédée d'offres réelles. Le tribunal de commerce avait retenu l'état de mise en demeure du preneur, considérant que le dépôt direct des loyers à la caisse du tribunal ne pouvait suppléer à la procédure formelle d'offres réelles.

L'appelant soutenait que ses dépôts étaient justifiés par le refus systématique et antérieur du bailleur d'accepter les paiements, refus constaté par des procès-verbaux d'huissier de justice. La cour retient que le refus constant et prouvé du bailleur de recevoir les loyers rend les dépôts directs ultérieurs par le preneur efficaces pour écarter la mise en demeure.

Elle juge en outre qu'une mise en demeure visant des loyers déjà consignés dans de telles conditions est dépourvue de fondement, peu important que les offres aient été faites au représentant légal de la société bailleuse plutôt qu'à son siège social. La cour déclare par conséquent irrecevable le recours en faux incident formé par le bailleur contre certains procès-verbaux de refus.

Le jugement est infirmé en ce qu'il a prononcé l'éviction et alloué des dommages-intérêts pour retard, mais confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد رشيد (ص.) بواسطة دفاعه بتاريخ 16/09/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 29/05/2019 تحت عدد 5723 ملف عدد 2610/8206/2019 و القاضي في الشكل يقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه رشيد (ص.) لفائدة المدعية مبلغ: 2200 درهم واجبات كراء عن المدة من فاتح شتنبر 2018 إلى متم فبراير 2019 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء مع تعويض عن التماطل قدره : 500 درهم وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] البيضاء وبتمويله الصائر و برفض ما زاد على ذلك .

و بناء على طلب الطعن بالزور الفرعي الذي تقدمت به شركة (ب. ل.) بواسطة دفاعها و المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 22/10/2019 .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 2/9/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الإستثنائي و تقدم باستئنافه بتاريخ 16/9/2019 أي داخل الأجل القانوني مما يجعل المقال الاستثنائي مقبول شكلا لاستيفاء الشروط الشكلية القانونية .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة (ب. ل.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية الدار البيضاء تعرض فيه ان المدعى عليه يكتري منها الاصل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها مبلغ 550 درهم غير انه توقف عن أداء الواجبات الكرائية و كذلك الزيادة في السومة الكرائية ابتداء من فاتح يناير 2017 الى متم غشت 2018 و جب عنها مبلغ 16.748 درهم، مما حدا بها الى توجيه انذار اليه من اجل الأداء توصل به شخصيا بتاريخ 27/8/2018 بقي دون جدوى، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 22.064 درهم عن واجبات الكراء وكذا مبلغ 2500 درهم كتعويض عن الضرر و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 27/08/2018 و بافراغه هو و من يقوم مقامه من الاصل التجاري الكائن بدرب [العنوان] البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و الصائر، و عزز و المقال بعقد بيع و انذار و امر قضائي و محضر تبليغ انذار و شهادة تسليم.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب بجلسة 08/05/2019 جاء فيها ان السومة الكرائية للمحل المتنازع فيه هي 550 درهم شهريا شاملة لرسم الخدمات الجماعية حسب الثابت من عقد بيع الاصل التجاري المبرم بين الطرفين بتاريخ 04/03/2004 و ان الملف خال من أي وثيقة او حكم قضائي او اتفاق بين الطرفين يعدل الوجيبة الكرائية المتفق عليها بالعقد الى مبلغ 805,00 درهم المزعوم بالمقال الافتتاحي و الانذار المتوصل به و انه سبق له ان قام على اساس سومة كرائية محددة في 550,00 درهم شاملة لرسم الخدمات الجماعية بايداع مجموع قيمة المبالغ الكرائية عن الفترة المطالب بها بالانذار الممتدة من فاتح يناير 2017 الى غاية متم شتنبر 2018

بصندوق المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء و المقدرة في 11.550,00 درهم حسب الثابت من وصولات الإيداع، اما بخصوص اللاحق من المبالغ الكرائية المطالب بها عن الفترة من فاتح اكتوبر 2018 الى غاية متم فبراير 2019 فانه لم يتم المطالبة بها بالانذار، لذلك يلتزم بعد معاينة براءة ذمته من المبالغ الكرائية المطالب بها لسبقية الوفاء الحكم برفض الطلب و تحميل المدعية الصائر، و ارفقت المذكرة بوصولات ايداع.

و بناء على ادلاء نائب المدعية بمذكرة تعقيبية بجلسة 22/05/2019 جاء فيها ان السومة الكرائية كانت 500 درهم شهريا منذ بداية العقد بين الطرفين و بعد مرور اكثر من ثلاث سنوات اتفق الطرفان على زيادة 50 درهم لتصبح السومة 55 درهم شهريا ابتداء من 31/1/2009 حسب الثابت من وصل كراء و ان مبلغ السومة الكرائية غير شامل لضريبة النظافة و ان الثابت من وثائق الملف ان المبلغ المطلوب ادائه هو 22.064 درهم في حين ان المدعى عليه قام بايداع مباشر قبل سلوك مسطرة العرض مبلغ 11550 درهم و بالتالي فان الاداء الجزئي لا يعد اداء كاملا و لا يبرئ الذمة، كما انها طالبت المدعى عليه باداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته من فاتح شتنبر 2018 الى متم فبراير 2019 غير ان هذا الاخير قام باداء فقط شهر شتنبر 2018 دون باقي الشهور و ان عدم سلوكه لمسطرة العرض و الاداء داخل الاجل و كذا عدم قيامه باداء باقي الواجبات المضمنة في المطالبة القضائية بمقتضى مقالها الافتتاحي يجعله في حالة تماطل، لذلك يلتزم الحكم برد ادعاءات المدعى عليه و الحكم لها وفق المقال الافتتاحي للدعوى و تحميل المدعى عليه الصائر مع النفاذ المعجل.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه رشيد (ص.) بواسطة نائبه و جاء في أسباب استئنافه أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما ذهب إليه استنادا لتعليل فاسد يوازي انعدامه و تأويل خاطئ لمعطيات و وثائق الملف ذلك أنه باطلاع المحكمة على حجج و مستندات الملف ، سوف تعين أن دعوى المطعون ضدها تروم أداءه مجموع الوجيبة الكرائية و الزيادة فيها عن المدة من فاتح يناير 2017 إلى غاية متم فبراير 2019 و جب فيها مبلغ 22.064,00 درهما حسب تعبير المستأنف عليها الوارد بالانذار بالأداء الموجه للعارض و المتوصل به بتاريخ 27/08/2018 و الحال أن السومة الكرائية للمحل المتنازع فيه هي 550,00 درهما شهريا شاملة لرسم الخدمات الجماعية حسب الثابت من عقد بيع الأصل التجاري المبرم بين الطرفين بتاريخ 04/03/2004 و هو الأمر الذي فطنته محكمة الدرجة الأولى و عن صواب من خلال خلو الملف من أي وثيقة أو حكم قضائي أو اتفاق بين الطرفين يعدل الوجيبة الكرائية المتفق عليها بالعقد إلى مبلغ 805,00 درهما المزعوم وفق ما سطر بالمقال الافتتاحي للدعوى و الإنذار بالأداء ليكون الحكم المستأنف جديرا بالتأييد في هاته النقطة اما بخصوص أداء الواجبات الكرائية المطالب بها بالإنذار فقد قضت المحكمة بأن إيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة لا يغني عن مسطرة العرض مما يجعل التماطل قائما و يوجب الإفراغ من المحل التجاري، و إنه باطلاع المحكمة على سبب الإنذار الشبه قضائي المتوصل به من قبله بتاريخ 27/08/2018 ستعين أن المالكة تطالب بأداء المبالغ الكرائية عن الفترة الممتدة من فاتح يناير 2017 إلى غاية متم غشت 2018 أي 20 شهرا ، وانه أوضح ابتدائيا أنه قام بالاداء على أساس سومة كرائية محددة في 550,00 درهما شاملة لرسم الخدمات الجماعية و بوقت سابق على توصله بالإنذار بالأداء بإيداع مجموع قيمة المبالغ الكرائية عن الفترة المطالب بها به الممتدة من فاتح يناير 2017 إلى غاية متم شتنبر 2018 بصندوق الحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء و المقدرة في 11.550,00 درهما حسب الثابت من وصولات الإيداع بعد امتناع المالكة المطعون ضدها في شخص ممثلها القانوني عن حيازتها من يد المفوض القضائي السيد محمد (س.) وانه خلافا لما نعاه الحكم المستأنف من قيام المطل فإن مقتضيات الفصلين 254 و 255 من ق.ل.ع تجعل المدين في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزاماته كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول و خصوصا بعد توصله بإنذار بالأداء و انصرام الأجل المعقول المضمن به و هي غير حال العارض في النازلة و بالتالي فإنه بتفحص وثائق الملف يتبين أنه بعد رفض المكربة الدائنة حيازة المبالغ الكرائية المعروضة عليها عرضا حقيقيا وفق السالف بيانه في عدة محاولات عن طريق المفوض القضائي السيد محمد (س.) و بأوامر قضائية متواترة صادرة في إطار المادة 148 من ق م م عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالبيضاء الذي عين رفض المكربة تسلّم المبالغ الكرائية من خلال المحاضر الاخبارية و محاضر الرفض و أن للعارض بإيداعها مباشرة بصندوق المحكمة قام به و بصفة مباشرة بإيداع المبالغ الكرائية لفائدة المطعون ضدها بصندوق المحكمة وفق وصولات الإيداع السالف ذكرها و من تم فإنه يكون قد رفع عنه حالة المطل المعتمدة و عن غير صواب من قبل محكمة البداية لتكون محكمة الاستئناف مدعوة عن صواب للقول بإلغاء الحكم المتخذ و التصريح تصديا برفض الطلب.

أما بخصوص اللاحق من المبالغ الكرائية عن الفترة من فاتح أكتوبر 2018 إلى غاية متم يونيو 2019 ، أي ما يعادل 09 أشهر وجب فيها ما مجموعه 4950,00 درهما ، فقد قام به تنفيذا لالتزاماته التعاقدية كمكثري و إثباتا لحسن نيته بإبداعها مباشرة بصندوق المحكمة الابتدائية بالبيضاء بتاريخ 06/08/2019 بموجب الحساب عدد 8648 و ذلك بعد سبقيّة رفض المطعون ضدها حيازة مبالغ كرائية سابقة عرضت عليها عرضا حقيقيا حسب الثابت من خلال وصل الإيداع رفقته، و نظرا للأثر الناشر للطعن بالاستئناف و على هدي ما سلف ، فإن المحكمة ستقول لا محالة برد الأمور إلى نصابها و التصريح تبعا لذلك برد الحكم المستأنف فيما قضى به و القول بعد التصدي برفض الطلب لثبوت انقضاء التزامه بوفائه لفائدة المستأنف عليها بالواجبات الكرائية المطالب بها بالإنداز بالأداء المتوصل به بتاريخ 27/08/2018 ، ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي التصريح برفض الطلب و تحميل الصائر من يجب قانونا .

و ارفق المقال بنسخة الحكم الابتدائي مع طي التبليغ و صورة محاضر رفض تسلم الواجبات الكرائية من قبل المكثري و تواصل الابداع

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب الطعن بالزور الفرعي المدلى بهما من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 23/10/2019 جاء فيها انها تسند النظر للمحكمة لمراقبة مدى استيفاء الطلب لتلك الشروط تحت طائلة التصريح بعدم القبول و في الموضوعان الثابت من وثائق الملف و مشتملاته و خاصة نص الانذار أن العارضة تطالب المستأنف بأداء الواجبات الكرائية من فاتح يناير 2017 الى متم غشت 2018 و أن الثابت من تواصل الابداع بصندوق المحكمة المدلى بها من طرف المستأنف كانتبناء على ايداع مباشر دون سلوك مسطرة العرض العيني الفعلي على الممثل القانوني للمستأنف عليها، و أن الثابت قانونا أن التماطل ينتفى متى وقع العرض و الابداع داخل الأجل المحدد في الانذار ما دام ان الاجل المحدد له من طرفها أجلا معقولا ، و انه لما كان التماطل المبرر للفسخ و الافراغ يتحقق بفوات الأجل المحدد في الإنذار و عدم قيام المدين بالأداء الفعلي أو مسطرة العرض وفق لأحكام القانون ولما كانت مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع تعتبر المدين في حالة مطل اذا انقضى اجل الانذار و لم يستجب لمقتضياته داخل اجل معقول وان الثابت أن المستأنف قام بايداع الواجبات الكرائية دون سلوكه مسطرة العرض العيني على الممثل القانوني للمستأنف عليها. و ان القرار لما بنى قضاءه على أن عرض دفاع الطاعن لمبلغ 5000 درهم عن الواجبات الكرائية المطلوبة بالانذار على دفاع المستأنف عليهم و عرضه الورثة لا يكفي أيهما أمام رفضها لتبرئة ذمة الطاعن ما دام لم يشفعه بايداع بصندوق المحكمة ، ورتبت على ما تم اعتماده سلفا تحقق واقعة التماطل و الحال أن عرض الدين على الدائن يضع حدا للمطل حتى في حالة رفضه اذا تم خلال الأجل الممنوح و انه يتبين من خلال ما سبق أن الحكم الابتدائي الذي قضى بان إيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة لا يغني عن مسطرة العرض العيني هو ما يساير توجه محكمة النقض، مما يكون معه قد جاء على أساس قانوني سليم مما يتعين معه تأييده بهذا الخصوص ، و بخصوص واقعة الرفض المزعومة ان المستأنف ادلى بمحاضر إخبارية محررة من طرف المفوض القضائي ضمنها حسب تعبيره بأنه انتقل الى مقر المستأنف عليها الكائن بقرية [العنوان] البيضاء يصرح بأنه وجد السيد الميلودي (ط.) و لغاية تحرير المحضر لم يحضر لتسلم المبلغ المعروض و ان الثابت قانونا طبقا لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م أنه يتعين توجيه العرض العيني الى المقر الاجتماعي للمستأنف عليها، و ان الثابت من نموذج المدلى به أن المقر الاجتماعي للعارضة يتواجد بزقة [العنوان] قرية الجماعة وليس بقرية [العنوان] البيضاء ، و انه تبعا لما سبق شرحه أعلاه و خاصة الثابت من النموذج "ج" أن العرض ينبغي أن يتم بالمقر الاجتماعي لهاو أن الممثل القانوني لها الميلودي (ط.) لم يسبق له قط أن رفض قبض الواجبات الكرائية المعروضة من طرف المفوض القضائي السيد محمد (س.) أو لم يحضر لديه قصد تسلم المبلغ المعروض بعد تبليغه حسب تعبير المفوض القضائي، وهو ما حدى بصفته الممثل القانوني الى التقدم بشكاية من أجل التزوير في محرر رسمي و استعماله في مواجهة المفوض القضائي السيد محمد (س.) وانه من جهة ثانية فان المستأنف السيد رشيد (ص.) يعلم علم اليقين بكونها تتواجد بالمقر لاجتماعي المضمن بالنموذج "ج". وذلك حسب الثابت من نص الانذار التي توصل به شخصيا بتاريخ 24/03/2011 وكذلك من خلال نص المقال الذي تقدم به و الرام الى التصريح ببطلان انذار و كذا، من خلال حكم عدد 1333 الصادر بتاريخ 24/11/2011 ، و كذلك الحكم عدد 16975 الصادر بتاريخ 05/11/2011 و التي يتبين من خلالها أن المقر الاجتماعي لها يتواجد بدرب [العنوان] الدار البيضاء

و بخصوص طلب الطعن بالزور الفرعي أن المستأنف أدلى بمحاضر إخبارية محررة من طرف المفوض القضائي محمد (س.) وهي : محضر امتناع عدد 1241/2015 و محضر إخباري عدد 146/2017 و محضر إخباري عدد 7045/6151/2018 وأنها تلتصق من

المحكمة إنذار المستأنف قصد الإفصاح عما إذا ما كان يتمسك باستعمال الوثائق و إلتزامه للإدلاء بأصولها ، و ذلك تطبيق مقتضيات الفصل 92 من قانون المسطرة المدنية و إنذاره في حالة تمسكه بهذه الوثائق بأنها تتمسك بتطبيق المقتضيات القانونية الواردة في الفصول 93 و 94 و ما يليها من ق م م ، ملتزمة بخصوص الاستئناف الاصيلي برد الاستئناف و بعد التصدي تأييد الحكم المستأنف مع تحميل رافعه الصائر و بخصوص طلب الطعن بالزور الفرعي الحكم بتطبيق مسطرة الزور الفرعي بخصوص المحاضر المحررة من طرف المفوض القضائي محمد (س.) بخصوص واقعة الرفض المنسوبة للممثل القانوني لها الميلودي (ط.) و تحميل المستأنف الصائر

و ادلت بنسخة من نموذج "ج" و نسخة من شكاية و نسخة من انذار و نسخة من امر قضائي ملف عدد 6367/10/2011 و نسخة من شهادة التسليم و نسخة من مقال رام الى التصريح ببطلان انذار و نسخة من حكم عدد 1333 و نسخة من حكم عدد 16915 و توكيل خاص من أجل الطعن بالزور الفرعي .

و بناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 13/11/2019 جاء فيها أن كلا من المذكرة الجوابية و الطعن بالزور الفرعي لا يرتكزان على أساس قانوني سليم وانه تفاديا للتكرار، يؤكد ماجاء بمقاله الاستئنافي جملة وتفصيلا و يلتمس التصريح وفق الملتزمات الوجيئة المضمنة به مضييفا أنه استدل تدعيما لموقفه و براءة ذمته من الواجبات الكرائية المطالب بها من قبل المطعون ضدها بموجب الإنذار بالأداء المتوصل به بتاريخ 27/08/2018 بمحضر امتناع تسلم الممثل القانوني لها لمبالغ كرائية تحت عدد 1241/2015 و محضرين اخباريين تحت عدد 146/2017 و 7045/6151/2018 كما ارتأت المستأنف عليها و لحاجة في نفسها الطعن في مضمونها بالزور الفرعي طبقا لمقتضيات الفصل 92 من ق. م. م و أن المحكمة في إطار سلطتها التقديرية لها كامل الصلاحية في صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي المثار في هاته المحاضر الرسمية الصادرة عن المفوض القضائي محمد (س.) لكون البت في النازلة غير متوقف عليها، و أنه يتمسك بالمحاضر أعلاه جميعها و يلتمس مقابل ذلك تطبيق مقتضيات الفصل 93 من ق م م ، ملتمسا في مذكرة التعقيب الإشهاد للعارض بتأكيد ما جاء بمقاله الاستئنافي جملة و تفصيلا و القول بإلغاء الحكم المطعون فيه و التصريح تصديا برفض الطلب و في الطعن بالزور الفرعي القول بصرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي لعدم ارتكازه على اساس قانوني سليم و احتياطيا سماع الاشهاد بتمسك العارض بالمحاضر الثلاث المدلى ها رفقة المقال الاستئنافي الصادرة عن المفوض القضائي السيد محمد (س.) و المطعون فيها بالزور الفرعي.

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون .

و بناء على القرار التمهيدي عدد 999 الصادر بتاريخ 20/11/2019 والقاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارة المقررة.

و بناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 26/02/2020 جاء فيها: أنه انطلاقا من مجرى البحث و تصريحات الطرفين ، تأكد للمحكمة قيام العلاقة الكرائية بين الطرفين للمحل التجاري موضوع النزاع على اساس سومة كرائية قدرها 550,00 درهما وفق الإقرار القضائي الصريح للممثل القانوني للمستأنف عليها، كما أنه من خلال محاضر العرض العيني و المحاضر الإخبارية الصادرة جميعها عن المفوض القضائي السيد محمد (س.) المدلى بها من قبل العارض خلال جلسة البحث و التي تفيد تواجد مقر المطعون ضدها بالعنوان الكائن بجميلة [العنوان] البيضاء فقد تبث الثبوت القطعي كذلك صدق ما نعاه العارض بمقاله الاستئنافي من خلو ذمته من المبالغ الكرائية المطالب بها بموجب الإنذار المتوصل به بتاريخ 27/08/2018 و بالتالي انتفاء واقعة المطل من جانبه المؤسس عليها الحكم المستأنف الجدير بالإلغاء لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم أضف إلى ذلك، فقد عانت المحكمة بجلاء سلوك المستأنف عليها في شخص ممثلها القانوني المسمى الميلودي (ط.) لأساليب سوء النية في التقاضي عند إنكاره لمقال في الموضوع مقدم أمام المحكمة التجارية، بالبيضاء من قبل نائبه المحامي بهيئة الأستاذ محمد (ك.) الحامل بديباجته، لعنوانها المتواجد بزقة [العنوان] البيضاء ولتأكيدا لذلك، يدلي العارض دحضا لمزاعم المستأنف عليها بنسخة لمقال رام الى تبليغ إنذارمقدم أمام المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 20/12/2016 من قبل دفاعها الحالي الأستاذ منير (ح.) يحمل كعنوان لمقرها الاجتماعي تواجدها بجميلة [العنوان] البيضاء ، و هو العنوان المضمن بالمحاضر الاخبارية و العينية المحررة لفائدة العارض من طرف المفوض القضائي

السيد محمد (س.) المطعون فيها عبثا بالزور الفرعي ، كما و أن سلوكه لمسطرة الإيداع المباشر لجزء من المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة المدنية بالبيضاء جاء استنادا لمحاضر امتناع المطعون ضدها في شخص ممثلا القانوني عن قبول عروض عينية سابقة لواجبات كرائية و أخرى اخبارية متواترة بتعذر تبليغه المحررة من قبل المفوض القضائي محمد (س.) ، وعليه يتضح أن ذمته خالية من مبلغ الكراء المطالب به واللاحق عليه وفق السالف ذكره بسبب انقضاء التزامه كمكثري بالاداء.

و بخصوص الطعن بالزور الفرعي أنه ثبت للمحكمة من خلال جلسة البحث عدم جدية مسطرة الطعن بالزور الفرعي في المحاضر الصادرة عن المفوض القضائي محمد (س.) المدلى بها من قبل العارض تدعيما لبراءة ذمته من المبالغ الكرائية المطالب بها بالإنذار المتوصل به بتاريخ 27/08/2018 ، و إن المحكمة في إطار سلطتها التقديرية و لما لها من كامل الصلاحية في تقييم دفع الأطراف و مدى جديتها سيما و أنها غير ملزمة بمسايرة أقوالهم و مناحيهم ، ستقول لا محالة بصرف النظر عن الطعن المثار لانعدام أساسه القانوني و الواقعي بعد إعمال مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 92 من ق م م ، يلتمس تأكيد جميع محرراته الكتابية الواردة بمقالة الاستئنافى و ملاحظاته الشفاهية المثارة خلال جلسة البحث المدعمة بالوثائق المدلى بها بالملف و صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي المثار لانعدام أساسية القانوني و الواقعي و البت في الصائر وفق القانون .

و ارفق المذكرة بنسخة مقال رام إلى تبليغ إنذار صادر عن دفاع المستأنف عليها الأستاذ منير (ح.) و نسخة مقال رام إلى تبليغ إنذار صادر عن دفاع المستأنف عليها الأستاذ محمد (ك.) .

و بناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 26/02/2020 جاء فيها أنه تم إجراء البحث المأمور به بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 20/11/2019 أنه صرح المستأنف انه يكتري المحل بمشاهرة 550 درهم و أن آخر أداء هو شهر 9 لسنة 2019 ، و أن يقوم بالعرض بعنوان الممثل القانوني لأنه يتوصل بانذار يحمل هذا العنوان ، و أنه دأب في البداية على العرض على العنوان الأول و أنه يجهل العنوان القار للشركة، مضيفا بان عنوان الشركة أصبح يجده المفوض القضائي مغلقا بخصوص العروض اللاحقة ، كما صرح الممثل القانوني أن السومة الكرائية محددة في 550 درهم و أنه كان يتوصل بالواجبات الكرائية عن طريق سحبها من صندوق المحكمة وذلك بعد توجيهه إنذار للمستأنف و إدلاء هذا الأخير بتواصل الإيداع الواجبات الكرائية ، و آن المفوض القضائي لم يسبق له أن زاره قصد عرض الواجبات الكرائية في المقر الاجتماعي للمكثري ، مضيف أنه غادر عنوانه الشخصي الذي كان يتواجد بجميلة [العنوان] الدار البيضاء بمقتضى عقد البيع مصحح الإمضاء في 17 ابريل 2011 و مدليا بعقد بيعه للعقار و انه يسكن حاليا بدرب [العنوان] قرية الجماعة و مدليا بعقد شراء مؤرخ في 2011 ، و مضيفا أنه تقدم بشكاية في مواجهة المفوض القضائي السيد (س.) بالتزوير بخصوص المحاضر الإخبارية و العروض العينية ، و أنه لم يشاهد قط المفوض القضائي، و مضيفا بأنه لم يسبق له إن تلقى عرضا من المفوض القضائي مؤكدا تصريحاته السابقة و إن الثابت من تصريحات المستأنف مدى التناقض و التضارب الحاصل له ذلك انه تارة يصرح بأنه يجهل المقر الاجتماعي للمستأنف عليها و مرة ثانية يصرح بأنه دائما مغلقا ، و إن هذا التصريح يكذبه الواقع و القانون ذلك أنه برجوع المجلس الموقر إلى وثائق الملف و مشتملاته و خاصة عنوان المستأنف و المقر الاجتماعي يتضح أنهما يحملان نفس العنوان و أن الفرق الوحيد هو أن مقر العارضة يحمل الرقم 123 و أن المحل التجاري المكثري يحمل الرقم 123 مكرر ، ذلك إن المحل التجاري موضوع النزاع الحالي تم خصمه من المقر الاجتماعي للعارضة ، أي أن المحل التجاري مجاور للمقر الاجتماعي للمستأنف عليها و إن ادعاء يكون مقر العارضة هو مقر معلقا هو ادعاء يفترق إلى الإثبات، ذلك إن المفروض انه عند انتقال المفوض القضائي إلى المحل و إيجاده مغلق يجب تحرير محضر إخباري بذلك ، و بعدها يلجأ المستأنف إلى الإيداع بصندوق المحكمة و ليس الإيداع المباشر و إن الثابت من وثائق الملف أن مقر الاجتماعي للمستأنف عليها مفتوح دائما و أن الدليل على ذلك أن العارضة، توصلت بالاستدعاء لأهل جامدة، و لحالة البحث بمقرها الاجتماعي المضمن في المقال الاستئناف وهو نفسه حسب الثابت من نموذج "ج" المدلى به بجلسة البحث و المؤرخ في سنة 2020.

و إنه من جهة ثانية فان الثابت من عقد الكراء المدلى به رفقة وثائق الملف أنه يربط بين شركة (ب. ل.) و بين السيد رشيد (ص.) و إن الثابت قانونا و قضاء أن عرض الواجبات الكرائية يجب أن يتم بالمقر الاجتماعي للشركة و الكائن بجميلة [العنوان] و ليس بالعنوان الشخصي السابق للممثل القانوني الذي أدلى للمجلس الموقر بما يفيد بيعه في سنة 2017 و اقتنائه في نفس السنة لسكن شخصي جديد

و إن الثابت من المحاضر الإخبارية المدلى بها من طرف المستأنف أنها كانت تتم بالعنوان غير المقر الاجتماعي للعارضة، مما حدى بالممثل القانوني للعارضة إلى الطعن فيها بالزور الفرعي و تقديم شكاية في مواجهة المفوض القضائي السيد محمد (س.) و أن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف كان يتقدم بطلبات إيداع مباشر دون أن يسلك مسبقا مسطرة العرض العيني، دون إدلاء بمحاضر إخبارية محررة من المفوض القضائي بكون مقر الشركة مغلق، و انه من جهة ثانية فان المستأنف كان في سنة 2011 يعرض الواجبات الكرائية الخاصة بالمحل على العارضة بمقرها الاجتماعي وذلك حسب الثابت من مقال رام إلى إجراء عرض عيني و إيداع و أمر قضائي في ملف 10583/10/2011 و نسخة من محضر قبول محرر من المفوض القضائي، وبعد هذا التاريخ أصبح يعرض في العنوان غير المقر الاجتماعي و إن الثابت من العمل القضائي للمحاكم المغربية، أن التماطل ينتفي متى وقع العرض و الإيداع داخل الأجل المحدد في الإنذار ما دام إنه أجل معقول، و أن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف قام بإيداع الواجبات الكرائية، دون سلوكه مسطرة العرض العيني على العارضة، و يتضح من خلال ماسبق شرحه أعلاه و من خلال تعليل الحكم الابتدائي المطعون الذي قضى بان إيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة لا يغني عن مسطرة العرض العيني، مما يكون الحكم المستأنف قد جاء على أساس قانوني سليم وهو يساير توجه محكمة النقض بهذا الخصوص، مما يتعين معه رد الاستئناف و بعد التصدي الحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تحميله الصائر .

و ادلت بمقال رام إلى إجراء عرض عيني و إيداع و و أمر قضائي في ملف 10583/10/2011 و نسخة من محضر قبول و توكيل خاص من أجل الطعن في جميع المحاضر و نسخ من جميع المحاضر المطعون فيها .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/2/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 4/3/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث دفع الطاعن بكون السومة الكرائية محددة في 550 درهم فقط و أنه قام بإيداع واجبات الكراء المطلوبة بالإنذار من 01/01/2017 إلى متم شتنبر 2018 حسب تواصيل الإيداع المدلى بها بعد رفض المكزية حيازة الكراء حسب محاضر العروض العينية المرفقة .

و حيث يتبين بالرجوع لوصولات ايداع الاكزية المتعلقة بالمدة المطلوبة بالانذار المشار إليها أعلاه فانها تتضمن المبالغ و المدد كالتالي :

وصل عدد 2877 بتاريخ 30/3/2017 حساب رقم 61817 عن المدة من فاتح يناير 17 الى متم ابريل 2017.

وصل عدد 6413 بتاريخ 3/8/2017 حساب رقم 65353 عن المدة من ماي 17 الى متم غشت 2017.

وصل عدد 9769 بتاريخ 13/12/2017 حساب رقم 68709 عن المدة من فاتح شتنبر 2017 الى نونبر 2017.

وصل عدد 3480 بتاريخ 9/3/2018 حساب رقم 72004 عن المدة من فاتح اكتوبر 2017 الى متم فبراير 2018 .

وصل عدد 8643 بتاريخ 31/5/2018 حساب رقم 74340 عن المدة من فاتح مارس 2018 الى متم يونيو 18 .

وصل عدد 7401 بتاريخ 4/9/2018 حساب رقم 76810 عن المدة من يوليوز 18 الى متم شتنبر 18 .

كما أدلى الطاعن بمحاضر اخبارية تفيد رفض المكزية للعروض العينية المتعلقة بمدد سابقة و التي تقدمت بشأنها المستأنف عليها بطلب الطعن بالزور الفرعي في المحاضر الاخبارية عدد 1241/2015 و 146/2017 و 7045/6151/2018 المنجزة من طرف المفوض القضائي محمد (س.).

وحيث أمرت هذه المحكمة تمهيدا بإجراء بحث حضره الطاعن و الممثل القانوني للمستأنف عليها و أكد الطاعن انه كان يقوم بعرض المبالغ الكرائية بعنوان الممثل القانوني للمكزية الكائن بجميلة [العنوان] قرية الجماعة استنادا لانذار وجه اليه بتاريخ 3/2/2015 من المستأنف عليها بالعنوان المشار اليه في حين صرح الممثل القانوني لهذه الأخيرة بأن السومة الكرائية محددة في 550 درهم و ليس المبلغ الوارد بالانذار و انه يتوصل بالمبالغ الكرائية عن طريق سحبها من صندوق المحكمة دون ان يتلقى اي عرض من العروض المضمنة بالمحاضر الاخبارية و انه تقدم بشكاية من اجل التزوير في حق المفوض القضائي (س.) لتضمينه وقائع كاذبة بشأن العروض العينية المحتج بها و ان هذه العروض لا تتم بعنوان المقر الاجتماعي للشركة المكزية و انما بعنوانه الشخصي الذي انتقل منه بعد بيعه بتاريخ 2011 و ادلى بعقد بيع .

وحيث إنه بخلاف ما تمسكت به المستأنفة عليها فإنه بالرجوع إلى المحاضر الاخبارية المستدل بها من الطاعن و التي تفيد جميعها امتناع الممثل القانوني للشركة المكزية عن تسلم المبالغ المعروضة عليها فان منها ما يتعلق بمدد سابقة عن التوصل بالانذار و التي لم تكن محل طعن بالزور الفرعي و يتعلق الأمر بالمحاضر الأتية :

محضر عرض عيني عدد 11835/2013 بتاريخ 20/11/2013 عن المدة من مارس الى اكتوبر 2013

محضر عرض عيني عدد 8509/2015 بتاريخ 6/10/2015 عن المدة من يونيو الى شتنبر 2015

و محضر عرض عيني عدد 5264/2016 بتاريخ 26/5/2016 عن المدة من فبراير الى ماي 2016 و أن هذه المحاضر الإخبارية تفيد كلها امتناع و رفض المكزية في شخص ممثلها القانوني تسلم المبالغ المعروضة و منها ما يتعلق بمدد لاحقة عن تلك الواردة بالانذار و يتعلق الأمر بالمحضرين التاليين : محضر عدد 7127/6151/2019 بتاريخ 26/9/19 و محضر عرض عدد 579/6151/2020 بتاريخ 3/2/2020 و بالتالي فان واقعة الرفض لتسلم الكراء المعروض تبقى ثابتة من خلال محاضر العروض العينية المشار إليها أعلاه و المتعلقة بمدد سابقة عن تاريخ التوصل بالانذار و ذلك بصرف النظر عن المحاضر الإخبارية موضوع الطعن بالزور الفرعي و انما استنادا للمحاضر المشار الى مراجعها اعلاه و التي لم يطالها الطعن المثار مما يتعين معه صرف النظر عنه و التصريح بعدم قبوله .

و حيث إن الدفع بعدم القيام بالعروض العينية بعنوان الشركة المكزية يبقى مردودا لأنه فضلا على ان هذه العروض تمت بناء على اذار سابق موجه من المستأنف عليها بتاريخ 03/02/2015 يحمل عنوان ممثلها القانوني الوارد اعلاه فان العرض الذي يتم للممثل القانوني للشركة يقع صحيحا و مرتبا لأثاره و لو لم يتم بمقر الشركة المكزية ، كما أن ايداع الاكزية المطالب بها من المستأنف عليها بتاريخ سابقة عن الإنذار المبلغ للطاعن بتاريخ 27/8/2018 يجعل هذا الإنذار قد تضمن مطالبة بواجبات كرائية مؤداة سابقا و هو ما يخالف مقتضيات المادة 8 من قانون 16/49 التي تلزم المكزي عند توجيه الإنذار ان يكون مجموع ما بذمة المكزري على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء .

حيث إنه استنادا لما ذكر أعلاه فإن ثبوت واقعة الرفض المستمر للعروض العينية لواجبات الكراء تجعل الإيداعات المباشرة لواجبات الكراء المتعلقة بمدد الإنذار فعالة في نفي التماطل إعمالا للمقتضيات القانونية و أن الحكم المستأنف كان مجانباً للصواب لما قضى بالإفراغ مما يتعين معه إلغاؤه فيما قضى به من إفراغ و تعويض عن التماطل و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بهما .

و حيث أدلى الطاعن إيداعه بوصول يفيذ إيداعه الكراء عن المدة المترواحة ما بين فاتح أكتوبر 2018 إلى متم يونيو 2019 بتاريخ 6/8/2019 و هو تاريخ لاحق عن صدور الحكم القاضي بالأداء في 29/5/2019 ، مما يجعل الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به من أداء و يتعين التصريح بتأييده في ذلك .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف وعدم قبول مقال الطعن بالزور الفرعي.

في الموضوع :الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من ا فراغ و تعويض عن التماطل و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بهما و التأييد في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .