

**Les virements bancaires  
réguliers du preneur pour un  
montant supérieur à celui du bail  
initial emportent preuve de son  
accord sur la révision du loyer  
(CA. com. Casablanca 2024)**

| Identification                      |  |   |                               |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>56505                 | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce   | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca | <b>N° de décision</b><br>4139 |
| <b>Date de décision</b><br>20240725 | <b>N° de dossier</b><br>2024/8219/1369   | <b>Type de décision</b><br>Arrêt        | <b>Chambre</b>                |
| Abstract                            |  |   |                               |
| <b>Thème</b><br>Loyers, Baux        | <b>Mots clés</b><br>Révision du loyer, Résiliation du bail, Preuve par virements bancaires, Paiement partiel, Modification consensuelle du contrat, Loyer, Expulsion du preneur, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement, Bail commercial |   |                               |
| <b>Base légale</b>                  | <b>Source</b><br>Non publiée   |   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la preuve de la modification du montant du loyer. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail, l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement d'un arriéré locatif.

Le preneur appelant contestait le montant du loyer retenu, soutenant que la somme contractuelle n'avait pas été modifiée et que les versements supérieurs au loyer initial constituaient une aide bénévole et non une révision du prix du bail, tout en soulevant la nullité de la sommation de payer. La cour d'appel de commerce écarte ces moyens en retenant que les virements bancaires effectués par le preneur lui-même, sur une longue période et pour un montant supérieur au loyer initial, établissent l'existence d'un accord des parties sur la révision de la somme due.

La cour considère que ces paiements réguliers et constants valent reconnaissance du nouveau montant du loyer, rendant inopérante l'allégation d'une simple libéralité. Elle juge par ailleurs qu'un précédent commandement de payer mentionnant l'ancien loyer, rectifié par une sommation ultérieure, ne saurait faire échec à la constatation de la modification du prix.

Dès lors, le paiement partiel des loyers sur la base de l'ancien montant caractérise le manquement du preneur à ses obligations. Le jugement est par conséquent confirmé, et la cour fait en outre droit à la demande additionnelle du bailleur en paiement des loyers échus en cours d'instance.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد فريد (م.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/02/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2539 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/06/2023 في الملف عدد 40/8207/2023 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه فريد (م.) بتاريخ 31102022 و فسخ العلاقة الكرائية و تبعا لذلك إفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من الشقة الكائنة بالطابق السفلي عمارة E1 قطاع 4 رقم 12 احصين سلا الجديدة و بأدائه لفائدة المدعية فاطمة (ب.) مبلغ 15.400.00 درهم الذي يمثل المتبقي من واجبات كراء المدة من بداية يوليوز 2020 إلى غاية أكتوبر 2022 مع النفاذ المعجل بخصوص هذا المبلغ، و تحميل المدعى عليه الصائر.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 29/1/2024 حسب الثابت من نسخة طبق الأصل من شهادة التسليم و استأنفه بتاريخ 13/2/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم من ذي صفة و مصلحة و مؤداة عنه الرسوم القضائية فهو مقبول شكلا عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيدة فاطمة (ب.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/01/2023 عرضت من خلاله أن المدعى عليه يكتري منها المحل الكائن بحي الوفاء قطاع 4 رقم 12 عمارة E1 الكائن أسفل العمارة احصين سلا الجديدة، و المتكون من أربعة غرف و مرحاضين و بهو ، يستغله في التربية و التعليم الأولي (كتاب قرآني)، بسومة كرائية أصبحت مقدرة في مبلغ 2300 درهم شهريا منذ يناير 2019 بعد ان كانت محددة في مبلغ 1750 درهما، إذ خضع لزيادة اتفاقية أقرها المدعى عليه (رفقته تحويلات بنكية)، و انه بدأ يتماطل في الأداء فوجهت له إنذارا توصل به بتاريخ 31102022 لم يستجب له، إذ بقي بدمته مبلغ 21850 درهم عن المدة من 812019 إلى 3062022 لأن الأداء عن هذه المدة كان ناقصا، ثم توقف بشكل كلي عن أداء المدة من 0182022 إلى حدود اكتوبر 2022 ترتب عنها مبلغ 9200 درهم (4x2300) ليكون مجموع ما بدمته هو 9200 درهم + 21.850 درهم = 31050 درهم، مما يبقى معه التماطل ثابتا في حقه، لأجله تلتمس الحكم عليه بأدائه لها مبلغ 31050 درهم واجبات الكراء موضوع الإنذار و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بالطابق السفلي عمارة E1 قطاع 4 رقم 12 احصين سلا الجديدة عبارة عن شقة مع الحكم بفسخ العلاقة الكرائية و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر على من يجب ، وأرفقت المقال بصورة من عقد كراء و إنذار و محضر تبليغه و صورة شهادة ملكية و صور لمجموعة تحويلات بنكية.

و بناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 2252023 أكد من خلاله أن الإنذار باطل لكونه غامضا و يتضمن مددا متداخلة و يخلق لبسا لدى المحكمة، و ان الزيادة المزعومة في السومة الكرائية لا أساس لها، و ان المدعية سبق لها أن وجهت إنذارا عن نفس المدة و بالسومة الحقيقية و هي 1750 درهم دون ذكر لأي زيادة، و على إثر ذلك ادى واجبات السومة المضمنة بالإنذار الأول الموجه له بتاريخ 2522021 عن الفترة من 0172020 إلى 0122021 (رفقته تحويلات بنكية) و ظل بعد ذلك يؤدي السومة الكرائية الحقيقية بمبلغ 1750 درهم من 0132021 إلى 01122021، و بعد مرور أشهر تفاجأ بإنذار ثان تطالب فيه المدعية بنفس المدة السابقة من 0172020 إلى 0132021 على أساس أن هناك زيادة في السومة الشهرية، و أجابها عن الإنذار بأنه أدى الواجبات المطلوبة بالسومة الحقيقية، أما الزيادة المزعومة فقد كانت بناء على اتفاق بين الطرفين كمساعدة لابنها الذي يعاني من إعاقة و نظرا لظروفها الخاصة للبحث عن كراء سكني مستقل عن عائلتها لمدة معينة و لا علاقة له بالزيادة التي هي محددة أصلا في 10%، و أنه مستعد لأداء اليمين على ذلك، و قد عمدت المدعية إلى توجيه إنذار ثالث رغم الاداء، و هو ما يعد جريمة، ملتصا بالحكم برفض الطلب. مرفقا مذكرته بنسخ إنذارات سابقة و نسخة جواب على إنذار و كشوفات حساب .

و بناء على تعقيب نائب المدعية بجلسة 1462023 أكدت من خلاله أن الإنذار جاء واضحا و لم يتضمن أي غموض، و ان المدعى عليه يتعمد تغيير السومة و عدم أدائها وفق المتفق عليه و يؤديها متأخرة و جزئية، و لا يؤدي إلا بعد توجيه الإنذار له، و ان السومة الجديدة ثابتة بوثائق المدعى عليه (تحويلات الأشهر من يناير إلى دجنبر 2019 و كذا المتعلقة بسنة 2020)، و التي يعترف فيها بأن السومة محددة في مبلغ 2300 درهم، و ان ما يدعيه أن الأمر مجرد خير و إحسان لا أساس له، و ان الإنذار السابق الذي تضمن سومة 1750 درهم قد تم تداركه إذ كان مجرد خطأ أثناء تحرير الإنذار، و ان التماطل ثابت في حق المدعى عليه لكون الأداء الجزئي لا يمكنه أن يبرأ ذمته، أما في ما يتعلق باليمين فإن شروطها غير متوفرة لكون ما يثبت بالكتابة لا يمكن نفيه إلا بها، و قد اعترف المدعى عليه بأنه منذ شهر يوليوز 2020 و هو يؤدي السومة الكرائية وفق مبلغ 1750 درهم بدل مبلغ 2300 درهم و رغم تنبيهه بواسطة إنذار بالسومة الحقيقية، و بذلك يكون مجموع الفرق عن المدة من بداية يوليوز 2020 إلى حدود أكتوبر 2022 هو كالتالي: الفرق الشهري غير المؤدى 550 درهم x 28 شهرا أي 15400 درهم غير مؤدى باعتراف المدعى عليه، ملتصا بالحكم بإفراغه من المحل و بأدائه لها المبلغ المتبقي و شمول الحكم بالنفاد المعجل و جعل الصائر على من يجب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه حول بطلان الانذار و تناقض و غموض الانذار سبق له ان اكد ابتدائيا بأنه بالرجوع الى الانذار المدلى به من طرف المستأنف عليها سيتضح بأنه غامض و يتضمن مجموعة من المدد المتداخلة فيما بينها و يخلق لبسا و خلطا لدى المحكمة ، وجاء في الانذار بان السومة الكرائية اصبحت 2300 درهم ابتداء من يناير 2019 أن الزيادة لا اساس لها من الصحة و بأنه ادى المبالغ الكرائية من 1/7/2020 الى حدود 30/6/2022 ناقصة وان المستأنف عليها بعد ذلك انتقلت للمطالبة بالمبالغ الكرائية عن المدة السابقة للمشار إليها اعلاه اي من 8/1/2019 الى حدود 30/6/2022 اي 103500 درهم وضمنت بعد ذلك في الانذار بأنه توقف عن اداء الواجبات الكرائية بصفة نهائية من 1/7/2022 مع العلم بان هناك تناقضا صارخا فالمستأنف عليها ضمننت في الانذار بأنه ادى الواجبات الكرائية عن هذه المدة اي 1/7/2022 الى حدود شهر اكتوبر و تطالب بمبلغ ( 9200 درهم ) \_ للإشارة فإنه ادى كل تلك المبالغ الكرائية كما سيوضحه فيما بعد و طالبت المستأنف عليها بعد ذلك بمجموع المبلغ الذي هو 21.850 درهم عن المدة الأولى ثم مبلغ 9200 درهم اي 31050 درهم = 9200 درهم \_ 21850 درهم ، وانه باستقراء الانذار فإنه كله تناقض و غموض و لبس ، فالمستأنف عليها اختلطت عليها الامور ولم توضح هل الأمر يتعلق بالمطالبة بالزيادة او عدم الأداء او المطالبة بالفارق ، مما يتعين معه القول والحكم ببطلان الانذار و رفض الطلب بعد الالغاء و التصدي مع ما يترتب عن ذلك قانونا ، و حول سببية توجيه انذار له عن نفس المدة بالسومة الكرائية الحقيقية قدرها 1750 درهم دون ذكر لأي زيادة في السومة الكرائية سبق المستأنف عليها ان وجهت انذارا له توصل به بتاريخ 25/2/2021 تطالبه بالواجبات الكرائية عن نفس المدة موضوع الدعوى من 1/7/2020 الى 1/1/2021 على اساس سومة كرائية قدرها 1750 درهم و هي السومة الحقيقية التي تم الاتفاق عليها حسب عقد الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليها دون ذكر لأي زيادة في السومة الكرائية، وانه على إثر ذلك ادى الواجبات الكرائية المطالب بها في الانذار الاول و كذا الغير مطالب بها من 1/7/2020 الى 1/2/2021 داخل الاجل القانوني رغم الوضعية الصعبة التي عاشها و الازمة المالية بسبب انتشار فيروس كوفيد 19 تعبيرا عن حسن نيته، وأنه بعد ذلك ظل يؤدي الواجبات الكرائية بطريقة تلقائية

كما هي عادته دائما من 1/3/2021 الى 1/12/2021 على اساس السومة الكرائية الحقيقية 1750 درهم كما هو مضمن في الانذار الأول للمستأنف عليها ، وحول توجيه انذار ثان عن نفس المدة من 01/07/2020 التي في الانذار الأول بسومة كرائية جديدة قدرها 2300 درهم فإنه بعد أدائه له لجميع الواجبات الكرائية سواء المطالب بها في الانذار الأول أو الغير مطالب بها كما تم توضيح ذلك اعلاه و بالسومة الكرائية الحقيقية المحددة في 1750,00 درهم تفاجأ بعد مرور بضعة شهور من الانذار الأول بتوجيه المستأنف عليها له انذار ثان عن نفس المدة من 1/7/2020 الى 1/3/2020 تطالبه بالأداء على اساس سومة كرائية جديدة زاعمة بان هناك زيادة في السومة الكرائية ، وانه على اثر ذلك وجهه جوابا الى دفاع المستأنف عليها يوضح فيه بانه ادى الواجبات الكرائية المترتبة في ذمته عن نفس المدة المتضمنة في الإنذار الثاني وان السومة الكرائية الحقيقية هي 1750 درهم والتي يؤكدها الإنذار الأول ، اما تلك الزيادة في مبلغ الكراء المحول عن طريق التحويل البنكي فكانت بناء على اتفاق بينها و المستأنف عليها بأداء مبالغ اضافية كمساعدة لها ولائبها الذي يعاني من الاعاقة ونظرا لظروفها الخاصة للبحث عن كراء سكني مستقل عن عائلتها لمدة معينة ولا علاقة له بالزيادة التي هي محددة اصلا في 10% و ليس ذلك المبلغ الذي لولا حسن نيته لما اداه للمستأنف عليها التي استغلت ذلك الاتفاق بسوء نية للمطالبة بالواجبات الكرائية مرتين و التي هي مؤداة اصلا ، و الدليل على ذلك ان الانذار الاول المشار اليه اعلاه الذي توصل به طالبت المستأنف عليها بالسومة الحقيقية التي هي 1750 درهم و لم تطالب بأية زيادة للإشارة فقط فانه مستعد لأداء اليمين على صدق ما اشار اليه اعلاه من اتفاق مع المستأنف عليها و بانه ليس زيادة في السومة الكرائية اذا ما ارتأت المحكمة ذلك وحول توجيه انذار ثالث عن نفس المدة من 1/7/2020 التي في الانذار الثاني الى 30/6/2022 وعن المدة من 8/1/2019 الى حدود 30/6/2022 و عن المدة من 1/7/2022 الى حدود شهر 11/2022 كل ذلك في انذار واحد متناقض فإنه بعد أدائه لجميع الواجبات الكرائية سواء المطالب بها في الانذار الاول او الثاني و الغير مطالب بها و بالسومة الكرائية الحقيقية المحددة في 1750,00 درهم تفاجأ بعد مرور بضعة شهور من الاداء الاول و الثاني بتوجيه المستأنف عليها له انذارا ثالثا موضوع الدعوى عن نفس المدة من 1/7/2020 الى 30/6/2022 تطالبه بالأداء على اساس سومة كرائية جديدة زاعمة بان هناك زيادة في السومة الكرائية، وانه بالرجوع الى مضمون الانذار الغامض و المتناقض سيتضح بانه ادى جميع الواجبات الكرائية التي بذمته على اساس السومة الكرائية الحقيقية التي هي 1750 درهم هي مضمنة بالإنذار الاول المشار اليه اعلاه وان ادعاء المستأنف عليها بان العارض توف عن الاداء من 1/7/2022 الى حدود اكتوبر 2022 و الحال انه ادى كل الواجبات الكرائية على اساس السومة الكرائية الحقيقية التي هي 1750 درهم كما اكدته المستأنف عليها في الانذار الاول و الى غاية سنة غاية 2023 ، انما يدل على سوء نية المستأنف عليها في التفاوضي و محاولة افراغه بكل الطرق القانونية و الغير قانونية ، مما يجعل هذا الادعاء باطل ولا تبغي من خلاله المستأنف عليها الا الاثراء بلا سبب على حسابه ، وحول تناقض الانذارات لأدائه للواجبات الكرائية بالسومة الحقيقية فانه بالرجوع الى الانذار الأول والثاني والثالث موضوع الدعوى المشار إليها اعلاه ، سيتضح بان المستأنف عليها تطالبه بأداء واجبات كرائية سبق له ان اداها كما تم توضيح ذلك اعلاه، وانه من غير المنطقي و المعقول ان يؤدي الواجبات الكرائية مرتين و بسومتين كرائيتين مختلفتين فأقوال العقلاء منزهة عن العبث ، ولذلك و امام توجيه ثلاث انذارات متناقضة عن نفس المدة الكرائية اداها و ادى كل الواجبات الكرائية المترتبة في ذمته و حول اداءها لجميع الواجبات الكرائية سواء المضمنة في الانذار داخل الاجل القانوني و الغير المضمنة به بطريقة تلقائية بالسومة الحقيقية 1750 درهم من شهر 01/2019 الى غاية شهر 03/2023 ، وحول براءة ذمته من الواجبات الكرائية فإنه اذ يؤكد مرة اخرى بانه ادى كل الواجبات الكرائية التي بذمته سواء التي في الانذار الاول او الثاني والثالث موضوع الدعوى و داخل الأجل القانوني و كذا الغير المضمنة في الانذار التي اداها بطريقة تلقائية من شهر 01/2019 مع الاضافة المتفق عليها كمساعدة للمدعية و لا علاقة لها بالزيادة في السومة الكرائية كما تم شرحه اعلاه الى غاية شهر 03/2023 بالسومة الكرائية الحقيقية المحددة في 1750,00 درهم و الذي اكدته المستأنف عليها نفسها في انذارها الأول المدلى به في المرفقات، لذلك فان ذمته بريئة من اية واجبات كرائية اتجه المستأنف عليها مما يتعين معه القول والحكم برفض الطلب بعد الالغاء و التصدي مع ما يترتب عن ذلك قانونا، وحول عدم وجود أي زيادة في السومة الكرائية و ان تلك الزيادة في التحويل البنكي كانت على سبيل المساعدة و الخير و الاحسان منه للمستأنف عليها، وانه اذ يؤكد مرة اخرى ما سبق ان وضحه اعلاه بخصوص عدم وجود أي زيادة في السومة الكرائية ، و بانه سبق له ان وجه جوابا لدفاع المستأنف عليها بخصوص الانذار الثاني الذي توصل به عن نفس المدة التي سبق وان اداها على اساس السومة الكرائية الحقيقية 1750 درهم و التي جاءت في الانذار الأول عن نفس المدة التي تطالب بها المستأنف عليها ، و الذي أوضح فيه لدفاع هذه الاخيرة بان تلك الزيادة في مبلغ الكراء المحول عن طريق التحويل البنكي لسنة 2019 كانت بناء على اتفاق بينه المستأنف عليها بأداء مبالغ اضافية كمساعدة لها

ولابنها الذي يعاني من الاعاقة و نظرا لظروفها الخاصة و بسبب الجائحة التي اوقفت كل الموارد المالية المستأنف عليها و كان ذلك مساعدة منه لها على سبيل الخير و الاحسان للبحث عن كراء سكني مستقل عن عائلتها لمدة معينة كما هي مبينة في البنكي ولا علاقة له بالزيادة التي هي محددة اصلا في 10 % و ليس ذلك المبلغ الذي لولا حسن نيته لما اداه للمستأنف عليها بل سيقصر على الزيادة القانونية فقط ، و ليست تلك الزيادات التي استغلتها المستأنف عليها بسوء نية و ضربت ذلك الاتفاق عرض الحائط للمطالبة بالواجبات الكرائية مرتين و التي هي مؤداة اصلا كما تم توضيح ذلك اعلاه قصد افراغه بدون وجه حق ، و حول جريمة استيفاء الدين مرتين فان ما قامت به المستأنف عليها يشكل جريمة استيفاء الدين مرتين فرغم توصلها بالواجبات الكرائية طالبت بنفس الدين مرتين محاولة افراغه بطرق غير قانونية مخالفة بذلك مبدا التقاضي بحسن نية مما يتعين معه ترتيب الاتار القانونية لذلك مع حفظ حقه في تقديم شكاية ضد المدعية من اجل جريمة استيفاء الدين مرتين مع ما يترتب عن ذلك قانونا ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي بطلان الإنذار ورفض الطلب مع ما يترتب عن ذلك قانونا وحفظ حقه في تقديم شكاية هذا المستأنف عليها من أجل جريمة استيفاء الدين مرتين. وأرفق المقال بنسخة الحكم الابتدائي .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت حول المقال الاستئنافي حول بطلان الإنذار فإن المستأنف لم يستند الى أي أساس قانوني او واقعي يمكن ان يؤدي الى بطلان الإنذار بل ان المستأنف اعتمد أسلوب التضخيم والتهديد و التكرار من اجل التغطية عن التماطل و الامتناع عن أداء الواجبات الكرائية في وقتها ، و لا يؤدي الا بعد مرور مدة قد تصل الى السنة و يؤدي أداء جزئيا و يقوم بأداءات متداخلة و ناقصة فمثلا بعد أداء المكتري للسومة الكرائية المحددة في مبلغ 2300 درهم و المتعلق بشهر دجنبر 2019 تقاعس بعد ذلك و لم يؤدي شهر يناير وفبراير من سنة 2020 ثم قام بأداء شهر مارس لسنة 2019 فقط و بعد ذلك رفض أداء السومة الكرائية الشهرية عن شهر ابريل و ماي و يونيو ويوليوز وغشت و شتنبر لسنة 2020 ويوم 19/10/2020 مدة أربعة أشهر يعني أداء شهر ابريل و ماي و يونيو ويوليوز لسنة 2020 و بقي بدمته شهر غشت و شتنبر وأكتوبر لسنة 2020 ثم عاد وأدى شهر يناير 2020 و شهر دجنبر لسنة 2020 واثبات وهذا يثبت كون المستأنف كان يتماطل في الأداء و يحاول استعمال أسلوب المراوغة حتى يوهما بانه يؤدي الواجبات الكرائية، يلجأ الى أداء المدة اللاحقة حتى لا يؤدي المدة السابقة ولا يفي بالتزامه الا بعد تنبيهه من طرف المكري ومحاولاتها الحبية المتكررة ، وأن المستأنف عليها لم تلجأ الى المحكمة الا بعدما تقاعس المستأنف عن أداء السومة الكرائية للمحل بصفة نهائية عن المدة من 1/7/2021 الى حدود 1/8/2022 ثم اداه الجزئي عن المدة من 1/7/2020 الى نهاية يونيو 2021 ، ورغم المحاولات الحبية التي كانت تقوم بها المستأنف عليها الا ان المكتري ظل يقدم مبررات واهية مرة بسبب الظروف المادية ومرة يؤدي أداء جزئيا ومرة يرغب في الرجوع الى السومة الكرائية القديمة، مما اضطرت معه لإنذاره توصل به ولم يستجب لمقتضياته داخل الاجل القانوني، وان الإنذار يتوفر على كافة الشروط المضمنة بالفصل 26 من قانون 16-49، حيث يتضمن الاجل والسبب الصحيح للإفراغ وهو التماطل في الأداء وان ما يدعيه المستأنف لا أساس له من الصحة لكون السومة الكرائية و بإقرار الطرف المكتري كتابة بواسطة تحويلات بنكية دورية ومرتبقة قام بتحويلها من حسابه البنكي الى حسابها وذلك ابتداء من يناير 2019 الى ان تراجع بداية سنة 2021 مع انه كان يؤدي بصفة جزئية فقط وان المستأنف بعد ان أقر واعترف بالتحويلات البنكية ومنه السومة الكرائية المحددة في 2300 درهم حاول التملص من ذلك عن طريق تقديم مبررات واهية وهو كون الأمر مجرد صدقة، لكن هذه الحيلة غير مقبولة لا قانونا ولا شرعا ولا حتى اجتماعيا لان الصدقة لا تقدم لمالك العقار الذي هو في غنى عنها أكثر من ذلك فان المكتري لم يؤدي حتى الواجبات الكرائية داخل اجلها وبالأحرى التصديق على المكري وان المستأنف بلغ بالإنذار وتخلف عن الأداء لم يؤدي مما يعتبر التماطل ثابت في حقه ، اما ما يدعيه من بطلان الإنذار فلا وجود له ،وان مقاله الاستئنافي لم يأت بأي جديد بل مجرد تصريحات عارية من الصحة قد سبق له وان ناقشها بواسطة مذكرته الجوابية المدلى بها بالمرحلة الابتدائية لجلسة 24/5/2024 وان المحكمة الابتدائية أجايت بواسطة الحكم الابتدائي على جميع النقط المثارة، وبالتالي وجب رد دفعاته لانعدام الأساس الواقعي والقانوني، وحول الزيادة الحبية في السومة الكرائية فإن عقد الكراء ابرم بتاريخ 1/8/2006 وان الزيادة تكون بعد مرور كل ثلاثة سنوات من عقد الكراء حسب الفصل 5 من القانون رقم 16-03 والقانون 03-07 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية، وان المستأنف عليها كانت دائما تطالبه بالزيادة بطريقة حبية وكان يتماطل الى ان توصل الطرفين الى زيادة وصلت 2300 درهم وهي زيادة تنسجم مع المنطق القانوني وقانون 03-07 لأن ثلاثة زيادة واجبة على المكتري بعد مرور أكثر من ثلاثة عشر سنة من عقد الكراء لأن تم الحساب بطريقة

رياضية يصل مبلغ الى 2262 درهم ومع ان المحل يستغل كروض للتربية والتعليم الأولي وان المدخول ارتفع بالنسبة للمكثري، وبالتالي فلا داعي للقول بكون الزيادة كانت مجرد صدقة لأن اقوال العقلاء مصنونة عن العبث"، وأن المبررات المقدمة بخصوص الزيادة الحبية في السومة الكرائية واعتراف المكثري بواسطة وثائق كتابية عبارة عن تحويلات بنكية وادلاء بها بالمرحلة الابتدائية تفند كل ادعاءاته، وان ما يدعيه المستأنف يكون الأمر يتعلق بالتصدق على الطرف المكثري فهذا الادعاء لا وجود له ، وان العلاقة الكرائية والمعاملات التجارية لها ضوابطها واعرافها ومجالها القانوني المنظمة لها اما ما يتعلق بأعمال الخير والاحسان فلها ضوابطها ومجال تطبيقها والأشخاص المستحقون لذلك، وان المطلوب من المستأنف هو أداء الواجبات الكرائية والالتزام بما التزم به وأقره وليس التماطل التعسفي الغير المبرر الذي أضر بها مايا ومعنويا، وحول الانذار فانها قد سبق لها وان وضحت للمحكمة بالمرحلة الابتدائية أن الطرف قد أخطأ في السومة الكرائية وتدارك ذلك ووجه انذارا اخر صيحيا يتضمن المبلغ الحقيقي للسومة المكثري الكرائية، وان الإنذار الذي يتضمن المبلغ الصحيح للسومة الكرائية توصل به المكثري، ولتأكيد السومة الكرائية الحقيقية ادلت بتحويلات بنكية دورية شهرية تم تحويلها من حساب المكثري الى حسابها يثبت ثبوتا قطعيا مبلغ السومة الكرائية بعد مراجعتها حيبا وهي 2300 درهم شهريا، وان الوثائق الكتابية تمت مناقشتها ابتدائيا وتأكدت المحكمة الابتدائية من السومة الكرائية المضمنة بالإنذار المؤسس عليه الدعوى الحالية، وان التحويلات البنكية لم تكن محل أي طعن جدي وأصبحت حجة سارية في حق الطرف المكثري لأنه لم يستطع اثبات عكسها طبقا للقانون والإنذار اللاحق يلغي السابق، وان الإنذار الصحيح هو الذي اعتمدته المحكمة في استصدار حكمها الابتدائي الذي كان منسجما مع الوقائع والوثائق الكتابية المضمنة بالملف والتحويلات البنكية الشهرية الصادرة عن المكثري لفائدتها والتي لم تكن محل أي طعن جدي، لذلك يبقى الإنذار صحيحا ومنتجا لآثاره ويستوجب رد دفعات المستأنف لانعدام الأساس الواقعي والقانوني، وحول المقال الإضافي فان مبالغ كرائية إضافية قد ترتبت بذمة الطرف المكثري حيث قد سبق واقرت المحكمة بواسطة الحكم الابتدائي انه الى حدود شهر أكتوبر 2022 بقي بذمة المكثري مبلغ 15.400 درهم وان هذا الأخير بعد صدور الحكم الابتدائي قام بتاريخ 1/11/2022 بتحويل من حسابه البنكي الى حسابها مبلغ 5250 درهم ثم قام بتاريخ 27/12/2023 حول مبلغ 1750 درهم وبتاريخ 28/2/2023 حول مبلغ 1750 درهم ثم مبلغ 1750 درهم بتاريخ 30/3/2023 ومبلغ 1750 درهم بتاريخ 2/5/2023 ليكون مجموع المبلغ المحول من تاريخ 1/11/2022 الى شهر يونيو 2024 هو 12250 درهم وان الواجبات المستحقة من تاريخ 1/11/2022 الى شهر يونيو 2024 أي عن مدة 20 شهر هي 46.000 ستة و أربعون الف درهم ، واذ تم خصم المبلغ المحول الذي هو 12250 من المبلغ المستحق أي 33750 = 12250 - 46000 لذلك يبقى المبلغ المستحق موضوع المقال الإضافي و الناتج عن عدم أداء المستحقات الكرائية الشهرية بحسب مبلغ 2300 درهم هو 33750 درهم وللتوضيح فان المكثري لا يتحدث عن التماطل بواسطة مقاله الاستثنائي و لا يقدم أي مبرر مشروع عن عدم الوفاء بالتزامه، حيث المبالغ الكرائية الشهرية يجب وبالسومة الحقيقية وليس التماطل التعسفي، حيث ان المكثري بذمته مبلغ 33750 عن مدة عشر شهر مستحقة لم يتم اداؤها بالإضافة الى المبلغ المحكوم به ابتدائيا، ملتزمة حول المقال الاستثنائي عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به لكونه جاء معللا من الناحية الواقعية والقانونية والنفذ المعجل مع جعل الصائر على من يجب وحول المقال الإضافي قبوله شكلا وموضوعا الحكم على السيد فريد (م.) لفائدة السيدة فاطمة (ب.) بأدائه مبلغ 33750 عن المستحقات الكرائية المتبقية بذمة المكثري وشمول الحكم بالنفذ المعجل وجعل الاكراه في الأدنى وجعل الصائر على من يجب قانونا ، وأرفقت المذكرة بكشف بنكي لحساب و تحويلات بنكية وشهادة التسليم.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 18/07/2024 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/07/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

حيث إنه وبالإطلاع على الانذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف بتاريخ 31/10/2022 تبين أن المستأنف عليها طالبته من خلاله بأداء مبلغ 21850 درهم المتبقى عن المدة من 8/1/2019 الى غاية 30/6/2022 بعدما أوضحت في بداية الإنذار أنه من 1/7/2020 الى حدود 30/6/2022 أصبح يؤدي الكراء ناقصا و أن ليس في ذلك أي تناقض إذ ثبت ومن خلال التحويلات البنكية أنه فعلا وبدءا من شهر

يوليو 2020 أصبح الطاعن يؤدي بغير السومة التي كان يؤدي بها سابقا " أي 2300 درهم " ، كما أن الجزء الثاني من الإنذار طالبت به من خلاله بأداء واجبات كراء المدة من 1/7/2022 الى أكتوبر من نفس السنة بما مجموعه 9200 درهم ، أي ما مجموعه 31050 درهم الكل داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ ، ولأن مطالبة المستأنف عليها للمستأنف بسومة 2300 درهم بدل السومة المحددة بداية في عقد الكراء يجب سنده في التحويلات البنكية التي كان يقوم بها المستأنف لفائدتها بدءا من 7/1/2019 الى غاية 16/10/2020 حيث كان يقوم بأداء الكراء عن هذه الشهور بسومة 2300 درهم وما يؤكد ذلك ما جاء في الوثائق المرفقة بالمذكرة الجوابية للمستأنف بشأن الشهور موضوعها مشيرا فيها أن السومة المؤداة عن الشهور المذكورة هي 2300 درهم وبالتالي يبقى الأداء اللاحق الذي تم بسومة 1780 درهم لا سند يبرره في ظل خلو الملف مما يفيد اتفاق الاطراف على اعتماد السومة المحددة بداية في عقد الكراء و التي تم تعديلها برفعها الى مبلغ 2300 درهم بدليل وثائق الطاعن وما تضمنته من أداء بالسومة المذكورة وبأنها تخص الشهور موضوعها ، و أن مطالبة المستأنف عليها للمستأنف بموجب إنذار سابق بسومة 1750 درهم فان ذلك لا يعتبر دليلا على أن السومة الثابتة هي 1750 درهم بالنظر الى ما تم بسطه أعلاه سيما وان المستأنف عليها بعد الإنذار المتمسك به وجهت للمستأنف إنذار ثاني بالسومة الحقيقية وتلاه الإنذار موضوع النازلة وأن أداء المستأنف للمدة موضوع الإنذار الأول لا يعفيه من أداء المتبقى عن المدة موضوعه لكن بالسومة الجديدة مادام أن المستأنف عليها طالبت بنفس المدة لكن بالسومة التي أصبحت ثابت الأداء بواسطتها عن مدة سابقة سواء تلك المضمنة بالإنذار الأول أو الثاني أو موضوع النازلة ، وأنه بثبوت عدم الأداء الكلي للسومة الكرائية التي أضحي الأداء يتم بواسطتها أي بدءا من يوليو 2020 الى غاية أكتوبر 2022 بفارق 15400 درهم وهو مبلغ يفوق كراء ثلاثة أشهر الموجب للإفراغ بدون تعويض وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف الصائر .

في الطلب الإضافي : حيث تقدمت المستأنف عليها بطلب اضافي مؤدى عنه الرسم القضائي التمسست من خلال الحكم على المستأنف بأدائه لها المستحقات الكرائية المتبقية بدمته عن المدة من 1/11/2022 الى يونيو 2024 و التي وجب عنها مبلغ 46000 درهم وبعد خصم المبلغ المحدد الذي تفر به أي 12250 درهم ليصير المبلغ المطالب به هو 33750 درهم .

وحيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م ق م نظرا لثبوت المديونية فإنه يتعين معه الاستجابة للطلب في حدود المبلغ المطلوب.

وحيث إنه يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حق المستأنف ضمانا لتنفيذ الالتزام بالأداء .

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

وفي الطلب الإضافي : باداء المستأنف لفائدة المستأنف عليها مبلغ 33750 درهم المتبقى من الواجبات الكرائية مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه وتحميله الصائر.