

Paiement des loyers : La preuve testimoniale est irrecevable pour une créance supérieure à 10.000 dirhams (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65172	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5776
Date de décision 20221220	N° de dossier 2022/8206/4678	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Administration de la preuve, Procédure Civile		Mots clés Seuil de 10.000 dirhams, Preuve testimoniale, Obligation du preneur, Loyers impayés, Irrecevabilité de la preuve, Expulsion, Exigence d'un écrit, Confirmation du jugement, Bail commercial, administration de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la condamnation d'un preneur au paiement d'arriérés locatifs et son expulsion, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur et rejeté l'essentiel de la demande reconventionnelle du preneur. Ce dernier contestait sa défaillance, prétendant pouvoir prouver le paiement par témoignage, et critiquait la limitation de la période d'indemnisation retenue pour le préjudice né de la coupure des fluides. La cour d'appel de commerce écarte la preuve testimoniale du paiement en application de l'article 443 du code des obligations et des contrats, qui impose un écrit pour tout acte juridique dont la valeur excède le seuil légal. Faute pour le preneur de produire des quittances ou tout autre écrit probant, il ne peut être admis à prouver le paiement par témoins. La cour juge en outre que le preneur, n'ayant pas démontré la durée alléguée de la coupure des fluides ni agi en temps utile, ne peut contester l'appréciation du premier juge sur l'étendue de son préjudice. La demande d'assermentation du bailleur est par ailleurs jugée irrecevable pour vice de forme. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد نور الدين (خ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 04/08/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 1255 بتاريخ 12/04/2022 في الملف عدد 4426/8207/2018 و القاضي في منطوقه : في المقالات مجتمعة : الاصيلي والاضافيين والمضاد : في الشكل: قبول الدعوى جزئيا.

في الموضوع: باداء المدعى عليه السيد نور الدين (خ.) لفائدة المدعي السيد التهامي (ب.) مبلغ 231.000,00 درهم برسوم متبقى واجب كراء المدة من يناير 2018 الى فبراير 2022 مع النفاذ المعجل ، ومبلغ 3.000,00 درهم كتعويض عن التماطل ، والمصادقة على الانذار المبلغ اليه بتاريخ 21-11-2019 وافرأغه من المحل الكائن بـ[العنوان] سلا هو ومن يقوم مقامه او باذنه وتحمله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الادنى ورفض الباقي.

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد التهامي (ب.) تقدم بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 13/12/2019 ، يعرض من خلاله أنه يكرى للمدعى عليه المحل الكائن بعنوانه أعلاه بمجموع مشتملاته بسومة شهرية قدرها 5500.00 درهم وأنه امتنع عن الأداء عن المدة من 1-1-2018 إلى 30-11-2019 ووجه له إنذارا للأداء بقي دون جدوى ، وانه أصبح في حالة مطل لأجله فانه يلتزم المصادقة عليه وهو الانذار المبلغ بتاريخ 21-11-2019 وتبعاً لذلك بأدائه لفائدته واجب كراء المدة من 1-1-2018 إلى 30-11-2019 بما قدره 126500.00 درهم مع النفاذ المعجل لثبوت الدين، ومبلغ 5000 درهم تعويضا عن التماطل ، وافرأغه من المحل الكائن بـ[العنوان] سلا، هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في مبلغ 1000.00 درهم عن كل يوم يمتنع فيه عن التنفيذ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى بالنسبة للمبلغ المحكوم به مع تحمله صائر الدعوى. مرفقا مقاله بنسخ كل من انذار ومحضر تبليغه ونسخة طبق الاصل لعقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه المرفقة بمقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/2/2020 والذي أكد من خلالها أنه يؤدي للمدعي واجبات الكراء شهريا غير ان هذا الاخير يتعمد عدم تسليمه وصولات الكراء ، كما أنه بحكم تواجده بالخارج يكلف من ينوب عنه في قبض الكراء دون أن يسلموه الوصولات مما حدى به مؤخرا إلى أداء الكراء عن طريق التحويل البنكي، كما اضطر كذلك إلى أداء الكراء عن طريق العرض العيني ووضعه بصندوق المحكمة، و ان المدعي يحاول إفرأغه من المقهى قصد تأجيرها بمبلغ أعلى، وقد عمد مؤخرا إلى قطع مادتي الماء والكهرباء عن المقهى، مما اضطر بالمدعى عليه إلى إغلاق المحل وتسبب له ذلك في عدة أضرار مادية ومعنوية وحرمة من مدخوله اليومي بالإضافة إلى ضياع الزبناء، وأنه في هذا الصدد يتقدم بالطلب المضاد اعتبارا لكونه محقا في تعويضه عن الأضرار التي لحقتة، لأجله فانه يلتزم بشأن الطلب الأصلي أساسا الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث بين طرفي النزاع قصد التأكد من صحة اقواله ، وفي الطلب المضاد الحكم تمهيدا بتعيين خبير مختص من أجل الوقوف على عين المكان من أجل معاينة حجم الأضرار الناتجة عن قطع مادتي الماء والكهرباء عن المقهى مع تحديد قيمة التعويض عن ذلك لادائه لفائدته من طرف المدعي الأصلي، والحكم على هذا الأخير بأدائه لفائدته تعويضا مسبقا قدره 4000,00 درهم مع النفاذ

المعجل مع ما يترتب عن ذلك قانونا. مرفقا المذكرة بوصولات تحويل بنكية ووصل ايداع ومحضر معاينة ونسخة من أمر استعجالي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي والذي أكد من خلاله أن ادعاء المكتري ببراءة ذمته من واجبات الكراء وعدم تمكينه من الوصولات غير منطقي ، فالمدعى عليه ووجه بإنذار من أجل الأداء بخصوص واجبات الكراء من فاتح يناير 2018 توصل به شخصيا بتاريخ 21-11-2019 بقي دون جدوى، وان ما يدعيه من براءة الذمة مجرد افتراء، فالوصولات البنكية المدلى بها لا تثبت الأداء ، والعلاقة الكرائية ثابتة بينه والسيد نور الدين (خ.) ، واذن تم تجاوز صفة باعث المبالغ موضوع الوصولات البنكية فإنها لا تثبت أداء المبلغ المطالب به في الإنذار فالمكتري توصل بالإنذار ولم يستجب له رغم مرور أجله ولا زال يمتنع عن الاداء، واذن اعتبرت المبالغ موضوع الوصولات البنكية هي واجبات كراء المقهى، فالمدعى عليه أدى في سنة 2018 الشهور (6-7-9-12) أي أربعة أشهر من سنة 2018 وادى في سنة 2019 الشهور (2-3-5-6) أي أربعة أشهر، وقد بلغ بالإنذار من أجل أداء 19 شهرا وقدرها 104500.00 درهم دون ان يؤديها، وانه لا زال في حالة مطل بخصوص الواجبات موضوع الإنذار، وأن الانتفاع بالعين المكراة مشروط بأداء الكراء في وقته المحدد، وبشان الطلب المضاد فما جاء به ادعاء لا أساس له ؛ إذ أن سبب قطع مادتي الماء والكهرباء من الجهة المختصة مرده عدم أداء ثمن استهلاكه لهاتين المادتين إضافة إلى امتناعه عن اداء واجبات الكراء، وعدم الأداء يؤدي حتما إلى قطعهما، إذ ليس من المنطق ولا العدل أن يؤدي المدعي واجبات استهلاك واستغلال المكتري لهاتين المادتين ، وأن الحكم الاستعجالي المدلى به في الملف يؤكد أن المكتري امتنع عن اداء ثمن الاستهلاك وبالتالي قطع المادتين تبقى نتيجة حتمية، ملتصقا رد دفعه والحكم وفق مقاله الدعوى وفي الطلب المضاد اسناد النظر للمحكمة بخصوص شكلياته وفي الموضوع رفضه.

وبناء على الامر التمهيدي رقم 332 الصادر بتاريخ 15-07-2020 والامر بإجراء بحث بين الطرفين.

وبناء على جلسات البحث المنعقدة من طرف المحكمة آخرها بتاريخ 11-05-2021 حضرتها نائبة المدعي وتخلف المدعي وحضر نائبه بوكالة مفوضة السيد المكي (ب.)، وتخلف المدعى عليه ونائبه رغم الإعلام وسبق إمهاله من طرف المحكمة لإحضار شهوده بعدما أفيد عن الشاهدين تعذر العثور عليهما لكون المنطقة قروية، وأسندت نائبة المدعي النظر للمحكمة، فتقرر صرف النظر عن البحث وإحالة الملف على جلسة الموضوع.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف نائبة المدعي بجلسة 0862021 المرفقة بطلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية والذي أكد من خلاله أن الطرف المدعى عليه يماطل في البحث مؤكدة المقال الافتتاحي، وبشان الطلب الإضافي فقد ترتب بذمة المدعى عليه واجبات إضافية برسم المدة اللاحقة ظلت دون اداء وقدرها 99.000,00 درهم، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته المبلغ المذكور عن مدة 18 شهر اللاحقة مع النفاذ المعجل و تحميل الصائر من يجب قانونا.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2021-06-22 والذي أكد من خلاله أنه إن كان تعذر على المحكمة إجراء بحث فإنه يدلي بإشهاد مصادق عليه يتأكد من خلاله أن السيد عبد الرحمان (ح.) كان يشاهد المدعي يقوم بزيارة المقهى باستمرار من أجل أخذ الكراء الشهري لمقهى (ح.) ، وقد عمد إلى خلق عدة عراقيل من اجل عدم حصوله على رخصة المقهى بكيفية قانونية، مع العلم انه تعهد بتمكينه من جميع الوثائق من أجل العمل بها بكيفية قانونية، مما جعله لا يستفيد من المحل، وأن عقد الكراء يتضمن التزامات مقابلة مؤكدا ما جاء في كتاباته وملتصقا بالحكم بعدم قبول الدعوى الأصلية والحكم وفق مقاله المضاد. مرفقا المذكرة بإشهاد ونسخة مقال.

وبناء على مذكرة رد نائبة المدعي المدلى بها لجلسة 2021-07-13 والذي أكد من خلالها أن ما ورد بمذكرة المدعى عليه لا أساس له، وأن الادعاء بعدم تمكينه من الوثائق لا أساس له باعتباره اكثرى مقهى ويستغلها على هذا الأساس، وأن المشاكل التي تعترضه مع السلطات تهم طريقة عمله وتعامله مع زبائن مشتبه بهم، وان الاشهاد المدلى به غير منتج لأنه يتعلق بأداء مبلغ 5000 درهم لشخص غير ذي صفة ، علما أن مبلغ السومة الكرائية هو 5500.00 درهم مما يجعل ادعاءه بأداء شهر أكتوبر من سنة 2019 باطلا، ملتصقا رد جميع ما ورد بمكتوبات المكتري و الحكم وفق المقال.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 21-09-2021 والذي أكد من خلالها ما سبق ملتصقا بالحكم بعدم قبول الدعوى الأصلية ووفق مقاله المضاد مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على الامر التمهيدي عدد 794 الصادر بتاريخ 05-10-2021 والامر باجراء خبرة حسابية حدد موضوعها في انتقال الخبير المنتدب الى عين المكان وبيان ما اذا كان لقطع مادتي الماء والكهرباء من تاثير على نشاط المدعي وفي حال وجوده توضيح بالتدقيق الاضرار المادية التي تكبدها الطرف المدعى عليه المترتبة مباشرة عن قطع المادتين المذكورتين عن المحل خلال المدة من 01-11-2019 الى 27-11-2019 ثم تحديد قيمة التعويض المستحق عن ذلك عهد القيام بها الى الخبير نجيب اسكير.

وبناء على تقرير الخبير المنتدب المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 17-01-2021 والذي انتهى من خلاله الى كون قطع مادتي الماء والكهرباء عن العين المكروا وبحكم النشاط الممارس بها كمقهي له تاثير سلبي على نسبة وحجم المداخيل اليومية في حدود 35% ، وان قيمة المدخول اليومي لهذه المقهي بالنظر الى المحلات المشابهة والمماثلة المتواجدة بنفس الجهة والتي لها نفس القواسم والسماوات المشتركة لدى الوكلاء التجاريين والمهتمين بشؤون القطاع خلص الى انها محددة في 800.00 درهم يوميا ويكون قيمة التعويض المستحق للمدعي عبارة عن مبلغ 7.560,00 درهم ناتج العملية الاتية: $800.00 \text{ درهم} \times 35\% = 280.00 \text{ درهم}$ كمبلغ حرمان يومي $\times 27 \text{ يوم} = 7.560,00 \text{ درهم}$.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المرفقة بطلب اضافي مؤدى عنه المدلى بها من طرف نائبة المدعي بجلسة 08-03-2022 والذي عقب من خلالها بكون المدعى عليه لم يتوقف يوما عن العمل بالمقهي اذ كان يستغل تيار الكهرباء من المحل المجاور بلدليل شهادة كل من السيدين حمزة (ل.) ومحمد (بو.) التي ستؤكد على اثر البحث الملتمس اجراؤه بين الطرفين ان المدعى عليه ظل يستغل المقهي دون توقف وذلك بحكم المعاينة والمخالطة والجوار ، ملتصقا بشأن الطلب الاضافي الحكم بادائه لفائدته مبلغ 49.500,00 درهم واجب كراء المدة من 01-06-2021 الى متم فبراير 2022 والنفاد المعجل وجعل لصائر على من يجب قانونا.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بنفس الجلسة والذي عقب من خلالها بكونه حرمة منذ توقيع عقد الكراء اي من 01-08-2013 من خدمتي الماء والكهرباء بصفة منتظمة ذلك ان المدعى عليه فرعيا هو من كان يزوده بكيفية متقطعة تعسفا منه الامر الذي ينعكس على مردودية مدخول المحل وعدم استقرار الزبناء ، ملتصقا لاجله ارجاع المهمة الى الخبير لتحديد التعويض ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد اي 01-08-2013 الى يوم الحكم بارجاع العداد المائي والكهربائي وحفظ حقه في تقديم مستنتجاته واحتياطيا المصادقة على التقرير مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

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 فيما يخص الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 05/10/2021 جاء في الحكم المستأنف من الناحية الشكلية أن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية باستثناء الطلب المضاد لعدم تحديد المدعي فرعيا لمطالبه بشأنه والأداء عنها وأن العارض في مستنتجاته بعد الخبرة سطر فيها كون السيد الخبير قام بتحديد الأضرار لمدة لا المدة الحقيقية التي حرم فيها العارض من خدمات الماء والكهرباء الشيء الذي انعكس على مردودية المحل والتمس إرجاع الملف من جديد إلى السيد الخبير أساسا واحتياطيا المصادقة على التقرير وأن المحكمة ردت على ذلك بكون المحكمة لها السلطة التقديرية لها لكن هذه السلطة التقديرية إن كانت المحكمة تتمتع بها فهذا لا يعفيها من ملائمة هذه السلطة مع واقع النازلة والأضرار اللاحقة بالعارض وهو شيء منعدم في تعليقات الحكم المستأنف مما يجعل ما وصلت إليه مشوبا بانعدام التعليل الموازي لانعدامه وسوف يمكن المجلس الموقر من إلغاءه ومع ما يترتب على ذلك قانونا وأن مدة شهر التي حددته محكمة مة في حكمها التمهيدي معلة ذلك أنه من غير المستساغ استغلال العين منذ تاريخ 01/08/2013 بدون ماء أو كهرباء وأن هذا التعليل يستنتج معه وبجلاء أن المحكمة الابتدائية لم تضطلع على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة بكيفية دقيقة على اعتبار أن العارض أكد في هذه المذكرة كون المدعى عليه فرعيا كان يزود

العارض بمادة الماء والكهرباء بكيفية متقطعة تعسفا منه أي أنه أي المستأنف عليه منذ أن تعاقد مع العارض لم يمكنه الإذن بإدخال عداد الماء والكهرباء حيث بقي العارض تحت رحمته طيلة هذه المدة وأن المحكمة لو اطلعت على ذلك لتأكد لها صحة ما يقول به العارض كمدعي فرعيا ولما حددت المدة في شهر بل منذ 2013/08/01 فمدة شهر هي غير مستساغة وغير معقولة في غياب عدم وجود أي عداد للماء والكهرباء في اسم العارض وبالتالي فإن المحكمة وهو يضطلع على جوهر النزاع سوف يتأكد له جدية طلب العارض المسطر في طلبه المضاد وكذا مستنتاجاته بعد الخبرة وسيجد المجال للقول بإلغاء الحكم التمهيدي وبعد التصدي الحكم من جديد بإرجاع الملف من جديد للسيد الخبير نجيب أسكير من أجل تحديد الأضرار من 2013/08/1 إلى تاريخ إدخال العداد مع تحميل العارض صائر واجبات الخبرة التكميلية وبصفة احتياطية القول بتعيين خبير ثان قصد القيام بالمهمة مع حفظ حق العارض في تقديم مستنتاجاته بعد الخبرة وتسجيل استعداده لأداء واجبات الخبرة الجديدة وفيما يخص الحكم في الموضوع أكد العارض أنه كان يؤدي واجبات الكراء بكيفية عادية إذ كان يتصل من ينوب عن المستأنف عليه بالمقهي ويتوصل بواجبات الكراء نقدا وتأكيدا لذلك أدلى بلائحة الشهود والتمس إجراء بحث وإن استجابت المحكمة لطلب العارض بإجراء بحث الذي تعذر إجراءه نتيجة عدم حضور الشهود وذلك لسببين الأول وهو أنه لم يتوصلوا بالاستدعاء لحضور جلسة البحث والثاني أنهم لم يعودوا يترددون على المقهي مما تعذر علي العارض إخبارهم بتاريخ جلسة البحث وإحضارهم لها وأنه تأكيديا على أداء العارض لواجبات الكراء فقد أدلى أمام المحكمة الابتدائية بأشهاديات على ذلك لم تناقشها المحكمة إهمالا أو أعمالا وفي ذلك خرق واضح لحق من حقوق الدفاع وأن المستأنف عليه استغل وجوده بالخارج حيث يقيم بصفة دائمة بالديار الألمانية للزعم أن العارض امتنع عن أداء الكراء في حين أنه كان يتوصل به عن طريق أحد الأشخاص الذي كلفه بقبض الكراء من طرف العارض الذي كان يتصل بهذا الأخير في نهاية كل شهر ويتوصل بواجبات الكراء دون أن يمكن العارض من الوصولات بحجة أن المستأنف عليه غير موجود وأنه حال دخوله إلى المغرب سوف يمكنه من كل وصولات الشهور التي توصل بها من طرف من كلفه بقبض الكراء وهو الشيء الذي لم يتحقق حيث استغل المستأنف عليه ثقة العارض به وأنكر توصله بواجبات الكراء لإثبات التماطل وإفراغه من المحل موضوع النزاع وأن العارض بذلك يلتمس إجراء بحث بالمكتب بينه وبين المستأنف عليه للوصول إلى الحقيقة وفي حالة إنكاره أي المستأنف عليه إلزامه بأداء اليمين القانونية على مزاعمه وأن المحكمة بدون شك سوف يؤكد ذلك وعلى جدية ما ينعيه العارض على الحكم المستأنف وسيقضي بإلغاء لعدم ارتكازه على أي أساس قانوني أو واقعي صحيح ومشوبا بانعدام التعليل وغير شاف في حيثياته ومع ما يترتب على ذلك قانونا ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكوا وإلغاء الحكمين المستأنفين التمهيدي الصادر بتاريخ 2021/10/05 والحكم الباث في الموضوع الصادر بتاريخ 2022/04/12 موضوع الملف عدد 2019/8207/4426 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بالحكم على العارض بأدائه للمستأنف عليه مبلغ 231.000,00 درهم برسوم متبقى واجب كراء المدة من يناير 2018 إلى فبراير 2022 مع النفاذ المعجل ومبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2019/11/21 وإفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتحمله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى ورفض الباقي وبعد التصدي فيما يخص الحكم التمهيدي الحكم بأن العارض مستحق للتعويض عن حرمانه من العداد المائي والكهربائي منذ 2013/08/01 مع إرجاع الملف إلى السيد الخبير نجيب أسكير من أجل تحديد التعويض المستحق منذ هذا التاريخ إلى حدود إدخال العداد المائي والكهربائي أي إلى 2019/11/01 مع تحرير تقرير مفصل بذلك وحفظ حق العارض في تقديم مستنتاجاته واحتياطيا الحكم من جديد بخبرة جديدة بعد إبعاد ما جاء في تقرير خبرة السيد نجيب أسكير تكليف السيد الخبير الذي سوف يعينه مجلسكم الموقر بتحديد التعويض المستحق بدأ من 2013/08/01 إلى تاريخ 2019/11/01 مع تحرير تقرير بذلك وحفظ حق العارض في تقديم مع مستنتاجاته بعد الخبرة وفيما يخص الموضوع أساسا الحكم برفض الدعوى و احتياطيا حفظ حق العارض في تقديم مستنتاجاته بعد البحث و الحكم بالصائر على المستأنف عليه. أرفق المقال ب : نسخة من الحكم المستأنف.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب مع إسناد النظر بواسطة نائبه بجلسة 24/11/2022 التي جاء فيها أن المستأنف استند على أسباب واهية تنكيلا بالعارض وجره أمام المحاكم و هو لحد الآن لازال يمتنع من أداء ما بذمته سواء المحكوم بها أو الواجبات اللاحقة وأن أداء الكراء يعتبر من الالتزامات الأساسية الملقاة على عاتق المكتري مقابل انتفاعه من العين المكراة طبقا لمقتضيات الفصل 663 من ق . ل . ع وأن المستأنف لازالت ذمته عامرة بمبالغ مهمة ابتداء من سنة 2018 الى الآن ومن الثابت من محضر تبليغ الانذار في اطار مقتضيات الفصل 26 من القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات المخصصة للاستعمال التجاري ، ورغم مرور الأجل

القانوني للأداء والذي بقي بدون جدوى حسب الثابت من محضر التبليغ الموجود ضمن وثائق الملف أما ما تدرع به المستأنف من ادعائه الأداء اما بواسطة الوكيل بدون تواصل أو عن طريق التحويل البنكي أو عن طريق العرض العيني ووضعها بصندوق المحكمة فهو منتهى الجحود والافتراء والكذب على العارض وعلى الله وعلى المحكمة ذلك وأن المستأنف امتنع من أداء ما بذمته من واجبات الكراء وكذا من استغلاله للماء والكهرباء الشيء الذي اضطرت معه الجهة المختصة من قطع التيارين لتراكم أقساط الأداء ان ليس من العدل والمنطق أن يستغل المقهى وكذا يشغل عداوي الماء والكهرباء منذ ابرام عقد الكراء أي منذ 1-8-2013 بدون أن يؤدي ما استهلكه ذلك ومن باب تطويل وتمطيط المسطرة لاستغلاله للمقهي لمدة أطول وبدون أداء فقد طالب باجراء بحث واستجابات المحكمة لطلبه وظل يماطل لعدة جلسات ورغم توصله لم يحضر جلسة البحث الى أن اعتبرت المحكمة القضية جاهزة من جهة ومن جهة أخرى وفي اطار تمطيط وتطويل النزاع طالب باجراء خبرة لتقدير التعويض بسبب حرمانه من الماء والكهرباء واستجابات المحكمة للطلب وبعد انجاز المهمة انتهى الخبر الى أن مدة حرمانه من استغلال المقهى بسبب قطع تيار الماء والكهرباء هي من 1-11-2019 الى 27-11-2019 وجب فيها تعويضا قدره 7560 00 درهم فالمستأنف لم يكتف من الامتناع من أداء واجبات الكراء ، بل ادعى ظلما وعدوانا أنه حرم من استغلال المقهى بسبب حرمانه من الكهرباء والماء والحال أنه لم يتوقف من العمل خلال شهر الانقطاع . ان كان يستغل تيار الكهرباء والماء من المحل المجاور للمقهي الى حين ادخالهما بحكم استعجالي وهذا ثابت ضمن وثائق الملف وأفتري في استئنافه بادعائه الحرمان منهما منذ عقد الكراء و هو 1-8-2013- بصفة متقطعة حسب ادعائه وهذا ظلم وافتراء وكذب لا يقبله منطق. والغرض هو الاثراء على حساب العارض وحرمانه من عقاره وفي كافة الأحوال فامتناع المستأنف المستمر من أداء ما بذمته سواء المحكوم بها او الحالة واستعماله للأساليب الاحتمالية والافتراء على المحكمة بالأداء دون توصله بالوصل أو عن طريق الحساب البنكي أو عن طريق وضعها بصندوق المحكمة مجرد كلام عار عن الاثبات ولم ولن يستطع اثباته بل الأكثر من هذا وذاك فهو مطلب بأداء المدة اللاحقة حسب الثابت من المقال وأن العقد شريعة المتعاقدين طبقا لمقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود حيث ان المستأنف لازال يمتنع من أداء واجبات الكراء، ويستغل العين المكراة متجاهلا سند تواجده بها ، ملتصقا رد جميع ماورد في المقال الاستئنافي لانعدام السند القانوني وانعدام الموضوعية وانعدام حسن النية في التقاضي وتأيد الحكم موضوع الاستئناف لأنه جاء معللا تعليلا سليما قانونا وواقعا وجعل الصائر على من يجب قانونا . أرفقت ب: نسخة من مقال الأداء.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 06/12/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 20/12/2022

التعليق

حيث بسط المستأنف أسباب استئنائه وفق المسطر أعلاه.

وحيث ان عدم قبول الطلب المضاد المقدم من طرف المستأنف في المرحلة الابتدائية راجع لعدم تقدمه باي مطالب مدنية بعد الخبرة، ويبقى ما امرت به المحكمة بتحديد التعويض المستحق للمستأنف عليه من طرف السيد الخبير خلال المدة المحددة من طرفها مؤسس على ان المستأنف لم يتقدم باي اجراء وقتي بخصوص قطع مادتي الماء والكهرباء الا بتاريخ 01/11/2019 ولم يحم الحجة على ان واقعة القطع كانت من تاريخ ابرام العقد بتاريخ 01/08/2013 ولا على مدة استمرارها، خصوصا وان النشاط الممارس بالمحل المكترى "مقهي" لا يمكن ممارسته في غياب هاته المادتين خصوصا وان العقد الرابط بين الطرفين ليس به ما يمنح المستأنف من مد المحل المكترى بعداوي ماء وكهرباء خاص به خصوصا بعد استصداره لامر استعجالي بهذا الخصوص، وما كان على المستأنف الا التقدم بمطالبه على ضوء نتائج الخبرة وتحديد التعويض الذي يراه مناسبا لجبر ضرره وتبقى المحكمة بما لها من سلطة تقديرية ان تستجيب لطلبه وتحدد التعويض المستحق له بعد ان تبين العناصر التي اعتمدها في تحديده، ولما لم يحم المستأنف بذلك لا مجال معه للقول بان المدة المحددة في الخبرة لاحتساب التعويض غير منصفة، ويتعين رد ما اثاره بهذا الخصوص.

وحيث ان ما اثاره المستأنف من براءة ذمته من الوجيبة الكرائية والتماسه اجراء بحث مع الشهود المدلى بشهادات عنهم في المرحلة الابتدائية ، فانه طبقا لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع فان الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها ان تنشئ او

تنقل او تعدل او تنهي الالتزامات او الحقوق والتي يتجاوز مبلغها أو قيمتها 10.000 درهم لا يجوز اثباتها بشهادة الشهود ويلزم ان تحرر بها حجة رسمية او عرفية ، واذا اقتضى الحال ان تعد بشكل الكتروني او توجه بطريقة الكترونية، ولما كان المبلغ المطالب به من قبل المستأنف عليه بمقتضى الإنذار الموجه للمستأنف يبلغ 104.500 درهم، وثبت للمحكمة ان ذمة المستأنف مازال عامر به ولم يستطع اثبات براءة ذمته بما يفرضه الفصل 443 ق ل ع، فانه لا مجال للاجراء بحث في الملف والاستماع للشهود طبقا لمقتضيات نفس الفصل وهو التوجه الذي سارت فيه محكمة النقض في قرارها عدد 598/2 بتاريخ 1/9/2022 ملف تجاري عدد 212/3/2/2021، ويتعين رد ما أثاره بهذا الخصوص.

وحيث ان ملتمس المستأنف بالزام المستأنف بادائه لليمين القانونية لم يأتي في قالبه القانوني المتطلب حيث لم يتقدم به في اطار طلب مرفق بتوكيل خاص طبقا لمقتضيات المادة 29 من قانون المحاماة، مما لا يرقى الا منازعة جدية ويتعين رده.

وحيث انه اعتبارا لما سبق يكون ما أسس عليه المستأنف استئنائه غير واقع في محله ويبقى الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رفعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رفعه.