

**Paiement du loyer commercial
par un tiers : le virement
effectué par l'épouse du gérant,
associée de la société locataire,
est libératoire (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65201	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5841
Date de décision 20221222	N° de dossier 2022/8206/3076	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Virement bancaire, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Paiement par un tiers, Paiement du loyer, Loyer, Libération des lieux, Demande additionnelle, Bail commercial, Arriérés locatifs	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure et l'effet libératoire de paiements partiels. Le tribunal de commerce avait intégralement fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés et en ordonnant son expulsion. L'appelant soulevait l'irrégularité de la mise en demeure qui incluait des loyers non encore échus et contestait le rejet de ses preuves de paiement. La cour écarte le moyen procédural en retenant que, même en excluant le loyer litigieux, le seuil légal de trois mois d'impayés demeurerait atteint, justifiant la résiliation. En revanche, elle retient comme probants un virement bancaire émanant d'une associée du preneur ainsi qu'un dépôt effectué à la caisse du tribunal, considérant ces versements comme libératoires. Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle du bailleur, elle condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance jusqu'à la restitution des clés. Le jugement est donc réformé sur le quantum des arriérés locatifs et confirmé pour le surplus, avec condamnation au titre de la demande additionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 9/05/2022 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 4/1/2022 تحت عدد 18 في الملف رقم 2323/8207/2021 القاضي بقبول الدعوى شكلا وموضوعا بأدائها لفائدة للمدعية مبلغ 40000 درهم عن واجبات كراء المحل المدعى فيه عن المدة من دجنبر 2019 الى متم يوليوز 2021 ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل مع حصر النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية والحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها او بإذنها من هذا المحل وتحديد مدة الاكراه في الأدنى وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

وحيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبيها بمقال الإصلاحي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 1/9/2022 .

كما تقدمت المستأنف عليها بمقال اضافي.

في الشكل :

حيث تقدمت المستأنفة بمقال اصلاحي يهدف الى اصلاح اسم المستأنف عليها وقدم على الشكل القانوني فهو مقبول شكلا.

وحيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة واجلا واداء فهو مقبول شكلا.

وحيث انصب الطلب الاضافي على واجبات الكراء المترتبة بعد صدور الحكم المستأنف وقدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليها تقدمت بمقال امام المحكمة التجارية مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 02/07/2021 والذي تعرض من خلاله أنها تكري المحل التجاري الكائن ب [العنوان] سلا الجديدة للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 2000.00 درهم، وأن المدعى عليه تقاعس عن الأداء منذ دجنبر 2019 إلى غاية متم يوليوز 2021 وجب فيها مبلغ 40000.00 درهم ، وأن المدعى عليه توصل بإنذار في الموضوع إلا أنه لم يبادر إلى أداء ما بذمته داخل الأجل المنصوص عليه وأضحى متماطلا، ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 40000.00 درهم مقابل واجبات كراء الممتدة من دجنبر 2019 إلى غاية متم يوليوز 2021 بحساب سومة شهرية قدرها 2000.00 درهم ، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما بسبب التماطل والحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] سلا الجديدة هو أو من يقوم مقامه ولو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم وبأدائه لفائدتها مبلغ 5000.00 درهم كتعويض عن التماطل ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر وأرفقت مقالها بمحضر تبليغ انذار وصورة من عقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية مرفقة بوثائق للمدعى عليها بواسطة نائبيها بتاريخ 30/11/2021 والتي أجابت من خلالها بأن احمد (ن.) باعتباره ممثلا للشركة المدعى عليها ورغبة منه في اقناع المدعية بأنها مخطئة في محتويات الإنذار ، سبق له وأن أدى ما عليه من واجبات كما سبق له أن عرض وأودع الواجبات الكرائية قبل أن يتعرض للعنف والهجوم من قبل أحد سكان العمارة بتحريض منها ، وأنه قام بالجواب على الإنذار ، كما أنه بصفته ممثلا للشركة المدعى عليها لم يتوانى يوما في أداء الوجيبة الكرائية بل كان يحملها إلى المدعية هو نفسه أو بواسطة زوجته التي تعتبر شريكة له في الشركة المدعى عليها ، إلا أنه بتاريخ 16/07/2020 تعرض للاعتداء وتم

حرمانه من استغلال العين المكتراة لما أعدت له والكل بايعاز وتحريض من المدعية التي كانت تسعى لإفراغه من الشقة المكتراة بكل الوسائل ، إلى أن فشلت محاولاتها وأنه بالإضافة الى حرمانها من الاستغلال الذي تكبدته من قبل المدعية نفسها ستتأذى كذلك من حالة الحجر الصحي بسبب وباء كوفيد 19 ، مما اضطرت معه الى التوقف عن الأداء خلال مدة الثلاث أشهر الأولى لفترة الحجر الصحي وأنها واعلانا منها عن حسن نيتها راسلت المدعية بواسطة ائذار لعرض المبالغ المتبقية داخل الأجل المضروب لها في الائذار ، وبالتالي فإن التقاعس والتماطل في الأداء لا أساس له من الصحة ، ملتزمة فى الشكل عدم قبول الطلب وفي الموضوع أساسا الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث في النازلة ، وادلت بطلب تبليغ ائذار ومحضر اخباري وصورة لوصل كراء وصورة لتحويل بنكي وصورة لمقال مختلف ومحضر اخباري وطلب إيداع مبلغ بصندوق المحكمة وصورة لشكايتين ومحضر معاينة واستجواب ومحضر تبليغ وطلب اجراء معاينة ووصل إيداع .

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعية بواسطة نائبا بتاريخ 21/12/2021 والتي عقبته من خلالها بأن المدعى عليها تعترف اعترافا صريحا أن ذمتها عامرة بالواجبات الكرائية المطالب بها وكذا واقعة التماطل الموجبة للفسخ والإفراغ ثابتة في حقها ، وأن التحويلات البنكية كانت بتاريخ سابق عن المدة المطالب بها والبعض الآخر يتعلق بأشخاص لا علاقة لهم بملف النازلة ، إضافة الى احجام المدعى عليها عن الادلاء بما يفيد إيداع كافة المبالغ المقابلة لواجبات الكراء المترتبة في ذمتها بصندوق المحكمة بعد عرضها عليها والمطالب بها من قبلها وداخل الأجل المضروب في الإئذار، ملتزمة بعد رد كافة ادعاءات الجهة المدعى عليها الحكم وفق طلباتها المسطرة ضمن مقالها الافتتاحي .

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندة على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة ان المستأنف عليها تطالب بمبالغ لم يحن اوانها ذلك ان الإئذار المؤسسة عليه الدعوى وجه للمستأنفة بتاريخ 26 ماي 2021 للمطالبة بأداء واجبات الكراء الى حدود نهاية ماي كما طالبت بأداء نفس الواجبات بمقتضى المقال الافتتاحي الى حدود متم يوليوز 2021 والمقال مسجل في 2 يوليوز مما يجعلها تطالب بمبالغ محتملة لم يحن أوان استخلاصها وان المحكمة لم تقف عند الاختلال الشكلي الذي اعترى الإئذار والمقال الافتتاحي معا لتصرح بعدم قبول الدعوى على الحالة وان المحكمة باشرت إجراءات تبليغ المستأنفة بعنوان السكن الشخصي لممثلها القانوني حسب الثابت من شواهد التسليم دون ان يرتب الحكم أي جزاء على ذلك وان الفصل 522 من ق م م ينص على ان يكون موطن الشركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي وقد ذهب المجلس الأعلى في القرار عدد 206 الصادر بتاريخ 25/02/1985 الى ان التبليغ لما كان يجب ان يقع في موطن الشركة نفسه وكان موطن الشركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي فان التبليغ الواقع لفرع الشركة لا يعتد به وهكذا فالحكم المطعون فيه جاء مخالفا للفصلين 522و38 من ق م م ويتعين الغاؤه إضافة لذلك فالملاحظ ان الحكم المطعون فيه اعتبر ان وصل الكراء المدلى به ووصل التحويل البنكي لا يتعلقان بالمدة المطلوبة وان كشف الحساب لا يتعلق بأطراف النزاع ، وانه بخصوص مسطرة العرض العيني ليس بالملف ما يفيد إيداع المبالغ بصندوق المحكمة وخلافا لذلك تؤكد المستأنفة ان أداء واجب الكراء يمكن اثباته بكل الوسائل القانونية ومن بينها الاستماع الى الشهود او اجراء جلسة بحث بين الطرفين او توجيه اليمين وان المستأنفة دأبت على أداء واجب الكراء بانتظام مقابل وصل بداية وعبر تحويل بنكي فيما بعد وان المحكمة لما استبعدت كشف الحساب الصادر عن زوجة الممثل القانوني للمستأنفة بتاريخ 8 يناير 2020 عن أداء واجب شهر يناير 2020 لم تنتبه الى ان هذه الأخيرة هي شريكة بالنصف في ملكية المستأنفة كما سبق لها القيام بتحويل مماثل بتاريخ 6 ماي 2019 عن شهر ماي 2019 لم تنازع فيه المستأنف عليها وان المحكمة لم تمكن المستأنفة من الادلاء بما يفيد إيداع المبالغ بصندوق المحكمة وان المستأنف عليها اقترت بعد صدور الحكم المطعون فيه بتحصيل واجب كراء شهر دجنبر كما اقترت بتوصلها بواجب شهر يناير 2020 المحول من طرف زوجة الممثل القانوني والشريكة بالنصف بالشركة ورغم ذلك طالبت بهما مجددا بمقتضى الإئذار ومقال هذه الدعوى مما يعتبر مخالفا للفصل 5 من ق م م الذي يفرض التقاضي بحسن نية ويعزز بالتالي بطلان الإئذار ومن ثم عدم قبول الدعوى وان إقرار المستأنف عليها ذلك يعد اقرارا امام مؤسسة القضاء وحجة قاطعة تعفي المستأنفة من الادلاء

باي حجة طبقا للفصل 410 من ق ل ع وان المحكمة لم تباشر إجراءات التحقيق الكاملة وحرمت المستأنفة من حق الدفاع وان الهدف الرئيسي للمستأنف عليها حسب إقرارها في نفس المحضر وسلوكها لدعويين سابقتين هو اجبار المستأنفة على زيادة 500 درهم في السومة الكرائية بعد عام فقط من الكراء دفعة واحدة بما يمثل 25 % من قيمة السومة ويضاعف مرتين ونص الزيادة التي اقرها المشرع والتي لا يمكن المطالبة بها قبل مرور ثلاث سنوات وخلف هذا الهدف يختفي هدف آخر هو دفع المستأنفة لمغادرة المحل ودون الاستفادة قانونا من التعويض عن الضرر وحق الزينة بعدما انفتحت باهظا في اصلاح المحل وتزيينه وان المحكمة حرمت المستأنفة من فرصة تقديم طلب مضاد على سبيل الاحتياط للمطالبة بالتعويض عن الضرر طبقا للمادة 24 من قانون الكراء التجاري على اعتبار تحقق واقعة عدم الانتفاع بالمحل المكترى وبالتالي عدم تحقق الغاية من كرائه المستوجب لاداء السومة الكرائية وهو ما يستفاد من الفصلين 643 و644 من ظهير الالتزامات والعقود وان الحكم المطعون فيه جاء منطوقه محررا خلافا لمنطوقه المضمن في يومه بالموقع الرسمي محاكم حيث ورد في هذا الأخير ان المبلغ المحكوم به هو 38000 درهم وليس 40000 درهم وهو ما اقرت به المستأنف عليها نفسها عند الاستماع اليها بناء على الشكاية سالفة الذكر وتدلي المستأنفة بمحضر معاينة مجردة بهذا الخصوص ، وبخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه فان أداء واجب الكراء يمكن اثابته بكل الوسائل القانونية ومن بينها الاستماع الى الشهود او اجراء جلسة بحت بين الطرفين او توجيه اليمين وان المستأنف عليها لا تنازع في أداء المستأنفة لواجبات كراء شهر دجنبر 2019 وفق إقرارها السالف ذكره كما ان زوجة الممثل القانوني صاحبة التحويل البنكي المبين في كشف الحساب هي شركة بالنصف في أصول وممتلكات المستأنفة كما هو مثبت من السجل التجاري المرفق بهذا المقال وان المحكمة لم تناقش ولو من بعيد الدفع المتعلق بتوقف نشاط المستأنف نتيجة الممارسات الأخرافية للمستأنف عليها ومن معها وبسبب آثار جائحة كورونا مما يجعل الحكم غير معلل كفاية ومخالف لمقتضيات الفصل 50 من ق م م وبخصوص الحرمان من ضمانات حق الدفاع فانه باستقاء وثائق الملف يتبين ان المستأنف عليها بتاريخ 21 دجنبر 2021 تقدمت بمذكرة تعقيبية ضمنتها مجموعة من الدفوع هي نفسها التي شكلتأساس تعليل الحكم وانه رغم كون كل تلك الدفوع استدعت امهال المستأنفة للتعقيب على المذكرة في اطار احترام المحكمة ل ضمانات حق الدفاع والمحاكمة العادلة فان محكمة الدرجة الأولى حجزت الملف للمداولة وقضت في حكمها بناء على وجهة نظر الخصم وان تعليل الحكم جاء شبه مطابق كليا لما ورد في المذكرة التي حرمت المستأنفة من الرد عنها وفي نفس السياق استغللت محكمة الدرجة الأولى مقاطعة السادة المحامين للجلسات احتجاجا على الادلاء بجواز التلقيح لتدرج الملف بالمداولة دون اطلاع المستأنفة ولا دفاعها على مذكرة تعقيب الخصم وان احترام حق الدفاع من الضمانات الدستورية الواجب على المحكمة احترامها فان خرق هذا الحق يشكل سببا وجيها للطعن .

لذلك تلتمس أساسا التصريح بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليها الصائر واحتياطيا التصريح بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر واحتياطيا جدا التصريح بإلغاء الحكم المستأنف وارجاع الملف لمحكمة الدرجة الأولى للبت فيه طبقا للقانون.

وادلت بنسخة حكم ووصلات أداء ووصلات تحويلات بنكية وكشف حساب وصورة شكاية وصورة من محضر الاستماع للمستأنف عليها ووصل إيداع شهر فبراير 2020 واشهاد بقطع مادتي الماء والكهرباء ومحضر تفريغ مكالمة هاتفية وصورة حكم الصادر عن المحكمة الابتدائي بسلا وحكم صادر عن المحكمة التجارية بالرباط وصورة محضر معاينة مجرد للموقع الرسمي وصورة من السجل التجاري .

وبجلسة 08/09/2022 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة حوائية مع طلب إضافي أساس من حيث الشكل فان المستأنفة وجهت طعنها بالاستئناف ضد السيدة فتيحة (ظ.) في حين ان الحكم تضمن كطرف مدعي السيدة فاتحة (ظ.) وهو فعلا الاسم الشخصي الذي باشرت به المستأنف عليها المسطرة حسبما هو مضمن بمقالها الافتتاحي وبناء عليه يكون الطعن قد وجه ضد طرف غير ذي صفة ووجب ترتيب الأثر القانوني اللازم من خلال التصريح بعدم قبول الطعن بالاستئناف شكلا واحتياطيا في الموضوع بخوص السبب المتعلق بخرق الحكم للقانون فانه خلافا لما تزعمه المستأنفة فان المستأنف عليها طالبت في مضمن الإنذار بواجبات كراء المدة الممتدة من دجنبر 2019 الى متم ماي 2021 وتوصلت المستأنفة بواسطة ممثلا القانوني السيد احمد (ن.) بذلك الإنذار بتاريخ 26/5/2021 أي عند نهاية شهر ماي 2021 واخذوا بعين الاعتبار المدة المضروب في الإنذار أي اجل 15 يوما فتكون المطالبة في مضمن الإنذار بواجب شهر

ماي 2021 مشروعة وقائمة على أساس سليم ونفس الامر ينطبق على المدة المطالب بها في مضمّن المقال الافتتاحي اذ طالبت المستأنف عليها بالحكم على المدعى عليها حينذاك بأدائها لفائدتها واجبات كراء المدة الممتدة من دجنر 2019 الى متم شهر يوليو 2021 وادرج ملف النازلة بأول جلسة وهي 27/7/2021 أي اخر شهر يليوز 2021 ولم يتم صدور الحكم المطعون فيه حاليا الا بتاريخ 4/01/2022 وان الثابت ان المستأنفة توصلت فعلا بالاستدعاء بعنوان ممثّلها القانوني لكون مقرها كان دوما مغلقا وانه لا وجود لاي ضرر نتج ع ذلك ما دام ان الممثل القانوني توصل بالاستدعاء بصفة شخصية ولم تتضرر حقوقها وان هذا الدفع يبقى عديم الأساس وانه المستأنفة وخلال المرحلة الابتدائية لم تتقدم باي ملتمس يرمي الى ارجاء تحقيق في الدعوى تماشيا مع ما تمليه مقتضيات المادة 55 من ق م م ومن تم يكون ما تم الادعاء به في هذا الاطار غير مؤسس من الناحية القانونية وان المستأنفة تعترف ان الممثل القانوني السيد احمد (ن.) هو من أدب على أداء واجبات الكراء بانتظام مقابل وصل بداية وعبر تحويل بنكي لاحقا وهذا يشكل اقرارا منه انه هو من يتولى أداء واجبات الكراء دون غيره انه باطلاع المحكمة على تصريحات المستأنف عليها المفضى بها امام الضابطة القضائية والتي يزعم من خلالها انها تقر ضمنه توصلها بواجب كراء يناير 2020 المحول من طرف زوجة المستأنف فانه سيقف على كون المستأنف عليها لم تصدر قط خلال الاستماع اليها في المحضر المنجز من طرف الضابطة القضائية كونها توصلت بواجب كراء يناير 2020 او أي واجب كرائي شهري اخر بواسطة تحويل بنكي من طرف زوجة المستأنف وان واجب شهر أكتوبر 2019 ولا نونبر 2019 يدخلان ضمن المطالبة القضائية وفق ما هو مضمّن في مقال المستأنف عليها الافتتاحي وكذا الإنذار الموجه قبليا للجهة المكترية اذ ان تلك المطالبة تعلقت بواجبات كراء المدة الممتدة من دجنبر 2019 الى متم يوليو 2021 وان ادعاء بأداء شهر يناير 2020 من خلال تحويل بنكي منجز من طرف زوجة الممثل القانوني المستأنف لفائدة المستأنف عليها يبقى غير قائم على أساس وان ذلك التحويل وعلى فرض صحته يبقى صادر عن جهة اجنبية عن العلاقة الكرائية وانه لا يعقل ان يتم أداء شهر يناير 2020 والحال ان ذمة المستأنف كانت لازالت عامرة بواجبات كراء دجنبر 2019 وبخصوص الطلب الإضافي فان المستأنفة لازالت تمتنع عن ابراء ذمتها من الواجبات الكرائية اللاحقة عن المدة المحكوم بها اذ تخلذت بذمتها واجبات كراء المدة الممتدة من غشت 2021 الى متم غشت 2022 أي ما مجموعه 26000 درهم بحساب سومة كرائية قدرها 2000 درهم شهريا.

لذلك تلتمس التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع التصريح بتأييد الحكم الابتدائي في كافة مقتضياته وبخوص الطلب الإضافي الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدتها مبلغ 26000 درهم مقابل واجبات كراء المدة الممتدة من غشت 2021 الى متم غشت 2022 على أساس سومة كرائية شهرية قدرها 2000 درهم وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنفة الصائر.

وبنفس الجلسة اعلاه ادلى نائب المستأنفة بمقال إصلاحى جاء فيه ان المقال المذكور أعلاه تسرب اليه خطأ مادي يتعلق باسم المستأنف عليها ذلك انه ورد ان اسمها الشخصي هو فتيحة والحال انه فاتحة الامر الذي يخول المستأنفة تقديم هذا المقال من اجل اصلاح هذا الخطأ.

ولذلك تلتمس الاشهاد لها بإصلاح مقالها الاستئنافي وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبجلسة 13/10/2022 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة عرضت من خلالها ان مبادرة المستأنفة الى اصلاح مقال طعنها بالاستئناف انما يعد اقرارا كونها وجهت ذلك الطعن ضد جهة غير ذات صفة وان المعارف عليه قضاء ان اصلاح مقالات الطعون بالاستئناف يجب وحتى يمكن قبوله من الناحية الشكلية ان يتم هو الاخر داخل الثلاثين يوما المنصوص عليه كأجل للطعن بالاستئناف وهو الامر الذي ظل منتفيا في نازلة الحال اذ ان المقال الإصلاحى لم يتم التأشير عليه بصندوق المحكمة الا بتاريخ 01/8/2022 وبالتالي يبقى المقال الإصلاحى غير مقبول من الناحية الشكلية لوقوعه خارج الاجل لذلك تلتمس عدم قبول الاستئناف شكلا والحكم وفق ملتمساتها المضمنة بمذكرتها الجوابية السابقة .

وبجلسة 15/12/2022 ادلى نائب المستأنفة بمذكرة تعقيب جاء فيها بخصوص الرد على توجيه الاستئناف ضد غير ذي صفة فان المستأنف عليها لم تدل بمثال عن اجتهاد القضاء المستقر على اعتبار اصلاح الخطأ المادي لتصحيح المقال الاستئنافي وجب ان يكون داخل اجل 30 يوما المقررة للاستئناف علما ان عبارة المتعارف عليه قضاء تفيد غزارة الاحكام في هذا الباب وسهولة الاستدلال بها

والحال ان المستأنفة وجدت حرجا في الالاء لول بحكم واحد في هذا الشأن وانه ليس في قانون المسطرة المدنية ومختلف النوص القانونية المنظمة لمسطرة التقاضي أي نص يوجب اصلاح الخطأ المادية في المقالات الاستثنائية داخ ل اجل الطعن بالاستئناف وان المستأنفة بادرت للطعن في الحكم قبل تبليغه لها مما يجعل اثاره ذلك الاجل غير جديرة بالمناقضة من الأصل وانه في جميع الحالات عين الملف بأول جلسة بتاريخ 7 يوليوز 2022 ولما قدمت المستأنفة مقالها الإصلاحي بتاريخ 1 غشت 2022 فيكون ذلك داخل اجل الشهر دون الخوض ف إشكالية تبليغها بموعد الجلسة من عدمه وبخصوص ترتيب أداء واجب الكراء من طرف الشريكة لأثاره وانه تأكيدا لما اثير في المقال الاستثنائي بهذا الخصوص فان الامر لا يتجاوز حد أداء المعنوية بالأمر لجزء من الدين في اطار الحلول محل المستأنفة كما هو مخول لها قانونا طبقا لمقتضيات الفصل 214 من ق ل ع الذي يتيح لمن له مصلحة في انقضاء الدين من غير ان يكون ملتزما به شخصا ان يحل محل المدين في الأداء والمستأنف عليها على بينة تامة ان المعينة بالأمر شريكة للمثل القانوني للشركة بدليل قبولها للأداء وعدم ارجاعها للمبالغ للشريكة واطراف ذلك فان المستأنف عليها التمت في دعواها افرغ المستأنفة من المحل هي او من يقوم مقامها او باذنها وبدخل فيمن يقوم مقامها او بإذنها تلك الشريكة التي ظلت تمارس عملها الشركة وبالتالي فماذامت مخاطبة بالإفراغ فسهرها على الأداء يستقيم ومنطق العقل وروح القانون وبخصوص تحقق افرغ المحل المدعى فيه فانه لئن كانت المستأنف عليها تلتمس من المحكمة افرغ المستأنفة من المحل المدعى فيه فان المستأنفة بادرت الى افراغه وسلمتها المفاتيح وفق الثابت من محضر المعاينة المنجز في الموضوع بتاريخ 28/9/2022 بواسطة المفوضة القضائية بدائرة المحكمة الابتدائية بسلا الأستاذة سعاد (ح.) واعتبار لما ذكر فان المحكمة مطالبة بترتيب الاثار على ذلك بمناسبة تصديها للحكم الابتدائي .

لذلك تلتمس تمتيعها بجميع ملتمساتها التصريح في كل الحالات بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افرغ لتحقيقه وانتفاء موجباته .
وادلت بمحضر معاينة تسليم المفتاح .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 1/12/2022 حضرها نائبا الطرفين ولم يدل الأستاذ (د.) بجوابه وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 22/12/2022 مددت لجلسة 22/12/2022

محكمة الاستئناف

حيث ارتكزت المستأنفة في استئنافها على الاسباب المفصلة اعلاه.

وحيث تمسكت المستأنفة بكون المستأنف عليها ضمننت الانذار والمقال الافتتاحي المطالبة بأداء كراء شهري ماي ويوليوز 2021 رغم كونه لم يحن اوان استحقاقهما.

وحيث ان المستأنفة توصلت بالانذار بالافراغ بتاريخ 26/5/2021 وبالتالي فإن شهر ماي 2021 كان في نهايته مما يجعله مستحقا عند التوصل بالانذار، هذا فضلا عن كون عدم استحقاق شهر ماي 2021 عند التوصل بالانذار لا تأثير له على صحة الاخير مادام انه اذا ما استثنى شهر ماي 2021 فإن المدة المطلوبة تفوق ثلاثة اشهر حسب المادة 8 من قانون 16-49 المطبق على كراء المحلات التجارية والصناعية والحرفية، واما بخصوص المطالبة بشهر يوليوز 2021 فإنه واثناء سريان الدعوى فإن الشهر المذكور اصبح مستحقا بفعل حلول اجل ادائه وهو ما يوجب رد الدفع المتأثر.

وحيث تمسكت المستأنفة بكون اجراءات استدعائها للدعوى بوشرت بعنوان ممثلها القانوني وليس بعنوان مقرها الاجتماعي الذي هو عنوان المحل المدعى فيه.

وحيث ان المستأنفة توصلت بالاستدعاء وأجابت على موضوع الدعوى وبالتالي فإنه لم يلحقها أي ضرر من قيام المستأنف عليها بتوجيه الاستدعاء اليها بعنوان ممثلها القانوني هو عنوان مقرها الاجتماعي والقاعدة المكرسة حسب الفصل 49 من ق.م.م انه لا بطلان بدون ضرر، وبالتالي وجب رد الدفع .

وحيث تمسكت المستأنفة بكونها ادت كراء شهر يناير 2020 بواسطة تحويل بنكي صادر عن زوجة ممثلها القانوني وان الامر لم يكن محل منازعة من جانب المستأنف عليها.

وحيث ان الثابت من خلال كشف الحساب الخاص بالمسماة غراما (أ.) والذي لم يكن محل منازعة جديدة من قبل المستأنف عليها ان الاخيرة توصلت بمبلغ 2000,00 درهم عبر تحويل بنكي بتاريخ 1/8/2020 أي خلال مدة الكراء موضوع المطالبة وهو ما يستدعي خصم المبلغ المذكور من واجبات الكراء المطلوبة ونفس الامر بالنسبة لشهر فبراير 2020 الذي يتبين من وصل الايداع عدد 201121200001353 ان المستأنفة قامت بايداعه بصندوق المحكمة لفائدة المستأنف عليها بتاريخ 16/03/2020 حسب صورة وصل الايداع المستدل بها وهو ما يستوجب خصمه هو الآخر من واجبات الكراء المحكوم بها.

وحيث ان باقي شهور الكراء المطلوبة ليس بالملف ما يثبت الوفاء بها، مادام ان الأصل في الكراء هو ملاءة الذمة الى حين ثبوت العكس بمقتضى حجة مقبولة قانونا، واما فيما يخص الحرمان من الانتفاع بالمحل المكترى بفعل المستأنف عليها فإن المستأنفة لم تقم الدليل على ذلك، وظلت تضع يدها على المحل الى حين افراغه وتسليم المفاتيح حسب الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوضة القضائية سعاد (ح.) بتاريخ 28/09/2022، وهو التاريخ الذي قامت فيه المستأنفة بتسليم المفاتيح للمستأنف عليها.

وحيث يتعين لأجله التصريح بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 36000,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

في الطلب الاضافي:

حيث ان الطلب الاضافي يتعلق بالمدة من 1/8/2021 الى متم غشت 2022 أي 13 شهرا وجب عنها مبلغ 26000,00 درهم.

وحيث ان افراغ المحل وتسليم المفاتيح تم بتاريخ 28/09/2022 وعليه فإنه المستأنف عليها تبقى محقة في واجبات الكراء عن المدة المطلوبة والى غاية نهاية غشت 2022 وذلك مادام ان الملف خال مما يثبت براءة الذمة.

وحيث انه لا محل لشمول الحكم بالاكراه البدني لكون المحكوم عليها شخص معنوي.

وحيث تتحمل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 36000,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

وفي الطلب الاضافي بأداء المستأنفة للمستأنف عليها مبلغ 26000,00 درهم واجب الكراء المدة من 01/8/2021 الى متم غشت 2022 وتحميلها الصائر.