

Prescription quinquennale des loyers commerciaux : Le dépôt des loyers par le preneur à la caisse du tribunal n'interrompt pas la prescription pour les arriérés antérieurs (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68050	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5770
Date de décision 20211130	N° de dossier 2021/8232/1859	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Prescription, Commercial		Mots clés Prescription quinquennale, Offres réelles, Obligation du preneur, Interruption de la prescription, Dépôt à la caisse du tribunal, Confirmation du jugement, Bail commercial, Arriérés de loyers, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au recouvrement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce examine l'effet libératoire du dépôt des loyers à la caisse du tribunal et l'application de la prescription quinquennale. Le tribunal de commerce avait condamné la société preneuse au paiement des arrérages non prescrits mais avait rejeté la demande pour la période antérieure, la jugeant atteinte par la prescription.

Les bailleurs appelants contestaient l'application de la prescription, invoquant des actes interruptifs, et soutenaient que le dépôt des loyers n'était pas libératoire dès lors qu'il était effectué au nom de l'ensemble des copropriétaires indivis de plusieurs immeubles, rendant leur retrait impossible. La cour confirme l'analyse des premiers juges sur le cours de la prescription, retenant qu'un nouveau délai de cinq ans avait couru après le dernier acte interruptif.

Elle juge surtout que le dépôt des loyers à la caisse du tribunal par la locataire, en raison de la pluralité de bailleurs, constitue un paiement valable et libératoire. Dès lors, la cour considère que l'impossibilité pour les bailleurs de retirer les fonds consignés n'est pas opposable à la société preneuse qui a respecté les procédures légales d'offre et de consignation.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة عبد السلام (ح.) و ورثة المخربش (ي.) بواسطة دفاعهم ذ/ عمر (غ.) بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 26/03/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/03/2009 تحت عدد 2724 في الملف رقم 12122/6/2008 و القاضي :

في الشكل: قبول الطلب.

في الموضوع : الحكم على المستأنف عليها بأدائها لفائدتهم واجبات الكراء عن الفترة من 1 يناير 2004 إلى متم دجنبر 2008 حسب سومة كرائية قدرها 1800 درهم شهريا مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلب.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ.

و باعتبار أن الاستئناف قدم مستوفيا لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنفين ورثة عبد السلام (ح.) و ورثة المخربش (ي.) تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 31/12/2008 و الذي عرضوا فيه أنهم يملكون العقار الكائن بالعنوان أعلاه موضوع الرسم العقاري عدد 33794 س و أن الشركة المستأنفة عليها تشغله حاليا على وجه الكراء بسومة قدرها 1800,00 درهم. و أنها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ عدة سنوات و عند مطالبتها بالأداء تدعي أنها وضعت واجبات الكراء بصندوق المحكمة و أن المحل يشتمل على ثلاث رسوم عقارية 33793-33794-33797 درهم و هو عبارة عن كراج يضم ثلاث عقارات لمالكين مختلفين و أن المكترية تضع واجبات الكراء بصندوق المحكمة في اسم (سمسار) الحسن (إ.) و على أساس أن السومة الكرائية هي 2400,00 درهم لجميع العقارات.

و أن المستأنفين تقدموا إلى المحكمة بطلب سحب المبالغ المودعة. فأصدرت المحكمة بتاريخ 2/12/2000 أمرا تحت عدد 43/360 في الملف الاستعجالي عدد 99/1/1736 يقضي بعدم الاختصاص و أن المدعين يطالبون بأداء واجبات الكراء على العقار الذي يملكونه بمقتضى الرسم العقاري عدد 33794 على أساس أن السومة الكرائية كانت هي 1240 درهم في الشهر. و أن المحكمة الابتدائية أصدرت بتاريخ 01/12/2001 حكما تحت عدد 169 في الملف عدد 96/60 يقضي برفع السومة الكرائية إلى مبلغ 1438,00 درهم ابتداء من 8/12/1996 ، كما أن المحكمة التجارية أصدرت بتاريخ 15/04/2003 بتجديد العقد بين شركة (أ. د.) و عبد السلام (ح.) و المخربش (ي.) و تحديد السومة الكرائية للمحل في مبلغ 1590 درهم و أن محكمة الاستئناف التجارية أصدرت بتاريخ 7/11/2006 قرار تحت عدد 5130/2006 في الملف عدد 2006/3830 يقضي بتعديل الحكم الابتدائي و رفع السومة الكرائية إلى مبلغ 1800 درهم شهريا و أن الشركة

المكثرية تستعمل أساليب احتيالية للتهرب من أداء الكراء و تدلي للمحكمة بصورة من وصولات إيداع العروض العينية تضمن أنها مودعة في اسم شخص لم تقم بتوكيله بقبض الكراء و على أساس أن السومة الكرائية هي 2400 درهم لمجموعة من المالكين للعقارات الثلاثة و أن المستأنفين يطالبون بأداء الكراء عن العقار الذي يملكونه و على أساس سومة كرائية مستقلة عن باقي المالكين، و مغايرة لما وقع عرضه بصندوق المحكمة و يدلي المدعون رفقة مقالهم بشهادات من المحافظة العقارية تتعلق بالرسم العقاري عدد 33794. و كذا نسخة من حكم ابتدائي عدد 8020 قضى على المدعى عليها بأداء واجبات الكراء لفائدة المخربش (ي.) و عبد السلام (ح.) عن المدة المتراوحة بين يناير 1995 و فبراير 1997 بسومة شهرية قدرها 1240 درهم في الشهر بالإضافة إلى واجب النظافة و نسخة من قرار استئنافي قضى بتأييد الحكم الابتدائي و نسخة حكم ابتدائي عدد 189 قضى برفع السومة الكرائية إلى مبلغ 1438 درهم ابتداء من دجنبر 1996 نسخة حكم ابتدائي عدد 572 قضى برفع السومة الكرائية إلى مبلغ 1590 درهم ابتداء من 2003 و تجديد عقد الكراء بين المدعى عليها و بين المخربش (ي.) و عبد السلام (ح.) دون باقي المالكين و نسخة من قرار استئنافي عدد 2006/5136 قضى بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله و برفع السومة الكرائية إلى مبلغ 1800,00 درهم. و تقرير خبرة تتضمن أن المحل التجاري يضم ثلاث عقارات و محضر تبليغ الإنذار لأداء الكراء تم تبليغه بتاريخ 27-03-2000 مجموعة صور و وصولات تثبت وضع المبالغ بصندوق المحكمة في اسم مجموعة من المالكين صورة من إرثه عبد السلام (ح.) شهادات تثبت أن المبالغ لازالت موضوعة بصندوق المحكمة نسخة من قرار استعجالي عدد 1999/1736 . و أن المدعين تضرروا من حرمانهم من واجبات الكراء لعدة سنوات لذا فإنهم يلتمسون الحكم على المستأنف عليها بأدائها لهم مبلغ 116.478,00 درهم عن واجبات الكراء من مارس 1997 و نونبر 2003 حسب سومة 1438 درهم شهريا و الحكم عليها بأداء مبلغ 109.800 درهم عن الفترة من 2003 إلى دجنبر 2008 بحسب 1800,00 درهم بالإضافة إلى واجب النظافة عن جميع المدة السابقة مع النفاذ المعجل و تحميلها الصائر .

و أرفقوا مقالهم بالوثائق المذكورة أعلاه باستثناء الحكم الابتدائي عدد 8020 و نسخة القرار الاستئنافي القاضي بتأييده.

و بناء على مذكرة جواب المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 25-02-09 و التي جاء فيها أنها تستغل العين المكراة المنشئة على ثلاث رسوم عقارية ترجع ملكيتها لعدة أطراف و أن المستأنفين لم يدخلوا جميع المالكين في الدعوى و اكتفي ببعضهم لذا وجب الحكم بعدم قبول الطلب طبقا للفصل 1 من ق.م.م و أنه طبقا للمادة 391 من ق.ل.ع. فإن الحقوق الدورية تتقادم بمرور خمس سنوات لذا وجب التصريح بتقادم المقال الافتتاحي إلى غاية 2007 و احتياطيا في الموضوع فإن الطرف المدعى أدلى بوصولات إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة مما يبقى معه المقال الافتتاحي غير ذي موضوع و يتعين الحكم برفضه.

و بعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنفين أن وضعية محل النزاع حسبما يتجلى من تقرير الخبير هو السبب في استمرار النزاع حول المطالبة بواجبات الكراء منذ عشرين سنة و لازالت ذلك أنهم تقدموا بدعوى أمام المحكمة المدنية فأصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 29/07/1997 حكما في الملف عدد 362/96 يقضي على المدعى عليه عمر (ل.) ممثل شركة (أ. د.) بأداء مبلغ 32.240 درهم من قبل واجبات الكراء ، و ان هذا الحكم وقع تاييده من طرف محكمة الاستئناف بتاريخ 30/07/2008 تحت عدد 8269 الا أن المحكوم عليه بدل أن يؤدي المبلغ المحكوم به الى عون التنفيذ وضع المبلغ كعرض عيني بصندوق المحكمة في اسم الوكيل العقاري السمسار الحسن (إ.) ولما تقدم العارضون الى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بطلب الأذن بسحب المبلغ المودع بصندوق المحكمة اصدرت بتاريخ 14/02/2000 حكما تحت عدد 3/360 في الملف الإستعجالي عدد 99/1/1736 يقضي بعدم اختصاص قاضي المستعجلات نوعيا للبت في هذا الطلب رفقته نسخة من الأمر القضائي عدد 03/360 ، مما تجب الإشارة اليه ان المكثرية شركة (أ. د.) انكرت العلاقة الكرائية معهم، و ادعت انها اشترت الأصل التجاري عن طريق المزاد العلني من المحكمة و صارت تضع واجبات الكراء في اسم الوكالة العقارية ثم بدأت تضعها في اسم جميع الشركات في العقارات الثلاث المشار اليها أعلاه بعروض عينية بصندوق المحكمة وان هناك ما يزيد عن ثلاثة و خمسين مليون سنتيم مودعة من طرف المحكمة من قبل واجبات الكراء عن السنوات الماضية و قد تقدم العارضون بعدة دعاوى

للمطالبة بالأذن بسحب نصيبهم من هذه المبالغ من بينها الملف عدد 2022/1201/2018 الذي لازال راجعا امام المحكمة الابتدائية المدنية و الذي أدرج في عدة جلسات و تأخير لجلسة 26/10/2020 لانجاز الخبرة بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 04/03/2013 و يتعلق الأمر بمبلغ نحو عشرين مليون سنتيم اما المبلغ الباقي و يفوق عشر ملايين سنتيم، فان رئيس قسم الحسابات بالمحكمة الابتدائية رفض تسليم الإشهاد بشأنه بعلّة أنه تقادم و اصبح ملكا للخزينة العامة ، رغم مطالبتنا بسحبه ورغم أن كتابة الضبط لم تقم بالإجراءات التي ينص عليها القانون حتى يمكن ان يطالها التقادم وان المستأنفين لم يبادروا الى الطعن بالاستئناف في الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 04/03/2009 اعتقادا منهم أنه بإمكانهم سحب هذه الواجبات المودعة من طرف دفاع الشركة المكترية لكنهم لم يتمكنوا من ذلك لكونها لم تودع لفائدتهم وحدهم و أنه يتجلى مما تقدم أن الحكم الابتدائي القاضي برفض دعواهم بناء على مقتضيات الفصل 391 من ق.ل.ع يعتبر في غير محله و مجانيا للصواب نظرا للوضعية الخاصة التي يوجد عليها العقار المكري حسبما ورد توضيحه في تقرير الخبرة المنجزة بناء قرار المحكمة و يتعين بالتالي التصريح بإلغائه او تعديله ، لذلك يلتمسون تأييد الحكم الابتدائي فيما يخص المبلغ المطلوب في المقال الإضافي و تعديل الحكم الابتدائي فيما يخص المبلغ المطلوب في المقال الافتتاحي و بعد التصدي الحكم على الشركة المكترية بأداء المبلغ المطلوب في المرحلة الابتدائية و الإذن للمستأنفين بسحب نصيبهم من الواجبات الكرائية المودعة بصندوق المحكمة لفائدتهم و حفظ حق المستأنفين في الادلاء بمذكرة إضافية مرفقة ببعض الحجج و تحميل المستأنف ضدها جميع الصوائر.

أدلو : نسخة من الحكم الابتدائي عدد 2724

جلسة 25/05/2021 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها أنها ان الاستئناف الحالي غير مبني على اي اساس قانوني سليم ذلك انه ومن جهة اولى فان الاستئناف الحالي قد قدم دون موافقة او تكليف من ورثة عبد السلام (ح.) كما هو ثابت من خلال الإشهادات المرفقة ، فمن جهة ثانية ان المستأنف عليها لم تكن تستغل المحل موضوع النزاع خلال المدة المتراوحة ما بين 01/01/2004 الى غاية 2010 فالمحل موضوع النزاع لم يتم تفويته للمستأنف عليها الا بعد أداء الشركة المستغلة له سابقا جميع ما عليها من واجبات كرائية سواء لفائدة ورثة (ر.) او ورثة عبد السلام (ح.) وورثة المخربش (ي.) بواسطة دفاعها الاستاذ محمد (ط.) والذي ادلى حينئذ بما يفيد براءة ذمتها بواسطة عروض عينية عن المدة المتراوحة ما بين فاتح يناير 2007 الى متم دجنبر 2007 وكذا مبلغ 72.462 درهم عن المدة السابقة المطلوبة ابتدائية والمحكوم بها وذلك ابتداء من 01/01/2004 الى متم فبراير 2010 و بالتالي فالعارضة وبعد تسلمها للمحل موضوع النزاع وهي تفي بالتزاماتها اتجاه المكريين وتؤدي واجبات الكراء المتخلدة بذمتها حسب التفصيل التالي ، فقد أدت الواجبات الكرائية عن المدة المتراوحة ما بين 01/03/2010 الى متم 30/06/2011 وجب فيها مبلغ 44.592 درهم وذلك عن طريق ايداعه بصندوق المحكمة ثم ادت لدفاع المستأنفة المبالغ المحكوم بها في الحكم الصادر بتاريخ 12/11/2014 وقدرها 72.000 درهم و ذلك عن المدة المتراوح ما بين فاتح يوليوز 2011 الى متم شتنبر 2014 ، كما ادت لدفاع اخر للمستأنفين مبلغ 100.800.00 درهم الناتجة عن المدة المتراوحة ما بين فاتح نونبر 2014 الى غاية متم غشت 2019 ، كما ادت لنفس الدفاع للمستأنفين واجبات الكراء عن المدة المتراوحة ما بين شتنبر 2019 الى غاية متم نونبر 2020 وجب فيها مبلغ 27.000 درهم و بالتالي فذمة المستأنف عليها اتجاه المستأنفين فارغة الى غاية متم نونبر 2020 و من جهة ثالثة فانه خلافا لمزاعم المستأنفين فقد سبق لهم وان تقدموا أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بطلب الان لهم بسحب المبالغ المودعة لفائدتهم بصندوق المحكمة كما هو ثابت من خلال نسخة من المقال موضوع الملف عدد 2122/1201/2018 وانجزت بشأنه خبرة قضائية عهد للقيام بها الخبير سعد (م.) و صدر بشأنها حكم بتاريخ 26/10/2020 تحت عدد 1870 قضى بالأذن لهم بسحب الواجبات الكرائية الموجهة لفائدتهم بصندوق المحكمة كل حسب نصيبه ثم تقدموا ومن جديد بطلب رام الى تسليمهم نسخة تنفيذية ثانية بشأن الملف موضوع الاستئناف الحالي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء موضوع الملف عدد 4578/8101/2020 صدر بشأنها حكم بتاريخ 10/12/2020 تحت عدد 4820 قضى وفق الطلب و بالتالي فان عدم تمكن المستأنفين من سحب المبالغ المودعة لفائدتهم بصندوق المحكمة يرجع الى خطاهم وتماطلهم في ممارسة حقوقهم ولا بد للمستأنف عليها في ذلك ، الأمر الذي يجعل الاستئناف الحالي غير ذي موضوع ، لذلك تلتمس رد جميع دفعوات المستأنفين لانعدام جديتها وقانونيتها و بالتالي القول والحكم برفض الطلب و تحميل المستأنفين الصوائر.

أدلت : بإشهاد مصحح الامضاء من طرف باقي ورثة (ح.) و نسخة من وكالة و وصل الايداع و نسخة لتواصل صادر عن نائب المستانفة و نسخة من وصل الأداء بواسطة شيك و نسخة من الشيك. و نسخة من المقال و نسخة من تقرير الخبرة و نسخة من الحكم و نسخة من المقال لها.

بجلسة 22/06/2021 أدلى دفاع المستأنفين بمذكرة تعقيب مرفقة ببعض الحجج جاء فيها أنه وقع الادلاء بإشهاد يتضمن أن محمد عز الدين (ل.) لم يكلف الأستاذ محمد (غ.) بالطعن بالاستئناف ضد الحكم الابتدائي وانه لا يرغب في استئناف هذا الحكم الصادر ضد مصلحة وحقوق مجموعة من الأطراف ، مما يدل على أن هذا الشخص لا يعرف حتى الاسم الحقيقي للمحامي ويجهل موضوع النزاع ذلك أنني كلفت في سنة 2000 من طرف الحاج عبد السلام (ح.) وشركاؤه وورثتهما من بعدهم بالنيابة عنهم في عدة قضايا منها الملف العقاري عدد 4398/22/2005 الذي صدر فيه حكم بتاريخ 18/01/2007 يقضي لصالحهم بإفراغ المدعى عليه و أول اجراء قام به لصالحه في 03/02/2000 و آخر اجراء تم في الملف التنفيذي بتاريخ 30/10/2019 وكلما طالبتهم خلال العشرين سنة الماضية بالمصاريف والأتعاب ، كانوا يطلبون مني اخذها من واجبات الكراء المحكوم بها في الملفات الأخرى ، مما اضطرت معه لتقديم طلب تحديد الاتعاب والمصاريف و بذلك يتضح أن الهدف من وراء الاشهاد المدلى به هو مجاملة الشركة المكترية ومحاولة مكشوفة للتهرب من اتعاب الدفاع، وبالتالي يتعين صرف النظر عنه لأنه يعتبر دفعا غير ذي موضوع و ان المستأنف ضدها ادعت انها لم تكن تشغل هذا المحل خلال المدة المتراوحة بين سنة 2004 إلى سنة 2010. في حين انه سبق لها أن اثار هذا الدفع في مساطر أخرى سابقة وزعمت انها اشترى الأصل التجاري عن طريق المزاد العلني من المحكمة التجارية و انكرت العلاقة الكرائية مع المستأنفين لكن المحكمة لم تستجب لطلبها ذلك أن الشركة كانت ولا تزال تستغل عن طريق كراء المحل التجاري هو عبارة عن كراج لوقوف السيارات العمومية الذي يضم عدة رسوم عقارية منها رسم عقاري عدد 33793/س مساحته 17 آر في اسم عبد المجيد (ر.) ومن معه و رسم عقاري عدد 33794/س مساحته 17 و75 سنتيار في اسم ورثة عبد السلام (ح.) ومن معهم و رغم أن مساحة الرسمين العقاريين مختلفين ، والمالكين لهذه العقارات متعددين ، فان ممثل الشركة كان يضع مبلغ 2400 درهم كعروض عينية بصندوق المحكمة باسم جميع الشركاء على الشياخ الشيء الذي لم يتمكن معه المستأنفين من سحب نصيبهم من صندوق المحكمة و أن وصولات الأداء والوثائق المدلى بها، من طرف دفاع الشركة لاثبات أداء ما في ذمتها ، لا يتعلق بالمدة المطلوبة ، ابتدائيا والتي حكمت المحكمة بعدم قبول الطلب فيها للتقادم ، موضوع الملف الاستئنافي الحالي و انه مما تجب الإشارة إليه ، أن وكيل الحسابات بالمحكمة الابتدائية المدنية ، رفض تسليم الاشهاد بمبالغ الكراء المودعة من طرف المكترية لفائدة المالكين بصندوق المحكمة بعلة أنه طالها التقادم ، وأصبحت ملكا للخزينة العامة و أن المحكمة الابتدائية التجارية حكمت بعدم قبول طلب الحكم بأداء هذه الواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة التي تم وضعها من طرف الشركة المكترية على اعتبار انه طالها التقادم رغم الإنذارات و المساطير و الاحكام التي قام بها المستأنفين ، والتي تقطع التقادم ، لذلك يلتمس استبعاد الدفوعات الواردة في مذكرة جواب المستأنف ضدها و الحكم وفق ما جاء في مقال المستأنفين .

أدلو : نسخة من وثيقة مؤرخة في 2002/3 تتضمن اول اجراء تم لصالحهم و نسخة من حكم ابتدائي عدد 237 قضى لصالحهم بإفراغ المدعى عليه و نسخة من آخر اجراء يتعلق بالتنفيذ تم يوم 30/10/2019 و نسخة من مقرر تحديد المصاريف والأتعاب في مبلغ 128.474.00 و نسخة من تبليغ الإنذار بناء على الأمر القضائي عدد 2774/1/2000 الصادر بتاريخ 25/02/2000 و نسخة من حكم عدد 1230 الصادر بتاريخ 10/03/01 قضى برفض الطلب و نسخة من الحكم الصادر بتاريخ 14/02/2000 تحت عدد 43/360 في الملف عدد 1736/1/1999 القاضي ، بعدم اختصاص قاضي المستعجلات نوعيا في الطلب .

بجلسة 06/07/2021 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة رد على تعقيب جاء فيها من حيث الدفع المتعلق بعدم تكليفه بالقيام بمسطرة الاستئناف : أن الطرف المستأنف ارتأى الإدلاء بوثائق تفيد سابق تكليفه بالدفاع عن مصالح الحاج عبد السلام (ح.) شركاؤه وورثتهما من بعدهم و ان تلك الوثائق وان كانت تحمل اسم الدفاع فانها سابقة الدعوى الحالية التي تنتهي بصدور حكم ابتدائي فيها ويستلزم مواصلتها استئنافيا موافقة الطرف الذي له مصلحة في ذلك سواء بلغ بالحكم أو لم يبلغ به و ان المستأنف عليها ادلت بأشهاد صادر عن احد ورثة عبد السلام (ح.) يفيد انه لم يكلف اي احد للدفاع عنه استئنافيا بحكم ان مصلحته تفيض عدم التقدم اي اجراء مسطري في الملف موضوع الاستئناف الحالي وبالتالي فان تقديم الاستئناف من طرف واحد دون الأخر ودون وجود موافقة تامة من الجميع يستوجب معه

التصريح بعدم قبول الاستئناف.

و من حيث الدفع بالواجبات الكرائية : أن اثار المستأنفون من كون الاداءات الصادرة عن العارضة بمقتضى وصولات الأداءات لا تتعلق بالمدة المحكوم بها والتي طالها التقادم وعدم قبول الطلب بشأنها فإنها بدورها دفوعات لا تستند على اي اساس بحكم ان المستأنف عليها لم تسلم المحل المكروى عن المدة المطالب بها الى حدود فبراير 2010 بعدما أدت المكترية له سابقا جميع المستحققات المترتبة بذمتها و ان المستأنف عليها وتبعاً لذلك فقد واصلت تنفيذ التزاماتها الكرائية عن المدة اللاحقة لتسلمها للمحل وان ذمتها فارغة الى غاية متم نونبر 2020 اما باقي الدفوعات المتعلقة بعدم تمكن المستأنفين من سحب المبالغ الكرائية من صندوق المحكمة فانها لا تغني المستأنف عليها في شيء ولا يد لها في عدم تمكنهم من سحبها مادام انها احترمت المقتضيات القانونية الخاصة بالاداء و باقي الاجراءات اللاحقة لذلك تلتمس رد دفوعات المستأنفين لعدم جديتها مذكراتها الجوابية و الحكم وفق ومحركاتها الكتابية.

بجلسة 06/07/2021 أدلى دفاع المستأنفين مذكرة مرفقة بالوثائق التالية :

صورة من شهادة الملكية عدد 33793 و صورة من شهادة الملكية عدد 33794 و صورة من محضر تبليغ إنذار مؤرخ في 27/03/2020 ، لذلك تلتمس ضمها الى الملف المشار الى مراجعه أعلاه .

بجلسة 20/07/2021 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة توضيحية جاء فيها أن المستأنفة تؤكد محرراتها السابقة جملة وتفصيلا وتضيف على ان التقاضي يجب ان يكون بحسن نية طبقا لمقتضيات المادة 5 من قانون المسطرة المدنية ، ذلك أن المستأنفة تعلم جيدا ان المستأنف عليها قد أدت ما بذمتها بواسطة الايداعات المباشرة بصندوق المحكمة وادلت بكل التواصل، وللمزيد من الايضاح فان المستأنف عليها قبل شراء الأصل التجاري فان شركة (أ. د.) التي كان آنذاك منذ 1999 الى غاية شراء المستأنف عليها للاصل كانت تودع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة، ورفع الكلال لبس فان المستأنف عليها تدلي بمجموعة من المقالات الرامية الى الايداعات المباشرة للمبالغ المتخلدة بذمتها قبل شرائها لاصل التجاري وفق التفصيل التالي :

ايداع مباشر عن المدة ما بين فاتح يناير 1999 الى متم دجنبر 1999 و جب فيها 28800 درهم تم ايداعها بصندوق المحكمة و ايداع مباشر عن المدة ما بين فاتح يناير 2000 الى متم دجنبر 2000 و جب فيها 28800 درهم تم ايداعها بصندوق المحكمة و ايداع مباشر عن المدة ما بين يناير 2001 الى متم يونيو 2001 و جب فيها 14400 درهم و ايداع مباشر عن المدة ما بين يونيو 2001 الى دجنبر 2001 و جب فيها 14400 و ايداع مباشر عن المدة ما بين يناير 2002 الى متم يونيو 2002 و جب فيها 14400 درهم و ايداع مباشر عن المدة ما بين يوليوز 2002 الى متم دجنبر 2002 و جب فيها 14400 درهم و ايداع مباشر عن المدة ما بين يناير 2003 الى متم اكتوبر 2003 و جب فيها مبلغ 24000 درهم ، إذ يتبين من خلال هاته الوثائق ان الابداعات الواجبات الكرائية عن كل المدة مودعة بصندوق هاته المحكمة و اما بخصوص المدة المطلوبة في المقال الاستايفي فان المستأنف عليها تؤكد أن جميع المبالغ الكرائية قبل شرائها للاصل التجاري مودعة بصندوق المحكمة بما فيها المدة المطالبة بها استنافيا إذ انه لا يعقل أن بيع الاصل التجاري دون تبرئة ذمة الممثل القانوني السابق للشركة المستأنف عليها ، وعليه فان العارضة تدل للمحكمة بالوثائق التالية عن المدة المطلوبة استنافيا و ان شركة (أ. د.) في شخص ممثلها القانوني السابق السيد لولو (ب.)، بواسطة رفاعه الاستاذ محمد (ط.) قد استصدر امر استعجالية لإجراء عرض و ايداع مباشر للمبالغ الكرائية التي كانت متخلدة بذمتها و عن المدة المتراوحة ما بين نوفمبر 2003 الى متم ابريل 2004 و جب فيها 14400 درهم و عن المدة المتراوح ما بين ماي 2004 الى غاية دجنبر 2004 و جب فيها 14400 درهم و عن المدة المتراوحة ما بين يناير 2005 الى من يونيو 2005 و فاتح يوليوز 2005 الى متم دجنبر 2005 و جب فيها 14400 درهم + 14400 درهم و عن المدة المتراوحة ما بين يناير 2006 الى متم دجنبر 2006 و جب فيها 28800 درهم و عن المدة المتراوحة ما بين يناير 2007 الى متم دجنبر 2007 و جب فيها 28800 درهم كما ادى الممثل القانوني السابق مبلغ 72000 درهم الذي يمثل ما تبقى من واجبات كرائية المتخلدة بذمته، ليتم بعد ذلك تفويت الأصل التجاري للمستأنف عليها و انه منذ ان اقتنت المستأنف عليها الأصل التجاري وهي تجد عدة صعوبات لعرض الواجبات الكرائية و مما اضطرت معه الى الايداعات المباشرة او بين يدى نائبهم الحالي كما توضح التواصل المدلى بها رفقة المحررات السابقة للمستأنف عليها إذ تضح من خلال ذلك ان المستأنفة تحاول باستئنافها الحالي المعيب كلا الاتراء على

حساب الغير لبس الا، الا انها تعلم جيدا ان جميع المبالغ السابقة واللاحقة منها من هي مودعة بصندوق المحكمة ومنها من اديت بين يدي نائبيها الاستاذ عمر (غ.) ، يلتمس أساسا عدم قبول الاستئناف شكلا. احتياطيا في الموضوع و تأكيد المحررات السابقة جملة وتفصيلا و رد رفوعات المستأنفين لعدم جديتها والحكم وفق مذكراتها الجوابية ومحرراتها الكتابية مرفقة المذكرة بصور من الوثائق المذكورة .

بجلسة 05/10/2021 أدلى دفاع المستأنفين بمذكرة مرفقة ببعض الحجج جاء فيها أن ما ورد في المذكرة التوضيحية المدلى بها في جلسة 20/07/2021 المطالبة بإصلاح المسطرة نظرا لكون أحد الشركاء المالكين على الشيعاء زعم انه لم ياذن للدفاع في استئناف الحكم الابتدائي دون أن يوضح اذا كان توصل بواجبات الكراء ام لا وحتى لو تنازل عنها لفائدة المكترية ما مصير حقوق باقي الشركاء ، كما ورد في المذكرة المطالبة بالتقاضي بحسن النية طبقا للفصل 05 من قانون المسطرة المدنية في حين أن الذي يتقاضى بسوء النية هي الشركة المكترية للعقار موضوع النزاع فقد استصدر المستأنفين عدة أحكام ابتدائية و استئنافية يقضى عليها بإداء واجبات الكراء و بدل تنفيذ الأحكام وتسليم الواجبات الكرائية للكاتب المكلف بالتنفيذ تقوم بوضعها بصندوق المحكمة لفائدة اشخاص آخرين ومنذ ما يقرب من ربع قرن و هم يحاولون سحبها دون جدوى كما جاء في المحكمة المدنية

اصدرت بتاريخ 26/10/2020 حكما تحت عدد 1870 في الملف عدد 18/9/122 يقضي بالان للمدعين سحب واجبات الكراء المودعة لفائدتهم بصندوق المحكمة كل حسب نصيبه واستنادا الى تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير سعد (م.) و بعد القيام باجراءات التبليغ والتنفيذ رفض وكيل الحسابات بالمحكمة الابتدائية تنفيذ الحكم بعلة و ان المبالغ المودعة بصندوق المحكمة لم يتم ايداعها لفائدة المدعين وحدهم ، مما يجعل المستأنفين محرومين من حقوقهم الثابتة فمن الذي يتقاضى بحسن او سوء النية هل المستأنفين او المستأنف ضدها وانه بالرجوع الى مجموعة التواصيل المدلى بها صحبة المذكرة يتأكد انه يتم ايداعها لفائدتهم وغيرهم ، لذلك يلتمسون استبعاد الدفوعات الواردة في مذكرة المستأنف ضدها و الحكم وفق ما جاء بمقال المستأنفين.

أدلو : نسخة من الحكم الابتدائي عدد 184 و صورة من تقرير الخبير .

بجلسة 05/10/2021 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة مرفقة ببعض الحجج جاء فيها أن ما ورد بالمذكرة لا بشكل صلب الموضوع و أنه محاولة للالتفاف عن حقيقة الامر وهو كون أحد الأطراف المدعي استئنافها للحكم لم تقم بذلك وهم ورثة (ح.) وان المستأنف أدلت بما يفيد ذلك و رغما من ذلك فان الاطراف الاخرى لم تقم بإصلاح المسطرة مما يدل على انهم يريدون فرض الأمر الواقع رغما على بقية الورثة ان المستأنف لا يسعها تأكيد سابق دفوعاتها المدلى بها و التي مقتضاها أنها أبرأت نمتها من جميع الواجبات الكرائية المترتبة بذمتها سواء سابقة لشراءها للأصل التجاري او اللاحقة علما ان ايداعها لواجبات الكراء بصندوق المحكمة مرده الى كثرة الورثة و يستحيل عليها تمكين كل واحد بنصيبه لاختلاف نسبهم و جهل أسماء بعضهم ، لذلك تلتمس رد دفوعات المستأنفين والحكم بأقصى ما ورد بمذكراتها السابقة وكذا مذكرتها الحالية .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 2/11/2021 حضرها الاستاذ (ق.) عن الاستاذ خالد (ص.) و ادلى بمذكرة رد و تخلف الاستاذ (غ.) و رجعت شهادة التسليم بملاحظة أنه أثناء التنقل وجد المكتب مغلقا بعد التردد عدة مرات عليه و اكد الحاضر ما سبق فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 23/11/2021 و بها وقع التمديد لجلسة 30/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بمجانبة الحكم المستأنف للصواب فيما قضى به من رفض طلبهم استنادا لمقتضيات الفصل 391 ق.ل.ع نظرا للوضعية الخاصة التي يوجد عليها العقار المكروى حسبما ورد توضيحه في تقرير الخبرة المدلى به بالملف.

و حيث انه بمراجعة تعليقات الحكم المستأنف يتبين أنه أجاب عن التقادم الذي تمسكت به المستأنف عليها عملا بالفصل 391 ق.ل.ع إذ اعتبر ان الطرف المستأنف يطالب بواجبات الكراء ابتداء من 3/97 و ان الاجراء

الوحيد القاطع للتقادم بعد هذا التاريخ هو الانذار المبلغ اليها طبقا للمحضر المؤرخ في 27/3/2000 و انه بعد هذا التاريخ استرسلت مدة جديدة للتقادم الخمسي التي تم قطعها من جديد بمقتضى مقال الادعاء المؤرخ في 31/12/08 لتكون الواجبات الكرائية عن الفترة السابقة من 1/1/04 قد طالها التقادم و هو في ذلك لم يخرق أي مقتضى و ان البين كذلك من وثائق الملف ان المستانف عليها و لتنفيذ التزاماتها كانت تودع بصندوق المحكمة الواجبات الكرائية و من تم فإن عدم تمكن المستانفين من سحب المبالغ الكرائية من صندوق المحكمة لا يمكن ان تواجه به المستانف عليها لانها حسب الظاهر من الوثائق انها احترمت المقتضيات القانونية الخاصة بالايدياع و باقي الاجراءات اللاحقة لذلك الامر الذي يتعين معه رد جميع ما اثير من دفع من قبل المستانفين لعدم جديتها بالتالي رد استنافهم و تأييد الحكم المستانف لمصادفته الصواب.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستانف مع ابقاء الصائر على رافعه.