

**Résiliation du bail commercial :
le défaut de paiement n'est
caractérisé que si le preneur est
redevable d'au moins trois mois
de loyer au moment de la mise
en demeure (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68569	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1031
Date de décision 20200304	N° de dossier 2019/8206/5798	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement par un tiers, Offres réelles, Mise en demeure, Loyers impayés, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Condition de trois mois de loyer, Bail commercial, Acceptation sans réserve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité du paiement effectué par un tiers et sur la caractérisation du manquement du preneur. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur.

L'appelant soutenait que le paiement effectué par une société tierce n'était pas libératoire pour le preneur et que les offres réelles avaient été réalisées hors délai. La cour écarte le premier moyen en relevant que le bailleur avait antérieurement accepté sans réserve des paiements de la part de ce même tiers, lui conférant ainsi qualité pour agir, et que l'identité du payeur est indifférente dès lors que la dette est éteinte.

La cour retient ensuite que les offres réelles ont été effectuées pour partie avant la réception de la mise en demeure et pour le surplus dans le délai imparti. Surtout, la cour rappelle qu'en application de l'article 8 de la loi 49-16, le manquement justifiant la résiliation n'est constitué que si le preneur est en défaut de régler au moins trois mois de loyer, seuil qui n'était pas atteint à la date de la sommation.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة التالية (ح.) بواسطة دفاعها بتاريخ 28/11/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 9760 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/10/2019 في الملف رقم 8113/8219/2019 والقاضي بقبول الطلب و في الموضوع برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر و في طلب الادخال عدم قبول الطلب.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة التالية (ح.) تقدمت بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/07/2019 والتي تعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري الكائن بالعنوان التالي حي [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 2.500.00 درهم بالإضافة إلى مبلغ 250.00 درهم شهريا عن واجب النظافة وأنها امتنعت كليا عن أداء واجبات الكراء وواجبات النظافة منذ 01/02/2019 الى اليوم أي 31/07/2019 ووجب عن ذلك فيما يخص واجبات الكراء مبلغ 2.500.00 درهم (سومة الكراء) 6x أشهر (مدة الكراء) = 15.000.00 درهم وفيما يخص واجبات النظافة مبلغ 250.00 درهم (واجب النظافة) 6 x أشهر (المدة المستحقة) = 1.500.00 درهم .

وأن المدعية بعثت إلى المكترية المدعى عليها المذكورة بإنذار في إطار المادة 15 من الظهير المنظم لمهنة المفوضين القضائيين مطالبة إياها بأداء واجبات الكراء و واجبات النظافة وأمهلتها مدة 15 يوما من أجل أداء واجبات الكراء والنظافة المتخلدة بذمتها وإلا ستقدم بدعوى المصادقة على الإنذار والحكم بالأداء وإفراغ المحل المكترى بسبب التماطل في الأداء غير أن المدعي عليها ورغم توصلها بواسطة ممثلها القانوني السيد عزيز (ي.) بالإنذار بتاريخ 25/6/2019 حسب الثابت من محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي أحمد (ع.) التابع بمحاكم الدار البيضاء إلا أنها لم تبادر إلى الاستجابة إلى مضمون الإنذار ممتنعة بصفة كلية عن أداء واجبات الكراء و واجبات النظافة المتخلدة بذمتها و وجب التنبيه إلى أن الممثل القانوني والمسير الوحيد (GERANT UNIQUE) للشركة المدعى عليها المسمى عزيز (ي.) هو من توصل بالإنذار ووقع على ذلك غير أنه لم يصدق القول حين صرح للمفوض القضائي أنه مجرد مستخدم بالشركة كما لم يصدق القول حين صرح بأن الشركة المدعى عليها تحمل محل مساكنة مع شركة (ا. م.) والعكس هو الصحيح ذلك أن هاته الأخيرة هي من تحمل محل المخابرة معها لدى الشركة المدعى عليها الكل حسب الثابت من نسختي نموذج 7 الخاص بالشركتين المذكورتين وأن المدعية لا علاقة لها بشركة (ا. م.) وأن الإنذار المبلغ إلى المدعي عليها ينتج جميع الآثار القانونية في مواجهتها وفي مواجهة من يقوم مقامها أو بإذنها ويجعلها في وضعية التماطل في أداء الكراء وهكذا فإنه بثبوت التماطل في حق المدعى عليها وذلك بعدم أدائها لواجبات الكراء ولواجبات النظافة المطلوبة بالإنذار المبلغ إليها يكون السبب الوارد بالإنذار وهو التماطل سبب جدي ومرتكز على أساس سليم وأن عدم أداء الكراء في أجله وبعد انذار المكترية بذلك يجعل هاته الأخيرة متماطلة ومخلة بأهم الالتزامات الواقعة على عاتقها، على اعتبار عدم أداء الكراء يعد سبب ومشروعا يبرر حرمان المكترية من التعويض عن رفض

تجديد العقد عمه من القانون رقم 42.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال الصناعي أو الحرفي ، ملتزمة الحكم على المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 15.000.00 درهم عن واجبات الكراء المدة من 1/2/2019 الى 31/9/2019 بحسب سومة شهرية محددة في مبلغ 2.500.00 درهم وبأدائها كذلك لفائدة المدعية مبلغ 1.500.00 درهم عن واجبات النظافة عن نفس المدة و الحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 3.000.00 درهم بمثابة تعويض عن التماطل و التصريح بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليها بواسطة ممثلها القانوني عزيز (ي.) بتاريخ 25/6/2019 وبالتالي الحكم بفسخ الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغ المكترية المذكورة هي من يقوم مقامها أو بإذنها وكذا جميع أمتعتها ومنقولاتها من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000.00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء لتنفيذ الإفراغ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليها الصائر .

و بناء على إدلاء المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال من أجل إدخال الغير في الدعوى بواسطة نائبها بجلسة 01/10/2019 التي جاء فيها فيما يتعلق بالمذكرة الجوابية أساسا الدفع بانعدام الصفة أن المدعية في هذه القضية تتقاضى بسوء نية خرقا لجميع قواعد واعر 5 من قانون المسطرة المدنية ذلك أن شركة (ب.) المدعى عليها أنهت علاقتها الكرائية مع المدعية ولم تبق بالمحل التجاري وأحلت محلها شركة (ا. م.) المتواجدة بالمحل وهذا ما اتفق عليه الأطراف وأصبحت واجبات الكراء تؤديها المكترية الجديدة (ا. م.) لتتفضل المحكمة وأنه تبعاً لذلك يتبين أن الصفة غير متوفرة في الدعوى الحالية لخرق مقتضيات الفصل المسطرة المدنية الشيء الذي يترتب عليها القول بعدم قبول الطلب. و فيما يتعلق بمقال إدخال الغير في الدعوى فإن شركة (ا. م.) هي التي حلت محل شركة (ب.) وهي التي تؤدي واجبات الكراء للمدعية، كما هو ثابت من خلال صور الشيكات وتواصل الكراء وطلبات العرض العيني والإيداع وأنه تبعاً لذلك يتعين استدعاء المدخلة في الدعوى لعلاقتها بالنازلة ، ملتزمة فيما يتعلق بالمذكرة الجوابية أساسا الدفع بانعدام الصفة و احتياطيا برفض الطلب لحصول الأداء و فيما يتعلق بمقال ادخال الغير في الدعوى بقبول الطلب شكلا وموضوعا التفضل باستدعاء شركة (ا. م.) شركة ذات المسؤولية المحدودة في في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي بحي [العنوان] الدار البيضاء.

و بناء على إدلاء المدعية بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبها بجلسة 15/10/2019 التي جاء فيها فيما يخص التعقيب على جواب المدعى عليها تمسكت المدعى عليها بالدفع بانعدام الصفة زاعمة أن علاقتها الكرائية بالمدعية انتهت ولم تبق بالمحل التجاري موضوع النزاع وحلت محلها شركة (ا. م.) بإتفاق الأطراف وان هاته الاخيرة اصبحت هي من تؤدي واجبات الكراء مرفقة مذكرتها بصور شيكات بنكية في اسم شركة (ا. م.) وصورتي شيكين عما أسمته بأداء الكراء عن طريق العرض العيني وصور ثلاث طلبات عرض عيني. لكن مزاعم المدعى عليها بعيدة عن الواقع ومخالفة للقانون، ذلك أنها تدعي أن العلاقة الكرائية انتهت مع المدعية وحلت محلها مكترية جديدة في حين أن عقد الكراء المبرم معه مازال ساري المفعول وهو غير محدد المدة ولا دليل على اتفاق طرفيه على فسخه وإنهائه وأن المدعى عليها لم تدل بما يفيد إنتهاء مفعول عقد الكراء المبرم بينها وبين المدعية وأن احتماء المدعى عليها بصور وصولات وصور شيكات وطلبات عروض عينية لن يجديها نفعاً ذلك أنه وتوتيرا للمحكمة فإن شركة (ا. م.) المطلوب إدخالها وشركه (ب.) المدعى عليها هما مملوكتان لنفس الشخص هو السيد عزيز (ي.) وهو ممثلهما القانوني ومسيرهما الوحيد وأن شركة (ا. م.) لا تربطها بالمدعية أية عدة أو قانونية كل ما هناك أن مالكها السيد عزيز (ي.) اختار أن يجعل محل المخابرة معها بمقر شركته المكترية شركة (ب.) وكل هذا ثابت من خلال نسختي نموذج 7 الخاصين بالشركتين معا وأن الممثل القانوني للمدعى عليها شرع ابتداء من شهر شتنبر 2018 وإلى تاريخ بنا 2019 بأداء الكراء بواسطة شيكات هي في إسم شركة (ا. م.) التي يملكها هي أيضا والتي لا علاقة لها بالمدعية وأنه غلط المدعية مستغلا كبر سنها وأميته بأن توصل منها بوصولات كراء في إسم الشركة صاحبة الشيكات موضوع أداء الكراء. وتؤكد المدعية أنه لا علاقة لها لا من قريب ولا من بعيد بشركة (ا. م.) ولا تربطها بها أية علاقة كرائية أو قانونية وأن عقد الكراء متواصل ومستمر مفعوله مع الشركة المدعى عليها شركة (ب.) وأن مزاعم المدعى عليها مردود عنها كذلك بمقتضيات المادة 3 من القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي والتي تنص صراحة على ما يلي "تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ وأنه إذا كانت المدعى عليها تدعي أن شركة (ا. م.) هي المكترية الجديدة فتندل بما يفيد فسخ الكراء معها وبما يفيد إبرام عقد كراء مع المكترية الجديدة المزعومة ذلك أن المشرع المغربي حسم في مسألة إثبات الكراء بوجوب شرط الكتابة حسب المادة في المشار إليها سالفا وفيما يخص إدعاء أن المطلوب إدخالها

قد حلت محلها فإنه إيداع مردود عليه بالقول أن الحلول له قواعده وشروطه في إطار يسمى بحوالة الحق عبر مساطر إجرائية منصوص عليها قانونا وهو الأمر غير الثابت في نازلة الحال وفي هذا الصدد جاء في قرار محكمة النقض عدد 63/2 الصادر بتاريخ 6/2/2014 في الملف التجاري عدد 767/3/2/2012 وأن المشرع حسم في شرط الكتابة ووجوبها حتى بالنسبة لعقود أكرية المحلات السكنية أو الاستعمال المهني من خلال ما نصت عليه المادة 3 من القانون رقم 67.12 وأن صور الوصولات وصور الشيكات المدلى بها لا تصمد في الإثبات أمام عقد الكراء المبرم بين المدعية وبين المدعى عليها شركة (ب.) وهو العقد غير المحدد المدة والساري المفعول إلى اليوم وأن المدعية لا تعترف بوجود شركة (ا. م.) المطلوب إدخالها في الدعوى الحالية وأنها لا تربطها بها أية علاقة عقدية أو غيرها وأن العلاقة الكرائية ثابتة فقط بينها وبين شركة (ب.) المدعى عليها، وفيما يخص الجواب على مقال إدخال الغير في الدعوى أن وتبعاً لما تم بسطه أعلاه فإن لب إدخال الغير في الدعوى غير جدي وأن من شأن الاستجابة له إطالة أمد النزاع ليس إلا خسر و صدا وأن الشركة المطلوب إدخالها في الدعوى لا تربطها بالمدعية أية رابطة عقدية أو قانونية وتبقى عنصر أجنبي عن النزاع الحالي ، ملتزمة رد جميع مزاعم المدعى عليها و عدم اعتبارها واستبعاد طلب إدخال الغير في الدعوى و بالحكم بعدم قبوله والحكم وفق المذكرة الحالية و وفق المقال الافتتاحي للدعوى مع تحميل المدعى عليها الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن تعليل محكمة الدرجة الأولى مشوب بعيب وفساد ونقصان التعليل ومخالفة القانون وتحريف وقائع النزاع ذلك أن المحكمة أساءت تطبيق مقتضيات الفصلين 236 و 237 من ق.ل.ع في نازلة الحال حين اعتبرت أن من حق المستأنف عليها أن تنفذ الالتزام بنفسها او بواسطة الغير وهو ما قامت به شركة (ا. م.) حين أدت عنها واجبات الكراء المطلوبة في الإنذار لفائدة الطاعنة والحال انه بالرجوع لمذكرة جواب المستأنف عليها المقرونة بمقال ادخال الغير في الدعوى يتبين بصورة واضحة وجلية ان اداء شركة (ا. م.) لواجبات الكراء والنظافة المطلوبة في الإنذار لم يكن تنفيذا للالتزام المدينة شركة (ب.) وانما في قصدها وارادتها انه تنفيذ للالتزام الشخصي معتقدة أنها هي المكترية الجديدة وأن علاقة الكراء انتهت تماما مع المكترية السابقة شركة (ب.) بدليل أن الصفحة الأولى من مذكرة جواب شركة (ب.) المدلى بها ابتدائيا لجلسة 2019/10/01 حملت العبارة التالية: ذلك أن شركة (ب.) المدعى عليها أنهت علاقتها الكرائية مع المدعية ولم تبق بالمحل التجاري و أحلت محلها شركة (ا. م.) المتواجدة بالمحل وهذا ما اتفق عليه الأطراف وأصبحت واجبات الكراء تؤديها المكترية الجديدة (ا. م.) ، ثم ورد بالصفحة الثانية من نفس المذكرة أن شركة (ا. م.) هي التي حلت محل شركة (ب.) وهي التي تؤدي واجبات الكراء للمدعية وأن جواب المستأنف عليها المشار إليه أعلاه ينهض إقرارا صريحا منها على أنها لم تؤد للعارضة واجبات الكراء المطلوبة بالإنذار إلى اليوم معتقدة أن علاقتها الكرائية مع العارضة قد انتهت معتبرة أن طلبها وجه لغير ذي صفة في الإيداع كما ينهض أيضا دليلا قاطعا على أن ما أدته شركة (ا. م.) من مبالغ مالية على أساس أنها واجبات الكراء المطلوبة في الإنذار لم يكن لإبراء ذمة المستأنف عليها شركة (ب.) كما ذهبت المحكمة إلى ذلك عن غير صواب و إنما لإبراء ذمتها هي بعدما اعتقدت ضدا على العقد والقانون أنها هي المكترية الجديدة التي حلت محل المكترية السابقة وأنه حتى بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 237 من ق ل ع الذي بني عليه الحكم المطعون فيه يلاحظ أن المحكمة مصدرته عطلت بدون وجه حق شرطا نص عليه المشرع ضمن الفصل المذكور لجواز تنفيذ الالتزام بواسطة الغير وهو شرط أن يكون ذلك الغير قد عمل لحساب المدين و إبراء لذمته وفي نازلة الحال أوضحت العارضة أعلاه أن الغير الذي هو شركة (ا. م.) لم تنفذ الالتزام لفائدة المدينة المستأنف عليها و إبراء لذمتها وإنما قامت بتنفيذه لنفسها وإبراء لذمتها معتبرة أنها هي المكترية الجديدة ضدا على عقد الكراء الساري المفعول بين طرفيه العارضة و شركة (ب.) ومن جهة ثانية جانب المحكمة الصواب حين ذهبت في تعليلها إلى أن الاداءات المحتج بها عن طريق الشيكات المدلى بصورها جاءت قبل تاريخ التوصل بالإنذار في 2019/06/25 أو داخل أجل 15 يوما النافية للتماطل وبنفس تاريخ التوصل بالإنذار مما يبقى معه التماطل غير متوفر في حق المستأنف عليها وأنه حسب الشيكات المسحوبة لفائدة رئيس كتابة الضبط بتاريخ 2019/05/20 و 2019/06/20 و 2019/06/25 فإن مجموع المبالغ المودعة عن طريق شيكات هو 19.250,00 درهم وهو مبلغ يفوق المبلغ المطالب به بمقتضى مقال المدعية العارضة، و وجه مجانية المحكمة للصواب هو أنها اعتبرت مجرد إدلاء المستأنف عليها بصور شيكات مسحوبة لفائدة رئيس كتابة الضبط بمثابة إيداعات والحال أن واقعة الإيداع لواجبات الكراء لا تثبت إلا بالإدلاء بمحاضر العرض العيني الحقيقي لتلك الواجبات على العارضة وأنه تم رفضها و كذلك الإدلاء كذلك بوصولات صندوق المحكمة تفيد الإدلاء الفعلي والحقيقي لواجبات الكراء حتى تبسيط المحكمة رقابتها

كذلك على ما إذا كان الإيداع بصندوق المحكمة تم داخل الأجل الممنوح بالإنداز أم خارجه والمستأنف عليها لم تدل للمحكمة لا بمحاضر العرض العيني المحررة من المفوض القضائي المكلف بالإجراء ولا بوصولات صندوق المحكمة المثبتة للإيداع الحقيقي خصوصا وأن اكتفاء المستأنف عليها بالإدلاء بصور شيكات مسحوبة لفائدة رئيس كتابة الضبط لا تفيد بالقطع أن تلك الشيكات قد قدمت فعلا إلى صندوق المحكمة لاستخلاصها فقد تملأ الشيكات بالبيانات ويتم تصويرها ولا يتم تقديمها للأداء وانه وإن كانت المستأنف عليها هي المعنية بإثبات تحقق واقعة الإيداع الحقيقي بصندوق المحكمة لواجبات الكراء المطلوبة في الإنداز وداخل الأجل القانوني لإبراء ذمتها ومن تم لنفي التماطل عنها وهو الأمر غير المحقق في نازلة الحالف إن العارضة تدلى بشهادتين بوضعية حسابين صادرتين عن صندوق المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء حسب التفصيل التالي: 1- شهادة بوضعية حساب خصوصي مؤرخة في 2019/10/23 تفيد أنه بتاريخ 2019/06/26 تم إيداع مبلغ 8.250,00 درهم لفائدة العارضة في الحساب عدد 7170 موضوع ملف المختلفات عدد 2019/1109/14054 ، 2- شهادة بوضعية حساب خصوصي مؤرخة في 2019/10/23 تفيد أنه بتاريخ 2019/07/18 تم إيداع مبلغ 5.500,00 درهم لفائدة العارضة في الحساب عدد 7984 موضوع ملف المختلفات عدد 2019/1109/19018 وحيث تثبت الشهادتين أنه بعد مراجعة السجلات المحاسبية إلى تاريخ 2019/10/23 تاريخ تسليمهما أن إيداع واجبات الكراء المطلوبة بالإنداز تم من غير ذي صفة على دفعيتين إحداهما خارج الأجل الممنوح بالإنداز بما مجموعه 13.750,00 درهم عن المدة من 2019/02/01 وإلى 2019/06/30 وهذا بخلاف ما ذهب إليه المحكمة من أنه تم إيداع مبلغ 19.250,00 درهم كما يتبين من الشهادة الثانية أن الدفعة الثانية المتعلقة بمبلغ 5.500,00 درهم لم يتم ايداعها بصندوق المحكمة إلا بتاريخ 2019/07/18 أي خارج الأجل الممنوح بالإنداز المبلغ إلى المستأنف عليها بتاريخ 2019/06/25 و من خلال ما تم بسطة أعلاه يلاحظ أن واقعة التماطل ثابتة في حق المستأنف عليها ومن ثم يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التعويض عن التماطل ومن رفض طلب فسخ الكراء والإفراغ وبالحكم من جديد بأداء التعويض عن التماطل وبفسخ الكراء الرابط بين العارضة والمستأنف عليها شركة (ب.) وبالحكم بإفراغ هاته الأخيرة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وكذا جميع أمتعتها ومنقولاتها من المحل التجاري المكترى المدعى فيه وبتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب ادخال شركة (ا. م.) في الدعوى وبتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 08/01/2020 جاء فيها أن استئناف المستأنفة لم يأت بجديد يستند في تعديل الحكم المستأنف ذلك انها زعمت ان العارضة لم تدل للمحكمة لا بمحاضر العرض العيني المحررة من قبل المفوض القضائي ولا بوصولات صندوق المحكمة المثبتة للإيداع وانها بزعمها هذا تكون قد تناقضت مع ما سبق وان ضمنته في آخر الصفحة 3 من مقالها الاستئنافي وان المستأنفة ومن حيث لا تدري تقر انها توصلت بواجبات الكراء والنظافة الا انها تناقضت في اقوالها وان من تناقضت اقواله سقطت دعواه وأن ما توصلت اليه المستأنفة من كون واقعة التماطل ثابتة في حق العارضة يبقى مجرد تخمين خال من اي اساس قانوني او واقعي وان الامر يتعلق بنزاع مدني وان مكان التخمين هو المادة الجنحية وليس المادة المدنية التي تقوم على الحجة والاثبات وان الثابت من خلال مجريات المرحلة الابتدائية والوثائق المدلى بها من قبل العارضة وان المستأنفة توصلت بجميع الواجبات الكرائية وهو الامر الذي تؤكد التواصل الكرائية المتوصل بها من قبلها والموقعة من طرفها دون تحفظ وهي التواصل التي لم تكن محل اي طعن بخصوص مضمونها وان المنازعة ينبغي ان تبني على حجة قوية وواقعية أقوى مما ادلت به العارضة في مذكراتها السابقة والحالية لكل ذلك تبقى الغاية من الاستئناف الحالي هو تطويل عمر النزاع وهو ما تاتي للمستأنفة فعلا وان العارضة حسما لكل نزاع وتفنيدا لمزاعم المستأنفة وحفاظا على الحبر والورق تدلى بصور لثلاث أوامر قضائية مرفقة بعروض عينية لذلك تلتمس العارضة رد الاستئناف لعدم قيامه على اساس.

وبناء على مذكرة الادلاء بنسخة حكم ومحضر تنفيذه مؤرخة في 08/01/2020 من طرف المستأنفة أنه تعزيزا لمقالها الاستئنافي تدلى بنسخة حكم مشمول بالنفاز المعجل تحت عدد 3705 صادر بتاريخ 29/10/2019 قضى بمراجعة السومة الكرائية ومحضر تنفيذه مؤرخ في 24/12/2019 ملتزمة الحكم وفق مقالها الاستئنافي.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 22/01/2020 جاء فيها تؤكد ان الوثائق المدلى بها وهي مجرد طلبات عروض لا ترقى الى درجة الاثبات القانوني في اثبات واقعة العرض العيني والاداء وان محضر المفوض القضائي وحده

الكفيل باثبات واقعة عرض الكراء المطلوب كما ان وصل صندوق المحكمة وحده الكفيل باثبات واقعة ايداع الكراء المعروض بصندوق المحكمة وتجدد تمسكها بأسباب الاستئناف الواردة والمفصلة بمقالها الاستئنافي لذلك تلتمس الحكم وفقه.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 22/01/2020 جاء فيها أنه مادامت المستأنفة تقر انها توصلت بالواجبات الكرائية كاملة بواسطة شيكات مسحوبة عن شركة (ا. م.) وطالما ان هذه الأخيرة تسلمت تواصل موقعة من المستأنفة دون تحفظ بخصوص صفتها في الأداء وطالما ان التواصل المذكورة لم تكن محل اي طعن جدي بخصوص مضمونه وبخصوص التوقيع المضمن بها فان ما تتمسك به المستأنفة يبقى غير جدير بالاعتبار سيما انه يجوز للمدين ان ينفذ التزاماته بنفسه وليس بواسطة شخص اخر ما دام انه لا يوجد اي شرط بين الطرفين يلزم العارضة بان تؤدي الواجبات الكرائية بصفة شخصية لذلك يلتمس رد دفع المستأنفة لعدم قيامها على اساس.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها و المرفقة بثلاث محاضر عينية ملتزمة ضمهم الى الملف و الحكم وفق ملتسماتها.

و بجلسة 26/02/2020 ادلت المستأنفة بواسطة نائبها بمذكرة تعقيبية جاء فيها انه بالاطلاع على المحاضر الثلاث للعروض العينية المدلى بها من طرف المستأنف عليها يتبين ان العروض العينية تمت من طرف الغير شركة (ا. م.) المدخلة في الدعوى و التي لا تربطها اية علاقة كرائية بالعارضة كما ان العروض ناقصة ولا تتضمن جميع الواجبات المستحقة و الأكثر من ذلك فان العرض العيني المؤرخ في 17/07/2019 كان خارج الاجل القانوني اذ انه تم بالتاريخ المذكور في حين ان الإنذار بلغ للمستأنف عليها شركة (ب.) بتاريخ 25/06/2019 و انها تؤكد بان المدخلة في الدعوى اجنبية عن النزاع كما اكد ذلك الحكم الابتدائي عدد 3705 الصادر بتاريخ 29/10/2019. و ان وثائق المستأنف عليها لا تنفي عنها التماطل خصوصا و ان من ادلى بحجة فهو قائل بها و انه بثبوت التماطل في حق المستأنف عليها يتعين القول برد جميع دفعوها و الحكم وفق مقالها الاستئنافي.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 حضر نائب المستأنفة و ادلى بمذكرة تعييبية فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت المستأنفة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

و حيث انه بالنسبة لما تمسكت به الطاعنة من كون شركة (ا. م.) أدت واجبات الكراء المطلوبة تنفيذا لالتزامها الشخصي و لم يكن تنفيذا لالتزام المدينة الأصلية شركة (ب.) و الحال انها لا تربطها اية علاقة بشركة (ا. م.) غير جدير بالاعتبار لكون نفس الشركة سبق و ان أدت لفائدة المستأنفة واجبات الكراء المتعلقة بشهور شتنبر و أكتوبر و نونبر و دجنبر 2018 و شهر يناير 2019 بواسطة شيكات مسحوبة من طرف شركة (ا. م.) مقابل وصولات كرائية مسلمة للشركة المذكورة و الموقعة من طرف المستأنفة بدون ادنى تحفظ مما يعطيها الصفة في أداء باقي الواجبات الكرائية , هذا من جهة و من جهة أخرى فان الايداعات موضوع العروض العينية تتعلق بنفس المدة المطالب بها في الإنذار و تغطي كافة المدة المطلوبة فهي مبرئة للذمة و بغض النظر عن من قام بايداعها ما دام ان النزاع يتمحور حول أداء الوجيبة الكرائية.

و حيث ان الثابت من محاضر العروض العينية المدلى بها من طرف المستأنف عليها ان شركة (ا. م.) عرضت بتاريخ 17/06/2019 مبلغ 8250 درهم على المستأنفة و الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح فبراير 2019 الى متم ابريل 2019 , كما عرض بتاريخ 4/7/2019 مبلغ 5500 درهم الذي يمثل واجبات كراء شهري ماي و يونيو 2019 , و انه و على خلاف ما تمسكت به الطاعنة فان مجموع المبالغ المعروضة و المودعة بصندوق المحكمة هي 13.750 درهم و الذي يمثل المبلغ المطالب به بمقتضى الإنذار .

و حيث انه لا مجال لتمسك المستانفة بكون العرض العيني المؤرخ في 17/07/2019 تم خارج اجل الإنذار لكون نفس العرض المتعلق بوجبات شهري ماي و يونيو 2019 كان بتاريخ سابق و هو 04/07/2019 أي داخل اجل الإنذار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 25/06/2019 كما هو ثابت من محضر عدم قبول عرض عيني المؤرخ في 04/07/2019 موضوع ملف مقالات مختلفة عدد 5365/6151/2019, هذا من جهة و من جهة أخرى فان المستانفة و لما وجهت الإنذار للمستأنف عليها لأداء واجبات الكراء لم تكن ذمة هذه الأخيرة عامرة الا بواجبات شهري ماي و يونيو 2019 على اعتبار ان المدة السابقة أي من فبراير 2019 الى ابريل 2019 تم عرضها على الطاعنة بتاريخ 17/06/2019 أي قبل التوصل بالإنذار الذي كان بتاريخ 25/06/2019 و الحال انه لترتيب التماطل لابد ان يكون مجموع ما بذمة المكثري على الأقل ثلاثة اشهر من الكراء طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 8 من قانون 16-49 .

و حيث انه و تأسيسا على ما ذكر أعلاه يكون ما ارتكزت عليه المستانفة غير جدير بالاعتبار و يتعين رد استئنافها و تأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستانفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف وتحميل مستأنفة الصائر.