

Résiliation du bail commercial pour non-paiement : l'injonction n'est pas tenue de fixer un délai pour l'éviction distinct de celui accordé pour le paiement (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60644	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2369
Date de décision 20230404	N° de dossier 2020/8206/3236	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité à agir du bailleur, Preuve du paiement, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Injonction de payer, Expertise judiciaire, Éviction du preneur, Demande additionnelle, Délai de paiement, Bail commercial	
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 précise les conditions de validité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande, ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant soulevait notamment la nullité de la mise en demeure, au motif qu'elle n'indiquait pas le lieu de la notification et ne prévoyait pas un délai distinct pour l'éviction en sus du délai de paiement. La cour écarte ces moyens, retenant que la validité de la notification n'est pas affectée par l'omission du lieu de remise dès lors que le destinataire a été atteint. Surtout, la cour juge que l'article 26 de la loi n° 49-16 n'impose pas au bailleur d'accorder deux délais successifs, l'un pour le paiement et l'autre pour l'éviction, un délai unique de quinze jours pour régulariser l'impayé sous peine d'expulsion étant suffisant. Sur le fond, s'appuyant sur une expertise judiciaire pour départager les parties quant à la réalité des paiements, la cour constate le caractère partiel des règlements effectués par le preneur. La cour fait en outre droit aux demandes additionnelles du bailleur au titre des loyers échus en cours d'instance, faute pour le preneur de justifier de leur règlement. Le jugement est donc réformé sur le quantum des condamnations mais confirmé sur le principe de la résiliation et de l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة ت.ل. بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/7/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4505 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 3493/8207/2019 بتاريخ 18/12/2019 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها شركة ت.ل. في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي حسن (س.) مبلغ 72000 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من غشت 2018 الى يوليوز 2019 ، ومبلغ 7200 درهم عن واجب ضريبة النضافة عن نفس المدة المذكورة مع النفاذ المعجل، وبإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الرباط وتحملها الصائر ورفض الباقي.

كما تقدم المستأنف عليه بطلبين اضافيين يهدفان الى أداء واجبات الكراء المترتبة بعد صدور الحكم المطعون فيه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و أجلا وأداء فهو مقبول شكلا .

في الطلبين الاضافيين :

حيث إن الطلبين الاضافيين ينصبان على واجبات الكراء المترتبة بعد صدور الحكم المستأنف وقدا وفق الشكل القانوني فهما مقبولان شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد حسن (س.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2/10/2019 عرض من خلاله انه يكرى لشركة ت.ل. في شخص ممثلها القانونية السيدة حسناء (ف.) المحل التجاري الكائن ب: [العنوان] الرباط، بسومة شهرية قدرها 6000 درهم غير شاملة لضريبة النضافة، يمتلك المحل المستخرج من الدار الكائنة ب: [العنوان] سلا، والمكتري من طرف السيد زهير (م.) كمرآب بسومة شهرية قدرها 2500 درهم، وانهم يرغبون في استرجاعه للاستعمال الشخصي، فوجهوا لهذه الغاية انذارا للمكتري توصل به بتاريخ 30 يناير 2019 ورغم اجل 3 اشهر لم يحرك ساكنا، وان المحل مغلق باستمرار وغير مستغل تماما من طرف المكتري فيما اصبحا في امس الحاجة لاستغلاله بصفة شخصية، وانهما لا يملكان اي محل آخر يمكنه ان يفي باحتياجهما وان يعوضهما عن استرجاع المحل المكتري من طرف المدعى عليه، ملتمسا في ذلك، الحكم بالمصادقة على الإنذار بعدم الأداء والتماطل والحكم بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانونية حسناء (ف.) مبلغ 79200 درهم المعتبر متخلذات كرائية غير مؤداة وضريبة نضافة غير مستوفاة، مع الحكم بإفراغ المكترية من العين المكترة الكائنة ب: [العنوان] الرباط، هي او من يقوم مقامها او بإذنه لعدم الأداء والتماطل، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وقرار غرامة تهديدية لا تقل عن 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وجعل الصائر على عاتق من يجب قانونا ، وارفق المقال بصورة محضر تبليغ انذار وصورة عقد كراء.

وبناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة اصلاحية مؤدى عنها بجلسة 23/10/2019، جاء فيها انه تسرب الى طلبه خطأ اثناء الطباعة حيث تضمن بيانات ومعطيات لا تتعلق بنازلة الحال، لأجله فهو يستدرك ويصلحه من خلال هذه المذكرة الاصلاحية ان انه يكري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الرباط، بسومة شهرية قدرها 6000 درهم غير شاملة لضريبة النظافة، وانه لما تقاعست عن اداء الكراء منذ غشت 2018 وجه اليها انذارا بأداء مبلغ 79200 درهم عن واجب الكراء وعن واجب ضريبة النظافة، غير ان ذلك ظل دون نتيجة، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار وتصحيحه والحكم بأداء المدعى عليها في شخص ممثلتها القانونية حسناء (ف). مبلغ 79200 درهم المعتبر متخلذات كرائية غير مؤداة وضريبة نظافة غير مستوفاة، مع الحكم بإفراغ المكترية من العين المكترة الكائنة ب: [العنوان] الرباط، هي او من يقوم مقامها او بإذنها لعدم الأداء والتماطل، مع شمل الحكم بالنفاذ المعجل وقرار غرامة تهديدية لا تقل عن 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وجعل الصائر على عاتق من يجب قانونا.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته شركة ت.ل..

اسباب الاستئناف

و جاء في أسباب استئناف الطاعنة انها تبني وسائل طعنها بالاستئناف في مواجهة الحكم الابتدائي المطعون فيه على أساس خرقه الصريح للقانون، ولحقوق الدفاع ، ولما جرى به العمل القضائي ، ولنقصان التعليل الذي ينزل منزلة العدم و حول خرق المقتضيات القانونية المتعلقة بالانذار، أنه بالرجوع إلى المقتضيات القانونية المنظمة لهذا الإجراء وخاصة المادة 34 من القانون رقم 49 . 16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي فإنها تنص على أنه " يجب أن تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون بواسطة مفوض قضائي ... " وبالتالي فإنه بعد الاطلاع على محضر تبليغ الإنذار الموجود ضمن أوراق الدعوى فإن المفوضة القضائية تشهد بتوصلها فقط بتاريخ 18/7/2019 ولم تشر إلى مكان التوصل هل بمحلها أم موطنها أم بمقر عملها ؟ الأمر الذي يكون معه التبليغ غير واضح ويتعين بطلانه ، وأن الانذار موضوع الدعوى لم يتضمن أيضا الأجل القانوني للإفراغ ، مما يجعله مخالفا للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 49. 16 ، لأنه بالرجوع إلى الانذار الذي بنيت عليه دعوى الافراغ فإنه يتضمن فقط المطالبة بالأداء تحت طائلة اعتبار المكترية متماطلة ، وفي هذا الصدد تورد قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش الذي جاء فيه " إن الانذار موضوع الدعوى تضمن فقط الدعوى إلى الأداء تحت طائلة اعتبار المكتري متماطلا ، وأحقية المكري في طلب الفسخ والافراغ ، فجاء بذلك خاليا من شروط المادة 26 من القانون رقم 49 . 16 وخاصة ما يتعلق بتضمينه وجوبا السبب الذي يعتمده المكري ومنحه أجلا للإفراغ مدته في هذه الحالة 15 يوما من تاريخ التوصل ، في حين أن أجل 15 يوم المضروبة في الانذار هو أجل للداء لا للإفراغ " قرار رقم 697 صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 3/5/2018 في الملف الاستئنافي عدد 390/8206/2018 ، وأن النصوص المكرسة لإجراءات مسطرة الإفراغ أظهر من الظاهر في دلالاتها على معناها وأن مقتضيات القانون رقم 49 . 16 خاصة المادة 26 واضحة ولا لبس فيها ، لذلك فهي تعد تعبيراً صادقا عن إرادة المشرع ، ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التأويل أو التفسير ولا الخروج على النص متى كان جلي المعنى ، وفي هذا الصدد يقول الشيخ عبد الوهاب خليف في مقاله " تفسير النصوص القانونية وتأويلها " المنشور بمجلة القانون والاقتصاد العدد 1 مارس 1948 ، الصفحة 178 (والأصل في النص القانوني – كما يقرر الأصوليون – أن يكون واضح الدلالة على المراد منه ، وأن كل نص محتاج إلى بيان لا يجوز أن يؤخر بيانه على وقت الحاجة إليه لأن التكليف بما لا يتبين المراد منه للإنسان بما لا يفهمه ، والتكليف ، بما لا يفهم غير جائز شرعا ، لأن الإرادة لا تتجه إلى امتثال التكليف إلا بعد فهم النص الذي به التكليف) وبالتالي فإن الإنذار المعتمد عليه في دعوى افراغ يكون باطلا ، وأن المحكمة بعد الإطلاع على أوراق الدعوى يتضح بأن دعوى المدعي لا أساس لها من الصحة ويتعين عدم قبولها ، وحول حول انعدام الصفة في التملك و الادعاء فإن النصوص المكرسة لدعوى الافراغ تقتضي إدلاء المالك مدعي الإفراغ بما يفيد تملكه للعقار المراد افراغه وأن المحل المراد إفراغه هو محل تجاري ومخصص لممارسة نشاط تجاري – حسب زعم المدعي سابقا والمطلوب في الاستئناف حاليا – وأن المحكمة بعد اطلاعها على أوراق الدعوى سيتضح لها أن المدعي في نازلة الحال لم يدلي بما يفيد أو ما يثبت صفته في تملك العقار المدعى فيه ، ولم يدلي أيضا بما يفيد الطبيعة القانونية للعقار مثل نسخة من الأصل التجاري رخصة استغلال الملك العام ، رخصة مزاولة النشاط التجاري إلى غير ذلك من الوثائق التي تضي الصبغة التجارية على العقار المدعى فيه الأمر الذي

يناسب القول والحكم بعد التصدي بعدم قبول الدعوى المطعون فيها بالاستئناف ، وأنه في غياب كل المعطيات المذكورة تبقى دعوى المدعي سابقة لأوانها ولا أساس لها ، وبالتالي فمصيورها عدم القبول ، و حول اثبات واقعة الأداء ونفي التماطل فإنها لتدلي بوصول أداء وحوالات بنكية شاملة ومغطية للمبلغ المطلوب في الانذار من طرف المدعي ، موضحة أنها كانت دائمة الأداء وتؤدي أكثر من المطلوب لأنه بالرجوع إلى عقد الكراء الذي حدد السومة الكرائية في مبلغ 6.000.00 درهم شهريا والتواصل التي ستستدل بها تحمل مبلغ 8.000.00 درهم شهريا الأمر الذي يستفاد منه أنها لم تكن يوما ما في وضع التماطل وأنه وإن كانت لم تأدي الوجيبة الكرائية كما زعم الطرف المدعي ، فلماذا لم يطالب بها حتى 9/7/2019 تاريخ تقديم الانذار أي بعد مرور سنة تقريبا ، فسكوت المدعي عن هذه المدة منذ غشت 2018 حتى يوليوز 2019 يثير شك للمحكمة حول جدية الطلب ، وحول خرق حقوق الدفاع وما جرى عليه العمل القضائي فإنها لم تتوصل بأي استدعاء لحضور الجلسات أمام محكمة البداية ، وهذا راجع إلى تضليل الفريق المدعي للعدالة ؛ إذ أنه لما أراد تبليغ الانذار وجد المدعى عليها ، ولما أراد تبليغها الحكم المطعون فيه كذلك وجد مقرها ، إلا تبليغ الاستدعاء لم يجد له مخرج وأن ملف النازلة خال مما يفيد توصلها أو رفضها التوصل بالاستدعاء لحضور الجلسات ، وأن الأحكام الغيابية ينبغي التمييز فيها بين عدم حضور المدعى عليه أمام المحكمة ، وبين عدم تقديمه لمذكرات دفاعه للمحكمة وأن قانون المسطرة المدنية والعمل القضائي جرى على سلوك مسطرة القيم في حالة وجود صعوبة في توصل المدعى عليه أو عدم التوصل إلى عنوانه الصحيح و موطنه وأنه كان حريا على محكمة البداية الأمر بتعيين قيم في حقها حتى تتم المسطرة بشكل صحيح وسليم ، ويتسنى لها تقديم أوجه دفاعها أمام محكمة أول درجة وينهض جليا أن الإثبات يعتبر مت لازما مع حقوق الدفاع ، ولضمان احترام تلك الحقوق تلتزم المحكمة بالرد على أوجه الدفاع التي من شأنها – لو صحت – أن تزيل أو تضعف الاسس القانونية التي اعتمد عليها حكمها ، ومن تم فإن القرار الذي يخل بهذا الالتزام يكون مشوبا بعيب إجرائي هو الاخلال بحقوق الدفاع وأنه وأمام غياب وجود أي دليل على توصلها أو رفضها فإنه يتعين إرجاع الملف للمحكمة المصدرة له لمناقشته من جديد والبت فيه وفق ما يقتضيه القانون ، وحول التعويض عن الافراغ التعسفي فإنها تملك أصل تجاري عن المحل المراد افراغها منه ، وأن القانون رقم 49 . 16 ينص في المادة 7 منه على استحقاق المكثري تعويضا عن الافراغ أو انتهاء عقد الكراء وأنها سوف تفقد أصلها التجاري وزبنائها من جراء الحكم بالافراغ ، الأمر الذي يجعلها محقة في تقديم طلب التعويض ، ملتزمة أساسا إلغاء الحكم الابتدائي في كل ما قضى به وبعد التصدي التصريح برفض الطلب واحتياطي الأمر تهميدا بإجراء بحث في النازلة واحتياطي جدا بإرجاع الملف للمحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد وفق القانون وحفظ حقها في اثاره أو مناقشة أي دفع قد يحمي مصالحا في وقته المناسب أمام المحكمة ، مع حفظ حقها أيضا في تقديم طلب التعويض عن الافراغ التعسفي ، وأرفقت المقال بنسخة حكم وطي التبليغ وصورة كراء وصورة وصل ايداع وصورة تحويل وصورة مستخرج حساب ونموذج "ج".

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المؤدى عنه الرسم القضائي والذي تقدم به السيد حسن (س.) بواسطة نائبه و الذي أوضح بخصوص الدفع ببطان الإنذار من حيث شكلية التبليغ أنه يؤكد أن محضر تبليغ الإنذار حجة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور، فهو تبليغ لإنذار بناء على أمر قضائي، كما أنه جاء مستجمعا لجميع الحثيات المطلوبة في التبليغ، من حيث تحديد تاريخ التبليغ 18/7/2019 و الجهة المبلغ إليها (السيدة حسناء (ف.) شخصا) و التوقيع على شهادة التسليم ، و من ثمة فلا مجال لما نعتته الجهة الطاعنة على الإنذار و شكلية تبليغه، أما بخصوص الصفة و الأهلية لرفع دعوى الافراغ و المطالبة بالواجبات الكرائية فالأصل أن ذلك مثبت قانونا من خلال عقد الكراء المدلى به في المرحلة الأولى و ليس هناك سبب لإعادة إثارته أمام محكمة الدرجة الثانية، وبخصوص واقعة التماطل و ادعاء الأداء فإنه يؤكد أن الإنذار واضح في تحديد المدة ابتداء من شهر غشت 2018 و أن الدعوى لما سجلت بتاريخ 2/10/2019 فإنها أكدت المدة المضمنة بالإنذار وما تلاها إلى حين تقديم الدعوى بتاريخ 2/10/2019 أي مجموع مبالغ محددة في 79200 درهم باحتساب السومة الكرائية و ضريبة النظافة ، وأن الادعاء بالأداء من خلال الادلاء بوصول سابقة عن المدة المطالب بها أو مبالغ لها علاقة بشيكات دون رصيد أو ديون غير مرتبطة بالعلاقة الكرائية، فذلك لن يسعف المستأنفة في شيء ، فإنه يدلي بما يفيد أن الشيك موضوع الشكاية من أجل إصدار شيك دون رصيد يحمل تاريخ 2018 أي قبل توجيه الإنذار لارتباط ذلك بمعاملة أخرى، كما أنه دائن للمستأنفة بمبالغ أخرى تم تحرير اعتراف بدين من أجل سدادها ،و أنه وصل مع المستأنفة إلى اتفاق قبل ظهور مشكلة التماطل في الأداء من أجل استرجاع محله و حررت له وثيقة تنازل و التزام دون أن تمكنه من المفاتيح أو من أمواله ، و أنه لا يجد سببا أو مبررا قانونيا للدفع بالمطالبة بالتعويضات طالما أن التماطل ثابت وأن الجهة المكثرية أخلت بالتزامها في مواجهة المكثري، كما أن تنازلها له

عن الأصل التجاري أمر ثابت في وثيقة مصادق عليها وهي ملزمة للمكترية و نافية لأي حق لها على المحل المكتري ، وأن التماطل ثابت من خلال التوصل بالانذار و الامسك عن الأداء رغم منحه للمكترية أجل 15 يوما وأن تمسكها بالحق في أجلين اثنين من 15 يوما هو أمر لا أساس له قانونا بل ويفضح رغبتها في الاستفادة من العين المكترة دون الوفاء بمستحققاته ، و بخصوص خرق حقوق الدفاع فإن المحكمة خلال المرحلة الأولى استوفت جميع اجراءات الاستدعاء في مواجهة المستأنفة إن من خلال المفوض القضائي فرجعت شهادة التسليم بأن المحل مغلق أو من خلال البريد المضمون ، وأن تبليغ الحكم هو الآخر تم بنفس الطريقة و توصلت المستأنفة مما يعدم أي وجهة للدعاء بمحاولة التلاعب بإجراءات التبليغ أو خرق حقوق الدفاع لفائدتها ، وبخصوص الطلب الإضافي فإنه و من خلال طلبه هذا يؤكد بأن المستحققات الكرائية غير المؤداة انضافت لها المدة من يوليوز 2019 إلى تاريخ نونبر 2020 أي 16 شهرا، بما مجموعه 96000 درهم يضاف لها واجب ضريبة النفاضة بحساب 9600 درهم أي أن مجموع المبالغ المستحقة في ذمة المكترية هي 105600 درهم و أنه محق في المطالبة بهذه الواجبات لارتباطها بالطلب الأصلي وفق ما ينص عليه القانون ، ملتصقا رد الطعن لعدم ارتكازه على أساس والحكم برفضه مع تأييد الحكم المستأنف و تحميل الجهة الطاعنة الصائر ، و بخصوص الطلب الإضافي قبوله شكلا و الحكم موضوعا بأداء الجهة المكترية شركة ت.ل. في شخص ممثلتها القانونية السيدة حسناء (ف.) ما قدره 105600 درهم كمتخللات في منتهى عن انتفاعها بالعين المكترة عن المدة من يوليوز 2019 إلى منتم نونبر 2020، مع تحميلها الصائر .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها و التي أوضحت أنها تؤكد أسباب استئنافها كما جاءت في مقالها ، وأن دفعات الجهة المستأنف عليها تبقى مردودة عليها وتفندوها وصولات الأداء المدلى بها من طرفها والتي تعتبر جامعة شاملة للمبالغ ، وأن ادعاء المستأنف عليه أن تلك الوصولات المدلى بها لها علاقة بدين آخر فهذا الدفع يبقى مفتقر للإثبات ، لأنه ليس ما يجمعها مع المستأنف عليه غير المحل المتنازع فيه ، وبالتالي فإنه لا مجال لإسقاط تلك الأدعاءات على مصالح أخرى حسب زعم الفريق المستأنف عليه ، وهذا إن دل على شيء فإنما ينم على سوء نيته ، ومحاولة استخلاصه لمبالغ الكراء لمرتين لأجل الاثراء بلا سبب مشروع على حسابها ، وأن ملف النازلة خال مما يفيد توصلها أو رفضها التوصل بالاستدعاء لحضور الجلسات أمام محكمة أول درجة ، وأن الأحكام الغيابية ينبغي التمييز فيها بين عدم حضور المدعى عليه أمام المحكمة ، وبين عدم تقديمه المذكرات للمحكمة وأن قانون المسطرة المدنية والعمل القضائي جرى على سلوك مسطرة القيم في حالة وجود صعوبة في توصل المدعى عليه أو عدم التوصل إلى عنوانه الصحيح و موطنه وأنه كان حريا على محكمة البداية الأمر بتعيين قيم في حقها حتى تتم المسطرة بشكل صحيح وسليم ، ويتسنى لها تقديم أوجه دفاعها أمام محكمة أول درجة ، أما ادعاء الجهة المستأنف عليها بأنها هي من تهربت عن التوصل فهذا دفع مردود على صاحبه ، لأن الجهة التي قامت بتبليغ الاستدعاء هي الجهة نفسها التي قامت بتبليغ الحكم المطعون فيه ، ملتصقة بالحكم برد جميع دفعات الجهة المستأنف عليها و من تم الحكم وفق مقالها الاستئنافي.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2021/01/27 تحت عدد 83 و القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارة المقررة .

و بناء على ما راج خلال البحث حسب محضر الجلسة.

وبناء على المستنتاجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 31/03/2021 جاء فيها أن المحكمة قد ارتأت البحث مع المستأنف عليه في غياب المستأنفة وبعد جواب المستأنف عليه عن الأسئلة التي طرحت عليه من طرف المحكمة فاتضح بأنها كلها أجوبة لا تمت للواقع بصلة ولا ترقى إلى درجة إثبات ما يدعيه وأنه يتضح من خلال جلسة البحث بأنها لم تتماطل يوما في أداء واجبات الكراء وذلك واضح من خلال وصولات الأداء والحوالات البنكية التي عرضت على المستأنف عليه في جلسة البحث واعترف بها و أن دفعات الجهة المستأنف عليها تبقى مردودة عليها وتفندوها وصولات الأداء المدلى بها من طرفها والتي تعتبر جامعة شاملة للمبالغ المطلوبة و أن ادعاء المستأنف عليه أن تلك الوصولات المدلى بها لها علاقة بدين آخر ، فهذا الدفع يبقى مفتقر للإثبات ، لأنه ليس ما يجمعها مع المستأنف عليه من غير المحل المتنازع فيه ، وبالتالي فإنه لا مجال لإسقاط تلك الأدعاءات على مصالح أخرى حسب زعم الفريق المستأنف عليه ، وهذا إن دل على شيء فإنما ينم على سوء نية المستأنف عليه ، ومحاولة استخلاصه لمبالغ الكراء لمرتين لأجل الاثراء بلا سبب مشروع على حسابها، ملتصقة بالحكم برد جميع دفعات الجهة المستأنف عليها ومن تم القول والحكم وفق مقالها

الاستئنافي.

و بناء على مذكرة المستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 31/03/2021 جاء فيها أن المدة غير المؤداة تمتد من غشت 2018 الى 27/12/2013 حسب مقال الدعوى، ينضاف لها المدة من يوليوز 19 20 إلى نهاية تونير 2020 المطلوبة في الطلب الاضافي ،و ان طريقة الأداء كانت منذ إبرام العقدة الكرائية تتم من خلال تحويل بنكي أو من خلال دفع الوجيبة بحسابه البنكي ، مما يفرض توفر المستأنفة على سند أي تحويل وأن المدعى عليها حاولت خلط الأوراق من خلال الادلاء بتحويلات بنكية خلال سنة 2019 والحال أن كل تلك التحويلات إما تتعلق بواجبات كرائية سابقة عن المدة المتضمنة في الإنذار أو سببها القرض الذي سبق له أن مكنتها منه لتسوية أمورها المادية و التي مكنته في مقابله باعتراف بالدين و شيكات بنكية ، وأن مبلغ الاعتراف بالدين هو 78500 درهم و مبلغ الشيك هو 40000 درهم و أنه قدم الشيك فعاد دون دفع بسبب غياب الرصيد، فسلك الطريق الجنحي و استخلص مستحقته بعد ما تم إيداعها بصندوق المحكمة، و ذلك ما تشهد به الوثائق المرفقة بالمذكرة الجوابية مع الطلب اضافي، أما الاعتراف بالدين فتم على أساسه استصدار أمر بأداء و الحجز على الأصل التجاري للشركة، الأمر الذي ينفي ادعاءات و مزاعم المستأنفة، ومن جهة أخرى فقد سبق للمستأنفة أن سلمت شيكات بنكية أخرى و اعترافا بالدين بمبالغ أخرى ضاعت منه في ظروف يجهلها، ويدلي بنسخة منها ظلت معه لكل غاية مفيدة، وهي تدل على أن علاقة دائنية بين الطرفين خارج اطار الواجبات الكرائية ، وهو ما أوضحه خلال جلسة البحث وأنه يؤكد أن المستأنفة توقفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ غشت 2018 و إلى حدود يومه، مما ألحق به ضررا فادحا، و أن المدعي عليها تستغل اسمها التجاري في إصدار شيكات، بدون رصيد مما سبب متابعتها من أجل ذلك سابقا ثم إصدار مذكرة بحث على الصعيد الوطني في مواجهتها ، وأنه يدلي بما يثبت، مما يعتبر مبررا إضافيا يشفع له في تأكيد طلب الافراغ مخافة أن ينقل الأصل التجاري بحجوزات و هو ما يمكن أن يحول بينه و بين استغلال ملكه علما أنه مصدر عيشه و هو من ذوي الاحتياجات الخاصة به إعاقة حركية تحول دون ممارسة عمل على الوجه الأكمل و ان المدة اللاحقة على الطلب الاضافي خلفت واجبات كرائية إضافية يطالب بها ، ملتصقا تأكيد سابق كتاباته و يلتزم الحكم وفقها خصوص الطلب الإضافي الأول وبخصوص المدة اللاحقة عن الطلب الاضافي الأول فإنه يتقدم بطلب إضافي ثاني يلتزم بقبوله شكلا وموضوعا بأداء الجهة المكترية الواجبات الكرائية و مقابل الضريبة على النضافة ابتداء من فاتح دجنبر 2020 الى متم مارس 2021 أي ما قدره 26.400 درهم مع الصائر و الاجبار في الاقصى ، وأدلى بصور اعتراف بدين و لشيكات و لشكايات و لمذكرة بحث.

و بناء على القرار التمهيدي عدد 417 بتاريخ 19/05/2021 القاضي باجراء خبرة .

و بناء على تقرير الخبرة .

و بناء على ادلاء نائب المستأنفة بمستنتجات بعد الخبرة بجلسة 29/12/2021 جاء فيها أنه من حيث الشكل فإن المنصوص عليه في الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية وأن العارضة قد سلمت للسيد الخبير مجموعة من الوصولات والوثائق تفيد أداء ما بذمتها خاصة عن الفترة المحددة في الإنذار ، لكن بالاطلاع على مرفقات تقرير الخبرة لم نجد الوثائق التي سلمت للسيد الخبير من طرف المستأنفة مع العلم أنه أشار إليها في متن تقريره وهي وثائق مهمة وبها مبالغ أهم وأن المحكمة لا يمكنها المصادقة على تقرير الخبرة بكل هذه الخروقات ، فكيف ستطلع المحكمة على مضمون الكشوفات والوصلات التي سلمتها المستأنفة للخبير حتى يتسنى لها المصادقة على تقرير الخبرة أم لا وأنه بالرجوع أيضا إلى تقرير الخبرة الحسابية المنجزة من طرف السيد ميلود السطوطي نجده لا يتضمن أي مرجوع أو استدعاء يفيد توصل جميع الأطراف وخاصة الدفاع وبالتالي فإن الخبرة تعتبر باطلة لمخالفتها لقاعدة قانونية آمرة ؛ لأن فعل " يجب الذي ابتداء به الفصل 63 المشار اليه أعلاه " يدل على الأمر مما يعني أن الإجراء محكوم بالالزامية وهو قاعدة جوهرية كان على الخبير مراعاتها تحت طائلة البطلان، على اعتبار أن البطلان قانونا هو جزء تخلف كل أو بعض شروط الإجراء. وعليه فإن العارضة تلتزم من المحكمة التصريح ببطلان تقرير الخبرة المنجز من قبل السيد ميلود السطوطي ، والأمر من جديد بإرجاع المهمة للخبير وحته على التقيد بمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ، أو إسناد المهمة لخبير آخر على نفقة العارضة و من حيث الموضوع خلص السيد الخبير في خلاصة تقريره بأن المديونية المتبقية بذمة العارضة عن مدة الإنذار بين شهر غشت 2018 وشهر يوليوز 2019 هي أربعة وثلاثون ألف درهم (34.000,00 درهم) وأنه بعد اطلاع المحكمة على وصولات الأداء خاصة الكمبيالة عدد

4625514 المسحوبة عن البنك م.ل.ت.خ. نجدها تحمل مبلغ 36.000,00 درهم والمستفيد منها هو المستأنف عليه حسن (س.) بتاريخ 17/02/2018 رفقته صورة من الكمبيالة المذكورة بالاضافة إلى شيك بنكي بقيمة 10500,00 درهم مسحوب كذلك عن البنك م.ل.ت.خ. والمستفيد دائما هو المستأنف عليه حسن (س.) بتاريخ 12/07/2018 رفقته صورة من الشيك البنكي المذكور وبالتالي فإن العارضة تكون قد أدت ما بذمتها عن المدة المطلوبة قبلها بمقتضى المستندين المشار إليها أعلاه ، وبعدها بمقتضى وصل أداء قيمة شيكين بمبلغ 8000,00 درهم بكل شيك أي ما مجموعه 16.000,00 درهم رفقته صورة من أداء المبلغ المذكور موضوع شكاية شيك بدون رصيد عدد 1786/3106/2019 المستفيد منها دائما حسن (س.) والعارضة قد صرحت أمام الخبير أنها قامت بتسديد مبلغ 78.000,00 درهم على شكل دفعات كالتالي 40.000,00 درهم، و 16.000,00 درهم، و 10.000,00 درهم، و 6000,00 درهم، و 6000,00 درهم وأنه بعد القيام بعملية حسابية يتضح بان المستأنفة قد ادت أكثر مما طلب منها في الانار سواء قبل او بعد الانذار وبالتالي فإن الخبير لم يتحقق من المبالغ المدفوعة من طرف العارضة .

لذلك تلتزم الحكم ببطلان الخبرة الحسابية المنجزة من طرف الخبير ميلود السطوطي واستبعادها وعدم الاستناد عليها والامر باجراء خبرة حسابية مضادة حتى يتسنى للمحكمة التأكد من واقعة الاداء ونفي التماطل وحفظ حقها في تقديم مستنتاجاتها بعد الخبرة المضادة .

وأدلت بصورة كمبيالة ، صورة من شيك و صورة من وصل أداء شيكين .

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليه بمستنتاجات عقب الخبرة بجلسة 12/01/2022 جاء فيها أن الاداءات المحتج بها من قبل المستأنفة لا تتعلق بالمدة المتنازع عليها . لا أن المستأنفة أدت لفائدة العارض مبلغ 38000 درهم خلال المدة المتنازع فيها كما هو ثابت من خلال كشف الحساب لا أنه تخلد في ذمة المستأنفة مبلغ 34000 درهم عن المدة من غشت 2018 إلى يوليوز 2019 وأن العارض يدلي بمستنتاجاته حول ما جاء في تقرير الخبرة و أن السيد الخبير اعتمد على وثائق وشيكات لا علاقة لها بالواجبات الكرائية واعتمد كذلك على شيكات تم ادائها سابقا عن الفترة المطالب بها و أن السيد الخبير لم يتفحص جيدا الوثائق المدلى بها وأن النتيجة المتوصل بها مخالفة للواقع .

لذلك يلتزم اساسا استبعاد الخبرة المنجزة و الامر باجراء خبرة جديدة و احتياطيا تأييد الحكم الابتدائي و الحكم بالمقال الاضافي و تحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 55 بتاريخ 2/2/2022 القاضي بإجراء خبرة يقوم بها الخبير هشام بن عبد الله .

وبناء على تقرير الخبرة .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 21/2/2023 والفي بالملف تقرير الخبرة وتخلف الأستاذ البودلالي رغم التوصل لجلسة يومه وتخلف الأستاذ فؤاد عدناني رغم التبليغ بكتابة الضبط وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 14/03/2023 مددت لجلسة 4/4/2023.

محكمة الاستئناف

حيث استندت المستأنفة في استئنافها على الاسباب المفصلة اعلاه .

وحيث دفعت المستأنفة بكون المفوض القضائي الذي أنجز محضر التبليغ لم يشر الى مكان التوصل .

وحيث إنه وبالرجوع الى محضر تبليغ الانذار يتبين بأنه يشير إلى كون تبليغ الانذار الى الشركة سيتم بعنوانها الكائن ب[العنوان] الرباط وهو ما يفيد بكون التبليغ تم بنفس العنوان للممثلة القانونية للمستأنفة ، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن العبرة بالتبليغ ومادام أن التبليغ قد تم و لم يكن محل منازعة فإنه لا عبرة بمكان التبليغ ولا تأثير لعدم ذكره على قانونية التبليغ مما يستدعي رد الدفع .

وحيث دفعت المستأنة بعدم تضمين الانذار بالافراغ الأجل القانوني للافراغ .

وحيث إنه و بمراجعة نص الانذار بالافراغ يتبين بأن المستأنف عليه قد ضمن نص الانذار أجل أداء واجبات الكراء تحت طائلة الافراغ وهو 15 يوما من تاريخ التوصل و الذي بانتهائه تكون المستأنة في حالة مطل يوجب افراغها ، وان نص المادة 26 من قانون 49.16 المنظم لكراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري او الصناعي أو الحرفي لا تتضمن الاشارة ضمن مقتضياتها الى ما يوجب منح المكثري أجلين أجل للأداء وأجل للافراغ وبالتالي وجب رد الدفع .

وحيث إن صفة المستأنف عليه في الاداء ثابتة من خلال عقد الكراء الذي يربطه بالمستأنة ، و من المعلوم أن عقد الكراء ينصب على حق الانتفاع و ليس على حق الملكية بكافة عناصره حتى يكون المكثري ملزما باثبات ملكيته للعين المكثرة بل يكفي اثبات قيام عقد الكراء ومادام أن المستأنف عليه أثبت قيام العلاقة الكرائية بينه و بين المستأنة فإن صفته في الادعاء تبقى ثابتة وهو ما يستوجب رد الدفع .

وحيث تمسكت المستأنة بأداء واجبات الكراء المطلوبة و انتفاء المطل في مواجهتها و استدلت بمجموعة من الوصولات و الشيكات و كشوف الحساب للاستدلال على ما تمسكت به .

وحيث أمرت المحكمة تمهيدا بإجراء بحث بواسطة المستشار المقرر للتثبت من الأداء المتمسك به من قبل المستأنة دون أن يسفر البحث عن أية نتيجة في ظل تمسك المستأنف عليه بكون الاداءات المتمسك بها من قبل المستأنة تهم فترة سابقة عن المدة المضمنة في الانذار وأن سببها القرض الذي منحه للمستأنة قصد تمكينها من تسوية أمورها المادية مقابل تسليمه اعتراف بدين و شيكات بنكية ، وهو الأمر الذي حدا بالمحكمة إلى إجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير ميلود السطوطي الذي أنجز تقريره المؤرخ في 29/11/2021 خلص فيه الى كون مبلغ الكراء المتبقي بذمة المستأنة عن مدة الانذار بين شهر غشت 2018 إلى شهر يوليوز 2019 هو 3400 درهم ، وأمام تمسك المستأنة ببطان تقرير الخبرة لعدم احترامه مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م لكونه لم يستدعي الدفاع فقد أمرت المحكمة بارجاع المهمة الى الخبير قصد اعادة انجازها وفق مقتضيات القرار التمهيدي و الفصل 63 من ق.م.م ، لكن الخبير أنجز التقرير التكميلي الذي أكد من خلاله نتيجة التقرير الأول دون أن يحترم مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وهو ما جعل المحكمة تلجأ لاجراء خبرة جديدة بواسطة الخبير هشام بنعبد الله .

وحيث أنجز الخبير تقريره المؤرخ في 17/02/2023 و الذي انتهى من خلاله الى أن المدة المتبقية بدون أداء عن مدة الإنذار بعد احتساب الاداءات التي تمت هي من أكتوبر 2018 إلى يوليوز 2019 وجب عنها مبلغ 67.200,00 درهم .

وحيث إن تقرير الخبرة احترم مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وهو ما يجعله حضوريا بالنسبة للطرفين كما أن التقرير احترم مقتضيات القرار التمهيدي وأجاب على النقطة التقنية المحددة فيه كما أنه أنجز المهمة بالاستناد على وثائق الملف و الوثائق المسلمة له من قبل الطرفين .

وحيث تبقى المستأنة مدينة للمستأنف عليه بمبلغ 67.200,00 درهم عن واجبات الكراء و النظافة المتبقية بذمته عن مدة الانذار الممتدة من أكتوبر 2018 إلى يوليوز 2019 .

وحيث يتعين اعتبار الاستئناف جزئيا و تعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 67.500,00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .

في الطلبين الاضافيين :

حيث ينصب الطلبان الاضافيان على واجبات كراء المدة من 01/08/2019 الى متم مارس 2021 وجب عنها مبلغ 132.000,00 درهم .

وحيث إن الملف يخلو مما يثبت براءة الذمة من واجبات كراء المدة المطلوبة و الاصل في الكراء ملاءة الذمة إلى حين ثبوت العكس مما يستدعي الحكم على المستأنفة بأداء واجبات الكراء المطلوبة لفائدة المستأنف عليه مع تحميلها الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا .

في الشكل:

في الموضوع : باعتبار الاستئناف جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 67.200,00 درهم (سبعة و ستون الف و مائتي درهم) و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

و في الطلبين الاضافيين: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه مبلغ (132.000,00 درهم) واجب كراء المدة من 01/08/2019 الى متم مارس 2021 و تحميلها الصائر و يرفض الباقي.