Serment décisoire : Le serment prêté par le bailleur affirmant le non-paiement de loyers tranche définitivement le litige et s’impose au juge (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63158	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 3818
Date de décision 20230607	**N° de dossier** 2023/8206/676	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Loyers, Baux	**Mots clés** Serment décisoire, Résiliation du bail, Renouvellement du bail, Paiement du loyer, Offre réelle de paiement, Loyer, Loi 49-16, Force probante, Dépôt et consignation, Défaut de paiement, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement partiel d'arriérés locatifs tout en rejetant la demande de résiliation du bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'effet du serment décisoire et la portée d'un renouvellement de bail. Le tribunal de commerce avait écarté une partie de la créance en considérant que le renouvellement du contrat emportait quittance implicite des loyers antérieurs. La cour censure ce raisonnement et retient que le renouvellement d'un bail ne constitue pas une reconnaissance de la libération du preneur pour les périodes antérieures, sauf clause expresse d'apurement. Elle rappelle surtout que le serment décisoire, une fois prêté par la partie à qui il a été déféré, tranche définitivement le point de fait contesté et prive le juge de la possibilité d'examiner d'autres moyens de preuve. Dès lors, la prestation de serment par le bailleur affirmant ne pas avoir reçu deux mois de loyers suffit à établir la créance pour cette période. La cour écarte néanmoins la demande de résiliation, le manquement constaté, portant sur une période inférieure à trois mois, n'étant pas suffisant pour caractériser le motif de résiliation prévu par la loi. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de la condamnation, qui est augmenté, la cour faisant en outre droit à la demande additionnelle du bailleur portant sur les loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدمت السيدة نجات (ع.) الوكيلة عن السيد محمد (ع.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 10/01/2023 تستانف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 853 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/03/2022 في الملف عدد 2720/8207/2021 القاضي في الطلب الاصلي والاضافي، في الشكل: قبول الدعوى, وفي الموضوع: بأداء المستانف عليها لفائدة المستانفة ما تبقى من وجيبات الكراء عن المدة من شتنبر 2019 الى غاية اكتوبر من سنة 2020 بمبلغ 10800 درهم مع النفاذ المعجل وتحديد الاجبار في الادنى ورفض الباقي . في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستانفة مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا. وحيث إن الطلب الاضافي مرتب عن الطلب الأصلي ومؤدى عنه الرسم القضائي وطبقا لمقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية يتعين التصريح بقبوله شكلا. وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة نجات (ع.) الوكيلة عن السيد محمد (ع.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله انها تلتمس الحكم على المستانف عليها بأداء وجيبات الكراء المترتبة بذمتها عن عقد الكراء المبرم بين الطرفين بخصوص المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسلا عن المدة من فاتح شتنبر 2019 الى غاية يناير 2020 وجب عنها مبلغ 6000 درهم بحساب سومة شهرية قدرها 1200 درهم مع تعويض عن التماطل في مبلغ 1000 درهم والحكم تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء وافراغ المستانف عليها من المحل هي ومن يقوم مقامها او باذنها من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل والاكراه البدني في الاقصى والصائر. وعززت المقال بنسخة من محضر تبليغ انذار واصل تجديد عقد الكراء . وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف نائب المستانف عليها بجلسة 16/07/2020 افادت فيها انها تمارس في المحل عملا تجاريا وبالتالي فانها تكون محقة في الدفع بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية بسلا للبث في الدعوى واحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط قصد البث فيه وأضافت انها قامت بتاريخ 26-12-2019 بعرض الوجيبة الكرائية عن شهري نونبر ودجنبر 2019 على المستانفة حسب الثابت من مقال العرض والايداع كما أدت واجب كراء شهري شتنبر واكتوبر 2019 لاجله تلتمس الحكم بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية بسلا للبث في هذه الدعوى واحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط ما دام الدعوى تتعلق بممارسة نشاط تجاري وموضوعا الحكم باجراء بحث يحضره طرفا الدعوى مع استدعاء الشاهدة اميمة (ع.) التي تشتغل لديها من اجل الاستماع اليها والتي كانت حاضرة اثناء تسليم المكترية الى الجهة المكرية لوجيبتي كراء المحل عن شهري شتنبر و أكتوبر 2019 عنوانها [العنوان] بسلا والحكم تبعا لذلك برفض طلب المستانفة بخصوص واجب كراء شهري شتنبر واكتوبر والتصريح بسلوكها لمسطرة عرض وايداع واجبات كراء شهري نونبر ودجنبر 2019 داخل الاجل المحدد في الإنذار والحكم تبعا لذلك برفض طلب أداء واجب كراء شهري نونبر ودجنبر 2019 ورفض طلب أداء التعويض عن التماطل وفسخ العلاقة الكرائية والافراغ لكونه غير مبني على أساس وارفقت المذكرة بالبطاقة الوطنية للشاهدة ومحضر رفض عرض عيني مقال مختلف ووصل إيداع وطلب تنفيذ امر بالعرض العيني. وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المستانفة مع مقال إضافي أفادت فيها ان ما تدعيه المستانف عليها لا يمت للواقع بصلة على اعتبار ان المستانف عليها توصلت بالانذار بتاريخ 12-12-2019 وان وصل الإيداع مؤرخ في 30-12-2019 أي ان الإيداع تم خارج الاجل من جهة ومن جهة أخرى فالمبلغ الوارد في الإنذار ليس هو المبلغ الوارد في الوصل وبالتالي فان التماطل ثابت في حقها كما تخلذ بذمتها واجبات كراء لاحقة عن تقديم المقال و الممتدة من فبراير 2020 الى متم أكتوبر 2020 أي ما مجموعه 9600 درهم لاجله تلتمس رد دفوعات المستانف عليها والحكم وفق مقالها جملة وتفصيلا وبخصوص الطلب الاضافي الحكم على هذه الأخيرة بادائها لها مبلغ 9600 درهم كواجبات الكراء من فبراير 2020 الى متم أكتوبر 2020 والحكم بالنفاذ المعجل والاكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر. وبناء على المذكرة الإصلاحية مع تعقيب المقدمة من طرف المستانف عليها بواسطة نائبها أفادت فيها انها التمست في مذكرتها الجوابية المدلى بها بجلسة 16-7-2020 الاستماع الى الشاهدة اميمة (ع.) التي كانت حاضرة اثناء تمكينها الجهة المكرية واجبات كراء شهري شتنبر واكتوبر 2019 ملتمسة في حالة رفض المحكمة الاستماع للشاهدة المذكورة احتياطيا توجيه اليمين الى الجهة المستانفة بخصوص توصلها منها بواجبات الكراء عن شهري شتنبر واكتوبر 2019

لاجله تلتمس اعتبار كافة دفوعاتها بمذكرتها هاته وكذا الدفوع المضمنة بمذكرتها لجلسة 16-7-2020 بخصوص الاختصاص وايداع مبالغ كراء شهري نونبر ودجنبر2019 مع استبعاد دفوع الجهة المستانفة لعدم جديتها واعتبار كافة دفوعاتها بخصوص أدائها شهري شتنبر واكتوبر 2019 وارفقت المذكرة بتوكيل خاص. وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في الملف والقاضي باجراء جلسة بحضور طرفي النزاع ونائبيهما وشاهدة النازلة. وبناء على جلسة البحث المنعقدة في الملف والتي تم خلالها الاستماع الى طرفي النزاع ونوابهم . وبناء على الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 24-6-2021 والقاضي بعدم الاختصاص النوعي واحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط وبدون صائر. وبناء على إحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط وتسجيله بها. وبناء على ادراج الملف بجلسة 3-11-2021 حضرها نائبا الطرفين واكدا كتاباتهما وتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 10 11-2021. وبناء على الحكم التمهيدي عدد 905 القاضي باجراء بحث بحضور طرفي النزاع للاستماع للشاهدة اميمية (ع.) . وبناء على قرار تغيير القاضي المقرر في الملف من الاستادة (ع.) الى الاستادة (ن.) . وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 14/02/2022 حضرها طرفي النزاع ونائبهما وكذا الشاهدة اميمة (ع.) وببداية الجلسة تدخل نائب المستانفة وصرح بان الشاهدة تربطها علاقة كرائية مع المستانف عليها وهو ما اكدته هذه الاخيرة بمناسبة سؤالها فقررت المحكمة الاستماع لها على سبيل الاستئناس وبعد ادائها اليمين القانونية صرحت انها عاينت ادائها للمستانفة واجب شهر اكتوبر ولم تتذكر السنة بمبلغ 1200 درهم كما شاهدتها تؤدي لها شهر شتنبر من سنة بمبلغ 1000 درهم مضيفة ا نها ادت لها مبلغ 1000 درهم بداية شهر شتنبر وفي شهر اكتوبر ابرمت معها عقدة كتابية وادت لها مبلغ 12000 درهم وصرحت ان سبب الاداء هو اتصال المكرية بالمكترية من اجل الاداء وان اطلعت على ذلك عن طريق السمع وعن سؤال المستانفة صرحت انها لم تشاهد قط الشاهدة وعند الاستماع الى المستانف عليها وبعد ادائها اليمين القانونية صرحت ا نها ادت لها شهر شتنبر واكتوبر من سنة 2019 وصرحت بانها تؤدي الوجيبات الكرائية بصفة منتظمة منذ كراء المحل منذ ثلاث عشرة سنة وصرحت المستانفة على انها اتفقت على ابرام العقدة الكرائية في اواخر اكتوبر وانها كانت تؤدي فقط شهر شتنبر واقسمت عل انها لم تتوصل باي واجب كراء تم ختم جلسة البحث وادرج بالملف بجلسات الحكم بتاريخ 23-02-2022 . وبناء على مذكرة مستنجات بعد البحث لنائب المستانفة اكدت من خلالها على ان الشاهدة تربطها علاقة شغل ملتمسا استبعاد شهادتها كما ان اقوالها متضاربة وان التماطل ثابت في حقها وانها ادت اليمين على ان المستانف عليها لم تمكنها من وجيبات الكراء . وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث لنائب المستانف عليها عرضت على ان الشاهدة اكدت على انها ادت شهري شتنبر واكتوبر من سنة 2019 كما ادت كراء نونبر ودجنبر 2019 وادلت بوصولات ايداع كراء شهري نونبر ودجنبر 2019 مضيفا تاكيد ما سبق من دفوع كما انها تدلي برسالة صادرة عن المستانفة الى المستانف عليها بتاريخ 16-10-2019 تبلغها ان واجب الكراء اصبح ابتداء من اكتوبر 2019 هو 1200 درهم وهو ما قامت به المكترية حيث ادت للمستانفة بمبلغ 1200 درهم في اكتوبر 2019 وقبلها واجب كراء شتنبر 2019 الذي اكدت الشاهدة ادائه وارفقت المذكرة بنسخة من محضر رفض عرض عيني اصل رسالة خطية. وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنة للأسباب التالية : أسباب الاستئناف حيث اوضحت الطاعنة بخصوص سوء التعليل الموازي لانعدامه , فإن المحكمة عندما عللت الحكم المستانف عللته تعليلا ناقصا وموازيا لانعدامه على اعتبار أنها لم تلتفت لدفوعات المستانفة الجدية والتي تثبت التماطل وان الحكم الابتدائي لم يكن معللا تعليلا كافيا كذلك وفيه خرق للقانون والفصلين 1 و 345 من قانون المسطرة المدنية وان الحكم المطعون فيه بالاستئناف لم يقدم اي جواب او تعليل على الوسائل والدفوع الجدية والقانونية المثارة من طرفها في المرحلة الابتدائية بل واثارت المحكمة من تلقاء نفسها ودون ان يطلب منها واعتبرت عدم وجود التماطل عن المدة المطلوبة غير متوفرة وان ذمة المستانف عليها فارغة من الواجبات الكرائية عن شهور شتنبر و اكتوبر 2019 واعتبرت ان تجديد عقد الكراء بتاريخ 30/10/2019 يعتبر إقرارا ضمنيا ببراءة ذمة المستأنف عليها عن المدة المطلوبة دون الاستدلال بالفصول القانونية ودون الالتفات إلى تصريحات الأطراف خلال جلسة البحث ودون التقيد بالمقتضيات القانونية وذلك من خلال توجيه اليمين القانونية للمدعى عليها أولا واعتمدت شهادة الشاهدة التي تم تجريحها بسبب العلاقة الشغلية التى تربطها بالمستانفة والتي ادلت بشهادتها الناقصة والغير المجدية وبالتالي فإن نقصان التعليل في الجواب على دفوعاتها الجدية و الموضوعية اثناء المرحلة الابتدائية والمقدمة بشكل صحيح وقانوني ومحترمة للشكليات المنصوص عليها قانونا لاحترامها لشكليات الإنذار والمسطرة القانونية والتي لها اثر حاسم في ملف النازلة يجعل الحكم المطعون فيه ناقص التعليل الموازي لانعدامه هذا من جهة، ومن جهة اخرى فان تجديد عقد الكراء المبرم بينهما بتاريخ 30/10/2019 والذي اعتبرته المحكمة في تعليلها اقرارا ضمنيا ببراءة الذمة للمستأنف عليها هي استنتاجات وصلت بها و حكمت بما لم يطلب منها وتعتبر استنتاجا خاصا بها بل

وتثبت موقفا خاصا بها مما يشكل خرقا للقانون ولحقوق المكري المخولة له قانونا ، وأن المطالبة بالواجبات الكرائية ليست لها اي علاقة بتجديد العقدة الكرائية وانها سلكت المسطرة القانونية للأداء والإفراغ وبعد استنفاد جميع السبل والوعود بالأداء من طرف المستأنف عليها مما جعلها تلجا للقضاء قصد إنصافها وهي محقة في ذلك على اعتبار انه عند تجديد العقد لم يتم استيفاء مدة التماطل الذي هو 3 اشهر والمنصوص عليه في القانون . وبخصوص الاستماع إلى شهادة الشاهدة : فإن الشهادة كما عرفها فقهاء القانون بأنها " الأقوال التي يدلي بها الشاهد أمام المحكمة بعد حلف اليمين"، وان الغاية من إحضار الشاهدة اميمة (ع.) في المرحلة الابتدائية هي اثبات كون المستأنف عليها أدت الوجيبة الكرائية عن شهري شتنبر و اكتوبر 2019, وان الشاهدة المذكورة عندما استمعت لها المحكمة على سبيل الاسئناس لم تحدد السنة واكتفت بعبارة "أنها لا تتذكر بالضبط " وبالتالي شهادتها ناقصة وغير مجدية ووجب إبعادها وتبقى المدة المطلوبة في الإنذار غير مؤداة وذمة المستأنف عليها مليئة بالواجبات الكرائية ووجب الحكم بأدائها والإفراغ من العين المكتراة لثبوت واقعة التماطل في حقها . وبخصوص العرض العيني والإيداع : فانه بملاحظة العرض العيني و وصولات الأداء بخصوص المدة عن شهر نونبر وشهر دجنبر سيتبين انها في اسم نجاة (ع.) وانها لها اسم شخصي هو نجات (ع.) وبالتالي فرضا انها تباشر مسطرة سحب المبالغ فلن يتسنى لها ذلك وبالتالي فما بني على باطل فهو باطل وان المحكمة عندما اعتمدت في حكمها ان الواجبات عن المدة شتنبر 2019 و أكتوبر 2019 مؤداة من خلال ما تم الإدلاء به دون التحقق من اسم المستفيد تكون قد جانبت الصواب، وانها عندما رفضت العرض العيني تكون محقة في ذلك لكون المدة المطلوبة ليست هي الواردة في العرض وان الاسم غير صحيح اضافة الى ذلك واقعة التماطل. والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بأداء المستأنف عليها للمستأنفة مبلغ 15600 درهم عن المدة من شتنبر 2019 الى متم اكتوبر 2020 وإفراغها تبعا لذلك من العين المكتراة هي او من يقوم مقامها او بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتعويض عن التماطل في مبلغ 1000 درهم مع النفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف عليها الصائر . وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستانف. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى من طرف المستانف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 29/03/2023 تعرض فيها أنه بخصوص عدم اصلاح المستانفة للحكم المستانف فإنه بالرجوع الى الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط ستلاحظ المحكمة أنه يعتريه خطا بخصوص المدة الواجب الحكم بها إذ صدر الحكم بأدائها للمستانفة واجبات كراء المحل المدعى فيه منذ شتنبر 2019 إلى غاية أكتوبر 2020 و هو ما لا يتناسب و يخالف ما جاء في تعليل المحكمة انه ثبت لها أن المستانف عليها أدت واجبات كراء شتنبر و أكتوبر و نونبر و دجنبر 2019 وان المستانفة استأنفت الحكم على أساس المدة منذ شتنبر 2019 و أن عدم اصلاح المستانفة للحكم المستانف من طرفها يجعل مقالها الاستئنافي غير مستقيم شكلا ومضمونا ملتمسة أساسا برفض طلب المستانفة بخصوص استئنافها على حالته و احتياطيا الحكم بعدم قبوله شكلا . واحتياطيا فإنها حفاظا على حقوقها و قبل مناقشة الملف المستانف تلتمس بصفة احتياطية الاشهاد على طلبها بإصلاح الخطا المادي الذي اعترى الحكم الابتدائي ادا ما ارتات المحكمة عدم الاخد بطلبها المذكور أعلاه أساسا و أنها لم تبلغ بالحكم المستانف الى يومه و انها تلتمس بعد قبول طلبها شكلا الحكم بإصلاح الخطا الذي اعترى الحكم المستانف بجعله متطابقا مع تعليل المحكمة المصدرة للحكم المستانف الذي جاء في تعليله انها أدت واجبات كراء المحل المدعى فيه بخصوص شهور شتنبر و أكتوبر و نونبر و دجنبر 2019 و ان طلبي التعويض عن التماطل و فسخ العلاقة الكرائية مع الافراغ مرفوضين ابتدائيا و ان الحكم صدر ضدها بأداء واجبات الكراء فقط عن المدة من يناير 2020 إلى أكتوبر 2020 على أساس سومة كرائية 1200 درهم أي ما مجموعه 12000 درهم مع شمول قرار الإصلاح بالنفاذ المعجل و تحميل المطلوب ضدها في الإصلاح الصائر. وبخصوص الجواب على المقال الاستئنافي: فإن المستانفة تعيب على الحكم الابتدائي ان تعليله جاء ناقصا و موازي لانعدامه و انه لم يقدم أي جواب او تعليل على الوسائل و الدفوع الجدية و القانونية المثارة من طرف المستأنفة معتبرة ان الحكم الابتدائي جانب الصواب بخصوص اعتبار ذمتها فارغة من الواجبات الكرائية عن شهور شتنبر أكتوبر 2019 و أن الحكم المستانف اعتبر تجديد عقد الكراء بتاريخ 30/10/2019 بين طرفي الدعوى اقرارا ضمنيا ببرائة ذمة المستانف عليها عن المدة المطلوبة دون الاستدلال بالفصول القانونية و دون الالتفات الى تصريحات الأطراف خلال جلسة البحث و دون التقيد بالمقتضيات القانونية و ذلك من خلال توجيه اليمين القانونية للمستانف عليها و اعتمدت شهادة الشاهدة التي تم تجريحها بسبب العلاقة الشغلية التي تربطها بالمستانفة و التي ادلت بشهادتها الناقصة و الغير مجدية و بالتالي فان نقصان التعليل في الجواب على دفوعاتها ابتدائيا يوازي انعدامه، وأن دفوع الجهة المستانفة غير مبنية على أساس و ان الحكم الابتدائي صادف الصواب عند الحكم بخلو دمتها من شهور شتنبر و أكتوبر و نونبر و دجنبر 2019 ذلك ان المحكمة المصدرة

للحكم المستانف استمعت الى طرفي الدعوى و حضرت الشاهدة امام المحكمة التي اخدت المحكمة المصدرة للحكم المستانف بشهادتها بعد أدائها اليمين على سبيل الاستئناس كونها مكنت المستانفة من واجبي كراء شهري شتنبر و أكتوبر 2019 غير انها لم تتذكر التاريخ كما ان محكمة الدرجة الأولى استندت الى الإقرار الغير قضائي طبقا للمادة 407 من قانون الالتزامات و العقود إضافة الى أداء المكترية لليمين القانونية على أدائها وجيبتي شتنبر و أكتوبر 2019 و ان المستانفة نفسها قامت بتجديد عقد كراء المحل المدعى فيه دونما ابداء أي تحفظ بشان الوجيبات الكرائية بتاريخ 30/10/2019 مما يكون معه دفوع الجهة المستانفة ان الحكم المستانف جاء ناقص التعليل مما يوازي انعدامه غير مبني على أساس و يتعين رده و انه امام شهادة الشاهدة اميمة (ع.) التي شاهدت المستانفة تتسلم منها وجيبتي كراء شهري شتنبر و أكتوبر 2019 و تجديد عقد كراء المحل المدعى فيه من طرف المستانفة في 30/10/2019 المدلى به ابتدائيا و أداء المكترية لليمين الحاسمة و القانونية فان كافة دفوع المستانفة بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من خلو ذمة المستانف عليها غير مبنية على أساس موضوعي و قانوني و يتعين معه ردها بتاييد الحكم الابتدائي بهذا الخصوص. اما بخصوص أدائها لوجيبتي كراء شهري نونبر و دجنبر 2019 فانها و قبل إيداع واجبات الكراء عن هذين الشهرين سلكت مسطرة عرض وجيبتي كراء شهري نونبر و دجنبر 2019 على المستانفة نفسها داخل الاجل القانوني، وأن ادعاء المستانفة ان واجبي كراء شهري نونبر و دجنبر 2019 اودعتهم في صندوق المحكمة باسم خطا نجاة (ع.) عوض نجات (ع.) غايته فقط اعتبارها متماطلة عن الأداء لاستصدار حكم بافراغها والحال انها عرضت على المستانفة شخصيا داخل الاجل القانوني في 26/12/2019 بعد توصلها بانذار في 12/12/2019 قبض واجبات كراء شهري نونبر و دجنبر 2019 الا انها رفضت قبض الواجبات الكرائية المذكورة كما ان المستانفة يمكن لها بسهولة سحب واجبات الكراء المذكورة من صندوق المحكمة . والتمست لاجل ما ذكر رد كافة دفوع الجهة المستانفة لعدم جديتها. وأدلت بمحضر عرض عيني. وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية المدلى بها بجلسة 29/03/2023 والرامية الى تطبيق القانون. وبناء على المذكرة التعقيبية مع المقال الاضافي المؤدى عنه المدلى بها من طرف المستانفة بواسطة دفاعها بجلسة 25/04/2023 تعرض فيها أن المستانف عليها دفعت كون الحكم المستانف وجب إصلاحه كونه تضمن مدة مؤداة عنها في حين أن الطرف المستأنف عليه يحاول توجيه الانتباه إلى نقط لا تمس جوهر النزاع، وأن الحكم الابتدائي صرح في منطوقه أداء المستأنف عليها ما تبقى من الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة بالمقال الافتتاحي وليس المدة بأكملها، هذا من جهة ومن جهة أخرى فقد بسطت أوجه استئنافها بكل دقة وما يقتضيه القانون وان أي دفع لإثبات عكس ذلك يكون مصيره الرفض، وأن الحكم الابتدائي جاء مجانبا للصواب فيما قضى به. وبخصوص المقال الاضافي : فقد تخلدت بذمة المستأنف عليها واجبات كرائية عن المدة اللاحقة تبتدئ من نونبر 2020 إلى غاية ابريل 2023 وجب عنها ما قدره 36000 درهم . والتمست في الأخير الحكم وفق دفوعاتها جملة وتفصيلا، وبخصوص المقال الإضافي الحكم على المستأنف عليها بأدائها لها واجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من 2020 إلى غاية ابريل 2023 تجب عنها ما قدره 36000 درهم مع النفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليها الصائر. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 10/05/2023 تعرض فيها أن دفوعها جاءت منسجمة مع تعليل المحكمة وأن المحكمة ستقضي وفق دفوعها بهذا الخصوص كما ان المستأنفة تقدمت في استئنافها بدفوع مجانبة للصواب وأن الحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب، كما اكدت ووضحت ذلك في مذكرتها المدلى بها . و بخصوص الواجبات الكرائية المطالب بها في المقال الاضافي فانها تحاول دائما أداء ما عليها من واجبات الكراء الا انه دائما تفاجئ برفض المستأنفة قبض واجبات الكراء سواء بخصوص المدة المحكوم بها من يناير 2020 الي أكتوبر 2020 او المدة من نونبر 2020 الى ابريل 2023 . ملتمسة الحكم وفق دفوعها المضمنة بمذكرتها الجوابية ودفوعها الحالية واستبعاد كافة دفوع المستأنفة المضمنة بمقالها الاستئنافي و مذكرتها التعقيبية لعدم جديتها . وبناء على إدراج القضية بجلسة 10/05/2023 الفي بالملف بمذكرة جوابية للاستاذ هشام (م.)، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 24/05/2023 مددت لجلسة 07/06/2023. محكمة الاستئناف حيث تمسكت الطاعنة في أوجه استئنافها بما سطر أعلاه . وحيث ان اعتبار محكمة البداية لتجديد عقد الكراء بتاريخ 30/10/2019 بمثابة إقرار ضمني بفراغة ذمة المستانف عليها من كراء الوجيبات السابقة عن هذا التجديد غير مستساغ لا منطقا ولا قانونا طالما لم يتم التنصيص صراحة فيه على الابراء , وانه مادام المكتري يتحمل بالتزام أساسي مفاده أداء وجيبة الكراء عند حلول أجلها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر الى اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض و ايداع طبقا للفصل 275 من نفس القانون خلال الأجل المحدد له في الإنذار فان ما ادلت به المستانف عليها من رفض العرض العيني لمبلغ 2400.00 درهم من قبل المستانفة عن شهري نونبر ودجنبر 2019 بتاريخ 26/12/2019 حسب محضر المفوض

القضائي السيد عبد الرحمان (ر.) المنجز بنفس التاريخ الملفى به بالملف ووصل الإيداع لنفس المبلغ والمدة حسب الوصل الملفى بالملف كذلك تحت رقم 20212119007125 بتاريخ 30/12/2019 حساب رقم [رقم الحساب], فيبقى واجب الشهرين المطالب بهما بالإنذار قد تم عرضهما وايداعهما بصندوق المحكمة داخل أجل 15 يوما الممنوحة لها وفي احترام تام لمقتضيات الفصل 26 من قانون 16/49 باعتبار انها توصلت بالانذار في 12/12/2019 وهو ما ذهبت اليه محكمة البداية وعن صواب، و انه لا مجال للتمسك بكون العرض والايداع كان باسم نجاة (ع.) وليس باسمها الذي هو نجات (ع.) لأنه لا دفع بدون ضرر طبقا لمقتضيات الفصل 49 من ق.ا.ع، سيما وأنها لم تثبت وجه الضرر الذي لحقها من جراء ذلك , الا انه وبالنسبة لشهري شتنبر واكتوبر من نفس السنة المطالب بهما كذلك في الانذار الى جانب الشهرين أعلاه فقد سبق للمستأنف عليها ابتدائيا أن طالبت بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنفة طبقا لمقتضيات المادة 85 ق م م بكونها لم تتسلم الواجبات الكرائية المتعلقة بهما، مدلية بوكالة خاصة لتوجيه اليمين المذكورة , و ان محكمة البداية واستنادا للمادة 85 من ق م م قررت توجيه اليمين الحاسمة للمستأنفة على عدم توصلها بالواجبات المطلوبة من المستأنفة, وأنه بجلسة البحث المنعقدة ابتدائيا ليوم 14/02/2022 حضرت المستأنفة والمستانف عليها وأدت المستانفة اليمين الحاسمة حسب الصيغة القانونية على انها لم تتوصل بالواجبات الكرائية عن شهري شتنبر وأكتوبر, وطالما انه يترتب على حلف من وجهت اليه اليمين الحاسمة حسم النزاع وذلك طبقا لأحكام المادة 85 وما يليها من ق م م، فالنزاع يصبح منتهيا بين الطرفين بصفة لا رجعة فيها وهو ما كرسه اجتهاد محكمة النقض في العديد من قراراتها منها القرار الصادر بتاريخ 1/6/94 تحت عدد 1934 في الملف عدد 3559/91 منشور بمجموعة قرارات المجلس الاعلى و المادة المدنية 58 و96 ص 233 وما يليها ، وبذلك لا يبقى أي مجال لطرح وسائل بديلة عنها او التمسك بدفوع جديدة ويفقد المحكمة صلاحية اعتماد أي مبدأ قانوني آخر أو مناقشة وسائل اثبات اخرى من قبيل اعتماد شهادة الشاهدة أميمة (ع.) مما يبقى ما اثارته المستأنفة في اسباب استئنافها و مذكرتها التعقيبية بعد البحث المدلى بها ابتدائيا جدي ووجب الحكم لها بكراء شهري شتنبر واكتوبر 2019 ـ وليبقى رد دفع أداء اليمين من طرف محكمة البداية واعتبار تجديد عقد الكراء بتاريخ 30/10/2019 بدون الإشارة الى دلك بمثابة إقرار ضمني بفراغة ذمة المكترية عن كراء الواجبات السابقة عن هدا التجديد ـ امر غير مستساغ لا منطقا ولا قانونا, كما انه وحسب مقتضيات المادة 8 من قانون 16/49 فالمدة المعتد بها للقول بالتماطل المرتب للافراغ لا يمكن ان تقل عن ثلاثة اشهر وبالتالي وامام اثبات تجديد العقد بالتاريخ أعلاه فان شهري شتنبر واكتوبر لا يمكن ان يترتب عنهما الافراغ لانعدام التماطل . وحيث إن باقي الدفوع لا تأثير لها على الدعوى و تبقى غير جدية و غير مستندة على حجج معتبرة قانونا مما يتعين معه ردها . وحيث ترتيبا على ما سطر أعلاه وجب تاييد الحكم المستانف مع تعديله فيما قضى به من أداء ودلك برفع المبلغ المحكوم به الى 14.400 درهم ما تبقى من وجيبات الكراء عن المدة من شتنبر 2019 الى غاية أكتوبر من سنة 2020 بدل مبلغ 10800.00 درهم . وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة. في الطلب الإضافي : حيث طالبت المستأنفة الحكم بأداء المستأنف عليها لفائدتها مبلغ 36.000,00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح نونبر 2020 الى متم شهر ابريل 2023 مع النفاد المعجل والصائر. وحيث إنه بمقتضى الفصل663 من ق.ل.ع فإن انتفاع المكتري بالعين المكتراة يقابله التزامه بأداء الكراء المتفق عليه وفي الوقت المحدد لها اتفاقا أو عرفا وبما أن ملف النازلة خال مما يفيد براءة ذمة المكتري من الواجبات الكرائية المطالب بها فإنه ينبغي الاستجابة لطلب المستأنفة الإضافي . وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا. في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي . في الموضوع : تاييد الحكم المستانف مع تعديله فيما قضى به من أداء ودلك برفع المبلغ المحكوم به الى 14.400,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة . وفي الطلب الإضافي :بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 36.000,00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح نونبر 2020 إلى متم شهر ابريل 2023 مع تحميلها الصائر.