ص/ه

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **640**
بتاريخ: **2023/01/24**
ملف رقم: **2019/8206/3662**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/24**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارا ومقررا

مستشارا

بمساعدة كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين:**السيد**

.

عنوانه :.

ينوب عنه الأستاذ عبد الرحيم بوصوف المحامي بهيئة الرباط و الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الاستاذ عبد القادر فهيم المحامي بهيئة الدار البيضاء .

بصفته مستأنفا من جهة

وبين :**السيدة وفاء** **********.

عنوانها :

ينوب عنها الأستاذان محمد حسن السرغيني ونور الدين الرازي المحاميان بهيئة بالرباط .

بصفتها مستأنفا عليهامن جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة2023/01/10.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد ********بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/5/21 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4699 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2018/12/20 في الملف عدد 2018/8206/2077 و الذي قضى في الشكل قبول الدعوى و في الموضوع الحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 22.000,00 درهم من قبل متبقى واجب كراء المدة من شتنبر 2017 الى متم ماي 2018 مع النفاذ المعجل ، و مبلغ 21.450,00 درهم برسم واجب ضريبة النظافة عن المدة من 2015/01/21 الى ماي 2018 ، و تحميلها الصائر في حدود المبلغ المحكوم به و تحديد مدة الاكراه البدني في حقها في الأدنى و رفض الباقي .

و حيث تقدم المستانف بطلبين اضافيين يهدفان الى اداء واجبات الكرالء المترتبة بعد صدور الحكم المستانف.

و حيث تقدم المستانف بطلب الطذعن بالزور الفرعي في و صولات الكراء.

في الشكل :

حيث قدم الإستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا

وحيث ان الطلبين الإضافيين ينصبان على واجبات كراء المدة المترتبة بعد صدور الحكم الإبتدائي ، كما انهما مستوفيين للشروط الشكلية القانونية فهما مقبولان شكلا .

وحيث ان الطعن بالزور الفرعي في وصولات الكراء المقدم من طرف المستأنف جاء وفق الشكل القانوني فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد ********تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2018/05/30 عرض من خلاله انه يملك المحل التجاري الكائن بحي المغرب العربي رقم 1465 تمارة متكون من طابق تحت ارضى وطابق أرضي، تعتمره المدعى عليها على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 5.500,00 درهم الا انها امتنعت عن أدائها منذ شتنبر 2017 إلى متم ماي 2018 بالاضافة الى واجب ضريبة النظافة ابتداء من 2015/01/21 إلى ماي 2018 بحيث ترتب بذمتها مبلغ 70.950,00 درهم؛ مبلغ 49.500,00 درهم عن واجب كراء ومبلغ 21.450,00 درهم عن واجب

ضريبة النظافة لمدة 39 شهر، وأنها تخلفت رغم الإنذار الموجه اليها بتاريخ 2018/01/31 مما يجعلها في حالة مطل، لأجله فانه يلتمس الحكم بادائها لفائدته المبلغ المذكور ومبلغ 5.000,00 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الانذار وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين ، وافراغها من العين المكراة من جميع محتوياتها هي ومن يقوم مقامها ولو باذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها200.00 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميلها الصائر .مرفقا مقاله بصور شمسية لكل من انذار ومحضر تبليغ وشهادة ملكية وعقد كراء.

وبناءا على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2018/07/19 والذي التمس من خلالها ضم الوثائق التالية الى الملف: نسخة طبق الاصل لكل من شهادة ملكية وعقد كراء.

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2018/11/08 والتي دفعت من خلالها بكونها مواظبة على أداء الواجبات الكرائية بدليل الوصولات رفقته والتي يتبين أنها مسترسلة ومتتابعة تخص المدة المطالب بها في الانذار، و بشان وجيبة النظافة فان المدعي لم يدل بما يؤكد اداءها كونها مستحقة لادارة الضرائب وليس له ، وليس له الحق في مطالبتها بشانها بل الادارة المذكورة، لأجله فانها تلتمس رفض الطلب.مرفقة مذكرتها باصل خمس وصولات كراء.

وبناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2018/12/13 والذي عقب من خلالها بكونه يتقدم بالطعن بالزور الفرعي في الوصولات المدلى بها كونه لم يقم بكتابتها ولا بتوقيعها ، كونه وبالنظر لتواجده بالديار الامريكية منح وكالة خاصة للسيدة فريدة الشافعي لتنوب عنه وتتبع كافة الاجراءات، ومن حيث الموضوع فالمدعى عليها لم يسبق لها أن ادت واجبات الكراء ولم يتوصل باي مبلغ بخصوص المدة المطلوبة ، ملتمسا الحكم وفق مقاله والأمر باتخاذ كافة الاجراءات القانونية في مواجهة الوصولات المدلى بها .مرفقا مذكرته باصل وكالة.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد ********بواسطة نائبه والذي جاء في أسباب استئنافه ضعف التعليل الموازي لانعدامه و خرق مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وكذا خرق مقتضيات الفصل 92 من ق م م و عدم الاجابة على دفوعات الاطراف، موضحاأن محكمة النقض "المجلس الاعلى سابقا" أقر في اجتهاداته القضائية المتواترة المجسدة المقتضيات الفصلين 50 و 345 من قانون المسطرة المدنية قاعدة هامة مفادها أن كل حكم او قرار قضائي يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا ومقنعا من الناحيتين الواقعية والقانونية وان عدم الرد على دفع أثير بشكل جدي أو وثيقة أدلي بها لتعزيز الادعاء المشار بشأنها أو ضعف التعليل أو فساده والذي نتج عن تحريف مضمون وثائق الدعوى ينزل منزلة انعدام التعليل المستوجب للإلغاء والابطال، كماتعيبعن الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب في اعتماده على التعليل التالي كون المستأنف عليها تمكنت من اثبات براءة ذمتها بشأن جزء من المدة المطالب بهاويتعلق الامر بتلك المدة الممتدة من شتنبر 2017 الى يناير 2018 بموجب وصولات الكراء الموقعة المستدل بها من لدنها والتي لم تكن محط منازعة جدية من طرف المدعي المواجه بها بالنظر الى ان طعنه بالزور لم يقدم في صيغته النظامية من حيث اداء الرسوم القضائية " و انه تبعا لذلك فإن المحكمة اعتمدت في براءة ذمة المستأنف عليها وبالتالي عدم ثبوت التماطل في مواجهتها على وصولات تتضمن نفس المدة في الانذار وهي

وصولات غير صادرة عنه ولاتحمل توقيعه وبالتالي تكون المحكمة الابتدائية لم تطبق مقتضيات المادة 92 من ق م م رغم الطعن الذي تقدم به و هو طعن جدي ومبني على اساس، وان الادعاء بالزور الذي اثاره هو طعن يمارسه طبقا للقانون مما يتطلب من المحكمة أن تعمل المقتضيات القانونية خصوصا وان الوصولات المطعون فيها بالزور الفرعي هي التي تم الارتكاز عليها للقول ببراءة الذمة وانتفاء التماطل ، و أن القول بعدم اداء الرسوم القضائية فان مقتضيات المادة 92 من ق م م ليس فيها مايوجب اداء هذه الرسوم وان هذه المادة تتضمن عبارة "اذا طعن" والطعن هنا حسب مقتضيات المادة 92 من ق م م هو في المستندات وهو على خلاف الطعن في الأحكام الموجب لأداء الرسوم القضائية طبقا للفصل 528 من ق م م ، وانه باستقراء قانون المصاريف القضائية لا يوجد نصا واضحا يحدد رسما معينا لمايسمى بالطعن في الزور الفرعي ، وانه صدر قرار للمجلس الاعلى – محكمة النقض حاليا– في ذات الاتجاه جاء فيه مايلي "قواعد المسطرة المدنية لاتوجب اثارة الزور الفرعي بمقتضى مقال طبقا للفصل 31 ولابمقتضى مقال عارض مؤداة عنه الرسوم القضائية وان إشارة الفصل 94 من هذا القانون الى الطلب المستأنف المتعلق بالزور الفرعي لا يستوجب تقديمه بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية " قرار عدد 311 المؤرخ في 2008/01/23 في الملف المدني رقم 2178-2-1-2006 منشور بالبوابة الالكترونيةwww .mahkamty .com و انه بالرجوع الى الوصولات المدلى بها من طرف المستأنف عليها فانهالاتمت له بصلة والذي لم يسبق أن منحها للمستانف عليها، خاصة وانه خلال تلك الفترة التي تضم تاريخ تلك الوصولات كانمتواجدا بالديار الامريكية وبالتالي فان دفعه كان جديا فيما يخص الطعن بالزور الفرعي في تلك المستندات ، و انه علاوة على كونه كان متواجدا بالديار الأمريكية خلال تلك الفترة وله مايثبت ذلك فانه بتفحص عرضي فإن التوقيع المضمن بالوصولات لاعلاقة له بالتوقيع المضمن بعقد الكراء ،وانه بالاضافة الى الفرق الكبير بين التوقيعين فان التوقيع المضمن بالتوصيلات جاء بشكل غير متناسق وان مايلاحظ عليه انه يتضمن الكثير من محاولة التقليد بحيث جاء متقطعا وغير متشابه و غير منسجم ولاتتطابق خطوطه مما يعني أن هذا التوقيع لا يمارسه صاحبه بشكل معتاد ومستمر وهو الأمر الذي يظهر بالعين المجردة وبإمكان الخبرة ان تكشف عن الكثير من هذا التزوير في هذا التوقيع ، ملتمسا تأييد الحكم فيما قضى به من الاداء والغائه فيما قضى به ببراءة ذمة المستانف عليها فيما يخص الشهور الغير المؤداة والمضمنة بالانذار وكذا عدم الاستجابة لطلب الافراغ وبعد التصدي القول والحكم وفق المقال الافتتاحي للمستأنف وكذا كتاباته السابقة واللاحقة . وأرفق مقالها نسخة حكم.

و بناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها و التي أوضحت أن المستأنف اعتبر أن ما جاء في الحكم الابتدائي مجانبا للصواب ولايمت للواقع بأي صلة على اعتبار ان ماتم الادلاء به من طرفها من وصولات غير صادرة عنه وغير موقعة منه ، و أن ما جاء على لسان المستأنف في مقالها الاستئنافي لا اساس له من الناحية الواقعية والقانونية ، وان الحكم المطعون فيه صادف الصواب وجاء معللا تعليلا كافيا وشافيا مما يتعين تأييده في هذا الجانب ، و من جهة اخرى فان الوصولات المدلى بهاهى وصولات صحيحة توصلت بهم بعد ان ادت الواجبات كرائية في ابانها ، وان ما جاء في الانذار المحتج به تفنذه هذه الوصولات المدلى بها وهو نفس التوجه الذي سارت عليه المحكمة الابتدائية في حكمها المطعون فيه و أن ما جاء على لسان المستأنف فهو لا اساس له من الصحة

على اعتبار انها ادت ما بذمتها وليس هناك اي تماطل ،ملتمسةتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و تحميل المستأنف الصائر .

و بناءا على الطلب الرامي الى الطعن بالزور الفرعي المدلى به من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه سبق له أن تقدم في المرحلة الابتدائية بطعن بالزور الفرعي في خمس وصولات ادعت المستأنف عليها انها تبرئ ذمتها في الأداء ، وان المحكمة ردت هذا الطعن بعلة عدم الأداء واعتمدت على هذه الوصولات للقول بعدم أحقية الإفراغ والأداء ،وأن هذه الوصولات تكتسي طابع الأهمية بالنسبة لهذه الدعوى وان الطعن فيها يبقى وجيها،و أن المستأنف عليها قد أدلت لتدعيم براءة ذمتها بخمس وصولات مرفقة بمذكرتها الجوابيةلجلسة 2018/11/08 تخص الاتي :

الوصل الأول: يتضمن المدة مابين2017/09/21 إلى 2017/10/21

الوصل الثاني :يتضمن المدة مابين 2017/10/21 إلى 2017/11/21

الوصل الثالث :يتضمن المدة مابين 2017/11/21 إلى 2017/12/21

الوصل الرابع :يتضمن المدة مابين 2017/12/21 إلى 2018/01/21

الوصل الخامس :يتضمن المدة مابين 2018/01/21 إلى 2018/02/21 و أنه يؤكد ان هذه الوصوت ليست صادرة عنه ولم يسبق أن قامبمنحها للمستانف عليها و لم يسبق توصل بهذه الواجبات الكرائية و أنه يريد الطعن في هذه الوصولات بالزور الفرعي إذا ما أكدت المستأنف عليهاالرغبة في استعمالها ، و انه يتعين الإشهاد له بذلك والأمر عند الاقتضاء بإجراء المسطرة المنصوص عليهافي القانونوكالة خاصة للطعن بالزور الفرعي محررة من طرف السيدة فريدة الشافعي التي منحها وكالة لتنوب عليه في جميع الإجراءات الخاصة بهذا الملف والذي يتواجدبالديار الأمريكية بخصوص حالته الصحية ، ملتمسا الإشهاد له بكونه يريد الطعن بالزور الفرعي في الوصولات المذكورة أعلاه ،و توجيه إنذار للمستأنف عليها للتصريح بما إذا كانت تريد استعمال الوصولات أم لا ،وفي حالة تصريحها بالتخلي عن استعمالها استبعادها من أوراق الملف ، وفي حالة تصريحها بكونها تريد استعمالها إجراء مسطرة التحقيق المنصوص عليها في القانون مع ترتيب الآثار القانوني على ذلك و حفظ حقه في التعقيب.

المرفقات : وكالة خاصة بالطعن بالزور الفرعي و وكالة خاصة بإجراءات التقاضي في الملف.

و بناءا على التعقيب مع طلب إضافي المدلى بهما من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضحأن ما جاء على لسان المستأنف عليها لا أساس له من الصحة وان ادعاءها بكون ذمتها المالية فارغة اتجاهه بدليل الوصولات المدلى بها و أن الوصولات المدلى بها سبق له أن قام بالطعن فيها بالزور الفرعي ، مؤكدا على أنه لا علاقة له بالوصولات المدلى بها ولم يسبق أن قام بتحريرها أو توقيعها، وانه غادر المغرب في اتجاه الولايات المتحدة الامريكية بتاريخ 10 دجنبر 2017 ومنذ ذلك الوقت لازال متواجدا بها متسائلا عن مصدر حصولالمستأنف عليها على تلك الوصولات ، و انه بالاطلاع بالعين المجردة فإن تلك الوصولات كتبت على عجل وتحت الطلب وبنفس الخط وبتوقيع لا يمت له بصلة ،الذي يبقى توقيعه متميزا كما هو واضح من خلال عقد الكراء الذي يجمع بين الطرفين ،وأنه يتقدم ايضا في هذه المرحلة بالطعن بالزور الفرعي في هذه الوصولات بعد ان قام بالاداء عليه والتأشير عليه لدى صندوق المحكمة،وبخصوص الطلب الاضافيأنهسبق له أن تقدم بمقال استئنافي يطعن بمقتضاه في الحكم الصادر عن المحكمة

التجارية بالرباط والذي قضى لفائدته بمبلغ 22.000,00 من قبل متبقي واجبات الكراء عن المدة من شتنبر 2017 الى متم ماي 2018 مع النفاذ المعجل ومبلغ 21450,00 درهم برسم واجب ضريبة النظافة عن المدة من 2015/01/21 الى ماي 2018 ، و أنه بعد رفع الدعوى تخلذبذمة المدعى عليها واجبات الكراء من شهر يونيو 2018 الى شهر أكتوبر 2019 وجب فيها مبلغ 5500 درهم × 17 = 93.500,00 درهم ، 17 × 5500,00 درهم ×10,5 = 9817.5 درهم ، مما يتعين معه الحكم على المكترية بأداء المبلغ المذكور ، ملتمسا حول التعقيب رد دفوعات المستأنف عليها لعد جديتها والحكم وفق كتاباته السابقة واللاحقة و في الطلب الإضافي الحكم على المدعى عليها بأدائها واجبات كراء المدة من يونيو 2018 الى اكتوبر 2019 وجب عنها مبلغ 93500 درهم وكذا واجبات ضريبة النظافة وجب فيها مبلغ 9817.5 درهم وكذا الحكم وفق الكتابات السابقة و اللاحقة للمستأنف بما فيها طلب الطعن بالزور الفرعي المؤدى عنه في المرحلة الاستئنافية و تحميل المستانف عليها كافة المصاريف.

المرفقات : صورة من جواز السفر .

و بناءا على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 2019/10/23 و الرامية الى إجراء مسطرة التحقيق المنصوص عليها قانونا و ترتيب الآثار القانونية على ذلك .

و بناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها و التي أوضحتانها تؤكد بلا يدع مجالاللشك انها دائما تؤدي الوجيبةالكرائية في ابانها سواء للمستأنف أوزوجته مقابل توصلها بوصولات على ذلك، وانه قد تم تأدية المدة المطالب بها وتم تسليم وصولات على ذلك وأنها تؤكد على اداءها والتي سبق لها وان ادلت بهم للمحكمة ، و أنها تتشبث بتلك الوصولات المدلى بها والتي تؤكد أداءها للواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها ، ملتمسة الحكم برفض الطلب و بتأييد الحكم المطعون فيه.

وبناءا على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2019/10/30 والقاضي بإجراء بحث بين الطرفين وفق ما هو مدون بمحضر الجلسة .

وبناءا على مذكرة مستنتجات بعد البحث التي تقدمت بها المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 2020/02/19 اوضحت فيها أنه حضر عنها أخوها بموجب وكالة صادرة عنها وأكد أن الوصولات المدلى بهاصادرة عن المستأنف ، وتم منحها بواسطة زوجته ،و أنها أكدت أن ذمتها خالية من أي وجيبة كرائية اتجاه المستانف ، وأن سلوك مسطرة الزور الفرعي ماهي إلا وسيلة قصد الإضرار لها علىاعتبار أنها أدت مابذمتها وتوصلت بمقابل ذلك بوصولات تثبت الأداء ،وأنها تتشبث بما أدلت به لكونها تم تسليمها لها من طرف المستأنفبواسطة زوجته ، وأمام ذلك فإنها تؤكد أن الوصولات هي حقيقية وتبرئ ذمتها اتجاه المستأنف الشيء الذي يتعين وأمام ذلك التصريح برد الدفع بخصوصالزور الفرعي والحكم بتأييد الحكم المستأنف ، وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على مستنتجات بعد البحث التي تقدم بها المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 2020/02/19 أوضح فيها أنه بناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2020/02/05 التي حضرتها وكيلتهوأنه لم يتمكن من الحضور لوجوده بالديار الأمريكية كما حضرها من جهة اخرى عن المستأنف عليها وكيلها ، و أن المستأنف عليها تخلفت عن الحضور دون أن تدلي بأسباب جدية رغم توصلها القانوني بواسطة مستخدمتها وان وكيلها لم يكن ليقوم مقامها خاصة وانها من أدلت بتلك

الوصولات ومن ادعت انها كانت تتسلمها وان تخلفها عن الحضور يطرح اكثر من علامة استفهام وحرم بالتالي المحكمة من الوقوف على حقيقة الامر مباشرة من المستأنف عليها خاصة أمام اسباب التخلف عن الحضور الواهية والتي ارجعها وكيلها الى وجودها بطنجة رفقة أطفالها فما موقعها من هذا المحل التجاري اذن ،و أن وكيلها حاول مرارا الهروب بجلسة البحث الى موضوع اخر لايخص الطعن بالزور الفرعي لاخفاء واقعة هذا الزور الذي يبدو للعيان من خلال محاولة تقليد توقيعه والذي من شأن الخبرة ان تقوم بكشفه ، وأن تشبتها بهذه الوصولات وادعاء أنها صادرة عنه وكان يتوصل بها عن طريق زوجته هي ادعاءات كاذبة لاتمت للواقع بصلة ، وأنه غادر الى الولايات المتحدة الامريكية رفقة زوجته بتاريخ 2017/12/10 كما هو واضح من صورة لجواز سفره ، و انه ان كان قد غادر المغرب بتاريخ 2017/12/10 فمن اين تسلمت المستأنف عليها باقي التوصيلات خاصة التوصيل المؤرخ في 2017/12/21 والتوصيل المؤرخ ب2017/01/21 ، وأنه عبر عن طريق وكيلته انه يتشبت بطعنه الرامي الى الزور الفرعي في الوصولات الخمس التالية المرفقة بالمذكرة الجوابية للمستأنف عليها لجلسة 2018/11/08 تخص الاتي : الوصل الأول: يتضمن المدة مابين 2017/09/21 الى 2017/10/21 – الوصل الثاني : يتضمن المدة مابين 2017/10/21 الى 2017/11/21 – الوصل الثالث : يتضمن المدة مابين 2017/11/21 الى 2017/12/21 – الوصل الرابع : يتضمن المدة مابين 2017/12/21 الى 2018/01/21 – الوصل الخامس : يتضمن المدة مابين 2018/01/21 الى 2018/02/21 لذلك يلتمس الاشهاد له بكونه يتشبت بالطعن بالزور الفرعي في الوصولات المذكورة أعلاه و اجراء مسطرة التحقيق المنصوص عليها في القانون مع ترتيب الاثار القانونية على ذلك والحكم وفق كتاباته السابقة واللاحقة.

وبناءا على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 2020/02/26 والتي أوضحت فيها حول الطعن بالزور أن المستأنف يتمسك بالطعن الزور الفرعي أمام المحكمة إذ ينعي عن الحكم الابتدائي عدم الجواب عن دفعه المتعلق بهذا الطعن يكون زعما عاري الحجة ،. و أن المحكمة الابتدائية عللت حكمها في هذا الشق "كون المستأنف عليها تمكنت من إثبات براءة ذمتها"، فإن جزء من المدة بموجب وصولات الكراء الموقعة والمستدل بها من لدنها والتي لم تكن محط منازعة جدية من طرف المدعي الذي لم يقدم الطعن بالزور في صيغته النظامية من حيث أداء الرسو ، و أن زوجة المستأنف هي من كانت تتوصل بالمبالغ الكرائية مقابل تسليمها لوصولات موقعة نو يبقى الطعن المقدم من طرف المستأنف لم يقدم بصفته القانونية والنظامية فيمواجهتها من حيث الصفة والمصلحة، خاصة أن المستأنف كان يوكل زوجته ومنح وكالة للمسماة فريدة الشافعي والتي هي أحد أفراد عائلة زوجته ، و حضرت وكيلة المستأنف أمام المحكمة وظلت تتمسك بالطعن بالزور الفرعي رغم أن لا صلة لها بالوقائع وهذا ما جعلها تروي فقط وتكرر تشبتها بهذا الطعن تماشيا مع ما جاء في طلب نائب المستأنف ، رغم أنه لا يرتكز على أي أساس ، ويبقى دفع المستأنف وتمسكه بالطعن بالزور الفرعي غير منتج وغير ذي أثر اعتبارا أن الوصولات سلمت لها من طرف زوجته، و أن هذا الأخير صرح في المقال الذي يرمي إلى الطعن بالتوقيع المضمن بالوصولات لا علاقة له بالتوقيع المضمن بعقد الكراء وعلى عكس ماجاء في المستنتجات وبعد البحث ذكر أن هناك محاولة لتقليد توقيعه والاختلاف في العبارتين له دلالة كبرى فيما يتعلق بمزاعم المستأنف ، و أن تواجده بالديار الأمريكية لا يعني أنه لم يوقع الوصولات ولا يعني أنه لم يوكل ولم يأذن لزوجته بتوقيع الوصولات والتوصل بالمبالغ الكرائيةو في الضرر

اللاحق بها فإنها وبعد أن تقدمت بطلب الحصول على رخصة لمزاولة نشاطها تبين لها أن المحل التجاري المكترى لم يكن موضوع إحداثيات ولا يتوفر على رسمعقاري يخصه، وبعدما عجز المستأنف عن تسوية وضعية المحل التجاري المكترى، ولم يقدر على تمكينها بشهادة ملكية مشتركة تخصه، حاول اختلاق مجموعة نزاعات لإفراغها ومنها زعمه أنه لم يتوصل بالمبالغ الكرائية المتعلقة بالوصولات الموضوعة أمام المحكمة ، وأنهاتضررت مصالحها بفعل التصرفات الغير القانونية والادعاءات الزائفة للمستأنف و عليه تحفظ حقها في المطالبة بكل التعويضات عن الأضرار، وفي هذا الإطار تتشبث بحقها في مطالبة هذا الأخير ووكيلته فريدة الشافعي بالتعويض عن الأضرار والفوائد بعد ثبوت براءتها فيما يخص الادعاءات المتعلقة بالطعن بالزور والمطالبة بكل التعويضات نتيجة تعثر نشاطها لعدم قدرتها على الحصولعلى الوثائق اللازمة لممارسة نشاطها لعدم قدرتها على الحصول على الوثائق اللازمة لممارسة نشاطها التجاري ، لذلك تسند النظر للمحكمة لمراقبة مدى استيفاء طلب المستأنف لكافة الشروط والشكليات والمقتضيات الخاصة بمسطرة الزور الفرعي المتطلبة قانونا مع ترتيب الأثرالقانوني عند الإخلال بإحداها ،وفي الموضوع الحكم برد جميع ما أثير من طرف المستأنف.

وبناءا على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2020/3/4 والقاضي بإجراء خبرة خطية بواسطة الخبير ابراهيم هميش.

و بناءا على كتاب الخبير بشأن مآل الخبرة.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 443 بتاريخ 2021/5/26 القاضي بإرجاع المهمة الى الخبير قصد التقيد بمقتضيات القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2020/3/4.

وبناء على تقرير الخبرة .

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة مع طلب إضافي ثاني المدلى بهما بواسطة نائب السيد ******** بجلسة 2022/09/21 يعرض من خلالها انه باطلاع الى ما توصل اليه السيد الخبير الذي خلص الى ان وصولات التحقيق الخمسة هي غير صادرة عن يد السيد ********كما خلص الى ان التواقيع هي غير صادرة عن يد ********وان الوصولات الثلاثة المدلى بها قصد المقارنة هي الأخرى غير صادرة عن يد خلد النجي ، وانه تبين للسيد الخبير ان التواصيل موضوع التحقيق غير صادرة عن المستأنف بعد اجراء الخبرة عليها وان المستأنف اكرى المحل موضوع النزاع منذ تاريخ 2015/01/21 وضل يزود المستأنف عليها بالتواصيل التي كان يوقعها بخط يده الى ان توقفت عن الأداء مما حدا به الى مطابقتها له عن طريق انذار ضل عديم الجدوى رغم التوصل يهم الواجبات الكرائية من شهر شتنبر 2017 الى متم ماي 2018 ان المستأنف عليها لم تأتي باي توصيل عن المستأنف طيلة الفترة الممتدة من يناير 2015 والى غشت 2017 في المقابل ادلت بتواصيل شبيهة بالتالي ادلت بها للمحكمة وه التي كانت موضوع التحقيق والتي جاءت بشكل اعتباطي على حد وصف السيد الخبير وان المستأنف غادر الى الولايات المتحدة الامريكية رفقة زوجته بتاريخ 2017/12/10 ما هو واضح من صورة لجواز سفره مطابقة للاصل مؤشر عليها من قبل القنصلية المغربية بامريكا وان اخر تأشير يشير الى تاريخ 2017/12/10 تجدون رفقته كما تجدون أيضا نسخة

من تصريح بالشرف وبالتالي م والتوصيلين اين تسلمت للمستانفعليها باقي التوصيلات خاصة التوصيل المؤرخ في 2017/12/21 والتوصيل المؤرخ في 2017/01/21 سبق وان تم الادلاء بصور لجواز السفر تتضمن تاريخ مغادرة الترب الوطن في 2017/12/10 وانه يتبين ان المستأنف عليها اختلقت تلك التوصيلات التي تبقى غير صادرة عن المستأنف وبخصوص الطلب الإضافي الثاني : فانه سبق للمستأنف ان تقدم بطلب إضافي اول مؤشر عليه بتاريخ 8 أكتوبر 2019 لجلسة 2019/10/09 يتضمن الأشهر من شهر يونيو 2018 الى شهر أكتوبر 2019 مع واجبات ضريبة النظافة وانه تخلف في ذمة المدعي باقي الأشهر من شهر نوبر 2019 الى شهر شتنبر 2022 أي ما يعادل 35 شرا مع واجبات ضريبة النظافة وجب فيها مبلغ 5500 درهم ×35 =192500.00 درهم و5500.00×10.5= 20212.5 درهم مما يتعين معه الحكم على المكترية بأداء المبلغ المذكور .

لذلك يلتمس المصادقة على الخبرة مع ترتيب افة الاثار القانونية على ذلك وفي الطلب الإضافي الثاني في الشكل قبول الطلب من حيث لشكل بعد أداء الرسوم القضائية عن الطلب وفي الموضوع الحكم على المدعى عليها بأداء واجبات كراء الواجبات الكرائية من شهر نونبر 2019 الى شهر شتنبر 2022 وجب فيها 192500,00 درهم على أساس سومة كرائية قدرها 5500,00 درهم شهريا وكذا أداء واجبات ضريبة النظافة وجب فيها مبلغ 20212.5 والحكم وفق الكتابات السابقة واللاحقة للمستأنف وتحميل المستأنف عليها كافة المصاريف .

وادلى بتصريح بالشرف وصورة من جواز السفر .

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها جلسة 2022/12/28 ان طرف نائب المستأنف عليها والتي جاء فيها ان أساس هذا الملف فهو زوجة المستانف التي كانت تقوم بتسليم هذه الوصولات حسب ما جاء على لسان وكيل المنوب عنها في جلسة البحث وان المستأنف عليها فهي كانت دائما تؤكد على ان الوصولات التي تتوفر عليها فهي لم تتسلمهم من لدن المستأنف يدا بيد بل عن طريق زوجته التي كانت تحضر الى المحل توصل بواجبات الكرائية وتسلم مقابل ذلك الوصولات موضوع الطعن وان الواجب مقارنته والاستماع اليه فهو زوجته المستانف وليس شخص اخر على الاطلاق لأن هي من قامت بتسليم هذه الوصولات الى المستأنف عليها عن طريق وكيلها في ذلك وان المستأنف عليها تؤكد على صحة ان الوصولات موضوع الخبرة فهي لم تكن موضوع التزوير المعتمد بل ه فقط غير صادرة عن السيد ********وهذا يؤكد صحة اقوال المستانف عليها من ان الوصولات فهي توصلت بهم فقط من زوجة المستانف وليس صادر عنها او انها قامت بتقليد او كتابتهم من لدنها بل هي توصلت بهم فقط وان هذا يؤكد على ان المستأنف عليها أدت واجبات الكرائية المحتج بهم على اعتبار ان الوصولات موضوع الخبرة تؤكد صحة ذلك ان عنصر التزوير غير متوفر فيهم او تقليد وبالتالي فهم يؤكد صحة اقوال المستأنف عليها والتي تؤكد على ان هذه

الوصولات قد تم تسلمها من ادلن زوجة المستانف وبالتالي فان أساس هذه الدعوى فهي زوجة المستانف وليس شخص اخر غيرها والتي هي العقل في كل هذا على اعتبار انها هي من سلمت هذه الوصولات للمنوب عنها وان من الواجب هنا اجراء بحث بحضور زوجة المستأنف على اعتبار انها هي من سلمتهم للمنوب عنها عن طريق وكليها والذي سلمها الواجبات الكرائية بناء على ذلك وان الخبرة المنجزة فقد اكدت اقوال المستأنف عليها من ان الوصولات تم تسلمه من لدن زوجة المستأنف وبالتالي فانه كان من الواجب اجراء بحث بحضور زوجة المستأنف وكدا اجراء خبرة بناء على كتاباتها حيثتثبت من انها صادرة عنها ام لا على اسسا انها هي من سلمت لهم هذه الوصولات .

لذلك تلتمس القول والحكم باجرا بحث بحضور زوجة المستأنف وكدا اجراء خبرة بناء على كتاباتها حتى يثبت من انها صادر عنها ام لا على أساس انها هي من سلمت لهم هذه الوصولات .

وبجلسة 2022/01/01 ادلى نائب المستانف بمذكرة رد عل التعقيب عرض من خلالها ان المستأنف اكد كل التوصيلات التي كانت تتسلمها المستأنف عليها هي بخط يده وصادرة عنه وانه امام المطل في الأداء ادلت المستأنف عليها بتوصيلات لا صلة لها بالمستأنف مدعية انها كانت تتسلمها من زوجته ، وان المستأنف عليها لم تدلي للمحكمة بتوصيلات التي كانت تتسلمها قبل ذلك حتى يتبين امر هذه التوصيلات الت لا يمكن ان يختلف توقيعها وان اختلف خط كتابتها كما تدعي وان القول انه كان يتوصل بتوصيلات من زوجته فهو قول مردود ولا يمكن الاعتداد به فعلى الأقل امام هذه الادعاءات نكون امام نوعين من التوصيلات بخطين مختلفين واحد صادر عن المستأنف وواحد صادر عن زوجته ليبقى كل ما ادلت به المستأنف عليها نوع واحد من التوصيلات هي تعلم من خطها ومن صنعها وانها تريد نسبتها الى زوجة المستأنف زورا حيث ضلت تلك الفترة متماطلة عن الأداء ولما حوصرت بالإنذار وفات الاجل لجات الى صنع هذه الوصولات وانه حسما لاي جدل فان زوجت المستأنف غادرت التراب الوطني الى جانب زوجها بتاريخ 2017/12/10 كما هو واضح من صورة لجواز سفرها .

لذلك يلتمس رد دفوعات المستأنف عليها والحكم وفق كتاباتها السابقة .

وادل بنسخة جواز زوجته .

وبنا على ادراج الملف أخيرا بجلسة 202/01/10 حضرها نائب المستأنف وادلى بمذكرة رد على تعقيب وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2023/01/24.

محكمـة الإستئناف

في الإستئناف

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه .

وحيث عاب المستأنف على الحكم المستأنف اعتماده على وصولات الكراء المستدل بها من جانب المستأنف عليها رغم كونها مزورة ، وان الحكم المذكور رد طعنه بالزور الفرعي بعلة عدم أداء الرسوم القضائية عنه رغم ان محكمة النقض تسير في منحى عدم وجوب اداء الرسوم القضائية عن الطعن بالزور الفرعي وجدد المستأنف تمسكه بالطعن بالزور الفرعي في وصولات الكراء.

وحيث ان المحكمة وبعد ان امرت باجراء بحث بين الطرفين لسلوك مسطرة الزور الفرعي حيث اكدت المستأنف عليها تمسكها بالوصولات المدلى بها من قبلها وتمسك المستأنف في المقابل بطعنه فيها بالزور الفرعي فقد امرت تمهيديا باجراء خبرة خطية بواسطة الخبير إبراهيم هميش قصد الإطلاع على الوصولات الكرائية موضوع الطعن بالزور الفرعي والتحقق مما اذا كانت الكتابة والتوقيع الواردين بها صادرين عن المستأنف ام لا مع بيان بشكل مفصل النتيجة المتوصل اليها .

وحيث خلص الخبير في تقريره المؤرخ في 2022/7/18 الى كون وصولات الكراء الخمسة موضوع الخبرة غير صادرة عن المستأنف .

وحيث ان تقرير الخبرة احترم مقتضيات الفصل 63 من ق م م وتقيد بالنقط المحددة له في القرار التمهيدي كما أنه أجاب على المهمة التقنية المسندة اليه كما ان التقرير ظل بعيدا عن اية منازعة من قبل الطرفين ولا سيما المستانف عليها .

وحيث يتعين لأجله المصادقة على تقرير الخبرة.

وحيث دفعت المستأنف عليها بان تواصيل الكراء تبقى صحيحة لكونها غير صادرة عن المستأنف وانما عن زوجته التي كانت تسلمها واجبات الكراء في مقابل تسليمها الوصولات الكرائية.

وحيث ان الأصل ان المكري هو من يتسلم واجبات الكراء من عند المكتري في مقابل تسليمه وصولات تحمل توقيعه بما يفيد ذلك، وان خلاف ذلك يقتضي من المكتري الذي يتمسك به أن يدلي بما يثبته ، كاعتياده أداء واجبات الكراء لغير المكري في مقابل سكوت الأخير على ذلك واقراره إياه، او في مقابل منحه للشخص

الذي يتوصل بواجبات الكراء نيابة عنه وتوقيعه لتواصيل الكراء وكالة بذلك ، وفي نازلة الحال فان المستأنف عليها تمسكت بكون تواصيل الكراء صادرة عن زوجة المستأنف دون ان تثبت ذلك بحجة مقبولة قانونا كالإدلاء على الأقل بوصولات كراء سابقة صادرة عن الزوجة او على الأقل إقامة الدليل المادي على ان الزوجة سبق لها ان توصلت بواجبات الكراء نيابة عن زوجها المستأنف وانها كانت توقع تواصيل الكراء نيابة عنه ، وفي غياب ذلك فان قاعدة الإستصحاب التي تجعل الأصل باقيا على حاله الى حين ثبوت عكسه تقتضي ان التوقيع الوارد بوصولات الكراء الخمسة والمنسوب الى المستأنف توقيع مزور وغير صادر عنه.

وحيث وانه بثبوت زورية وصولات الكراء المتعلقة بالمدة من 2017/09/21 الى 2018/02/21 فان ذمة المستأنف عليها تبقى مشغولة بواجبات كراء المدة المذكورة إضافة الى قيام حالة المطل في حقها بفعل كون تلك المدة منصوص عليها في الإنذار ولم تتم الإستجابة لأدائها داخل الأجل المحدد فيه.

وحيث يتعين التصريح بتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء الى مبلغ 49500,00 درهم والغائه فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم من جديد بافراغ المستأنف عليها من المحل الكائن بحي المغرب العربي رقم 1465 تمارة هي ومن يقوم مقامها وتأييده في الباقي وتحميلها الصائر.

وفي الطلبين الإضافيين :

حيث ان مدة الكراء المطلوبة بمقتضى الطلبين الإضافيين تمتد من 2018/6/1 الى متم شتنبر 2022 وجب عنها مبلغ 286000,00 درهم حسب مشاهرة 5500,00 درهم ، كما ان واجبات النظافة عن نفس المدة تبلغ 30030,00 درهم.

وحيث ان الملف خال مما يثبت اداء مستحقات الكراء والنظافة المشار اليهما وهو ما يستدعي الحكم على المستأنف عليهما باداء مبلغيهما لفائدة المستأنف.

وحيث تتحمل المستأنف عليها صائر الطلبين الإضافيين.

لهـذه الأسبــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكـل:بقبول الاستئناف و الطلبين الاضافيين و الطعن بالزور الفرعي.

في الموضوع : باعتباره و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 49500,00 درهم عن واجبات الكراء و بالغائه فيما قضى به من رفض طلب الافراغ و الحكم من جديد بافراغ المستانف عليها هي و من يقوم مقامها من المحل الكائن بحي المغرب العربي رقم الدار 1465 تمارة هي ومن يقوم مقامها و تاييده في الباقي و تحميلها الصائر.

و في الطلبين الاضافيين باداء المستانف عليها للمستانف مبلغ 286000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2018 الى متم شتنبر 2022 بحسب 5500,00 درهم شهريا و مبلغ 30030,00 درهم عن واجبات النظافة عن نفس المدة و تحميلها الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس المقرر كاتب الضبط

س.ص

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **641**
بتاريخ: **2023/01/24**
ملف رقم: **2021/8206/1838**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/24**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارا ومقررا

مستشارا

بمساعدة السيد كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد** ******.

الكائن ب:

ينوب عنه الاستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا أصليا ومستأنفا عليه فرعيا من جهة

وبين : **السادة: رشيدة ****** ، سميرة ، سهام ، عصام، طارق، عبد العالي لقبهم جميعا عنبوب.**

الكائنين ب:

تنوب عنهم الاستاذة المحامية بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفا عليهم أصليا ومستأنفين فرعيا من جهة أخرى.

ملف رقم: **2021/8206/1838**

بناءا على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناءا على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/10.

وبناءا على مستنتجات النيابة العامة.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناءا على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد ****** بواسطة دفاعه بتاريخ 2021/03/26 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/12/29 تحت عدد 7914 ملف عدد 2020/8219/2732 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه السيد ****** لفائدة الطرف المدعي مبلغ 22.000,00درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح غشت 2018 لغاية متم نونبر 2019 بحسب مشاهرة قدرها 1375,00 درهم, و بالمصادقة على الانذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 2020/01/07 مع إفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن ب22 زنقة 67 حي مولاي عبد الله الدار البيضاءمع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء وتحميل المدعى عليه الصائر و الاكراه في الأدنى ورفض الباقي.

في الشكل :

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

و حيث إن الأستئناف الفرعي قدم هو الأخر وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا .

و حيث قدم كل من الطعن بالزور الفرعي المقدم من قبل المستأنف الأصلي و من قبل المستأنفين الفرعيين وفق الشروط الشكلية القانونية فهما مقبولان شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة رشيدة ****** و من معها تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2020/02/11 عرضوا من خلاله انهم يملكون المحل التجاري الكائن ، وان المدعى عليه يعتمره منهم على وجه الكراء بسومة كرائية قدرها 1500 درهم ، وانه توقف عن تسديد واجبات الكراء منذ شهر ماي 2017 الى غاية 2019/11/30 اي 31 شهرا مما ترتب بذمته مبلغ 46.500,00 درهم ، اضافة الى مبلغ واجب النظافة والمتمثل في مبلغ 4650 مما يكون المجموع هو 51.150,00 درهم مما اضطروا

الى توجيه انذار له الا انه ظل بدون جدوى رغم مرور الاجل لذلك ملتمسن الحكم بالمصادقة على الانذار الذي توصل به المدعى عليه والحكم بفسخ عقد الكراء المبرم بينهم والمدعى عليه وافراغه من المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه وامتعته و باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء والحكم على المدعى عليه بأدائه لفائتهم مبلغ 51.150,00 درهم واجب الكراء والنظافة عن المدة من شهر ماي 2017 الى غاية 2019/11/30 حسب سومة شهرية قدرها 1500 درهم بالاضافة الى واجب النظافة مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميل المدعى عليه الصائر ، وعزز المقال بشهادة ملكية، نسخة من توصيل كراء، انذار ومحضر اخباري، سجل تجاري .

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 2020/10/27 جاء فيها أن المقال الافتتاحي للدعوى معيب شكلا مع الانذار وأن الجهة المدعية تقدمت بدعواها بواسطة محاميتهم باسم رشيد ****** بل رشيدة ****** وبالنسبة للمدعى عليه يشير المقال الافتتاحي والإنذار إلى السيد ****** بل شمري ، و من حيث الموضوع أنه فوجئ بهذه الدعوى المقامة ضده من طرف الجهة المدعية ذلك انه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى شابه الغموض التام يشير إلى السومة الكرائية 1500 درهم وعليه وجب (التصحيح) أن السومة الكرائية 1375,00 درهم كما مشار إليها بالوصولات الكرائية وليست 1500,00 درهم كما جاء في الإنذار والمقال الافتتاحي للدعوى الحالية ، وأن الجهة المدعية ترغب في الاحتماء بذرائع وهمية وواهية فقط والهدف من ذلك أنها تسعى إلى إفراغه من المحل المدعى فيه بأي وسيلة كانت ، وأنه يكتري المحل التجاري من السيد محمد عنبوب حسب عقد تفويت حق تجاري مصحح الإمضاء بتاريخ 1991/10/28 بسومة شهرية قدرها 1250,00 درهم كراء ونظافة ، وأن الجهة المدعية تدعي بواسطة هذا الإنذار أن السيد ****** المدعى عليه الحالي وجه له إنذار من أجل الأداء رغم مرور الأجل الذي توصل به بل هذا ضرب من الخيال لأن المدعى عليه لم يتوصل بأي إنذار بتاتا ، وأنه فوجئ بواسطة هذا الإنذار أن الجهة المدعية يوجهون له إنذارا وأنه تقاعس عن أداء واجبات كراء المحل المذكور منذ شهر ماي 2017 إلى غاية 2019/11/30 أي 31 شهرا حيث ترتب بذمته مبلغ 46.500,00 درهم، إضافة إلى مبلغ واجب النظافة والمتمثل في مبلغ 4650 أي ما مجموعه 51.150,00 درهم وأنه لم يتوصل بهذا الإنذار وأن السومة الكرائية حسب عقد تفويت حق تجاري قدرها 1250,00 درهم كراء ونظافة وتمت الزيادة حبيا بين المدعى عليه والجهة المدعية فأصبحت قدرها 1375,00 در هم كراء ونظافة، وليست 1500,00 درهم كما جاء في الإنذار والمقال الافتتاحي للدعوى لأن الوصل المدلى به فهو من صنع يدهم، ولأنه يكون بحوزة المدعى عليه ولا يكون عند الجهة المدعية التي أدلت به، وأنه سبق للجهة المدعية أن وجهت إنذار في إطار المادة 15 من قانون رقم 81/03 إلى السيد ****** بواسطة محاميهم الأستاذ عمر الخويعلي محام بهيئة الدار البيضاء، الذي توصل به

بتاريخ 2018/7/10 ويدعون أنه تقاعس عن أداء الكراء منذ شهر أبريل 2017 إلى غاية شهر يوليوز 2018 أي (16) شهرا وتخلد بذمته مبلغ 24.000,00 درهم وتمت تسوية هذه المدة الممتدة المشار إليها أعلاه بمبلغ السومة الحقيقية للكراء1375,00 درهم كراء ونظافة وليس 1500,00 درهم عن المدة الممتدة من شهر أبريل 2017 إلى غاية شهر يوليوز 2018 حسب مبلغ 1375,00 درهم 16 شهرا بما مجموعه 22.000 درهم كراء ونظافة ، ومن هنا يتضح أن الجهة المدعية لم تقم بواسطة محاميها الأستاذ عمر الخويعلي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2018/7/10 وان الجهة المدعية تدعي بواسطة محاميهم في المقال الافتتاحي للدعوى الحالية أنه توصل بالإنذار ولم تشر إلى تاريخ التوصل، وبعد تصوير الوثائق المدلى بها في المقال الافتتاحي للدعوى الحالية فإن الإنذار ومحضر التبليغ يشير إلى الرفض ذلك أن الإنذار والمقال الافتتاحي لم يشر إلى عنوان سكناهم، وأنه لم يسبق له أن توصل بهذا الإنذار موضوع الدعوى الحالية وأنه يؤدي الواجبات الكرائية بنظام وانتظام للورثة ويتوصل بالوصولات الكرائية من يدهم مختلفة الإمضاءات ومنها الغير الموقعة من طرفهم وأنه بادر بكل محاولاته الحبية حاثا إياهم عدة مرات من أجل توكيل أحد الورثة لقبض الواجبات الكرائية ومنحه نسخة من الوكالة لكي يكون توقيعا واحدا في الوصولات الكرائية لكن محاولاته باءت جميعها بالفشل وأن الكراء مطلوب وليس محمولا، وأنه حفاظا عن حقوقه لم يتوصل بأي إنذار من طرف الجهة المدعية لذلك يلتمس رد جميع الدفوعات المثارة من طرف الجهة المدعية لعدم ارتكازها على أي أساس سليم و الحكم برفض الدعوى وتحميل الجهة المدعية الصائر.وارفق مذكرته بنسخة من عقد تفويت حق تجاري، نسخ من وصولات كرائية ، نسخة من الإنذار ، نسخة من وصل كرائي .

وبناءا على المقال الاصلاحي مع مذكرة جوابية المدلى بهما من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 2020/12/01 جاء في المقال الاصلاحي انه تسرب خطأ مادي يتمثل في اسم السيدة رشيدة ****** إذ ورد بإسم رشيد ****** في حين أن اسمها الصحيح هو رشيدة ****** وأنهم بمقالهم هذا يصلحون ما ورد من خطا في مقالهم الافتتاحي كما ورد خطأ في اسم المدعى عليه وهو السيد شمري عبد اللطيف بدل ****** وهو مجرد خطأ مطبعي وأنهم يتداركون هذا الاغفال، لذلك يلتمسون الاشهاد لهم بإصلاح المسطرة و اعتبار اسم السيدة رشيدة ****** بدل رشيد ****** و اعتبار اسم المدعى عليه عبد اللطيف شمري بدل عبد اللطيف الشمري وبالتالي قبول المقالين الافتتاحي و الإصلاحي ، وفي المذكرة الجوابيةأن المدعي لم يدل بما يفيد براءة ذمته من الواجبات الكرائية المضمنة بالإنذار بالأداء و أنه جرت العادة أن يمتنع المدعي عن الأداء و يرفض تسلم انذارات الأداء الموجه له من طرفهم ، وأن المدعى عليه اعتاد القيام بهذه المناورات و المغالطات و رفض تسلم الانذارات للتهرب من أداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمته، وأن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب عقد الكراء المؤرخ في 1991/10/28 وأن السومة الكرائية أصبحت محددة في مبلغ 1500,00 درهم وأن

المكتري مقابل انتفاعه بالعين المكراة ملزم قانونا بأداء الوجيبة الكرائية في الوقت المحدد لها بمقتضى العقدوأن هذا الأخير التزم بأداء واجب الكراء شهر بشهر دون مماطلة في الأداء ، وأن المدعي لم يدل بما يفيد براءة ذمته من واجب الكراء عن المدة من شهر ماي 2017 إلى غاية 2019/11/30 وجب فيها 46.500,00 درهم إضافة إلى مبلغ واجب النظافة بمبلغ 4650,00 درهم أي ما مجموعه 51.150,00 درهم ولئن تضمن الانذار بالأداء أن الإسم العائلي للمدعى عليه هو الشمري بدل شمري فإن الأمر مجرد خطا مادي لم يبين المدعى عليه نوع الضرر الذي لحقه من الخطا المطبعي المذكور، لذلك يلتمسون الحكم وفق ملتمساتهم المضمنة بمقالهم الافتتاحي و الإصلاحي وارفق مذكرته بنسخة من انذار.

وبناءا على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 2020/12/15 جاء فيها أن الجهة المدعية ترغب في الاحتماء بذرائع وهمية وواهية فقط وأنها تقدمت بهذه الدعوى الكيدية بواسطة محاميتهم من أجل الإضرار المادي والمعنوي لأن المقال الافتتاحي للدعوى شابه الغموض التام يشير إلى السومة الكرائية 1500,00 درهم لأن السومة الكرائية الحقيقية قدرها 1375,00 درهم كراء ونظافة كما مشار إليها بالوصولات الكرائية المدلى بها بالمذكرة الجوابية بجلسة 1991/10/28 وأنه لم يتوصل بالانذار موضوع المصادقة ، كما انه ادلى بعقد تفويت حق تجاري مصحح الإمضاء بتاريخ 28/10/1991 بسومة شهرية قدرها 1250,00 درهم كراء ونظافة وتمت الزيادة حبيا بين الطرفين فاصبحت 1375,00 درهم كراء ونظافة ، بالاضافة الى ان الجهة المدعية تدعي أنه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من واجب الكراء عن المددة من شهر ماي 2017 إلى غاية 2019/11/30 وجب فيها مبلغ 46.500,00 درهم، إضافة إلى مبلغ واجب النظافة والمتمثل في مبلغ 4650 أي ما مجموعه 51.150,00 درهما ، وأنه سبق له ان ادلى بوصل كرائي يحمل مبلغ السومة الحقيقية للكراء 1375,00 درهم كراء ونظافة عن المدة الممتدة من شهر ابريل 2017 الى غاية شهر يوليوز 2018 بما مجموعه 22.000 درهم كراء ونظافة ، مما يتضح ان الجهة المدعية لم تقم بالاجابة عن الانذار المبلغ له بتاريخ 2018/07/10 والذي ادلى به بالمذكرة الجوابية بتاريخ 2020/10/27 وانه لم يتوصل بالانذار موضوع الدعوى الحالية، وبعد تصوير الوثائق المدلى بها في المقال الافتتاحي للدعوى الحالية فإن الإنذار ومحضر التبليغ يشير إلى الرفض من الذي وأن الإنذار والمقال الافتتاحي لم يشيرا إلى عنوان سكناهم، وان الجهة المدعية تشير الى عنوان سكناهم بالمقال الاصلاحي مع مذكرة جوابية بجلسة 2020/12/01 مما دفع المدعى عليه الى سلوك مسطرة العرض العيني والايداع حفاظا على حقوقه عن المدة الممتدة من 2018/08/01 الى غاية متم 2019/12/31 بما مجموعه 23.375,00 درهم كراء ، ملتمسا رد جميع دفوعات الجهة المدعية لعدم ارتكازها على أي أساس سليم والحكم وفق مذكرته الجوابية ومذكرة تعقيب عن جواب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن و جاء في أسباب استئنافه أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به من المصادقة على الاندار بالافراغ و هذا ما سيتجلى من ان الانذار

و كدا المقال الافتتاحي الدي استند عليه المستأنف عليهم اعتمد على مجموعة من المغالطات ، من حيث السومة الكرائية و التي تبث من خلال الحجة انها 1375 درهم و شاملة لواجبات النظافة و ليس 1500 درهم، و كدا من حيث المدة المطلوبة وكما يزعم الطرف المطلوب ضده ،وأنه لم يسبق له أن توصل بالاندار المصادق عليه و الدي يزعم الطرف المطلوب ضده أنه تم رفضه من طرف مستخدم يشتغل بالمحل التجاري وأن الاندار الوحيد الدي توصل به هو الاندار الأول الذي بلغ به بتاريخ 2018/07/10 وتم تسويته ، بدليل أن الطرف المستانف عليه لم يتقدم بطلب المصادقة عليه و أنه عازم على الطعن بالزر في الانذار و كدا محضر التبليغ الدي يزعم من خلاله الطرف المستانف عليه انه توصل بالاندار و رفضه بتاريخ 2020/01/07 و أن الواجبات الكرائية المحكوم بها عن المدة من شهر غشت 2018 الى متم شهر نونبر 2019 سبق له آن استصدر امر بالعرض و ايداع بتاريخ 2020/12/10 وتم رفض العرض العيني عن المدة المذكورة ، كما هو ثابت من خلال محضر العرض و كدا الامر الايداع المرفقين صحبته و تم ايداع مبلغ 23.375 درهم عن المدة من شهر غشت 2018 الى غاية 2020/12/31 كما هو ثابت من خلال وصل الإيداع المرفق مما يتأكد أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى ، و التمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 2020/1/7 فقط دون واجبات الكراء و بعد التصدي الحكم من جديد برفض طلب المصادقة على الانذار لعدم ارتكازه على اي اساس و تحميل المستأنف عليه الصائر ، وأدلى بسخة من الحكم الابتدائي و غلاف التبليغ و محضر عرض عيني و طلب عرض عيني و امر بالعرض ووصل الايداع.

و بناءا على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي مع الطعن بالزور الفرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2021/05/19 جاء فيها أن المستأنف توصل بالانذار محل النزاع بتاريخ 2020/01/07 بواسطة المستخدم مع ذكر أوصافه و اسمه، و الدفع بعدم التوصل هو مجرد وسيلة للتملص من المسؤولية و التحايل و أن المستأنف لم يؤد بعد الواجبات الكرائية المطالب بها ابتدائيا عن المدة المتراوحة من 2017/04/01 إلى غاية 2018/07/31 و أن التوصيل المدلى به عن هذه الفترة هو توصيل مزور و انها تسلك بشأنه مسطرة الزور الفرعي على النحو الوارد أسفله وأنه وبالرجوع إلى التوصيل المذكور بمبلغ 22.000 درهم يتبين بأنه توصيل مزور لم يسبق لهم أن توصلوا بأي مبالغ عن هذه المدة فهو غير صادر عنهم و مزور من حيث الكتابة و التوقيع، فالمستأنف لا يؤدي الواجبات الكرائية شهريا فكيف له أن يؤدي واجب سنة كاملة بموجب توصيل واحد ، وأن هذه الممارسات و المناورات الغير قانونية يسعى من ورائها إلى مغالطة الوقائع و كان الأحرى به أن يدلي بما يفيد براءة ذمته من جميع المستحقات الكرائية إلى غاية يومه ، وأنه لا زال يشغل المحل التجاري دون أداء المستحقات الكرائية المترتبة عليه إلى غاية يومه ، وأن العرض و الإيداع المتمسك به من طرف الطاعن جاء خارج الأجل القانوني و المحدد له في الإنذار محل النزاع ، وأنه لم يتم إيداع مبلغ 23.375,00 درهم

عن المدة من شهر غشت 2018 إلى غاية 2020/12/31 إلا أثناء سريان المسطرة أمام المحكمة وأن الايداع خارج الأجل المحدد لا يبرر التماطل الثابت في حق المستأنف الأمر الذي يجعل استئنافه غير قائم على أي أساس و يتعين رده ، وثانيا حول الاستئناف الفرعي أن الحكم المستأنف اعتبر المدة من 2017/04/01 إلى غاية 2018/07/31 قد تم أداؤها بواسطة توصيل كرائي عن 16 شهر بحسب مشاهرة 1375,00درهم و بما مجموعه 22.000,00 درهم و أن الحكم المستأنف لم يجعل لما قضى به في هذا الإطار أي أساس قانوني باعتبار أن نسخة من الوصل المعتمد به للقول بالأداء هو محل طعن بالزور الفرعي باعتباره توصيل غير صادر عنهم لا من حيث الكتابة و لا من حيث التوقيع ، ومن تم يكونون محقين في المطالبة بالواجبات الكرائية عن المدة من 2017/04/01 إلى غاية 2018/07/31 وجب فيها مبلغ 22.000,00 درهم ، وكذا المطالبة بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله و ذلك بالحكم على السيد عبد اللطيف الشمري بأدائه لهم مبلغ 22.000,00 درهم عن المدة من 2017/04/01 إلى غاية 2018/07/31 و الذي يمثل الواجبات الكرائية المتخلذة بذمته و ثالثا حول الطعن بالزور الفرعي أن التوصيل المدلى به من طرف السيد عبد الطيف الشمري و الحامل المبلغ 22.000,00 درهم عن المدة من 2017/04/01 إلى غاية 2018/07/31 هو توصيل مزور عنهم من حيث التوقيع و الكتابة و غير صادر عنهم و ذلك وفق التوكيل الخاص بسلوك مسطرة الزور الفرعي بشأنه وأنهم يلتمسون من المحكمة انذار المستأنف أصليا إذا ما كان يتمسك بالتوصيل المطعون فيه بالزور في إطار الدعوى محل النزاع فإنهم يتمسكون بشأنه بسلوك مسطرة الزور الفرعي و فق ما ينص عليه الفصل 89 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية و على أساس ذلك يلتمسون تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله و ذلك بالحكم على السيد عبد اللطيف الشمري بأدائه لهم مبلغ 22.000,00 درهم عن المدة من 2017/04/01 إلى 2018/07/31 ، ملتمسين رد جميع مزاعم المستأنف لكونها غير جديرة بالاعتبار ، مع الحكم وفق مطالبهم المسطرة باستئنافهم الفرعي و مقال الطعن بالزور الفرعي وبقبول الاستئناف الفرعي وبتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله بالحكم على السيد ****** بأدائه لهم مبلغ 22.000,00 درهم عن المدة الممتدة من 2017/04/01 إلى 2018/07/31 واجبات الكراء و في الطعن بالزور الفرعي بتطبيق مسطرة الزور الفرعي، وأدلوا توكيل خاص ، نسخة من الحكم الابتدائي و نسخة من التوصيل محل النزاع.

وبناءا على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون.

و بناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 2021/06/09 جاء فيها أنه يتشبث بالوصل المطعون فيه بالزور الفرعي و ركد انه صادر عن المستأنف عليهم و بخصوص ما جاء في الاستئناف الفرعي و القاضي بالمطالبة بمبلغ 22000 درهم فهو طلب يبقي غير دي أساس، و محاولة منهم للإثراء على حسابه بدون مبرر مشروع ، و فيما يخص طلب الطعن بالزور الفرعي انه لم يسبق له أن توصل بالانذار المصادق عليه و الذي يزعم

الطرف المطلوب ضده انه تم رفضه من طرف مستخدم يشتغل بالمحل التجاري و انه عازم على الطعن بالزور الفرعي في الاندار و كذا محضر التبليغ الدي يزعم من خلاله الطرف المستأنف عليه انه توصل بالانذار و رفضه بتاريخ 2020/1/7 ، وانذار المطلوب ضدهم اذا ما كانوا يتمسكون بمحضر تبليغ الإنذار الغير قضائي المحرر بتاريخ 2020/01/07 والمبلغ له من طرف المفوض القضائي السيد بويحيى رميد بواسطة كاتبه السيد عبد الوهاب الفاريح و المدلى به من طرف المستأنف عليهم في اطار الدعوى الحالية و الاشهاد له بسلوكه مسطرة الطعن بالزور الفرعي وفق ما ينص عليه الفصل 89 و ما يليه من ق م م ، ، ملتمسا الحكم برد كل ما جاء في الاستئناف الفرعي لعدم ارتكازه على أي أساس و القول و الحكم وفق مقاله الاستئنافي الأصلي وفيما يخص الطعن بالزور الفرعي الاشهاد له بالطعن بالزور في محضر تبليغ الانذار و تحميل المستأنف عليها الصائر وأدلى بتوكيل خاص.

وبناءا على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2021/06/23 والقاضي بإجراء بحث بين الأطراف وعند الاقتضاء سلوك مسطرة الزور الفرعي والذي أنجز وفق المضمن بمحاضر جلسة البحث

وبناءا على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم جاء فيها أن التناقض الصارخ في أقوال المدعى عليه السيد عبد اللطيف شمرى و أخيه مصطفي شمري الذي نفى نفيا قاطعا اشتغاله بالمحل التجاري موضوع النزاع ثم تراجع أمام المحكمة ليقر بتردده و اشتغاله بالمحل المذكور، وأن المدعى عليه توصل بالانذار بواسطة أخيه المستخدم بالمحل مع ذكر أوصافه و اسمه و دفعه بعدم التوصل يفنده التناقض في تصريحاته امام المحكمة وأن كاتب المفوض القضائي صرح أمام المحكمة بجميع الوقائع و الظروف المرافقة لهذا التبليغ وأن المسمى مصطفى أخ المدعى عليه أقر بجلسة البحث بأنه توصل بالانذار بواسطة كاتب المفوض القضائي وأن الممارسات و المناورات التي يسلكها المدعى عليه و التي يسعى من ورائها إلى مغالطة الوقائع ما هي إلا وسيلة للتملص من تبعات الانذار و كان الأجدر به أن يدلي للمحكمة ما يفيد أداء الوجيبة الكرائية إلى غاية يومه حيث أنه لازال يمتنع عن أداءها منذ 2021/5/1 وأنها تؤكد كل جاء جملة و تفصيلا في مذكرتها الجوابية مع استئناف فرعي مع الطعن بالزور الفرعي المدلى بها بجلسة 2021/5/19، ملتمسة الحكم وفق ملتمساتها المضمنة في مذكرتها الجوابية مع استئناف فرعي و الطعن بالزور الفرعي .

وبناء على القرار التمهيدي عدد 1018 الصادر بتاريخ 2021/12/15 القاضي باجرا خبرة خطية .

وبناء على تقرير الخبرة

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 2022/06/22 بواسطة نائبة المستأنفين والتي جاء فيها ان الخبير ستقر على ان وصل الراء غير صادر عن السيدة رشيدة ****** وغير صادر عن السيد طارق عنبوب وغير صادر عن السيدة سهام عنبوب، وان الخبير احترم جميع مقتضيات الحكم التمهيدي واكد ان الوصل الكرائي موضوع الطعن بالزور الفرعي فير صادر عن المستانف عليهم وان الخبرة جاءت مرفقة بجميع الوثائق المثبتة لهذه الخلاصة لذا تبقى جميع دفوع المستأنف اصليا غير مبنية على أساس قانوني وواقعي سليم ويبقى التوصل الكرائي موضوع التحقيق هو توصيل مزور من صنع المستأنفوان المستأنف لم يؤدي بعد الواجبات الكرائية المطالب بها ابتدائيا من 2017/04/01 الى غاية 2018/3107 فالمستأنف لا زال يستغل المحل التجاري دون أداء المستحقات الكرائية الى غاية يومه وان المستافين يؤكدون ما جاء في مذكرتهم الجوابية مع استئناف فرعي مع الطعن بالزور الفرعي جملة وتفصيلا .

لذلك يلتمسون المصادقة على تقرير الخبرة الخطية .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 2023/01/10 وتخلف نائب المستأنف رغم الاعلام والامهال وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2023/1/24.

محكمة الأستئناف

في الاستئناف الأصلي و الطعن بالزور الفرعي المقدم من المستأنف الأصلي :

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث نازع المستأنف في مبلغ السومة الكرائية معتبرا أنها محددة في مبلغ 1375.00 درهم بدلا من مبلغ 1500.00 المطالب بها بمقتضى الانذار و المقال الافتتاحي .

و حيث إن الدفع المثار يبقى غير مجد و غير ذي موضوع ما دام أن الحكم المستأنف اعتبر أن السومة الكرائية الشهرية هي 1375.00 درهم و ليس 1500.00 درهم و ما دام أن هذه النقطة لم تكن محل منازعة من قبل المستأنف عليهم أصليا خلال هذه المرحلة الاستئنافية و هو ما يوجب رد الدفع .

و حيث دفع المستأنف بكون مدة الكراء المحكوم بها و الممتدة من 2018/08/01 إلى غاية 2020/12/31 و الواجب عنها مبلغ 23375.00 درهم تم إيداعها بصندوق المحكمة .

و حيث إن المحكمة و بإطلاعها على وصل الأيداع المستدل به من قبل المستأنف عدد 20612121002332 حساب رقم 24146 المؤرخ في 2021/03/05 و كذا محضر رفض عرض عيني المؤرخ في 2020/12/24 تبين لها بأن المستأنف قام بعرض واجبات الكراء خارج الأجل المحدد في الأنذار ، كما أن إيداع مبلغ الكراء كان بتاريخ 2021/03/05 أي بعد صدور الحكم المستأنف و على هذا الأساس فإن حالة المطل تبقى قائمة في حق المستأنف و أن ما قضى به الحكم المستأنف من أداء يبقى مبررا ما دام أن الأيداع لم يتم إلا بعد صدور الحكم و هو ما يستوجب رد الدفع المثار .

و حيث طعن المستأنف في محضر تبليغ الأنذار استنادا على كونه لم يتوصل بالإنذار .

و حيث أن المحكمة و بإطلاعها على محضر تبليغ الأنذار المؤرخ في 2022/01/07 تبين لها بأنه يشير إلى كون شخص مسمى مصطفى بذكره مستخدم لدى المستأنف كنجار رفض التوصل بعد أن عرفه المفوض القضائي بصفته و موضوع مهمته حيث قام المفوض القضائي بإيراد أوصافه و هو رجل قصير القامة أبيض البشرة في الأربعينات تقريبا و الملاحظ أن المستأنف لم يبين مدخل للطعن بالزور في محضر التبليغ و اكتفى فقط بالتمسك بكونه يتمسك بالطعن فيه بالزور الفرعي دون أن ينفي أن الشخص الذي أورد المفوض القضائي أوصافه في المحضر و إسمه الشخصي و الذي صرح المفوض القضائي أنه يشتغل لدى المستأنف يشتغل لديه فعلا و في ظل مقتضيات الفصل 38 من ق.م.م الذي ينص صراحة على أنه يسلم الأستدعاء و الوثائق الى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله و كذا مقتضيات الفصل 39 من نفس القانون الذي ينص على أنه إذا رفض الطرف أو الشخص الذي له الصفة تسلم الأستدعاء أشير إلى ذلك في الشهادة و يعتبر الأستدعاء مسلما تسليما صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض الصادر عن الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسلم الاستدعاء و بالتالي فإن رفض التوصل الصادر عن شخص مستخدم لدى المستأنف دون منازعة الأخير في تلك الصفة أو نفي وجود شخص يشتغل لديه بالمواصفات و الأسم الشخصي المذكورين في محضر التبليغ يجعل التبليغ صحيحا و الطعن بالزور الفرعي في محضر التبليغ غير ذي أساس و يتعين رفضه .

و حيث يتعين التصريح برد الاستئناف الأصلي و إبقاء الصائر على رافعه .

<u>في الاستئناف الفرعي :</u>

حيث استند المستأنفون الفرعيون في استئنافهم على كونهم محقين في المطالبة بواجبات كراء المدة من 2017/04/01 إلى غاية 2018/07/31 على اعتبار أن الوصل المستدل به من قبل المستأنف عليه الفرعي لإثبات أداء واجبات كراء تلك المدة هو وصل غير صادر عنهم و مطعون فيه بالزور الفرعي و التمسوا سلوك مسطرة الزور الفرعي في مواجهة الوصل المشار إليه .

و حيث أن المحكمة و بعد أن أمرت بإجراء بحث بين الطرفين بواسطة المستشار المقرر و سلكت إجراءات مسطرة الطعن بالزور الفرعي كما ينص عليها الفصل 92 من ق.م.م و أكد المستأنف عليه الفرعي تمسكه باستعمال الوصل المطعون فيه بالزور فقد أمرت تمهيديا بإجراء خبرة خطية بواسطة الخبير إبراهيم هميش و ذلك قصد الإطلاع على التوصيل الكرائي المطعون فيه بالزور الفرعي و تحديد ما إذا كان صادرا عن المستأنفين فرعيا كتابة و توقيعا أم لا مع تبرير النتيجة المتوصل إليها بدقة ليخلص الخبير في تقريره المؤرخ في 2022/04/01 إلى كون توصيل الكراء موضوع تحقيق الخطوط غير صادر عن رشيدة ****** و طارق عنبوب و سهام عنبوب كتابة و أرقاما و توقيعا .

و حيث إن تقرير الخبرة احترم مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م ، كما أنه تقيدا بالمهمة المسندة إليه بمقتضى القرار التمهيدي و أجاب على النقطة التقنية المحددة له فيه كما أنه لم يكن محل طعن من قبل الطرفين خاصة من قبل المستأنف عليه الفرعي و هو ما يستوجب المصادقة عليه .

و حيث أنه و بثبوت زورية توصيل الكراء المستدل به من قبل المستأنف عليه الفرعي و المتعلق بالمدة من 2017/04/01 إلى 2018/07/31 فإن الاستدلال به على أداء واجبات كراء المدة من 2017/05/01 إلى 2018/07/31 يبقى بدون أساس و يكون المستأنفون الفرعيون محقين في الحكم لها و بواجبات كراء المدة المذكورة .

و حيث يتعين لأجله التصريح باعتبار الاستئناف الفرعي و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض أداء واجبات الكراء عن المدة من 2017/05/01 إلى 2018/07/31 و الحكم من جديد على المستأنف عليه الفرعي الشمري عبد الطيف بأدائه لفائدة المستأنفين فرعيا رشيدة ****** و من معها مبلغ 20625,00 درهم و تحميله الصائر و التأييد في الباقي .

لـهذه الأسبـــاب

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

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي و قبول طلب الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف المستأنفين فرعيا **** رشيدة و من معها و قبول الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف المستأنف الأصلي ****** .**

في الموضوع : برد الأصلي مع إبقاء الصائر على رافعه و باعتبار الفرعي و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض أداء واجبات الكراء عن المدة من 2017/05/01 إلى 2018/07/31 و الحكم من جديد على المستأنف عليه فرعيا **** بأدائه لفائدة المستأنفين فرعيا رشيدة ****** و من معها مبلغ 20625,00 درهم و تأييده في الباقي و برفض الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرفه و بتحميله كافة الصائر .**

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشار المقرر كاتب الضبط

س/غ

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

قرار تمهيدي رقم: **647**

بتاريخ: **2023/06/14**

ملف رقم:

2022/8206/1710

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/06/14**.

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة السيدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **ورثة عبد الله ****** وهم : والده محمد ****** – أمه فاطمة السعيد– زوجته فاضمة اعلي بنت الحسين – أولاده : سعيد ******، الحسين ******، مليكة ******، عزيز ******.**

عنوانهم نائبهم الأستاذ جلال بيتي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين : **ورثة إدريس ****** وهم محمد ****** اصالة عن نفسه ونيابة عن امه مينة موجيد واخوته: هشام– عبد الحكيم– حان لقبهم ******.**

عنوانه

نائبهم الأستاذ البستاني المحامي بهيئة البيضاء.

بوصفهم مستأنفا عليه من جهة أخرى

ملف رقم: **2022/8206/1710**

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/05/17.
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي مع طلب توجيه اليمين الحاسمة الذي تقدم به السادة ورثة عبد الله ****** بواسطة دفاعهم والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/3/8 والذي يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدارالبيضاء بتاريخ 2020/9/22 رقم 3785 ملف رقم 2020/8219/3355 والذي قضى بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 295750,50 درهم واجب الكراء عن المدة من 2011/6/28 إلى 2019/1/16 وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بشارع الحسن II رقم 26 بابن سليمان مع النفاذ المعجل بالنسبة لأداء الواجبات الكرائية وتحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه في الأدنى وبرفض باقي الطلبات.

وبناء على المقال الاصلاحي الذي تقدم به المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم والمؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2023/2/21 يلتمسون فيه مواصلة الدعوى في اسم ورثة المستأنف عليهم.

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية بابن سليمان بمقال افتتاحي يعرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه المحل التجاري بشارع الحسن الثاني II رقم 226 بابن سليمان لاستعماله كمقشدة بسومة شهرية قدرها 3250 درهم وبأنه تقاعس عن أداء كراء المدة من 2011/6/28 إلى 2019/1/16 وجب عنها مبلغ 295.750 درهم رغم توصله بإنذار بتاريخ 2019/1/22 مما أصبح معه في حالة مطل موجبة للإفراغ، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته المبلغ المذكور وإفراغه من العين المكتراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل والإكراه في الأقصى، وعزز المقال بمحضر تبليغ إنذار وشهادة تسليم مع عقد كراء.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 2019/03/20 التمس من خلالها الحكم بعدم الاختصاص النوعي لكون النزاع يكتسي صبغة تجارية وبأن الاختصاص يعود للمحكمة التجارية بالبيضاء وفي الشكل التمس عدم قبول الدعوى لعدم إثبات الصفة.

وبناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة جوابية بجلسة 2019/04/03 جاء فيها رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي لكون النزاع مدني كرائي أحد طرفيه ليس بتاجر كما ان المدعى عليه نفسه لم يثبت انه تاجر، معززا ذلك بعقد بيع لإثبات صفته كمالك للمحل، رخصة 482 من رئيس المجلس الحضري بتاريخ 1982/7/28.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب بجلسة 2020/04/10 أكد من خلالها الدفع بعدم الاختصاص ودفع بان الوثائق المدلى بها لا تتعلق بالمحل موضوع الدعوى لعدم التطابق في رقم المحل.

وبناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة جوابية بجلسة 2020/05/08 جاء فيها ان الرقم 277 مضمن بالعقد يخص البقعة الأرضية وليس رقم المحل التجاري وبان عقد الكراء يغني عن أية وثيقة لإثبات صفته في الادعاء.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تأكيدية بجلسة 2020/05/22 أكد من خلالها دفوعاته السابقة.

وبناء على إدلاء نائب المدعي بشهادة إدارية عدد 25 بتاريخ 190/3/13 تفيد تطابق رقم المحل بعقد الكراء 226 ورقم المحل برخصة البناء 124 مكرر.

و بناء على إدراج الملف من جديد بهذه المحكمة.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف استأنفه الطاعنون مؤسسين استئنافهم كما يلي :

أنه أول دفع يثيره العارضون في مقالهم الاستئنافي التقادم بصفة الطلب منصب على أداء واجبات الكراء ابتداءا من 2011/06/28 وأن الطلب قدم بتاريخ 2019/03/04 واعتبارا أن واجبات الكراء من الأداءات الدورية التي تتقادم بمضي خمسة سنوات وبالتالي فإن المدة المحكوم بها تشمل مدة زائدة باعتبار طالها أمد التقادم (وهذا من باب الاحتياط). وأنه إن كان فعلا الطرف المستأنف عليه محق في واجبات الكراء فإن واجبات الكراء كان يتعين أن تبتدئ المطالبة بها من 2014/03/04 وليس من سنة 2011/06/28 وهذا ما يجعل أن جزء من المبلغ المحكوم به قد طاله أمد التقادم، وهذا دائما من باب الاحتياط. وأنهم سبق لهم في مستهل استئنافهم أن أثاروا ملاحظة أن المستأنف عليه استغل فترة مرض والدهم ومورثهم وتم سلوك مسطرة الأداء والإفراغ وأن المستأنف عليه أخفى عن المحكمة اتفاق مبرم بينه وبين مورث العارضين المرحوم ****** عبد الله مفاده تسديد مورث العارضين واجبات كراء المحل مباشرة لمصلحة الضرائب وأن هذا الاتفاق مفاده أن واجبات الكراء كانت تؤدى لمصلحة الضرائب من طرف مورث العارضين والذي يقر فيه المستأنف عليه على أن واجبات الكراء تؤدى لفائدة قباضة بلدية ابن سليمان من أجل تسديد الديون التي هي في ذمة المستأنف عليه موضوع الضريبة جدول المكلفين رقم 39701220 وأن الطرف المستأنف عليه ظل يحتفظ بتواصيل الأداء وهذا ما حدى بالعارض إلى المطالبة بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه على هذه الواقعة، وواقعة تسلم واجبات الكراء عن فترة لاحقة من طرف السيد التدلاوي خالد. وأن مورثهم كان قائم الأداء وأنهم مستعدون لإثبات واقعة تسلمه أداء واجبات الكراء عن فترة لاحقة ابتداء من سنة 2015. وأنهم يعززون استئنافهم باشهادات مفادها أن الطرف المستأنف عليه كان بالفعل يتسلم واجبات الكراء مباشرة من السيد التدلاوي خالد حسب مشاهرة قدرها 3400 درهم بصفته مسير للمحل التجاري ومستعد للإدلاء بشهادته أمام المحكمة الشيء الذي لا يمكن إنكاره من طرف المستأنف عليه. وأن مبلغ الكراء كان يتسلمه عن بعض الشهور من يد السيد طارق الغزالي بصفته هو الآخر كان يشتغل بالمحل التجاري وأن واجبات الكراء كانت تؤدى وكان يتسلمها المستأنف عليه السيد ادريس ****** وكان حاضر على هذا التسليم في بعض الشهور المحكوم بها السيد حسن ****** المستعد هو الآخر للإدلاء بشهادته أمام المحكمة وأنهم يعززون استئنافهم باشهادات تفيد وتؤكد تسديد واجبات الكراء وأنه كيف كان للمستأنف عليه أن يسكت عن مطالبة واجبات الكراء منذ سنة 2011 ولم يتقدم بالطلب إلا سنة 2019. وأنهم يؤكدون على أن المستأنف استغل فترة وفاة والدهم الذي كان ضابطا للأداء. وأنهم يؤكدون ملتمسهم الرامي الى توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه عن واقعة الأداء التي يبقى معها الإنذار الموجه لمورث العارضين انذارا باطلا بطلانا مطلقا كون مورث العارضين كان دائم الأداء وأن المبالغ المحكوم بها من قبل واجبات الكراء واجبات غير مستحقة. وأنه إحقاقا للعدل وأمام وفاة المدعى عليه الأصلي الذي ذهبت معه أسرار هذا الملف فإنه لا يسع العارضين إلا تأكيد ملتمسهم الرامي الى توجيه اليمين الحاسمة واستدعاء الشهود للوقوف على حقيقة هذا الملف. وأن الحكم المستأنف اعتمد

فقط على طرح الطرف المستأنف عليه دون الأخذ بوسائل دفاع العارضين لعدم استدعاء دفاعهم. والتمسوا الأمر تمهيديا بإجراء بحث بحضور طرفي النزاع والشهود السادة: 1- خالد التدلاوي بعنوانه الرقم 226 شارع الحسن الثاني ابن سليمان 2- حسن ****** بعنوانه : - طارق الغزالي بعنوانه الحي الحسني بلوك هاء الرقم 89 ابن سليمان. مع القول والحكم بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه عن تسلمه واجبات الكراء عن المدة المطالب بها والواجبات المؤداة من طرف مورث العارضين لحسابه لإدارة الضرائب والقول والحكم بإلغاء الحكم الإبتدائي القاضي بالإفراغ مع بطلان الإنذار الموجه لمورث العارضين والبت في النازلة من جديد على أساس رفض الطلب. وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي وطي التبليغ، الإراثة، الوكالة، الاشهادات وعددها 3 (ثلاثة)، التصريح بالشرف المتعلق بتسديد الدين لإدارة الضرائب وتوصيل خاص.

بناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 2022/4/20 أنه يجيب على الدفع القائل بأنه استغل فترة احتضار مورث المستأنفين ليتوجه بدعوى الأداء والإفراغ بالقول أن المرض أو الإحتضار ليس سببا قانونيا من أسباب عدم أداء الوجيبة الكرائية أو سقوطها، ثم كيف يمكن للعارض أن يعرف أن مورث المستأنفين كان مريضا وهو الذي انقطع عن أداء الوجيبة الكرائية لأزيد من 11 سنة، فهل قام المستأنفون بإشهار احتضار مورثهم حتى يتسنى للعارض أن يعرف ذلك، يتضح أن هذا الدفع هو والعدم سواء وهو مجرد محاولة لتشتيت المحكمة في اتجاهات أخرى غير المنحى الطبيعي لطلبات العارض التي تؤدي واقعا وقانونا إلى تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به شكلا وموضوعا.

ثانيا، إنه يجيب كذلك عن الدفع القائل بأن العارض سبق وأنجز اتفاقا مع مورث المستأنفين التزم بموجبه هذا الأخير بأداء السومة الكرائية لفائدة مصلحة الضرائب. ومن المعلوم أن البينة على من ادعى، فإذا استطاع المستأنفون أن يثبتوا بأن مورثهم كان يؤدي أو أدى ولو مائة درهم لفائدة مصلحة الضرائب منذ تاريخ إبرام هذا الإشهاد، فإن العارض سوف يتنازل عن هاته الدعوى، وهذا هو السبب الحقيقي الذي جعل المستأنفين لا يرفقون مقالهم الإستئنافي بأي وصل من وصولات أداء الضريبة، فمعلوم جيدا أنه من يؤدي الضريبة يحصل على وصل الأداء (reçu de paiment) وأن الضريبة لم تؤدى حتى تراكمت ووصلت إلى أزيد من 383.071,25 درهم، وبدأت الإنذارات بالأداء تتقاطر على العارض من إدارة الضرائب، ليتوجه صوب مكتب أداء الضرائب ويعلم أن مورث المستأنفين لم يسبق أن أدى أي شيء لمصلحة الضرائب بل كان يستغل المحل التجاري المتواجد على مستوى الشارع الرئيسي لمدينة ابن سليمان، والذي يدر مبالغ مالية مهمة، كان مورث المستأنفين يستغل هذا المحل دون أداء درهم واحد، علما أن العارض يعتاش منه. وأن عدم أداء الوجيبة الكرائية أو إثبات أدائها بعد التوصل بإنذار بالأداء وفق الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في قانون الكراء، يعتبر مطلا يخول للعارض الحصول على مجموع السومات الكرائية المتحصلة في ذمة مورث المستأنفين وإفراغه من العين المكتراة، أما ماعدا ذلك من المحاولات الواهية للإدلاء بمجموعة من الإشهادات لأشخاص كلهم يشتغلون لدى مورث المستأنفين، هي محاولات بائسة، فهل شهد هؤلاء الشهود على أداء الوجيبة الكرائية لما يزيد عن 168 شهرا. وأنه وخلافا لما يدعيه المستأنفون وتفنيدا لجميع مزاعم المستأنفين فإنه يدلي بما يفيد أدائه لجميع الضرائب المترتبة عن محله، بل إنه أدى في سنة 2020 فقط ما يزيد عن اثنا عشر مليون سنتيم كضرائب وغرامات ناتجة عن تأخير تسديد الضريبة، فأين هو هذا الأداء الذي يتحدث عنه المستأنفون، وأنه قد تضرر بشكل فضيع من جراء تماطل مورث المستأنفين وعدم أدائه الوجيبة الكرائية واستغلاله عجز ومرض العارض ووجود أبنائه خارج أرض الوطن، ليقوم باستغلال المحل التجاري بل وكرائه من الباطن للمسمى خالد

التدلاوي، ويقوم بالتمتع بمداخيل المحل التجاري وحرمان صاحبه من أي دخل ضاربين بعرض الحائط جميع الالتزامات التي تجمع المكتري بالمكري وأهمها أداء الوجيبة الكرائية في وقتها المحدد. والتمس تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنفين الصائر. وأرفق المقال بشهادة أداء الضريبة.

بناء على تعقيب دفاع المستأنفين بجلسة 2022/5/18 مؤكدا ما سبق.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة والقاضي باجراء بحث

وبناء على ما راج بجلسة البحث

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 2023/5/17 جاء فيها أنه تقرر تمهيديا إجراء بحث بحضور أطراف النازلة ، و أنه شاءت الأقدار أن يتخلفا طرفي الدعوى للوفاة، و أن المحكمة ارتأت إجراء بحث للوصول إلى حقيقة الأمور الشيء الذي لم يتأتى، و أن العارضين لا يسعهم والوضع الحالي إلا أن يؤكدوا ما جاء في مقالهم الإفتتاحي و مذكراتهم و يركزون على التصريح بالشرف المدلى به بملف النازلة الذي يقر فيه مورث المستأنف عليهم بصفته الطرف المكري أن مورث العارضين المرحوم الراضي عبد الله كان يؤدي السومة الكرائية لفائدة قباضة بلدية ابن سليمان من أجل تسديد الديون التي كانت بذمة المرحوم ادريس ****** ، و هذا مفاده أن مورث العارضين كان يؤدي واجبات الكراء المصلحة الضرائب نيابة عن المكري ، و بالتالي فإن المبالغ المحكوم بها لفائدة المستأنف عليهم غير محقين فيها و أن الإفراغ المحكوم به لا مبررله ملتمسين بإلغاء الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته.

وبناء على مذكرة جوابية بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2023/5/17 جاء فيها انه سبق أن أمرت المحكمة بإجراء بحث لعدة جلسات أخرها جلسة 2023/4/12 حضر لها العارض و تخلف المستأنف رغم توصله ، ولم يدل بأصل الوكالة رغم إنذاره بذلك، وهي الوكالة التي سبق أن أدلى بصورة منها بالملف لتؤخر المحكمة الملف لجلسة البحث 2023/4/12 ليتخلف المستأنف رغم سابق الحضور عن جلسة البحث وإحالة الملف على الجلسة العلنية ، و أن المستأنف لم يستطع إثبات الصفة يكون استئنافه معيبا شكلا و يتوجب القول برفضه وفقا لمقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية، الذي ينص على أنه " لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة الأهلية المصلحة ، لإثبات حقوقه "، وبانتفاء الصفة يكون استئناف المستأنف غير صحيح و يتوجب رده، و أن المستانف تخلف عن جلسة البحث دون مبرر مشروع، رافضا بذلك الإجابة على أسئلة المحكمة متملصا من إثبات إدعاءاته الواردة بالمقال الإستئنافي و التي لا تعدو أن تكون مجرد ضرب من الخيال، فإثبات الإدعاء يكون بوسائل مادية ملموسة قانونية و منطقية، و ليس بادعاءات من قبيل اشهادات كتابية لا يعلم مصدرها أو مصداقية محررها أو انتفاء موانع الشهادة عن صاحبها، و أنه تبعا لما سلف من أسباب و حيثيات و أسباب أخرى لا يتسع صدر هذه المذكرة لذكرها ، ملتمسا اساسا بتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به مع رفض الإستئناف شكلا لعدم اثبات الصفة و احتياطيا بتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به مع رفض الإستئناف

موضوعا لعدم قيامه على أساس قانوني.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/05/17 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/06/14.

محكمـة الاستئـناف

حيث ارتأت المحكمة قبل الفصل في جوهر النزاع الامر تمهيديا باجراء بحث تكميلي يستدعى له الاطراف والدفاع.

لـهذه الأسبـــــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا وتمهيديا باجراء بحث تكميلي بواسطة المستشارة المقررة يستدعى له الاطراف ودفاعهم وذلك بجلسة 2023/7/12 بالقاعة رقم 10 على الساعة 12,30 زوالا.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار تمهيدي رقم : **648**
بتاريخ : **2023/06/15**
ملف رقم : **2023/8206/971**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء**
بتاريخ **2023/06/15**

وهي مؤلفة من السادة :
رئـــــيسة ومقررة.
مستشارا.
مستشارة
بمساعدة السيد كاتب الضبط.
في جلستها العلنية القرار الآتي نصه :

بين ******.
الكائن
نائبه الأستاذ المحامي بهيئة المحامين بالقنيطرة.

بوصفه مستأنفا من جهة.

وبين : ******و ******.
الكائنان
نائبهما الأستاذ المصطفى العرفاوي المحامي بهيئة المحامين بالقنيطرة.
بوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/06/01.
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ****** بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 2022/12/27 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2951 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/10/04 في الملف عدد 2022/8207/1642 القاضي بأدائه لفائدة المدعيين مبلغ 135.605,00 درهم عن المتبقي من واجبات كراء المحل التجاري الكائن بحي المغرب العربي بلوك ج رقم 87 القنيطرة خلال المدة من 2016/09/01 الى متم شتنبر 2022 ومبلغ 31.590,00 درهم عن واجبات ضريبة النظافة خلال المدة من 2016/09/01 الى متم ماي 2022 الكل مع النفاذ المعجل، ومبلغ 1500 درهما كتعويض عن التماطل، وبالمصادقة على الانذار المبلغ اليه بتاريخ 2022/03/15 وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو و من يقوم مقامه، وبتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى وتحميله الصائر بحسب المحكوم به.

وحيث تقدم كل من *******و****** بواسطة نائبهما باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 2023/04/13 يستأنفان بمقتضاه الحكم المشار إليه أعلاه.

<u>في الشكل :</u>

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن و اعتبارا لكون الأستئناف مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من أجل وصفة و أداء فهو مقبول .

و حيث أن الأستئناف الفرعي تابع الأستئناف الأصلي و يدور معه وجودا و عدما و ما دام أنه مستوف لكافة الشروط القانونية فهو مقبول .

<u>في الموضوع :</u>

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهما *******و****** تقدما بواسطة نائبهما بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا فيه أن المدعى عليه يكتري منهما محلا بسومة شهرية قدرها 4500 درهم أصبحت بعد الزيادة فيها محددة في مبلغ4950 درهم بدءا من 2021/06/01، وأنه تخلف عن أداء الكراء وواجبات ضريبة النظافة بالرغم من انذاره ، ملتمسين الحكم عليه بادائه لهما مبلغ 256.000,00 درهما عن واجبات كراء المدة من 2016/09/01 الى غاية ماي 2021 بحسب سومة شهرية قدرها 4500 درهم ومبلغ 59.400,00 درهم عن كراء المدة من 2021/06/01 الى متم ماي 2022 بحسب سومة شهرية قدرها 4950 درهم، ومبلغ 31.590,00 درهم عن واجبات ضريبة النظافة عن المدة من

2016/09/01 الى متم ماي 2022 ، ومبلغ 15.000,00 درهم كتعويض عن التماطل، و بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو من يقوم مقامه، و الكل مع النفاذ المعجل و الاجبار في الاقصى وتحميله صائر الدعوى. وارفقا مقالهما بعقد كراء، حكمين ابتدائيين ومحضر تبليغ انذار.

وبناء على جواب المدعى عليه المقدم بواسطة نائبه جاء فيه ان ذمته خالية من الواجبات الكرائية المطلوبة وادلى إثباتا لذلك بوصولات إيداع بالحساب البنكي للمدعية وتصريحين بالتسديد صادرين عن الطرف المدعي أعلاه، وعقد اتفاقي بينه وبين المدعي حول اعفائه من أداء واجبات كراء 3 سنوات تبتدا من 2019/05/01 الى 2022/04/30، كما ارفق مذكرته بوثائق أخرى.

وبناء على تعقيب المدعيين المرفق بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي جاء فيه ان الاداءات المحتج بها من المدعى عليه ناقصة ولا تغطي جميع المدة المطلوبة، وأن الاتفاق المبرم بين المدعى عليه و المسعودي يخصهما معا دون المدعية نعيمة التي تبقى محقة في المطالبة بنصيبها من الوجيبةالكرائية، ملتمسين رد دفوعه والحكم وفق طلبهما الاصلي والاضافي الرامي الى أداء مبلغ 19.800 درهم عن كراء المدة اللاحقة عن الانذار الممتدة من 2022/06/01 الى 2022/09/30 مع النفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر.

و بتاريخ 2022/10/04 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم عدم ارتكازه على أساس من الواقع والقانون، ذلك أن الثابت من وثائق الملف، أن الإنذار الموجه له والذي يطالب بمقتضاه المستأنف عليهما واجبات الكراء من تاريخ الكراء أي 2016/09/01 إلى غاية ماي 2021 لا أساس له ، لأنه يؤدي للمستأنف عليهما واجبات الكراء باستمرار عبر إيداع بحسابهما البنكي جميع الشهور المطالب بها، مدليا بهاته التحويلات البنكية وعقد اتفاق مصادق عليه ونسخة مقال تطالب فيه المدعية بواجبات الكراء عن مدة من 2019/05/01 ونسخة من الحكم القاضي برفض طلب واجبات الكراء ونسخة من مقال استئناف حكم الزيادة، وتصريح بالتسديد مصادق عليه وتصريح بالشرف مصادق عليه، تنتفي معه واقعة التماطل في حقه لوقوع الأداء سيما وان تاريخ إرسال الإنذار له لم يمض عليه سوى شهر على وضع الطاعن لواجبات الكراء بحسابه البنكي.

أما في شق الدعوى المتعلق بأداء ضريبة النظافة فإنه معيب شكلا لعدم إدلاء المدعي بما يثبت خضوع المدعى فيه لهذه الضريبة وأداء المستأنف عليهما لها للجهات المختصة حتى يحق له الرجوع بما أداه على الطاعن، مما يستوجب التصريح بعدم قبولها شكلا.

وبخصوص واجبات الكراء المطالب بها بمقتضى المقال الإضافي، فان المستأنف عليهما طالبا بمقالهما الإضافي واجبات الإنذار اللاحقة على الإنذار أي من 2022/06/01 إلى 2022/09/30

وجب فيها مبلغ 19.800 درهم وأن الطاعن أدى مبالغ الكراء بعد الزيادة في واجبات الكراء عن جميع تلك المدة المطالب في إبانها وقبل التقدم بالمقال الإضافي الذي لم يبلغ له أي أنه أدى بتاريخ 2022/06/17 مبلغ 4.950 درهم و 2022/08/11 أدى مبلغ 7.000 درهم وبتاريخ 2022/08/24 أدى مبلغ 2.450 درهم وبتاريخ 2022/09/08 أدى مبلغ 5.400 درهم وبتاريخ 2022/11/08 أدى مبلغ 9.900 درهم أي أنه أدى ما مجموعه 29.700 درهم . وبخصوص نفي المستأنف عليهما تسديد قيمة واجبات الكراء عن المدة من 2017/01/01 إلى 2017/07/01 لسيد اليازيد عبد الكريم حسب التصريح بالشرف المصحح الإمضاء 2016/11/08، فإن المحكمة حملت الطاعن الواجبات المذكورة بحجة أنه لم يؤديها للسيد اليزيد في حين أنه سدد تلك المبالغ بمقتضى ارساليات عن طريق وكالة كاش بليس بلغ ما مجموعه 31.500 درهم.

ومن جهة أخرى، فان الطاعن يكتري المحل موضوع النزاع من المستأنف عليهما ودأب بناء على طلبهما بإيداع جميع مبالغ الكراء بحساب المستأنف عليها ****** المفتوح لدى البنك العقاري والسياحي وأنه يؤدي واجبات الكراء باستمرار وانتظام إلا أنه فوجئ بالمستأنف عليهما يبعثان له بإنذار يطالبان من خلاله بواجبات الكراء عن المدة مند انجاز عقد الكراء والتي سبق وأن توصل بها بحسابه البنكي فضلا عن أنه بالإطلاع على الفقرة الأخيرة من الحكم والمعنونة ب " في التعويض على التماطل والفسخ والإفراغ " فان 1 شتنبر 2016 صادف تاريخ كراء الطاعن للمحل من المستأنف عليهما وأنه سلمهما أجرة الكراء بيدهما فور المصادقة على العقد فكيف يعقل أن يكتري اي شخص محل تجاري أو سكني ولا يؤدي واجب كراء الشهر الأول والدليل على صدق أقوال العارض التصريح بالتسديد مصادق عليه بتاريخ 2016/11/02 يقر فيه المستأنف عليهما بأنهما توصلا بواجبات الشهور 2016/12/11/10 أي الشهور التي تلت شهر شتنبر من سنة 2016.

أما بخصوص واجبات الكراء لشهر ابريل فإن الطاعن أداه إذ أنه أدى إلى تاريخ التنازل عن واجبات الكراء التي تنتهي بتاريخ 2022/04/30 ما مجموعه 73 شهرا و شهر يونيو من سنة 2018 أداها مباشرة بين يدي المستأنف عليها ****** مما يجعل ذمته خالية من واجبات الكراء، ملتمسا أساسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. واحتياطيا إجراء بحث بين الطرفين بمكتب القاضي المقرر مع حفظ حقه في الإدلاء بمستنتجاته بعد البحث وجعل الصائر على عاتق المستأنف عليهما. وأرفق مقاله بنسخة من حكم وطي التبليغ و5 وصولات لتحويلات بنكية في اسم بغوت نعيمة و5 تحويلات عن طريق كاش بليس للسيد اليزيد عبد الكريم.

وبجلسة 2023/04/20 أدلى المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي جاء فيها أن المستأنف ركز اسباب استئنافه للحكم الصادر ضده على القول بانتفاء واقعة التماطل في الأداء لكونه قد أدى كل واجبات الكراء المحكوم بها موضحا أنه ليس بذمته أي دين

كرائي عن سنوات : 2016 و 2017 و 2018 و 2019 و 2020 و 2021 و 2022 ومستدلا ببعض الأوراق التي سبق مناقشتها ابتدائيا.

فبخصوص سنة 2016، فان البين من بند الثمن في عقد الكراء ان الطرفين قد اتفقا على ان يؤدي المكتري واجبات الكراء في الأول من كل شهر مقابل وصل أن المستانف قد استنكف بمناسبة المحاسبة القضائية عن الادلاء بوصل الأداء الخاص بشهر شتنبر 2016 مكتفيا بالقول انه قد أداه إلا ان هذا القول بقي مجردا من أي إثبات مما يجعل الحكم بادائه قد كان سديدا ويتعين تأييده.

و بخصوص المدة من 2017/01/01 إلى 2017/07/30، فان المستانف زعم انه نفذ اتفاقه مع العارضين وذلك بتسديده لواجبات الكراء المستحقة لهما عن هذه المدة للسيد اليازيد عبد الكريم شخصيا صاحب ب.ت.و C 43696 والحال أن هذا الادعاء بقي مجردا من الإثبات، لأن المستانف لم يدل لحد الآن بما يفيد توصل السيد اليازيد عبد الكريم شخصيا صاحب المعين في الأذن الخاص بهذه المبالغ الكرائية وان كل ما أدلى به خلال هذه المرحلة مجرد صورة شمسية لايصالات هي بمثابة اوامر بتحويل الأموال وعددها 5 وصولات صادرة عن وفاكاش وان العارضين ينازعان بشدة في هذه الوصولات لأنها لا تثبت بأي حال من الأحوال واقعة التوصل والاستلام من طرف الشخص المعني بالأمر وانما تثبت واقعة التحويل فقط وزيادة على ذلك فإنه ليس ضمن هذه الوصولات ما يثبت ان الشخص المقصود بها هو الطرف المتفق عليه ، كما انه ليس ضمنها ما يفيد انها مبالغ تتعلق بالكراء وليس مبالغ أو أنها تتعلق بكراء المحل المدعى فيه وبالمدة المعينة في الاذن بالأداء وليس بمحل آخر او معاملة اخرى لا علاقة لها بالاطراف.

كذلك من الالتزامات المتفق عليها مع المكتري تحت بند ثمن الكراء هو ان أي أداء يقوم به يتعين عليه ان يحصل كمقابل له على وصل كرائي يفيد الابراء إلا أنه لم ينفذ ما التزم به سيما وان الأوامر بتحويل الأموال هي مجرد أوامر يمكن التراجع عنها لدى هذه الوكالات واسترجاع الأموال بعد إلغاء المعاملة أو عند عدم سحبها من طرف المرسل اليه الأمر الذي يقتضي من المستانف ان يدلي على الأقل بما يثبت استلام المرسل اليه لهذه الأموال وتوقيعه على ذلك، وبالتالي ففي غياب هذه الإثباتات يبقى كل ما يدعيه في هذا الاطار قاصر عن درجة الاعتبار القانوني وان الحكم الابتدائي حينما قضى عليه باداء هذه المبالغ كان سديدا مما يقتضي التصريح بتأييده.

وحول المدة من 2017/08/01 إلى 2017/12/30، فان البين من عقد الكراء انه يتضمن طرفا مكريا هو عبارة عن شخصين لكل واحد منهما ذمته المالية المستقلة عن الآخر ، وان كل الوصولات الصادرة تنفيذا لهذا العقد تتضمن توقيعا وإبراء مشتركا من لدن هذين الشخصين وهما المستانف عليهما حاليا وكمثال على ذلك وصل التصريح بالتسديد الموقع عليه بتاريخ 2016/11/02 بخصوص كراء أكتوبر و نونبر ودجنبر 2016 ثم التصريح بالشرف المؤرخ في 2016/11/02 بخصوص الاذن للمكتري باداء واجبات الكراء للمسمى اليازيد عبد الكريم ، إذ يلاحظ ان كل هذه

المحررات تحمل توقيعهما معا دون ان ينوب الواحد منهما عن الآخر او يفوض الواحد منهما للآخر بالانفراد في قبض هذه الواجبات وان المستانف هو الذي اتفق مع هذين المكريين ودأب على الحصول على توقيعهما معا على أية معاملة قد خالف هذا الاتفاق مرتين على الأقل وذلك حينما قرر بإرادته المنفردة ان يؤدي ما بذمته بخصوص متم سنة 2017 عن طريق ايداعه في الحساب البنكي الخاص ب****** دون ان يتوصل بموافقة صريحة من لدن ******او اذن خاص منه باداء نصيبه ل****** مما يجعل أي اداء قام به على هذا النحو أداءا ناقصا في حق ******ومن حقه أن يطالبه بنصيبه الذي لم يتوصل به ولم يعطه بشانه أي إبراء ، أما المرة الثانية التي خالف فيها المستانف عقد الكراء وما جرى به التعامل القانوني معهما ، كان بمناسبة انفراده بالسيد ******وحصوله منه على تنازل عن حقه في الكراء بخصوص المدة من 2019/05/01 إلى غاية 2022/04/30 حيث لم يسع للحصول على أية موافقة أو اذن من السيدة ****** كدليل على موافقتها على تجزيئ الأداء أو الأداء لمن ليس مأذونا له في قبض الدين وأن عدم حصول المستانف على اي اذن خاص من ******بكونه يفوض لشريكته في قبض نصيبه من الكراء يجعل اي أداء كأن لم يكن مما يجعله لازال مدينا بنصيب العارض وان الحكم القاضي عليه بالأداء قد كان سديدا، مما يقتضي التصريح بتأييده.

وبخصوص سنة 2018، فان الواجب أداؤه برسم سنة 2018 هو 4500 درهما x 12 شهرا = 54.000,00 درهما، وان الدفوع بمناسبة إيداع كراء المحل بالحساب البنكي لمكري واحد بدلا من حسابهما معا رغم عدم موافقة او إذن ******على ذلك هي دفوع تنطبق ايضا على الايداعات التي قام بها المستانف برسم سنة 2018 مما يجعل نصيب ******لازال في حكم المديونية العالقة بذمة المستانف وقدره 54.000 : 2 = 27.000,00 درهما.

ومن جهة اخرى فإن البين من مجموع الوصولات التي استدل بها المستانف كدليل على أدائه لواجبات كراء سنة 2018 ان مجموع ما أداه هو مبلغ 44.100 درهم فقط وهو مبلغ أقل من مبلغ : 54,000 درهم بفارق 9.900 درهم لازال برمته بذمة المستانف ولم يسدده لحد الان بالرغم من توصله بإنذار صريح بضرورة الوفاء به داخل الأجل المضروب له، وعليه فلما لم يبرئ ذمته من هذه الديون كلها فإنه يكون متماطلا في الاداء بخلاف ما يزعمه في مقاله الاستئنافي وان المحكمة لما تأكدت من واقعة المطل فإنها قد قضت عليه بالاداء والافراغ للتماطل فجاء حكمها مصادفا للصواب ويتعين تأييده.

بالنسبة للمدة من 2019/01/01 إلى غاية 2019/04/30، فان الواجب المستحق على المكتري برسم هذه المدة هو 4500 × 4 = 18.000,00 درهم وان ما ينطبق على سنة 2018 من دفوع ينطبق ايضا على هذه المدة من سنة 2019 بحيث تم ايداعها لفائدة طرف دون طرف آخر

لم يأذن بذلك مما يجعل حقوق هذا الأخير لازالت في حكم من لم تؤد لحد الان وان الحكم القاضي بادائها قد كان سديدا، مما يقتضي تاييده في هذا الشق.

أيضا فباستقراء مجموع ما أداه المستانف واودعه في حساب السيدة ****** برسم هذه المدة سيتضح بانه لم يودع سوى مبلغ 12.800,00 درهم فقط وهو مبلغ أقل من مبلغ 18000,00 درهما بفارق 5.200,00 درهما الذي لازال برمته في ذمة المستانف ولم يسدده لحد الان بالرغم من توصله بانذار صريح في الموضوع مما يجعله متماطلا وان الحكم عليه بالاداء والافراغ قد كان سديدا ويتعين تأييده.

وحول نصيب ******في الكراء برسم المدة من 2019/05/01 إلى غاية متم ابريل 2022، فان البين من الاتفاق الجزئي المبرم بين المستانف والسيد ******ان هذا الأخير اختار التوصل مسبقا بنصيبه من الكراء الخاص بهذه المدة وقدره : 4500 : 2 = 2.256 درهما × 36 شهرا = 81.000,00 درهما بحيث اعتبر هذا النصيب بمثابة ثمن شرائه لسيارة من عند المستانف وبالتالي فإن هذا الأخير بريء من هذه المدة في حدود نصيب المشتري منه.

وحول نصيب ****** في الكراء برسم المدة من 2019/05/01 إلى غاية 2022/04/30، فان البين من تاريخ اتفاق المستانف مع شريك العارضة أن الواقعة وقعت في شهر ابريل 2019 وهو زمن كانت فيه نعيمة بنون مستقرة بفرنسا وتنتظر ان يودع لها المستانف نصيبها من الكراء الشهري وقدره 2.250 درهما ولما طال انتظارها حلت جائحة كورونا كوفيد 19 فتم الحد من التنقلات فبقيت حساباتها الكرائية مع الطرف المستأنف مجمدة وغير واضحة إلى ان وقع انفراج فحلت بالمغرب وطالبت بحقوقها، إلا ان المستأنف واجهها باتفاقه المذكور مع شريكها ولما واجهته بعدم اخبارها بهذا الاتفاق وعدم توقيعها عليه وعدم اذنها له بتسلم أي مبلغ نيابة عنها فإنه امتنع عن الأداء مما جعلها توجه له إنذارا صريحا في الموضوع من اجل الأداء والإفراغ بقي بدون مفعول فرفعت ضده دعوى أمام المحكمة التجارية بالرباط إلا أنها قضت برفض طلبها ولازال النزاع معروضا على انظار المحكمة حاليا سواء في اطار الاستئناف الفرعي المرفق مع هذه المذكرة او استنادا للمقال الاستئنافي.

وبخصوص أداء المستانف لجزء من الواجبات الكرائية بحسب السومة القديمة وادائه لجزء آخر بحسب السومة الجديدة، فان البين من مستندات القضية ولاسيما الحكم الابتدائي القاضي بالزيادة في الكراء في مواجهة المستانف ان هذا الأخير صدر ضده حكم ابتدائي قضى بجعل الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 4950,00 درهما بدلا من 4500,00 درهم وذلك ابتداء من 2021/06/01 وان هذا الحكم كان مشمولا بالنفاذ المعجل و أيد استئنافيا بمقتضى القرار عدد 1739 وتاريخ 2022/11/14 وان المستأنف بلغ بتاريخ 2022/03/14 بإنذار صريح من أجل أداء ما بذمته بحسب مبلغ 4500,00 درهما الى غاية متم ماي 2021 ثم بحسب مبلغ 4950 درهما ابتداء من

2021/06/01 وأمهل لاجل ذلك مدة 15 يوما قصد الأداء والحال أنه بالرجوع الى اجوبة وردود المستانف يتضح بانه لم يستجب لهذا الانذار بحيث يتضح من جميع الوصولات المستدل بها على حالتها واللاحقة عن تاريخ 2021/06/01 انها تتضمن كلها أداءات ناقصة في حدود مبلغ الزيادة وقدره 450 درهما : ذلك انه وحتى الاتفاق المبرم مع السيد ******والشامل للمدة من 2021/06/01 الى غاية 2022/04/30 فإنه لم يؤد بشانه المستانف واجب الزيادة المحكوم بها وقدرها : 450 : 2 = 225 درهما x 11 شهر = 2475,00 درهما متى اعتبر انه يتعلق بنصيبه فقط أما اذا اعتبر انه يتعلق بنصيب الطرفين معا على نحو ما يدفع به فإن الواجب المتخلد بذمته ولم يؤده رغم إنذاره الصريح بذلك فهو : 450 درهما x 11 شهرا = 4.950,00 درهما وأن المستانف لم يشرع في الأداء بحسب نسبة الزيادة الجديدة إلا ابتداء من ماي 2022 حيث عاد كعادته الى ايداع مبالغ الكراء في الحساب الشخصي لأحد الشريكين وهي السيدة ****** دون أن يحصل على إذن شريكها السيد ******مما يجعل هذا الأخير محقا في طلب نصيبه الذي مازال في ذمة المستانف وذلك الى غاية متم شتنبر 2022 وان الحكم الصادر ضده بالأداء كان سديدا مما يقتضي تأييده.

وأن الأداء الجزئي لا ينفي التماطل عن المكتري حسب ما استقر عليه الاجتهاد القضائي إذ أن أداء هذا الأخير للواجبات المستحقة عليه بحسب السومة القديمة رغم إنذاره بالأداء بحسب السومة الجديدة يجعله متماطلا مما يقتضي رد كل ما أثير في مقاله الاستئنافي من دفوع لكونها غير مرتكزة على أي أساس قانوني وتبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف في ما قضى به من اداء وإفراغ للتماطل.

وبخصوص الاستئناف الفرعي، فان المستانف عليه واجه دعوى العارضة بما اسماه عقد اتفاق ابرمه مع شريكها في كراء المحل بمفرده و إنه بالرجوع الى تعليل الحكم المستانف سيتضح بانه مدد اثار هذا الاتفاق لمصالحها فجعلها ملزمة بأثاره حينما اعتبرها غير مستحقة للواجبات التي تطلبها والحال أنه بالرجوع الى الفصل 228 من ق.ل.ع يتضح بأنه ينص على ان " الالتزامات لا تلزم الا من كان طرفا في العقد فهي لا تضر الغير ولا تنفعهم الا في الحالات المذكورة في القانون و أن الحكم المستأنف تجاهل هذه القاعدة المعبر عنها فقها واجتهادا بقاعدة نسبية العقود بحيث انها لا تلزم إلا من كان طرفا فيها ، اما من لم يكن طرفا فيها فإنها لا تأثير لها على مصالحه و أن العارضة لم يسبق لها ان كانت طرفا في اي اتفاق مع المستانف عليه يكون موضوعه تنازلها عن حقها ونصيبها في واجبات كراء محلها وبالتالي فإذا كان شريكها قد اختار بإرادته المنفردة التنازل عن حقوقه ونصيبه فإنه لا حق للمستانف عليه في تمديد اثار التنازل للعارضة علما ان عقد الكراء الأصلي قد كانت العارضة طرفا فيه ووقعت عليه فلماذا عند التنازل عن احد بنود عقد الكراء يتم اقصاؤها وكأن من أبرم عقد الكراء هو شريكها بمفرده، وانه اذا كان من المؤكد ان الحكم المستانف قد خرق مقتضيات الفصل 228 المذكور فإنه قد خرق ايضا مقتضيات الفصل 238 من ذات القانون

بحيث اعتبر ان تنازل شريكها للمستانف عليه عن نصيبه من واجبات الكراء هو بمثابة تنازل عن نصيب العارضة في حين ان التنازل اذا كان يعتبر وفاء واداء للدين فان الفصل 238 من المذكور ينص على انه : " يجب ان يقوم الوفاء للدائن نفسه أو لممثله الماذون له على وجه صحيح أو الشخص الذي يعينه الدائن لقبض الدين والوفاء لمن ليست له صلاحية استيفاء الدين لا يبرئ ذمة المدين. "

ومن المؤكد أن شريك العارضة في المحل ليس له اي توكيل خاص منها للتصرف في حقوقها ، كما أنه ليس له اي إذن منها لقبض الدين وابراء المدين منه واذا كان هذا الاخير قد اختار التعامل مع الشريك الاخر والتصرف في حقوقها بدون موجب حق، فإن ما ذهبت اليه المحكمة التجارية لا يستند الى اي اساس قانوني وواقعي سليم لاسيما أن التأويل والاستنتاج الذي استنتجته من خلال بنود الإتفاق هو استنتاج لا اساس له امام صراحة بنود العقد وكذا انطلاقا من عدم الاشارة لا من قريب ولا من بعيد لموقفها او ارادتها حول ما يقدم عليه المتفقان الشيء الذي يجعل التعليل فاسدا و ينزل منزلة انعدامه، ملتمسين تأييد الحكم المستانف مبدئيا ، إلغاء الحكم المستانف في ما قضى به من رفض طلب أداء نصيب المكترية ****** من واجبات الكراء المستحقة لها بحسب النصف وذلك عن المدة من 2019/05/01 إلى 2021/05/30 بحسب الوجيبة الكرائية القديمة المحددة في مبلغ 56.250,00 درهما وكذا نصيبها عن المدة من 2021/06/01 الى غاية 2022/05/30 بحسب الوجيبة الكرائية الجديدة بعد الزيادة فيها والمحددة في مبلغ 29700,00 درهما ويكون المجموع هو 85.950,00 درهما وبعد التصدي الحكم على المستانف عليه فرعيا بأن يؤدي لفائدتها المبلغ المذكور وبالافراغ من العين المكراة هو ومن يقوم مقامه باذنه و من سائر امتعته وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى. وارفقا مذكرتهما بنسخة طبق الاصل من قرار استئنافي ونسخة من قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية وصورة لمقال استئنافي ضد حكم المحكمة التجارية بالرباط.

وبجلسة 2023/05/11 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة تعقيب جاء فيها ان المذكرة الجوابية مع الاستئناف الفرعي التي تقدم بها المستأنف عليه لا ترتكز على أي أساس سليم من الواقع والقانون، ذلك أنه لم يبلغ بالمقال الإضافي حتى يتمكن من الجواب عليه وإبداء أوجع دفاعه مما يجعل دفعه بالتقادم قائم على أساس قانوني عن المدة من 2016/09/01 إلى غاية 2021/08/31 طبقا لفصل 391 من قانون الإلتزامات والعقود مما يجعل شهر شتنبر من 2016 و ابريل و يونيو من سنة 2018 وجميع المدة من تاريخ الكراء إلى متم غشت من سنة 2021 قد طالها التقادم.

أما بخصوص احتساب الزيادة في السومة في الدعوى الحالية، فان العارض تقدم بدفع جدي موضوعي بأن الحكم القاضي بالزيادة المطالب خلال المرحلة الابتدائية المحكمة الإبتدائية صادر عن المحكمة الابتدائية بالقنيطرة وموضوع الطعن بالإستئناف ومجرد حكم ابتدائي لم يحز حجية

الشيء المقضي به، مما يتعين عدم احتساب الزيادة الكرائية خلال تلك المدة تبعا لقاعدة أن كل محكمة ملزمة بتنفيذ أحكامها.

وتأكيدا للمقال الإستئنافي فإن ذمته خالية من جميع واجبات الكراء منذ إبرام عقد الكراء ، وأن تشبث المستأنف عليهما بأنها عاملين بالمهجر ولا يترددان على مدينة القنيطرة لا أساس له من الصحة ذلك أنهما متواجدين باستمرار بمدينة القنيطرة ويتوفران على التطبيقات البنكية التي تعلمهما الأداءات التي يقوم بها الطاعن و أنهما يحاولان التدليس على المحكمة من أجل إفراغه من المحل الذي جهزه من ماله الخاص حتى أصبح مقهى راقية والدليل على ذلك أنهما منذ كرائه للمحل وتجهيزه وهما يحاولان إفراغه بشتى الطرق ، ذلك أنه تقدما سنة 2018 بمقال من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي فتح له ملف رقم 2018/8206/528 وبتاريخ 2018/04/26 صدر الحكم برفض الدعوى ، كما تقدما بدعوى إفراغه لإحدات تغييرات بالمحل بتاريخ 2021/08/02 فتح لها ملف رقم 2021/8207/2616 وبتاريخ 2021/01/04 صدر الحكم القاضي بعدم قبول الدعوى فكيف يعقل أن يطالبا بالإفراغ للإستعمال الشخصي ولتغيير معالم المحل ولم يطلبا واجبات الكراء مما يدل على أن ذمته خالية من واجبات الكراء.

كما أن المستأنف عليها ****** تقدمت بتاريخ 2021/07/08 بمقال من أجل الأداء والإفراغ وتزعم من خلاله بأنه لم يؤدي لها واجبات الكراء من 2019/05/01 فتح له ملف لدى المحكمة التجارية رقم 2021/8207/2408 وبتاريخ 2022/01/19 صدر الحكم القاضي برفض الطلبين الأصلي والإصلاحي بعدما أدخلت زوجها ******في الدعوى مما يثبت على أن ذمته خالية واجبات الكراء وخصوص المدة التي سبقت 2022/01/19 تاريخ صدور الحكم.

وبخصوص سنة 2016، فان المطالبة بذلك الشهر طاله التقادم رغم أن العارض عندما وقع عقد الكراء مع المستأنف عليهما بتاريخ 2016/09/01 الذي هو أول شهر كراء له (أي شهر 9 من سنة 2016) وأداه بين يدي المستأنف عليهما فور التوقيع على عقد الكراء وبحضور الشاهد عبد السلام اليزيد ولم يسلماه رقم حسابهما إلا بتاريخ 2016/09/08 بعدما التمسا منه عدم بيع بالساروت و التزامه بتسديد السومة الكرائية بحسابها البنكي.

بخصوص سنة 2017 حول المدة 2017/01/01 إلى 30/07/2017 ذلك أن المستأنف عليهما سلما اليازيد عبد الكريم شيك بدون رصيد يحمل رقم 5913145 وخوفا من التقدم بشكاية في مواجهتها و اعتقالهما كلفا العارض بمقتضى تصريح بالشرف مصادق عليه بأن يؤدي واجبات كراء سبعة أشهر للمسمى اليازيد عبد الكريم أي المدة المذكورة وأن العارض التزم بذلك وأدى مبلغ 31.500،00 درهم للمسمى اليزيد عبد الكريم وأدلى بتحويلات عن طريق وفا كاش للسيد اليزيد عبد الكريم الذي لا علاقته بالكراء و إنما تسلم المبلغ مقابل شيك سلماه له المستأنف عليهما بدون رصيد كما أن المستأنف عليهما لم يدليا بما يفيد امتناع العارض عن أداء قيمة الشيك لليازيد عبد الكريم.

وبخصوص المدة من 2017/08/01 إلى 2017/12/30، فانه بخصوص زعم المستأنف عليه ******أنه لم يتوصل بنصيبه في الكراء يفنده الحكم الصادر في الملف رقم 2021/8207/2408 ذلك أن المستأنف عليه ******كان محضرا في الدعوى بواسطة مقال اصلاحي تقدمت به زوجته نعيمة يفوت والذي يقر من خلاله بتوصله بنصيبه بواجبات الكراء حسب المذكرة التي أدلى بها بواسطة دفاعه وكل ما في الأمر أن المستأنف عليهما سلما العارض بتاريخ 2016/09/08 رقم حسابهما البنكي من أجل يضع واجبات الكراء به وحثه على عدم بيع ما يسمى بالساروت للمحل المكترى وسلمها التزام وإشهاد مصادق عليه، مما يوضح أنهما من رغبا بالأداء بالحساب البنكي ناهيك عن المبالغ التي يتسلمانها مقال إشهادات . وأن العارض أدى بناء على طلب المكترين بالحساب الذي سلماه له 20 تحويل بنكي حاملة لمبلغ 79.400،00 درهم، كما أن المستأنف عليهما كان يترددا بالمقهى بين الفينة والأخرى وفي أوقات مختلفة ومتباعدة بعض الأحيان من أجل تسليمهما بعض المبالغ المختلفة بناء على طلبهما، وانه في بداية شهر أبريل 2019 حضرت ****** رفقة ******(المكريان معا) من أجل شراء سيارة من فلكز فاكن رقم تسجيلها 59 56658 من العارض بمبلغ 166.950 درهم، واتفقا معه على أن ثمن البيع في 166.950 درهم واقترحا على العارض تسجيل السيارة في اسم ******زوج المستأنف عليها الثانية وشريكته في المحل المكترى على أساس اختصام ثمنها من واجبات الكراء وسلما عقد اتفاق مصادق عليه يقران من خلاله بأنهما يتنازلا عن 3 سنوات كراء المحل الذي عبارة عن مقهى تبتدئ من تاريخ 2019/05/01 إلى غاية 2022/04/30 أما شهر 4 من 2019 أداه العارض بين يديهما بحضور شهود مستعدين للمثول أمام المحكمة كلما تطلب الأمر ذلك ، فكيف يعقل أن يتنازلا عن ثلاث سنوات من الكراء ولم يتوصلا ب ثلاث سنوات من الكراء ولم يتوصلا ب شهر 4 من سنة 2018 رفقته إشهاد مصادق عليه بتوصله بواجات الكراء لشهر 4 من سنة 2018) كما أدى العارض مبلغ 00، 29700 درهم عن طريق تحويلا بنكية بالزيادة التي حكمت بها المحكمة الابتدائية بالقنيطرة أي بالسومة الجديدة 4950 درهم شهريا تشمل كراء من 2022/05/01 إلى غاية 2022/10/30 أدلى العارض ب 5 تحويلات بنكية رفقة المقال الاستئنافي.

وبخصوص وجود خطأ في احتساب واجبات الكراء من المحكمة التجارية، فان خطأ تسرب خاصة باحتساب واجبات الكراء ص 4 من الحكم، ذلك أن واجبات الكراء المطالب بها تمتد من 2016/09/01 إلى 2022/09/30 أي 73 شهرا وجب عنها 73 x 4500 = 328500 درهم وليس كما تم احتسابه بالحكم الابتدائي أي 395.100 درهم كما وقع للمحكمة خطأ كذلك في احتساب 20 وصل بحيث تحمل مبلغ 79.400 ولم تكن تتوفر على وصولات المبالغ التي أداها العارض بحسابها البنكي قبل صدور الحكم و هي كتالي من 2022/06/01 إلى 2022/09/30 وجب فيها مبلغ 19.800 درهم وأن العارض أدى مبالغ الكراء بعد الزيادة في واجبات الكراء عن

جميع تلك المدة المطالب في ابانها وقبل التقدم بالمقال الإضافي الذي لم يبلغ للعارض أي أنه أدى ما مجموعه 29.700 درهم وباحتساب المبالغ التي أداها العارض، فان المبالغ المستحقة عن تلك المدة هي 328.500 درهم وان العارض أدلى مبلغ 325.550 درهم وباحتساب الفرق تسلمها المستأنف عليهما بصفة متفرقة من محل العارض.

اما بخصوص الضريبة المطالب بها، فان المستأنف عليهما لم يدليا بما يفيد أدائهما للضرائب المطالب بها لمصلحة الضرائب حتى يتمكنا من مطالبة العارض باسترداد مبلغها . كما أن العارض يؤدي الضرائب بانتظام و اسمرار باسمه، وأن المحل موضوع الضرائب يحتوي على محل تجاري مكترى من طرف العارض وطابقين و العارض لا يكتري منهما سوى محل تجاري واحد منه بينما الطوابق السكنية مكرية للأغيار فكيف يعقل أن يتحمل ضرائب جميع المحلات والشقق السكنية للعارض وحده ويتبين من خلال ما ذكر أن العارض أدى جميع مبالغ الكراء للمطلوبين في الإستئناف و لا يوجد في حالة مطل بصريح الفصل 254 من ق . ل . ع وهو كاف لوحده لنفي التماطل المبرر للفسخ خاصة أن العارض منذ كرائه للمحل وهو يؤدي واجبات الكراء، ملتمسا الاستجابة لجميع مطالبه المقدمة بمقاله الاستئنافي والمذكرة المدلى بها جملة وتفصيلا.

و حيث أدلى المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بمذكرة جوابية ثانية أكدا من خلالها سابق دفوعهما، مضيفين أنه بخصوص الدفع بالتقادم، فانه لم يرد في اسباب استئناف المستانف للحكم الابتدائي أي دفع بالتقادم كما انه لم يسبق له خلال المرحلة الابتدائية بأن تقدم بأي دفع بهذا الخصوص مما يبقى معه امر اثارته حاليا خارج الأجل القانوني هو سبب غير مقبول شكلا.

ومن جهة اخرى فإن الدفع بالتقادم لا اساس له في القانون لأنه اذا كان يلتمس التصريح بتقادم المدة المطالب بها من 2016/09/01 إلى غاية 2021/08/31 طبقا للفصل 391 من ق.ل . ع فإن هذا التقادم قد كان منقطعا طبقا للفصل 381 من ق. ل.ع استنادا للمطالبات القضائية وغير القضائية التي كانت جارية بين الطرفين سواء أمام المحكمة التجارية او المحكمة الابتدائية او محكمة الاستئناف بالقنيطرة بحيث يتضح من مرفقات المذكرة المدلى بها انها مرفقة بحكم تجاري صادر بين الطرفين بتاريخ 2018/04/26 تحت عدد 1883، ملتمسين الحكم وفق ملتمستاتهما المفصلة في المذكرة الجوابية الأولى مع الاستئناف الفرعي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2023/06/01 ألفي خلالها بمذكرة تأكيدية لدفاع المستأنف عليهما المشار إليها أعلاه ، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2023/06/15.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بانتفاء واقعة التماطل في حقه لأنه أدى واجبات الكراء الواردة في الإنذار سواء عن طريق الإيداع بحسابهما البنكي أو من خلال التصريحين الصادرين عن المستأنف

عليهما وكذا الاتفاق المبرم بينه وبين أحمد المسعودي، كما أنه أدى واجبات الكراء موضوع الطلب الإضافي كما هو ثابت من الوصولات الكرائية.

وحيث إن المحكمة ونظرا للمنازعة أعلاه، قررت وقبل البث في الموضوع إجراء خبرة حسابية للتأكد من واقعة الأداء.

لهـذه الأسبـاب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت تمهيديا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

تمهيديا : بإجراء خبرة تسند للخبير سعيد الفريشة لتحديد ما إذا كانت الواجبات الكرائية الممتدة من 2016/09/01 لغاية مارس 2022 قد تم أداءها كاملة وكذا الواجبات الكرائية اللاحقة لغاية شتنبر 2022 مع تحديد بذقة كل مدة و المبلغ المتعلق بها و طريقة أدائها وذلك بالاطلاع على كافة الوثائق المتوفرة لدى الطرفين وتحرير تقرير مفصل بذلك يرفقه بمحضر تصريحات الأطراف يوقعونه أو يشير إلى من رفض ذلك والكل بعد استدعائهم ونوابهم طبقا للفصل 63 من ق.م.م.

- تحدد اجرة الخبير في مبلغ 3.000 يؤديها المستأنف داخل أجل أسبوع من التوصل.
- على الخبير أن يضع تقريره بكتابة الضبط داخل أجل شهرين من التوصل.
- بحفظ البت في الصائر وباقي الطلبات ويدرج الملف بجلسة 2023/07/13 يستدعى لها دفاع الأطراف.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة والمقررة **كاتب الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدارالبيضاء

قرار رقم: 652
بتاريخ: 2023/06/15
ملف رقم: 2023/8206/820

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/06/15

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارا مقررا

مستشارة

بمساعدة السيد كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : ******.

الساكنة بالرقم

الجاعلة محل المخابرة معها بمكتب الأستاذين المحاميان بهيأة الجديدة.

بصفته مستأنفا من جهة.

وبين:عبد الكريم ****** .

الساكن

ينوب عنه الأستاذ رشيد أبو زيد المحامي بهيأة الجديدة.

بصفته مستأنف عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/06/01.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمتلطيفة شاكربواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2023/02/10، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 10406 الصادر بتاريخ 2022/10/31 في الملف عدد 2022/8219/5150 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي "**في الطلب الأصلي:بأداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 600,00 درهم واجب كراء شهر أبريل لسنة 2022 مع شمله بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و بتحديد مدة الاجبار في حقه في الأدنى و برفض باقي الطلبات ، و في الطلب المضاد: برفضه و تحميل رافعه الصائر**".

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنة، واعتبارا لكون الإستئناف مستوفي لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن******تقدم بواسطة دفاعها بمقال لتجارية الدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/05/19، عرضت فيه أنها تكري للمدعى عليه المرآب المستخرج من الدار الكائنة بزنقة الكويت رقم 7 مكرر بسيدي بنور من أجل استغلاله للنجارة مقابل سومة 785,00 درهم شهريا، و أنه تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 2021/01/01 الى متم مارس 2022 بما مجموعه 11.775 درهم . و التمست الحكم على المدعى عليه بأدائه لها مبلغ 11775 درهم عن المدة من 2021/01/01 الى 2022/03/31 و مبلغ 785 درهم عن المدة من 2022/04/01 الى 2022/04/30 ،و بإفراغه الدكان الذي يشغله من المدعية للتماطل هو و من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر ، و أرفقت المقال نسخة طبق الأصل من عقد الكراء، و إنذار بتاريخ 2022/03/30 و محضر تسليم بتاريخ 2022/04/06 .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال المضاد المؤدى عنه الرسوم القضائية ، المدلى بهما من طرف المدعى عليه الذي يعرض فيهما بواسطة نائبه أنه توصل من المدعية بإنذار بتاريخ 2022/03/07 عن الأشهر 1-2-3 لسنة 2022 و أنه قام بعرضها و ايداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 2022/03/17 ، موضحا أن ذمته فارغة اتجاه المدعية ،و احتياطيا أكد أنه يوجه اليمين الحاسمة للمدعية على أنها لم تتوصل بواجبات الكراء عن المدة من 2021/01/01 الى 2021/12/30 ، و في المقال المضاد أنه يتواجد بالمحل و يتوفر على أصل تجاري منذ 18 ماي 1999 و له التزامات عائلية و من شأن إفراغه الإضرار بأبنائه و من شأن إفراغه فقدان زبنائه و كذا ديونه المتفرقة ، مضيفا أن المحلات المعدة للتجارة بمدينة سيدي بنور أصبح يتطلب الحصول عليها إما الرهن أو شراء الأصل التجاري بمبالغ تتجاوز 500.000,00 درهم . و التمس أساسا الحكم برفض الطلب لعدم جديته و انعدام الأساس القانوني، و احتياطيا توجيه اليمين الحاسمة الى المدعية على كونها لم تتوصل بواجبات الكراء عن المدة من 2021/01/01 إلى

2021/12/30، و احتياطيا جدا انتداب خبير لتقويم الأصل التجاري و الخسائر التي ستلحقه طبقا لقانون 16.49 في حالة الحكم بإفراغه ، مع حفظ حقه في تقديم مطالبه بعد الخبرة ، و أرفق مذكرته بو كالة و صورة للسجل التجاري و محضر عرض عيني و إنذار .

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2022/09/12 و القاضي بإجراء بحث بين الطرفين .

و بناء على ادراج القضية بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2022/10/03 حضر نائبا الطرفين و حضرت المدعية ******و بعد التأكد من هويتها صرحت أن المدعى عليه يكتري منها المحل موضوع الدعوى و أنها لم تتوصل منه بواجبات الكراء عن المدة من 2021/01/01 الى 2021/12/30 ، فيما صرح المدعى عليه أنه أدى جميع الواجبات الكرائية و أكد طلبه الرامي الى توجيه اليمين الحاسمة للمدعية ، و بعد أن وجهت المحكمة اليمين الحاسمة للمدعية رفضت أداءها مؤكدة أن المدعى عليه أدى لها واجبات الكراء عن المدة من 2021/01/01 الى 2021/12/30 و أنه لم يؤد لها الواجبات الكرائية عن المدة من يناير 2022 الى الآن مما تقرر معه ختم البحث .

و بناء مذكرة بعد البحث عرضت من خلالها المدعية بواسطة نائبيها أن السومة الكرائية الحقيقية هي 785 درهم و هو ما يثبته آخروصل عن شهر 12 من سنة 2021 ،و ما تثبته جذاذات دفتر وصولات الكراء المرفقة بالمذكرة و التي تفيد أن المدعى عليه يتوفر على وصولاتها ، موضحة أن المدعى عليه مطالب بالإدلاء بوصولات الكراء الحاملة للسومة الكرائية المذكورة و التي شهدت زيادات متتالية نظرا لطول مدة الكراء ، و أكدت في الأخير أن واجبات الكراء التي تم عرضها انما هي بسومة 600 درهم و هي غير السومة الأخيرة و أن ذلك لا يغنيه عن الخروج من حالة التماطل مادام كان متحايلا في تعامله معها ، و التمست الحكم وفق مقالها ، و أرفق المذكرة صورة لوصل عن شهر دجنبر 2021 و دفتر وصولات الكراء.

و بناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث للمدعى عليه عرض فيها بواسطة نائبه أن المدعية برفضها أداء اليمين الحاسمة و إقرارها بالاداء عن المدة من 2021/01/01 الى 2021/12/31 ، و بعد ثبوت مبادرته الى عرض واجبات الكراء و ايداعها بصندوق المحكمة بخصوص باقي المدة فانه يتعين الحكم برفض الطلب لعدم جدته و إنعدام الأساس القانوني .

و بتاريخ 2022/10/31 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن المحكمة قضت برفض الطلب و إقراره في شق الأداء المبني على السومة الواردة بعقد الكراء المحدد في 600,00 درهم، علما أنهاأشارت في مقالها الإفتتاحي إلى أن هذه السومة قد عرفت مراجعات متتالية اتفاقية بينها وبين المستأنف عليه إلى أن تم تحديدها اتفاقا في مبلغ 785,00 درهم شهريا، والتي رفض المكتري أداءها بعد ذلك، و أنها و إن رفضت أداء اليمين الحاسمة فإن ذلك لايحل إلتزام هذا الأخير بإدلائه بالوصولات التي كان يتسلمها منها والتي تتضمن تلك الواجبات الكرائية إثر كل زيادة ومراجعة ، وما يؤكد هذا الدفع هو أنها وجهت إليه إنذار بالأداء عن الفترة الممتدة من فاتح يونيو 2014 الى متم يناير 2015 بسومة 650,00درهم بلغ إليه بتاريخ 2015/01/23 ، و تقدم بطلب عرض وايداع بتاريخ 2015/02/02 حيث تمت الموافقة على طلبه بناء على أمررئاسي في الملف عدد 137 /2015

وعرض مبلغ 5200,00 درهم عن المدة المذكورة بالسومة المحددة في مبلغ 650,00 درهم ، كما أنها وجهت له بعد ذلك انذارا آخر عن المدة من 2016/01/01 الى متـم شهر أكتوبر 2016 بسومة 650,00 درهم توصل به بتاريخ 2016/11/07 حسب الإنذار ومحضر التسليم المرفقين ، وبذلك تكون السومة المحددة بعقد الكراء قد تم تجاوزها ، و كان على المحكمة مصدرة الحكم ان تأمر المستأنف عليه الإدلاء بالوصولات التي يتوفر عليها لدحض ادعاء الزيادات المتتالية ، و أن المبلغ الأخير المحدد في 650,00 درهم قد عرف هو ايضا تعديلا بمراجعته حسب النسبة القانونية فتم تحديده وفقها وهكذا كانت الزيادات من مبلغ 600 درهم الى مبلغ 650 درهم الى مبلغ 715,00إلى حين تحديدها في مبلغ 785,00 درهم ، و أن المحكمة قضت على المستأنف عليه بأداء مبلغ 600,00 درهم عن شهر ابريل لسنة 2022 بناء على العرض العيني الذي قام به بتاريخ 2022/03/17 بالحساب رقم 8474 ، في حين أن العرض السابق مبني على سومة 650,00 درهم، و أنه بالرجوع الى العرض السابق الذي قام به المستأنف عليه سنة 2015 سيتضح بانه مبني على اساس سومة 650 درهم وبالتالي كيف له ان يعود الى سومة عقد الكراء التي اقر مراجعتها الى المبلغ المذكور حين اودع على اساس الواجبـــات المطلوبة المتخلذة بذمته سابقا ، وهذا ما يفسر سوء نيته لأنه اخفى على المحكمة حقائق ثابثة بالوثائق وهي وصولات الكراء التي كان يتسلمها إثر أدائه للسومة الكرائية إلى آخر مراجعة لها، و التمس الأمر تمهيديا بإجراء بحث بخصوص السومة الكرائية مع توجيه اليمين على المستأنف عليه بخصوص آخر سومة ، و تكليفه للإدلاء بالوصولات عن فترة الثلاث سنوات ما قبل المدة المطلوبة ، و بعد التصدي الحكم وفق المقال الإفتتاحي، و أرفقت مقالها بصورة من إنذار، و صورة من محضر تبليغه، و صورة من رسالة جوابية و من محضر عرض عيني، و صورة من إنذار و من شهادة التسليم، و نسخة من الحكم المطعون فيه.

و بجلسة 2023/05/18 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن طلب العرض و الإيداع بكبلغ 650,00 درهم، جاء شاملا للسومة الكرائية و ضريبة النظافة، و أن المستأنفة نكلت عن أداء اليمين القانونية ، و لا يمكن إعادة توجيهها للعارض، و أن المستأنفة تناقضت في تحديد السومة الكرائية فتارة تحددها في مبلغ 600,00 درهم ، و تارة 650,00 درهم، و تارة 785,00 درهم دون إثبات ، و التمس تأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 2023/06/01 حضرها نائبا الطرفين و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/06/08.

محكمة الإستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم عدم مصادفته للصواب بدعوى أن السومة الكرائية عرفت مراجعات متتالية اتفاقية بينها وبين المستأنف عليه إلى أن تم تحديدها اتفاقا في مبلغ 785,00 درهم شهريا، و أنها و إن رفضت أداء اليمين الحاسمة فإن ذلك لا يعفيهمن الإدلاء بالوصولات التي كان يتسلمها والتي تتضمن تلك الواجبات الكرائية إثر كل زيادة ، وأنها وجهت إليه إنذارا بالأداء عن الفترة الممتدة من فاتح يونيو 2014 إلى متم يناير 2015 بسومة 650,00درهم بلغ إليه بتاريخ 2015/01/23 ، و عرض و أودع هذه الواجبات بسومة 650,00 درهم.

و حيث إن المحكمة بعد دراستها للقضية و مناقشتها تبين لها ضرورة إجراء بحث في القضية قصد التأكد من السومة الحقيقية للمحل المدعى فيه.

و حيث يتعين حفظ البت في الصائر و باقي الطلبات إلى حين إجراء البحث أو صرف النظر عنه.

لهـذه الأسبـاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشـكل : قبول الاستئناف.

تمهيديا : بإجراء بحث بواسطة المستشار المقرر بتاريخ 2023/07/06 على الساعة 11 صباحا بالقاعة 10 يستدعى لها الأطراف و نوابهم.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المقرر كاتب الضبط

س/غ

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: 654
بتاريخ: 2023/01/25
ملف رقم: 2020/8206/29

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيدين** **********و ********حنان**

عنوانهما ب :

ينوب عنهما الأستاذ المحامي بهيئة الرباط

بوصفهما مستأنفان من جهة

وبين : السيد ******

عنوانه ب :

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

ملف رقم: 2020/8206/29

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/04

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيدين **********و *********حنان بواسطة نائبهما المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/11/26 يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 3118 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2019/09/16 في الملف عدد 2018/8207/3284 و الذي قضى في الشكل:بقبول الدعوى باستثناء الشق المتعلق بفسخ العلاقة الكرائية والافراغ وفي الموضوع بأداء المدعى عليه ******** لفائدة المدعيان **********و *********حنان مبلغ 2920,00 درهم عن المتبقي من واجبات كراءالمحل التجاري الكائن بزاوية زنقة شعيب الدكالي وزنقة عبد المالك السعدي الخميسات خلال المدة من مارس 2018 الى شتنبر 2018 مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى، وبتحميله المصاريف بحسب المحكوم به و برفض باقي الطلبات.

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفين فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدين **********و *********حنان تقدما بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2018/09/19 يعرضا من خلاله انهما اكريا للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 1460 درهم ، وانه تقاعس عن أداء واجبات كراء الأشهر من مارس 2018 الى شتنبر 2018 كما انه عمد الى تغيير النشاط التجاري دون موافقتهما مخلا بذلك ببنوذ العقد، ملتمسان الحكم عليه بادائه لهما 8760 درهم عن واجبات كراء الأشهر المذكورة أعلاه، وبفسخ العلاقة الكرائية بينهما وبافراغه هو او من يقوم مقامه ولو باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل والصائر والاجبار في الأقصى. وارفقا الطلب بمقتضى مذكرة لاحقة مؤرخة في 2018/10/08 بعقد بيع عقار، عقدين لكراء محل تجاري، عقد تجديد كراء محل تجاري ، محضر معاينة وصور فوتوغرافية.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه المقدمة من طرف نائبه بجلسة 2018/12/17 جاء فيها انه دائم الأداء وان السيدة زبيدة *********سبق وان توصلت بواجبات كراء شهر يونيو 2018 بصفتها وكيلة المدعيان بمقتضى وكالة مفوضة في قبض المبالغ الكرائية، وان هذا الأداء يعد قرينة على قبض المبالغ الكرائية عن الفترة السابقة استنادا الى الفصل 253 من ق ل ع ، اما بخصوص الفترة اللاحقة وهي شهر يوليوز وغشت من سنة 2018 فانه سبق وان اداها كذلك بحضور الشاهد نور الدين احسيكو الذي يسلم المبالغ المالية لها يدا بيد، فضلا على انه سبق وقام بعرض وايداع واجبات شهر شتنبر 2018 عليها. ملتمسا أساسا رفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث مع استدعاء الشاهد نور الدين احسيكو والسيدة زبيدة اضرضورللتأكد من واقعة الأداء. وارفق المذكرة بوصل كراء، محضر عرض عيني ووصل إيداع وعقد كراء.

وبناء على المذكرة التعقيبية للطرف المدعي التمس من خلالها الحكم وفق مقاله الافتتاحي.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 180 الصادر بتاريخ 2019/02/04 القاضي باجراء بحث بين الطرفين.

وبناء على ادراج الملف بعدة جلسات للبحث اخرها جلسة 2019/07/01 حضر وكيلا الطرفان وتخلف الشاهد الذي افيد عنه انه لا يقطن بالعنوان المضمن بالمذكرة الجوابية للمدعى عليه فتقرر صرف النظر عن البحث.

وبناء على مستنتجات ما بعد البحث المقدمة من الطرفين بواسطة نائبيهما والتي لم تأتي بجديد.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن محكمة الدرجة الأولى ولما قضت فقط بأداء المبلغ أعلاه دون أن تبث في طلب فسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين تكون قد جانبت الصواب وجاء حكمها ضارا بالعارضين بالنظر لمعطياته التالية حول خرق قاعدة قانونية فإن المحكمة الإبتدائية لم تستجب لطلب أداء واجب الكراء عن المدة المطلوبة بل اكتفت فقط بالحكم على المستانف عليه بأداء مبلغ 2920,00 درهم وأن المحكمة المصدرة للحكم موضوع الطعن لم تستجب كذلك لطلب فسخ العلاقة الكرائية بالرغم من كونه مؤسس قانونا على اعتبار أن المستانف عليه أخل ببنوذ العقد وقام بتغيير النشاط التجاري بالعين المكراة وهو مخالف أحد بنوذ العقد وأنه وبالنظر للإعتبارات السالفة الذكر يكون الحكم الابتدائي مجانبا للصواب من هذه الزاوية وحول نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإن المحكمة المصدر للحكم ولما قضت فقط بأداء المستأنف عليه فقط لمبلغ 2920,00 درهم وعدم الإستجابة لطلب فسخ العلاقة الكرائية لم تعلل حكمها تعليلا تاما وكافيا ولم تعتمد المعطيات الموضوعية والقانونية بصدد ذلك ، ملتمسان قبول الطلب شكلا وموضوعا إلغاء

الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بأداء كامل المبلغ المطلوب وفسخ العلاقة الكرائية بين العارضين والمستأنف عليه بكونه أخل ببنوذ العقد المبرم بينهما مع تحميله الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/01/04 تخلف المستأنف عليه رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/25.

محكمـة الاستئـناف

حيث بسط الطاعنان اسباب الاستئناف على النحو المسطر اعلاه.

حيث تمسك الطاعنان بنقصان التعليل الموازي لانعدامه لعدم استجابة المحكمة لطلب فسخ العلاقة الكرائية بالرغم من كونه مؤسس قانونا على اعتبار ان المستأنف عليه اخل ببنود العقد وقام بتغيير النشاط التجاري بالعين المكراة.وادليا خلال هذه المرحلة بمحضر تبليغ انذار تبين بالاطلاع عليه انه يتعلق في مضمونه بالمطالبة بمبالغ الكراء عن المدة من 2019/4/1 الى غاية 2019/12/31 بما قدره 13.140 درهم والحال ان موضوع الدعوى الحالية يتعلق بواجبات الكراء المتعلقة بالمدة من مارس 2018 الى شتنبر 2018 بما قدره 8760 درهم وانه في غياب الادلاء بما يفيد تبليغ المستأنف عليه بانذار قضائي بخصوص المدة موضوع هذه الدعوى والممتدة ما بين مارس وشتنبر 2018 ويبقى الطلب الرامي الى فسخ العلاقة الكرائية سبب التماطل غير مبرر وهو ما انتهى اليه الحكم الابتدائي عن صواب تفعيلا لمقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 التي تلزم المكري الراغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكتري انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ويمنحه اجلا قانونيا للافراغ وهو الامر المنتفي في نازلة الحال وان المدلى به هو انذار لا علاقة له بموضوع الدعوى الحالية وبالتالي لا اثر له في تغيير مجرى الامور مما يستوجب التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على الطرف المستأنف.

لـهذه الأسبـــــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وغيابيا.

في الشـكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعيه الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: 655
بتاريخ: 2023/01/25
ملف رقم: 2020/8206/761

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد** ********

عنوانه ب :

ينوب عنه الأستاذين عبد الحق بيطار وفوزية بلعبيدية المحاميين بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : شركة *********ش م م في شخص ممثلها القانوني

الكائن مقرها ب .

بوصفه مستأنفا عليها من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/04

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد ******** بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2020/01/21 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 9079 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/10/15 في الملف عدد 2019/8219/5756 و الذي قضى في الشكـل بقبول الطلب و في الموضوع برفضه وبإبقاء الصائر على رافعه.

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية ويتعين التصريح بقبوله.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد ******** تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/05/14 يعرض من خلاله فيه أن المدعى عليها تشغل منه على وجه الكراء المحل الكائن ب 142 الرقم 8 مكرر البيضاء حي مولاي عبد الله الدار البيضاء بسومة قدرها 1,200,00 درهم، وأنه يرغب في استرجاع المحل للاستغلال الشخصي ، فأنذر المدعي عليها برغبته في استرجاع العين المكراة طبقا للمادة 26 من القانون 16-49 لأجل ذلك التمس قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليها والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن ب 142 الرقم 8 مكرر حي مولاي عبد الله الدار البيضاء و الكل مع النفاذ المعجل والصائر.

وأرفق المقال بالنظام الأساسي للشركة ونسخة من شهادة الملكية والإنذار مع محضر التبليغ .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه يتضح أنه قضى برفض الطلب على أساس أن المادة 26 من القانون 16-49 نصت على " أنه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكتري ..."-" وأن الإفادة الواردة بمحضر التبليغ تبقى غير جديرة ... " - " ذلك أن واقعة إغلاق المحل باستمرار وجب معاينتها في متفاوتة..." وأنه بالرجوع على وقائع النازلة، يتضح أن المفوض القضائي تعذر عليه التبليغ ون المقر الذي اتخذته الشركة بالعنوان الذي انتقل إليه المفوض القضائي بعدما وصفه وأشار " ليس هناك ما يدل على وجود الشركة، من لوحة أو اسم ذلك أنه بالرجوع الى حقيقة الأمر فالمستأنف عليها وإن سجلت العنوان الكائن بحي مولاي عبد الله الرقم 8 مكرر الزنقة 142 البيضاء كمقر لها فإنها لم تشغله ولم تمارس أي نشاط بالعنوان المذكور بل إنها لم تقم بأية عملية تجارية مند تأسيسها وأنه يتضح أن ما ذهب اليه الحكم الابتدائي لا ينطبق على النازلة الحالية لكون المستأنف عليها لم تكن مغلقة بل لم تكن موجودة على الاطلاق بالعنوان أعلاه وأنه بالرجوع إلى المادة 26 من القانون 99/16 يتضح ان العارض احترم مقتضياته، وأن التبليغ لم يتم لكون المحل مغلق ولا أثر للشركة إذ لو كانت الشركة قائمة لا تضح للمفوض القضائي ذلك من خلال وجود اسمها أو علامتها بالعنوان المشار إليه بالإنذار ، ملتمسا قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون فيه .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/01/04 ألفي بالملف جواب القيم المنصب في حق المستأنف عليها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/25

محكمـة الاستئـناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانبة الصواب فيما قضى به على اعتبار ان المستأنف عليها لم تكن مغلقة وقت تبليغ الإنذار بل لم تكن موجودة على الإطلاق بالعنوان أعلاه وان حقيقة الأمر ان المستأنف عليها وان سجلت العنوان الكائن بحي مولاي عبد الله الرقم 8 مكرر الزنقة 142 البيضاء كمقر لها فانها لم تستغله ولم تمارس أي نشاط بالعنوان المذكور ولم تقم باية عملية تجارية منذ تأسيسها والتمس الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار وبافراغها هي ومن يقوم مقامها من العنوان المذكور.

وحيث تخلفت المستأنف عنها وتم تنصيب قيم في حقها .

وحيث تبين بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة محضر تبليغ الإنذار موضوع الدعوى المنجز من طرف المفوضة القضائية فتيحة محلي بتاريخ 2018/12/19 ان المحل عبارة عن محلين مغلقين (ريدوات) لونها رمادي وليس هناك ما يدل على وجود شركة من لوحة او اسم مما تعذر معه تبليغ الإنذار ...) ، وان الثابت من النظام الأساسي للشركة المستأنف عليها انها تتخذ العنوان المذكور مقرا اجتماعيا لها حسب البند الرابع من النظام الأساسي المدلى به في الملف والحال أن الإفادة الواردة بالمحضر الإخباري لا تنسجم ومقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 لعدم تحديد عدد مرات الإنتقال الى المحل ومعاينة الإغلاق المستمر قصد ترتيب الأثر القانوني لإمكانية أن يكون الإغلاق مؤقتا لسبب ما وهو ما ذهب اليه الحكم المستأنف عن صواب مما يستوجب التصريح بتاييده في ذلك.

حيث انه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لـهذه الأسبـــــاب

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

في الشـكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستانف الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: 661
بتاريخ: 2023/01/25
ملف رقم: 2022/8206/5106

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيدة** ********

عنوانها

ينوب عنها الأستاذ المحامي بهيئة سطات

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين : السيد النائب عنه الطيب احرارتي

عنوانه

ينوب عنه الأستاذ المحامي بهيئة سطات

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/04

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة ******** بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/09/30 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6081 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/06/07 في الملف عدد 2022/8219/2281 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذارين المبلغين إلى المدعى عليها بتاريخ 2021/11/29 وتاريخ 2021/12/27 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بتجزئة نيت البقعة رقم 44 الدروة برشيد وبأدائها مبلغ ألف (1000) درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ عقد الكراء الرابط بينهما وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميل المدعى عليها الصائر وبرفض باقي الطلب.

وبناء على الإستئناف الفرعي المقدم من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والمؤدى عنه الصائر بتاريخ 2022/12/14.

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة فيكون مقالها الإستئنافي وكذا الإستئناف الفرعي الذي هو بمثابة طلب اضافي مستوفيان لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبولهما شكلا.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد *********النائب عنه *********تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/03/01 يعرض من خلاله أنه يملك المحل الكائن بتجزئة نيت البقعة رقم 44 الدروة إقليم برشيد ذي الرسم العقاري عدد 53/71855 وأن المدعى عليها تكتري منه المحل المذكور حسب سومة شهرية قدرها 2200 درهم، وأنها امتنعت عن أداء واجبات الكراء منذ 2021/06/01 إلى غاية 2021/11/01، مما تخلذ بذمتها ما مجموعه 13200 درهم، مما دفع العارض إلى توجيه

إنذار بالأداء توصلت به بتاريخ 2021/11/29 وبتاريخ وجه لها إنذار قصد الإفراغ لكن دون جدوى، والتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها مبلغ 13200 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2021/06/01 إلى غاية 2021/11/01، وبأدائها مبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بالمصادقة على الإنذارين المبلغين إلى المدعى عليها بتاريخ 2021/11/29 وتاريخ 2021/12/27 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ مع القول بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليها الصائر.وأرفق مقاله بنسخة من عقد كراء وأصل إنذارين غير قضائيين ومحضر تبليغهما، وصورة من توكيل وصورة من شهادة الملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها والذي عرض من خلالها في الناحية الشكلية أن الإنذار أرسل إلى العارضة والمرفق بمقال الادعاء تم إرساله من لدن السيد ********والحال أن العارضة لا تربطها بهذا الأخير اية علاقة كرائية، وأنه بالرجوع إلى نص الإنذار سنجده موجه إليها من قبل السيد ********وليس السيد ********فالمذكور لا صفة له في الدعوى، بل يجب تحت طائلة البطلان أن يشير إلى أنه يبعث نيابة عن السيد نورالدين الرزاقي وهو الأمر الذي لم يتضمنه الإنذار، مما يبقى معه معرضا للبطلان وغير منتج لأي آثار قانونية في حق العارضة، وأنه لا يشير أنه بعثه نيابة عن المكري، وأنه لا يمكن الاحتجاج على العارضة بالطلب الموجه إلى المفوض القضائي الذي تضمن في ديباجته عبارة نيابة عن السيد ********بموجب وكالة لأن الطلب موجه إلى المفوض القضائي وليس إلى العارضة، بل أن هذه الأخيرة ملزمة بنص الرسالة، الأمر الذي يكون معه الإنذار باطلا، يضاف إلى أن الوكالة محررة من طرف السيد ********لفائدة السيد ********بالتاء بنقطتين في حين أن نص الرسالة تضمن اسم غير الاسم الوارد بالوكالة والذي هو احرارثي بالثاء مثلثة ويكفي إلى المحكمة الرجوع إلى الوكالة لمقارنة الاسم الوارد بها بالاسم الوارد بالطلب الموجه إلى المفوض القضائي وبالتالي فلا صفة للسيد احرارثي بأن يبعث بالإنذار للعارضة، وأنه ما يسري على الإنذار الأول يسري على الإنذار الثاني والتمس التصريح ببطلانها والحكم بعدم قبول الطلب. وبغض النظر عن الإخلالات المشار إليها أعلاه، فإن العارضة تدفع بعدم توصلها بأي إنذار بتاريخ 2021/11/29 وأن ما ضمن بمحضر تبليغ رسالة إنذارية لا يرقى إلى محضر تبليغ فعلى فرض صحة الواقعة يجب على السيد المفوض القضائي أن يحررا محضرا إخباريا بالواقعة، وليس محضر تبليغ، وأنه طالما أن العارضة رفضت التوقيع ورفضت التوصل والادلاء بوطنيتها يتعين على المفوض القضائي أن يقوم بوصف العارضة وصفا دقيقا، كما يوجب ذلك القانون، وهو الأمر الذي لم يقم به المفوض القضائي مما يكون معه محضر التبليغ باطلا بدوره، واحتياطيا في الموضوع، عرض أن المدعي يتقاضى بسوء نية، بدليل أنه سبق أن توصل من العارضة بجميع واجبات الكراء المطلوبة وسلمها وصلا على ذلك، والذي هو بين يديها والذي تضمن رقمه وهو رقم 2021/12 والمؤرخ

2021/12/14 والموقع من طرف الطيب احرارثي ومشار فيه إلى أنه بوكالة ويحمل توقيعه، إذ أنها سلمته جميع المبالغ إلى حدود شهر دجنبر 2021 وصرح بأنه يكفي أنه سلمها آخر توصيل والذي يخص شهر دجنبر 2021، وأن الوصل الذي بين يدي العارضة يتضمن جميع البيانات الإلزامية التي تجعل منه منتجا لآثاره القانونية وهو قرينة قانونية على أداء العارضة للمدة والأشهر السابقة بمقتضى الفصل 253 من ق ل ع، وأن الأمر يتعلق بأداء واجبات الكراء فصلا على توافر الشرط الثاني الذي هو وجود توصيل صادر عن شخص مأذون له بقبض تلك الواجبات بمقتضى وكالة وفقا للفصل 238 من ق ل ع، كما أن التوصيل المسلم للعارضة لا يتضمن أي تحفظ نهائيا، وبالتالي تكون ذمة العارضة فارغة والتمس التصريح برفض الطلب. وأضاف أن التوصيل المسلم للعارضة يحمل تاريخ 2021/12/14 والإنذار الذي توصلت به بتاريخ 2021/11/29 ومنحها أجل 15 يوما والتي تنتهي في 2021/12/15 على أساس ان جميع الآجال كاملة في القانون 49.16 طبقا للفصل 36 منه وبالتالي يكون الأداء قد وقع داجل أجل الإنذار وبالتالي يكون التماطل غير ثابت. وانه أمام بطلان الإنذارين وأمام حصول واقعة الأداء لواجبات الكراء من قبل العارضة يكون مآل الدعوى الرفض. وأضاف أن العارضة بالنظر إلى أنها فوجئت بالإنذار الثاني المبلغ إليها بتاريخ 2021/12/27، أي بعد الأداء بادرت مرة أخرى إلى أداء واجبات الكراء موضوع الإنذار اعتقادا منها أن التوصيل الذي بين يديها ليس بحجة ولا ينفعها ولا يبرئ ذمتها من المدة السابقة ومخافة إفراغها فقامت بعرض الواجبات المذكورة على المعني بالأمر، فلم يحضر لدى المفوض القضائي، فقام هذا الأخير بإيداعها لفائدته بصندوق المحكمة حسب المحضر رفقته، بل العارضة أدت واجبات كراء المحل إلى غاية متم أبريل حسب الثابت من خلال المحضر رفقته ولعل الذي يؤكد سوء نية المدعي هو تاريخ الأداء الذي كان في 2021/12/14 وتاريخ إرسال الإنذار الثاني الذي هو 2021/12/27. والتمس أساسا التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا برفضه وارفق المذكرة بصورة لتوصيل كرائي وأصل محضر إخباري مؤرخ في 2022/04/04 وصورة لوصل إيداع مبلغ 6600 درهم، وأصل محضر إخباري مؤرخ في 2022/01/07 مع صورة محضر إيداع مبلغ 13200 درهم.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب المدعي والذي عرض من خلالها أن وكيل المكري هو السيد احرارتيالطيب، وبالتالي من حقه ممارسة جميع المساطر القانونية الناتجة عن العقد طبقا للتوكيل الممنوح له، وأن المدعى عليها عالمة بهذه الحقيقة وسبق لها التعامل مع السيد *********في هذا الإطار، ووهو ما أكدته بمذكرتها الجوابية (ص3)؟ ما يكون معه دفعها في هذا الإطار غير متطابق مع ما تم تضمينه بعقد الكراء، وكذا الإنذار قصد اداء الوجيبة الكرائية المتخلدة في ذمتها والتي تحاول التحلل منها بدفع شكلي غير منتج لعدم مطابقته للواقع والقانون. وأن العارض ضمن بإنذاره من اجل الأداء المدة الممتدة من 2021/06/01 إلى 2021/11/01، في احترام تام منه للتقاضي بحسن نية، وإقرارا منه بان المدعى عليها أدت الوجيبة الكرائية عن شهر دجنبر 2021 فقط دون الأشهر

المطالب بها بالإنذار، والتي لم تؤدها بعلة أنها لا تتوفر على مبالغها، وأنها ستؤدي شهر دجنبر قبلها وطلبت توصيلا عن ذلك، وهو ما قام به العارض بحسن نية وتصديقا لكلامها، إلا أنها أمتنعت بعد ذلك عن الوفاء بما وعدت به رغم مطالبة العارض المتكررة. وأن المدعى عليها ظنت بان أدائها لشهر دجنبر وأخذها وصلا على ذلك يعفيها من أداء الأشهر السابقة التي لازالت بذمتها، متناسية بان الأداء الجزئي للوجيبة الكرائية لايعفيها من التماطل الثابت بعدم الأداء، وهي القاعدة التي أكدها القضاء حماية للمكري من تماطل المكتري الذي لايمكن نفيه إلا بالإدلاء بما يثبت أداء الوجيبة الكرائية عن المدة المتنازع حولها، وليس بشيء أخر كيفما كان؟ وحيث إن العارض سلمها وصل أداء واجب كراء شهر دجنبر بتاريخ 2021/12/14 لأنها أدته بعد توصلها بالإنذار بتاريخ 2021/11/29 وهو الإنذار المطالب فيه أداء واجب كراء الأشهر يونيو، يوليوز، غشت، شتنبر، أكتوبر، نونبر، وبالتالي لا يمكنه أن يسلمها توصيل عن أداء واحد من هذه الأشهر المذكورة لأن الانذار بالأداء يشملها وسيترتب عن ذلك تناقض. وأن المدعى عليها بعدما أيقنت بأن عدم الأداء يشكل تماطلا في حقها – مهما حاولت ادعاء وسائل واساليب مختلفة، قامت بعرض المبلغ المالي المضمن بإنذار العارض وقدره 13.200.00درهم، مقرة في طلبها بانه مجموع الوجيبة الكرائية المتخلدة في ذمتها هي عن 2021/06/01 إلى 2021/11/01 وأن هذا العرض جاء خارج الأجل المضمن بالإنذار، وبالتالي فإذا كان ما ادعته صحيحا بهذا الخصوص من كونها سبق لها أن أدت ولكن عدم علمها وإلى غير ذلك من أسباب المراوغة الأخرى هي من جعلها تحرص على عرض وجيبة كرائية عن مدة سبق أداءها، لكانت أدت ذلك داخل الأجل وليس خارجه، والمطالبة بما أدت بعد ذلك، أو عدم الأداء من الأصل إذا كانت فعلا موقنة بأنها أدت، أو حتى الجواب على إنذار العارض بانها أدت وانتظار جوابه ... إلى غير ذلك. وأن العارض يسلم المدعى عليها توصيل الأداء عن كل شهر منذ إبرام عقد الكراء حسب الثابت من دفتر توصيل الكراء الأول (أصفر الغلاف) رفقته، كما أنه قام حسب الوعد الذي أعطته بتحضير توصيل عن المدة من شهر 6 إلى غاية شهر 11 من سنة 2021 حسب الثابت من دفتر توصيل الكراء الثاني (وردي الغلاف) رفقته. مرفق رقم 3–، وصل عدد 67891011/21رفقته، إلا أنها لم تلتزم بالأداء، وأخبرته بأنها ستؤدي فقط شهر 12 الذي اضطر إلى تسليمها الوصل الموالي له، كما جرت العادة منذ بداية العلاقة التعاقدية التي لم يمر شهر واحد دون أخدها للوصل، وبالتالي عدم إدلائها بما يفيد أداء الأشهر المضمنة بالانذار دليل قاطع على عدم أدائها لها. وأن المدعى عليها أكدت من خلال المحضر الإخباري الذي أدلت به بانها فعلا لم تؤدي الوجيبة الكرائية عن المدة المطالب بها، كما أنها لم تدلي بما يفيد ذلك، وأن إدلاءها بوصل الأداء عن شهر دجنبر دليل على أن العارض يسلمها الوصل عن كل شهر تؤديه منذ بداية العلاقة التعاقدية. لذلك التمس الحكم وفق الطلب ورد دفوعات المدعى عليها.

وبناء على مذكرة رد على تعقيب مدلى بها من قبل نائب المدعى عليها حيث أحجم المدعي عن مناقشة هذا الدفع الذي يبقى مؤسسا من الناحية القانونية. يضاف إلى ذلك تجاوزا أن الوكالة المنجزة من قبل السيد *********هي لفائدة السيد الطبيب احرارتي وليس احرارتي، للأسف أن المدعي حتى مذكرته التعقيبية لم يتدارك من خلالها هذا الإخلال وهو دفع جدي بدوره والذي أحجم عن مناقشته المدعى بدوره لأنه يعلم جيدا بانه عاجز عن الرد عليه. وأن الدفوع اعلاه تسري على الإنذاران سواء المتعلق بالأداء او الإفراغ.دفع المدعي بان العارضة عالمة بان السيد الطيب أحرارتى ينوب عن مالك المحل المؤجر لها والحال أن ذلك لا يجديه نفعا، طالما أن المشرع حدد مال الإنذارات التي تختل فيها شروط تمامها فيكون مالها البطلان. وحاول المدعي الرد على دفع العارضة القانوني والمؤسس على مقتضيات الفصل 253 من ق ل ع بانه بحسن نيته، بعث للعارضة بإنذار يخص المدة من 2021/06/01 إلى 2021/11/01 وإقرارا منه بان العارضة أدت وجيبة شهر دجنبر 2021.إن الرد أعلاه غير مقبول لا عقلا ولا منطقا ولا قانونا بدليل : 1- أن الإنذار الذي بعث به للعارضة يطالبها بواجبات الكراء عن المدة المذكورة وزعم أن العارضة توصلت به بتاريخ 2021/11/29، فأول ملاحظة أن المدعي لا يمكنه أن يطالب باداء واجبات كراء شهر دجنبر 2021 قبل حلول ميعاده الذي هو 2021/12/01 علما أن العارضة توصلت بالإنذار في 2021/11/29 هذا التناقض لوحده كاف لرد دفوع وتعقيب المدعي . فالمدعي اراد تبرير ذلك بأنه يقر بان العارضة أدت له واجبات شهر دجنبر وبالتالي لم يطالبها به، والحال أن ذلك غير مقبول لا منطقا و لا عقلا بدليل انه بعث لها بالإنذار قبل حلول ميعاد واجبات الكراء الخاصة بشهر دجنبر. 2 -أن العارضة لجأت إلى أداء واجبات الكراء بتاريخ 2021/12/14 وأدت له فقط عن المدة المطلوبة، وإنما ادت الواجبات المذكورة إلى غاية متم دجنبر 2021 وأن المدعي منحها توصيلا يتعلق بشهر دجنبر 2021 مؤكدا لها بأنه يكفي لتبرئة ذمتها وهو أداء داخل الأجل بالنظر للتاريخ المزعوم لتوصلها بالإنذار والتاريخ المدون بالتوصيل. 4. لا يقبل منطقا ولا عقلا أن يسلم المدعي العارضة وصلا عن دجنبر 2021 وهي لم تؤد بعد الواجبات الخاصة بالمدة من يونيو إلى نونبر 2021، وأن العارضة تتمسك بمقتضيات الفصل 253 من ق ل ع و238 من ذات القانون لتوافر شروط تطبيقها والذي يعتبر قرينة قانونية والذي أحجم عن الرد عليه بالرغم من جديته وكونه منتجا فيالنزاع. وأنه على فرض توصل العارضة بالإنذار الأول. ان كانت تتمسك بدفوعها السابقة علاقة بزعم المدعي انها توصلت به، فإن الأداء تم داخل الأجل المضروب لها على اعتبار أن التاريخ المزعوم للتوصل هو 2021/09/11 وتاريخ الأداء هو 2021/12/14 انطلاقا من أن الأجال في القانون رقم 16 - 49 هي أجال كاملة. وبالتالي يكون عدم الأداء الذي اسس عليه الطلاب عن المدة المذكورة أعلاه يعتبر مبررا لتقديم هذه الدعويمنتفيا في النازلة. وأن العارضة بعد توصلها بالإنذار الثاني والذي فوجئت به ووقفت من خلاله على سوء نية مدعي، وبالنظر لكونها لا دراية لها بالقانون قامت بعرض وإيداع المبالغ المطلوبة مرة ثانية، اعتقادا منها أن التوصيل الذي بين يديها

لا يبرئ ذمتها عن الشهور السابقة، والا لو كانت لا تريد الأداء لماذا ادت مرة ثانية !؟ فهي مخافة إفراغها أبت الواجبات المذكورة مرتين لأنها لها زبناء وسمعة تجارية وتمارس نشاطها التجاري هناك. فالعارضة كانت ضحية الثقة التي وضعتها في المدعى والتي ستلجأ إلى القضاء قصد المطالبة باسترجاعها مبلغ دين تم أداؤها مرتين. وحيث اقر المدعي بأنه سلم العارضة وصلا عن شهر دجنبر 2021 وذلك بتاريخ 2021/12/14 أي بعد توصلها بالإنذار (المزعوم)، كيف لها أن تؤدي شهر دجنبر الذي لم يكن موضوع إنذار وذمتها مثقلة بشهور سابقة. ثم هل يقبل أن تقبل العارضة اداء شهر دجنبر 2021 ولم تؤد واجبات مدة سابقة وهي التي توصلت بالإنذار. وأن ما دفع به المدعي من أداء جزئي لا يستقيم من الناحية القانونية ولا يسري على نازلة الحال، بدليل أن العارضة أدت جميع المدة وبين يديها حجة قانونية، ثم أن العارضة لم تؤد جزء فقط عن المدة موضوع الإنذار. وإن ما دفع به المدعي من أشباه الدفوع من قبل أنه يسلمها توصيلا عن كل شهر ولون كل توصيل إلى غير ذلك، لا تجدي نفعا ولا ينال من دفوعها المؤسسة على القانون، أما كونه أعد لها تواصيل أخرى عن كل شهر، فهذه التواصيل هي من صنعه ولا يمكنه الاحتجاج بها في مواجهة العارضة. وانه تبعا لذلك يكون مناسبا رد دفوع المدعي والحكم وفق مذكرات العارضة.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الإستئناف ذو اثر ناشر إذ ينشر النزاع من جديد أمام محكم ثاني درجة و يعطي للأطراف الحق في إعادة إثارة جميع الدفوع و لو لأول مرة إلا ما استثنى بنص خاص وحول انعدم التعليل وخرق لمقتضيات الفصل 253 من ق ل ع و بيان ذلك فإن ما انتهت إليه المحكمة في حكمها الابتدائي مخالف لما نص عليه القانون ولم يكن معللا تعليلا كافيا ومن حيث مخالفتها للفصل 253 من ق ل ع الذي نص على أنه إذا كان الملتزم به إيرادا مرتبا أو وجيبة كراء أو غيرها من الأداءات الدورية فإن التوصيل الذي يعطي من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله " وأن ما نص عليه الفصل المذكور يجد تطبيقه في نازلة الحال بحيث أن العارضة فى المرحلة الابتدائية قد أدت الوجيبة الكرائية عن شهر دجنبر 2021 ، وذلك بصفة لاحقة عن المدة التي يطالب بها المستأنف عليه كما هو ثابت من خلال الوصل الذي تم الإدلاء به في المرحلة الابتدائية ويعد قرينة قانونية على أن المستأنف عليه قد توصل بواجبات الكراء عن المدة السابقة لشهر دجنبر وإلا لما تسلم وجيبة كراء شهر دجنبر دون أن يتوصل بالأشهر التي قبلها والتي هي موضوع إنذار بالأداء وأنه تبعا لذلك تكون العارضة قد أوفت بالتزاماتها تجاه المكري عن طريق أداء جميع واجبات الكراء عن المدة المطالبة بها والمدة اللاحقة لذلك وفي إطار إجابة المحكمة على هذا الدفع الموضوعي المثار بقولها " باطلاع المحكمة على التوصيل عدد 12/21 ، تبين لها انه يشير إلى أداء شهر دجنبر 2021 فقط

وبالتالي فإن العارضة وفت جزئيا ببعض التزاماتها التعاقدية بأدائها لوجيبة كرائية فقط ، وأن المدعى عليه سلمها توصيلا بما دفعته وفقا لمقتضيات الفصل 252 من ق ل ع وبالتالي يكون الوفاء قد حصل جزئيا ، الأمر الذي يتعين معه رد الدفع المثار " رد الدفع المثار " ، يعد خرقا جوهريا صريح وواضح وهو الواجب التطبيق وفي ذلك تحريف للوقائع وتطبيقها تطبيقا غير سليم. للنص قانوني وأن العارضة أدت ما بذمتها عن المدة التي يتضمنها الإنذار وأيضا شهر دجنبر وأن الفصل 253 من ق ل ع يعتبر أن أداء مدة معينة يعد قرينة على أداء المدة السابقة لمدة الأداء وبناء على الفصل المذكور فإن القرينة المنصوص عليها تقلب عبء الإثبات بحيث يجب على المدعي أن يثبت بأن العارضة أدت شهر دجنبر فقط ولم تقم بأداء المدة السابقة للشهر المذكور ، وبالتالي فإن تعليل المحكمة في حكمها جانب الصواب ولم يكن تعليلا قانونيا وتحريفا لتكييف الوقائع وتطبيق نص غير قابل للتطبيق في نازلة الحال ، مما يجب اعتبار أن ما انتهت إليه مخالف للقانون ويعد خرقا للفصل 253 من ق ل ع كما أن المحكمة في حكمها الابتدائي خالفت ما نصت عليه المادة 26 من ق 16 – 49 معتبرة أن الإنذارين سليمين من الناحية الإجرائية والموضوعية ووجب المصادقة عليهما وأن الإنذار بالأداء الذي يزعم المستأنف عليه أنه بلغ بتاريخ 29/11/2021 ، وبالتالي وجب منح المدعى عليها أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ (رغم أنه تم رفض التبليغ وأن المفوض القضائي لم يبين في محضر التبليغ الشخص الذي سلم له الإنذار بالأداء) أي أن بعد مرور 15 يوما لكي تصبح العارضة في حالة مطل وبالتالي وجب أداء ما بذمتها مع إفراغها . والحال أن العارضة أدت ما بذمتها عن المدة المذكورة في الإنذار وكذلك بعدها أي شهر دجنبر بتاريخ 14/12/2021 أي قبل مرور الأجل الممنوح لها لاعتبارها في حالة مطل بناء على ذلك، فإن المحكمة لما صادقت على الإنذارين دون أن تعتبر ذلك معتبرة أن التماطل ثابت في حق المدعى عليها تكون قد خالفت المادة 26 من ق 16 – 49 التي نصت على وجوب مرور أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار بالأداء كما أن المحكمة لم تجعل لحكمها أساسا قانوني و ذلك باعتبارها أن التماطل ثابت في حق المدعى عليها وذلك إخلال بالتزاماتها التعاقدية دون استحضار الوصل الذي تم الإدلاء به والذي يفيد أدائها لشهر دجنبر بتاريخ 14/02/2021 والذي يعد قرينة قانونية قاطعة على أداء المدة السابقة للتاريخ الموجود بالتوصيل وبالتالي فإن العارضة لم تكن في حالة مطل لأنها قد أوفت بالتزاماتها الملقاة على عاتقها ، ملتمسة قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي عدد 6081 وتاريخ : 07/06/222 في الملف عدد 2281/8219/2022 وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا رفض الطلب.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم المستأنف.

و بناء على الاستئناف الفرعي مع المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2022/12/14 جاء فيها من حيث الاستئناف الفرعي من حيث التعويض فإن الحكم الابتدائي لما قضى للعارض بتعويض على ما أصابه من ضرر جراء امتناع المكترية عن أداء الواجبات الكرائية بما قدره 1000 درهم وهو مبلغ لا يتناسب والضرر الذي أصاب العارض جراء هذا الامتناع و يلتمس معه تعديل الحكم التجاري فيما قضى به بخصوص التعويض ورفعه إلى القدر المطالب به ابتدائيا ومن حيث الوجيبة الكرائية المترتبة عن المدة اللاحقة عن تبليغ الإنذار

فإن العارض يتقدم بطلبه من أجل الحكم على المستأنف عليه فرعيا بأدائه له مبلغ الوجيبة الكرائية المتخلدة في ذمته وبالضبط عن المدة من 01/04/2022 إلى غاية 13/12/2022، أي عن مدة ثمانية أشهر ونصف الشهر وجب عنها مبلغ ثمانية عشر ألفا وسبعمائة درهم 18700 درهم ومن حيث المذكرة الجوابية فإن العارض ضمن بإنذاره من أجل الأداء – والذي بلغ تبليغا قانونيا طبقا لمواد قانون المسطرة المدنية – المدة الممتدة من 01/06/2021 إلى 01/11/2021، في احترام تام منه للتقاضي بحسن نية، وإقرارا منه بأن المدعى عليها أدت الوجيبة الكرائية عن شهر دجنبر 2021 فقط دون الأشهر المطالب بها بالإنذار، والتي لم تؤدها بعلة أنها لا تتوفر على مبالغها، وأنها ستؤدي شهر دجنبر قبلها وطلبت توصيلا عن ذلك، وهو ما قام به العارض بحسن نية وتصديقا لكلامها، إلا أنها أمتنعت بعد ذلك عن الوفاء بما وعدت به رغم مطالبة العارض المتكررة وأن المدعى عليها ظنت بأن أدائها لشهر دجنبر وأخذها وصلا على ذلك يعفيها من أداء الأشهر السابقة التي لازالت بذمتها متناسية بأن الأداء الجزئي للوجيبة الكرائية لا يعفيها من التماطل الثابت بعدم الأداء وهي القاعدة التي أكدها القضاء حماية للمكري من تماطل المكتري الذي لا يمكن نفيه إلا بالإدلاء بما يثبت أداء الوجيبة الكرائية عن المدة المتنازع حولها وليس بشيء آخر كيفما كان وأن العارض سلمها وصل أداء واجب كراء شهر دجنبر بتاريخ 14/12/2021 لأنها أدته بعد توصلها بالانذار بتاريخ 29/11/2021 وهو الإنذار المطالب فيه أداء واجب كراء الأشهر ،يونيو ،يوليوز غشت شتنبر أكتوبر، نونبر، وبالتالي لايمكنه أن يسلمها توصيل عن أداء واحد من هذه الأشهر المذكورة لأن الانذار بالأداء يشملها وسيترتب عن ذلك تناقض وأن المدعى عليها بعدما أيقنت بأن عدم الأداء يشكل تماطلا في حقها – مهما حاولت ادعاء وسائل وأساليب مختلفة – قامت بعرض المبلغ المالي المضمن بإنذار العارض وقدره 13.200.00 درهم مقرة في طلبها بأنه مجموع الوجيبة الكرائية المتخلدة في ذمتها هي المدة من 01/06/2021 إلى 01/11/2021 وأن هذا العرض جاء خارج الأجل المضمن بالإنذار، وبالتالي فإذا كان ما ادعته صحيحا بهذا الخصوص من كونها سبق لها أن أدت ولكن عدم علمها وإلى غير ذلك من أسباب المراوغة الأخرى هي من جعلها تحرص على عرض وجيبة كرائية عن مدة سبق أداءها، لكانت أدت ذلك داخل الأجل وليس خارجه والمطالبة بما أدت بعد ذلك، أو عدم الأداء من الأصل إذا كانت فعلا موقنة بأنها أدت أو حتى الجواب على إنذار العارض بأنها أدت وانتظار جوابه ... إلى غير ذلك. وحيث إن العارض يسلم المدعى عليها توصيل الأداء عن كل شهر منذ إبرام عقد الكراء حسب الثابت من دفتر توصيل الكراء الأول (أصفر الغلاف) كما أنه قام حسب الوعد الذي أعطته بتحضير توصيل عن المدة من شهر 6 إلى غاية شهر 11 من سنة 2021 الثابت من دفتر توصيل الكراء الثاني (وردي الغلاف) وصل عدد 67891011/21، إلا أنها لم تلتزم وأخبرته بأنها ستؤدي فقط شهر 12 الذي اضطر إلى تسليمها الوصل الموالي له، كما جرت بالأداء العادة منذ بداية العلاقة التعاقدية التي لم يمر شهر واحد دون أخدها للوصل، وبالتالي عدم إدلائها بما يفيذ أداء الأشهر المضمنة بالانذار دليل قاطع على عدم أدائها لها. وحيث إن المدعية أكدت من خلال المحضر الإخباري الذي أدلت به بأنها فعلا لم تؤدي الوجيبة الكرائية عن المدة المطالب بها، كما أنها لم تدلي بما يفيذ ذلك، وأن إدلاءها بوصل الأداء عن شهر دجنبر دليل على أن العارض يسلمها الوصل عن كل شهر تؤديه منذ بداية العلاقة التعاقدية وأن ا لتجاري صادف الصواب وطبق القانون تطبيقا سليما حفاضا على مصالح الطرف المتضرر، وذلك بتأكيده على قاعدة قانونية جوهرية مفادها

أن الالتزام يجب أن ينفذ تنفيذا كاملا، وليس تنفيذا جزئيا والمطالبة بعد ذلك بالتحلل منه ، ملمسا قبول الاستئناف الفرعي شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم على المستأنف عليها فرعيا بأدائها للعارض مبلغ ثمانية عشر ألفا وسبعمائة درهم (18.700.00 درهم) كوجيبة كرائية عن المدة 01/04/2022 إلى غاية 13/12/2022 وتعديل الحكم التجاري فيما قضى به من تعويض للعارض والحكم برفعه إلى القدر المطالب به ابتدانيا (2000) درهم وتحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 2023/01/04 جاء فيها من حيث الجواب على الاستئناف الفرعي فإن المستأنف عليه أصليا طالب برفع مبلغ التعويض إلى الحد المطلوب ابتدائيا بعلة أن ما جاء في الحكم المستأنف تعويض لا يتناسب وحجم الضرر الذي أصابه لكن في الحقيقة أن المستأنف عليه أصليا لم يصبه أي ضرر عن التماطل أو عدم تنفيذ الالتزامات الملقاة على عنق العارضة لأن هذه الأخيرة أدت ما بذمتها وما يترتب عليها من التزامات تجاه المستأنف عليه أصليا وبذلك تكون قد أخلت ذمتها من أي التزام أو دين في مواجهتها، الأمر الذي يكون معه المطالبة بالتعويض ليس له ما يبرره والاستجابة له تظل خرقا للقانون لأنه لا وجود لأي ضرر أصاب المستأنف أصليا وطالما أن لا وجود لأي ضرر فلا يلزم الحكم بالتعويض هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن ما تقدم به المستأنف عليه أصليا من وجيبة كرائية مترتبة عن المدة اللاحقة عن تبليغ إنذار فيظل طلبا لا أساس له باعتبار أن هذا الطلب سبق له وأن تقدم به في المرحلة الابتدائية و إن كان ضمن طلبه تحديد تاريخ المطالبة عن المدة من 1/4/2022 إلى غاية 13/12/2022 وأن هذا التاريخ في جزء منه يدخل في زمن الدعوى في مرحلتها الابتدائية ، لأن الحكم الابتدائي جاء بتاريخ 2022/7/6 وبالتالي فإن أي أن يقدم في تاريخ لاحق عن تاريخ صدور الحكم الابتدائي إن كان يسمح بذلك القانون باعتبار أن القاعدة هو عدم تقديم أي طلب جديد في المرحلة الاستئنافية ، وهذا ما جاء في الفصل 143 من ق م م فوفق ما جاء في نص الفصل فإن كان الطلب المقدم من طرف المستأنفين يدخل ضمن الاستثناءات التي جاءت حصرا ، فإنها يجب أن تكون بعد تاريخ صدور الحكم المستأنف ولا تتضمن أي مطالبة تدخل في زمن المرحلة الابتدائية لأنه سبق وأن تضمنها الحكم الابتدائي وبالتالي يكون مصيره الرفض ومن حيث المذكرة التعقيبية فإن المستأنف عليه أصليا يقر من خلال مذكرته الجوابية بأنه سلم العارضة وصل أداء الوجيبة الكرائية عن شهر دجنبر ، رغم أنه زعم بأن العارضة لم تؤدي له مدة سابقة عن شهر دجنبر وأن العارضة بأدائها وجيبة شهر دجنبر وقبل انصرام أجل التماطل المضمن بالإنذار فإنها تكون قد وفت ما بذمتها وأخلتها من أي دين مترتب عليها نتيجة الالتزامات الملقاة على عاتقها كمكترية وبخصوص هذه النقطة المتعلقة بالوفاء من طرف العارضة وهو الدفع الذي سبق لها أن تقدمت به المرحلة الابتدائية فأجابت عنه المحكمة في حكمها بما يلي " وحيث لئن ثبت للمحكمة أن المدعى عليها تسلمت توصيل كرائي لشهر دجنبر اللاحق عن واجبات الكراء المطلوبة السابقة فإن ذلك لا يسوغ اعتباره قرينة على حصول الوفاء بالنسبة للأقساط الكرائية السابقة ولا يمكن تطبيقها في النازلة لأنه باطلاع المحكمة على التوصيل دجنبر 2021 فقط وبالتالي فإن المدعى عليها وقت جزئيا ببعض التزاماتها التعاقدية بأدائها لوجيبة كرائية 12/12 يتبين أنه يشير إلى أداء شهر فقط ، وأن المدعى عليها توصيلا بما دفعته وفقا لمقتضيات الفصل 252 من ق ل ع وبالتالي يكون الوفاء قد حصل جزئيا ، الأمر الذي يتعين رد الدفع المثار " ورد الدفع بعلة

أن الوفاء الجزئي ولا يسوغ تطبيق الفصل 253 من ق ل ع وان الفصل الواجب التطبيق هو الفصل 252 من ق ل ع تكون المحكمة الابتدائية في حكمها قد أساءت تطبيق القانون ولم تطبق النص الواجب التطبيق في النازلة ، على اعتبار أن ما جاء في الفصل 253 من ق ل ع والذي يعتبر أداء قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله وبالتالي فإن التطبيق القانوني للوقائع ينسجم مع الفصل 253 من ق ل ع وليس 252 من ق ل ع وأن العارضة بأدائها وجيبة شهر دجنبر وتسلمها توصيلا عن ذلك تكون أخلت ذمتها من ما طالبه بها المستأنف عليه أصليا وذلك يعد قرينة قانونية على أداء الوجيبة الكرائية عن المدة السابقة عن شهر دجنبر وأن المستأنف عليه أصليا لم يستطع إثبات عكس ذلك لأنه وجب أن يثبت عكس ما تتضمنه القرينة وهي أداء الوجيبة عن مدة لاحقة يكون دليل عن أداء المدة السابقة الأمر الذي ينسجم والوقائع من خلال تطبيق نص الفصل 253 من ق ل ع وأن غير ذلك يكون تكيف الوقائع غير سليم وإساءة في تطبيق القانون الواجب التطبيق في النازلة وحيث أن العارضة بأدائها ما بذمتها بتاريخ 14/12/2022 هذا التاريخ الذي يثبت انعدام تماطل العارضة في أداء الوجيبة الكرائية وهو أمر يقر به المستأنف عليه أصليا وبالتالي فإن المصادقة على الإنذارين يكون خرقا للقانون لأنهما لم يستوفيا الأجل الممنوح للعارضة وهو أجل 15 يوما كاملة من تاريخ التبليغ ، ملتمسة من حيث الجواب على الاستئناف الفرعي عدم قبول شكلا وموضوعا رفضه ومن حيث المذكرة الجوابية رد جميع دفوع المستأنف عليه أصليا والحكم وفق المقال الاستئنافي للعارضة

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/01/04 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/25

محكمـة الاستئـناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه.

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف انعدام التعليل وخرق مقتضيات الفصل 253 ق ل ع على اعتبار انها ادلت بوصل يفيد أداء شهر دجنبر 2021 مما يعد قرينة قانونية على ان المستانف عليه قد توصل بواجبات الكراء عن المدة السابقة لهذا الشهر وانها أدت ما بذمتها عن مدة الإنذار قبل مرور الأجل الممنوح لها فيه ، والمحكمة لما صادقت على الإنذارين دون ان تعتد بذلك معتبرة التماطل ثابت في حق العارضة تكون قد خالفت مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 الا ان الأمر خلاف ذلك إذ ان الثابت بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة محضر تبليغ رسالة انذارية المنجز من طرف المفوض

القضائي كمال رشيد بتاريخ 2021/11/29 انه وجد المعنية بالأمر شخصيا حسب تصريحها والتي رفضت الإدلاء ببطاقتها الوطنية، وبلغها اصل الرسالة الإنذارية قصد الأداء فتسلمتها ورفضت التوقيع على نظير منها وهي الرسالة الإنذارية التي تضمنت مطالبتها بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2021/6/1 الى 2021/11/1 مع منحها اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ التوصل قصد الأداء تحت طائلة المطالبة قضائيا بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ ، وان الثابت من المحضر الإخباري المؤرخ في 2022/1/7 تنفيذا للأمر القضائي عدد 4030 في الملف 2021/1109/4030 بتاريخ 2021/12/29 ان الطاعنة قامت بالتاريخ المذكور بعرض مبلغ 13.200 عن كراء الشهور من 1-6-2021 الى 1-11-2021 والذي بعد رفضه تم ايداعه بصندوق المحكمة تحت حساب عدد 13100 بتاريخ 2022/1/7 ما يجعل واقعة العرض العيني قد تمت خارج الأجل المحدد بالإنذار المبلغ لها بتاريخ 2021/11/29 وان ما تمسكت به من كونها ادلت بوصل كراء عن شهر دجنبر 2021 اللاحق عن المدة الواردة بالإنذار لا يسعفها في نفي المطل القائم في حقها على اعتبار انه ولئن كانت مقتضيات الفصل 253 ق ل ع تنص على ان اداء الكراء اللاحق يفيد اداء الكراء السابق عنه أي أن أخر وصل كراء يسلم من المكري يجب ما قبله فان ما قامت به الطاعنة من عرض عيني لواجبات الكراء المطلوبة بالإنذار بتاريخ لاحق في 2021/12/30 والإيداع في 2022/1/7 بعد انتهاء الأجل القانوني المحدد في 15 يوما من تاريخ تبليغ الإنذار يعد اقرارا منها بعدم اداء الكراء السابق عن دجنبر 2021 وبالتالي هدم قرينة الوفاء المنصوص عليها بالفصل المحتج به الأمر الذي تبقى واقعة المطل ثابتة في حق الطاعنة ويكون السبب المرتكز عليه في الإنذار صحيحا وجديا ويبرر الحكم بالإفراغ وهو ما انتهى اليه الحكم المستأنف عن صواب مما يتعين تأييده في ذلك ورد اسباب الإستئناف لعدم وجاهتها .

حيث انه يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

<u>من حيث الطلب الإضافي</u> : (الإستئناف الفرعي)

حيث التمس المستأنف عليه الحكم باداء الكراء عن المدة من 2022/4/1 الى 2022/12/13 بمبلغ 18.700 درهم .

حيث ان الملف خال مما يفيد براءة ذمة المستأنفة من هذه الأكرية مما يجعل الطلب بشانها مبررا ويتعين الإستجابة له.

وحيث انه بخصوص الدفع بهزالة مبلغ التعويض عن التماطل المحكوم به ابتدائيا باعتباره لا يتناسب والضرر الحاصل من جراء الإمتناع عن الأداء وبالنظر لمعطيات النازلة واستجابة المكترية المستأنفة لفحوى الإنذار ولو خارج الأجل المحدد لها مما يبقى معه مبلغ التعويض المقدر من طرف محكمة الدرجة الأولى اعمالا لسلطتها التقديرية مناسبا ويتعين رد الدفع المثار.

حيث انه يتعين تحميل المستأنفة الصائر ورفض الباقي.

لـهذه الأسبـــــاب

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

في الشـكل : قبول الاستئنافين الاصلي و الفرعي

في الموضوع : :تاييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على المستانفة

في الاستئناف الفرعي: (الطلب الإضافي)

بأداء المستانفة للمستانف عليه مبلغ .18700 درهم واجب كراء المدة من 2022/4/1 الى 2022/12/13 و تحميلها الصائر و رفض الباقي.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

س.ص

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: 662
بتاريخ: 2023/01/25
ملف رقم: 2022/8206/5458

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **شركة ********لتجهيز المقاولات COMPTOIR UNIVERSEL DES EQUIPEMENT DE L'ENTROPRIS**

ينوب عنها الأستاذ محمد الخطار المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين : السيد ********

عنوانه ب :

ينوب عنه الأستاذ تفالي عبد المالك المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

ملف رقم: 2022/8206/5458

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/04
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة ********لتجهيز المقاولات بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/10/26 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6172 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/06/09 في الملف عدد 2022/8219/4420 و الذي قضى في الشكـل بقبول الطلب و في الموضوع بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي مبلغ 98900درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 01/04/2020 إلى 28/02/2022 مع النفاذ المعجل في حدود هذا المبلغ و و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للطرف المدعى عليها بتاريخ 04/03/2022 بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن 17 شارع باحماد الطابق الثاني رقم 4 الدار البيضاء مع تحميلها صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 2022/10/12 حسب طي التبليغ المرفق بالمقال وتقدمت بمقالها الأستئنافي بتاريخ 2022/10/26 داخل الأجل القانوني فيكون الأستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد ******** تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/04/28 يعرض من خلاله أن الطرف المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن 17 شارع باحماد الطابق الثاني رقم 4 الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 4730 درهم و أن الطرف المدعى عليه لم يؤد واجبات الكراء من 01/04/2020 إلى 28/02/2022 رغم إنذاره بالأداء و الافراغ بتاريخ 04/03/2022 لكن دون جدوى. لذلك يلتمس الطرف المدعي الحكم على الطرف المدعى عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة 01/04/2020 إلى /28/02/2022 بما مجموعه مبلغ 108790 درهم و تعويض عن التماطل قدره 10000 درهم

و بفسخ عقد الكراء و بافراغ الطرف المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل التجاري الكائن 17 شارع باحماد الطابق الثاني رقم 4 الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر . و أرفق الطلب بنسخة من عقد كراء ، إنذار مع محضر ،تبليغه نسخة من وصل كراء.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول خرق القانون فإن المادة 8 و 26 من قانون رقم 16-49- أو جبت توجيه إنذارين الأول يثبت التماطل والثاني لتصحيح الإنذار بالإفراغ وأنه بالرجوع الى الملف فان المستأنف عليه بعث إنذارا واحدا فقط وبذلك فان التقدم بطلب الإفراغ يكون سابقا لأوانه مادام أن المستأنف عليه لم ينتظر حتى انتهاء اجل 15 يوما بعد تبليغ الإنذار بالأداء لإثبات التماطل وأن المادة 26 تشترط في الإنذار بالإفراغ أن يتضمن جديا السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن و يستحيل أن يتحقق هذا السبب إلا بعد توجيه إنذار أول للمكتري لجعله وهذا التماطل هو السبب الجدي الذي سيعتمد عليه في دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ كما أنه بالرجوع الى المادتين 8 و 26 من القانون رقم 16 49 فان كل واحدة من المادتين المشار إليهما تشترط توجيه إنذارين و بالتالي فان التطبيق السليم للقانون يقتضي توجيه إنذارين مستقلين ولا يمكن الاستغناء عن ذلك بالاكتفاء بإنذار واحد لان في ذلك خرق سافر للقانون وبذلك تكون المحكمة الابتدائية قد خرقت القانون و يكون حكمها موجبا للتصدي و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى واحتياطيا فإن العارضة لا تمانع في الأداء و أن المكري هو من رفض تسلم المبالغ المالية في الوقت الذي كانت فيه المستأنفة تعيش أزمة مالية خانقة نتيجة ظروف الجائحة كوفيد 19 والتي أدت إلى إغلاق جميع المرافق و فرض الإغلاق التام فى المغرب مما أدى الى أضرار للشركات والمقاولات ووجدت صعوبة كبيرة في الالتزام بالتزاماتها نتيجة جراء الجائحة التي طالت العالم بأسره وأن العارضة شانها شان باقي الشركات و المقاولات عرفت أزمة مالية خانقة نتيجة الجائحة التي أدت إلى صعوبات في الأداء الدعوى وأن العارضة لم تتمكن في عرض جوابها في المرحلة الابتدائية لعدم توصلها بالاستدعاء لحضور ، ملتمسة بعد التصدي إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى و في جميع الأحوال الحكم برفضها مع تحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب : النسخة التبليغية وطي التبليغ ز اعذار .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2023/01/04 جاء فيها أنه ينبغي مراقبة مدى استيفاء المقال الاستئنافي لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا تحت طائلة الحكم بعدم القبول وتعيب المستأنفة على الحكم المستأنف ما قضى به بعلة أن المادة 8 و 26 من القانون رقم 16-49 أوجبت توجيه إنذارين الأول لإثبات التماطل والثاني لتصحيح الإنذار بالإفراغ وان العارض بعث لها إنذارا واحد فقط والحال أن المستأنفة لم تأت بجديد

يستحق المناقشة القانونية اللهم دفوعات لا أساس لها من القانون و أن المستأنفة لا تحاول من استئنافها إلا ربح الوقت وأن العارض يلتمس من المحكمة رد الاستئناف الحالي، مع تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به ، ملتمسا الحكم بعدم القبول شكلا و موضوعا الحكم برد الاستئناف الحالي مع تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم بتحميل المستأنفة الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/01/04 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/25.

محكمـة الاستئـناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف خرق مقتضيات المادتين 8 و 26 قانون 49.16 التي أوجبت توجيه إنذارين لإثبات المطل و المطالبة بالإفراغ و أن طلب الإفراغ يبقى سابقا لأوانه لعدم احترام الأجل القانوني مضيفة بصفة احتياطية أنها لا تمانع في الأداء و أن المستأنف عليه هو من يرفض تسلم الكراء في الوقت الذي كانت فيه تعيش أزمة مالية بسبب ظروف جائحة كوفيد 19وما واكبها من اجراءات احترازية ومنها إغلاق المحلات التجارية وإلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن التابث بالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للطاعنة بتاريخ 2022/03/04 أنه تضمن مطالبتها بأداء واجبات الكراء عن المدة من2020/04/01 الى 2022/02/28 مانحا إياها أجل الأداء 15 يوما من تاريخ التوصل وهو أجل قانوني تم احترامه بالنظر لتاريخ رفع دعوى المصادقة على الأنذار في 2022/04/28، مما يبقى معه الدفع المثار بهذا الصدد مردود ويكون الإنذار منسجما ومقتضيات المادتين المشار إليهما أعلاه ومرتبا لكافة آثاره القانونية في مواجهة الطاعنة التي لم تدل بما يفيد استجابتها لفحوى الإنذار وتبرئة ذمتها من الكراء المطلوب فيه وأن تمسكها بكونها تعيش أزمة مالية خانقة نتيجة ظروف كوفيد 19 لا يعفيها من تنفيذ التزاماتها العقدية وبأداء مستحقات الكراء للطرف المكري في غياب أي مقتضى قانوني يقضي بإعفائها من الكراء المطلوب والممتد عن المدة من أبريل 2020 إلى متم فبراير 2022 الأمر الذي يجعل المطل قائم في حقها مما يبرر الحكم وبالمصادقة على الانذار وبالتالي الحكم عليها بالإفراغ حسب ما انتهى إليه الحكم المستأنف عن صواب و هو ما يستوجب التصريح بتأييده .

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة.

لـهذه الأسبـــــاب

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

في الشـكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعته .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

المملكة المغربية **قرار رقم:664**

السلطة القضائية **بتاريخ: 2023/01/25**

محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء **ملف رقم: 2022/8206/2345**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد** ********

عنوانه

ينوب عنه الأستاذ توفيق الاكحل المحامي بهيئة الرباط

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : السيد ********

عنوانه

تنوب عنه الاستاذة المحامية بهيئة الرباط

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/04.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد ******** بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/03/21 يستانف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 247 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/01/26 في الملف عدد 2021/8207/3231 القاضي بأدائه مبلغ 8400 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من يناير 2021 الى غاية متم يونيو 2021، مع النفاذ المعجل، و بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الكائن بحي المغرب العربي رقم 144 سكتور 2 الطابق الأرضي تمارة و بتحميله الصائر و برفض الباقي.

وبناءا على المقال الإضافي المقدم من طرف المستانف عليه بواسطة نائبه والمؤدى عنه الرسم القضائي يلتمس بواسطته أداء المدة اللاحقة من فاتح يوليوز 2021 الى متم شتنبر 2022.

<u>في الشكل</u>: حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 2022/03/08 وتقدم باستئنافه بتاريخ 2022/03/21 مما يكون معه الاستئناف قد قدم داخل الأجل القانوني ومستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء ويتعين لذلك قبوله شكلا.

وحيث ان المقال الإضافي قدم بدوره مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله.

<u>وفي الموضوع</u>: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد ******** المستانف عليه تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله انه يكري المحل التجاري الذي هو عبارة عن مستودع للخشب الكائن بحي المغرب العربي رقم 144 سكتور 2 الطابق الأرضي تمارة للمستانف بسومة قدرها 1400 درهم، و أنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2021/01/01 الى غاية 2021/06/30 وجب عنها مبلغ 8400 درهم، بالإضافة الى واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة بحسب 10 في المائة أي 840 درهم، مما حدا به الى توجيه انذار اليه بالأداء و الإفراغ توصل به بتاريخ 2021/06/24 بقي دون جدوى، و أن التماطل ثابت في حقه، و التمس الحكم عليه بأداء مبلغ 8400 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من يناير 2021 الى غاية متم يونيو 2021 و الحكم بمبلغ 840 درهم عن واجبات ضريبة النظافة، و بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل و الصائر و أرفق المقال بنسخة من اشهاد و اصل محضر تبليغ انذار و نسخة من شهادة الملكية.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية :

أسباب الاستئنـاف

حيث اوضح الطاعن بخصوص نقصان التعليل ومخالفة القانون : ان الأحكام الصادرة يجب أن تكون معللة تعليلا كافيا بأسباب و إلا عرضت للبطلان، وان الفصل 406 من ق.ل.ع. نص على أنه يمكن أن ينتج الإقرار القضائي عن سكوت الخصم، عندما يدعوه القاضي صراحة إلى الإجابة عن الدعوى الموجهة إليه فيلوذ الصمت، ولا يطلب أجلا للإجابة عنها، وبالرجوع للتعليل المذكور يتبين أنه جاء ناقصا ، لأنه تبعا لمقتضيات الفصل 406 فإن محكمة الدرجة الأولى كان عليها أن تدعو المستانف للجواب صراحة عن موضوع الدعوى قبل أن ثبت في جوهر الدعوى وأن لا تكتفي بالاستدعاء الموجه له مباشرة عن طريق كتابة الضبط، نظرا للأثر الكبير للحكم بالإفراغ الذي نتج عن هاته الدعوى خاصة أن المسطرة أمام المحكمة التجارية تتطلب الجواب بواسطة محام، والمستانف تعرض بعد توصله بالاستدعاء لحادثة جعلته يلزم منزله مدة طويلة، ودأب العمل القضائي في مجموعة من الأحكام والقرارات إلى الأخذ بهذا التوجه ومطالبة المحكمة المعروض أمامها الملف بدعوة الخصم صراحة للجواب منها القرار الحديث الصادر عن محكمة النقض رقم 749 بتاريخ 2018/12/04 في الملف عدد 2682/1/4/2018 والذي جاء فيه إن عدم جواب الخصم على مقال الدعوى إقرارا أو إنكارا بعد تبلغيه إليه وفق ما يجب، يستلزم دعوة الخصم له للجواب صراحة وفقا لأحكام الفصل 406 من ق ل ع مع التنبيه على ما يرتبه السكوت من آثار، والمحكمة لما بثت في موضوع الدعوى دون توقيف لخصوم الطاعن للجواب وفق القاعدة أعلاه، تكون قد خرقت قواعد الإثبات المتمسك بها من قبل الطاعن و جاء قرارها خارقا للقانون»، زد على ذلك فإن عدم دعوته صراحة للجواب فضلا عن كونه حرمه من حقه في الدفاع فإنه أخل بمسطرة التواجهية التي تحقق المساواة أمام القانون، ومحكمة الدرجة الأولى لما بتت في الدعوى على حالها تكون قد خرقت هذه القاعدة المسطرية ومست بحقوق الدفاع وحرمته من درجة من درجات التقاضي وجاء تعليلها فاسدا، وهو توجه عام دأب العمل القضائي على الأخذ به بصفة دائمة ومن خلال مجموعة من القرارات وإنه يتعين إرجاع الملف للمحكمة التجارية مصدرة الحكم حتى يتمكن من ممارسة حقه في درجة أولى من التقاضي خاصة أن المستأنف عليه لم يدل بما يثبت قيام العلاقة الكرائية بالمرحلة الابتدائية.

وحول التقاضي بسوء النية : فان الأصل أن يكون التقاضي بحسن النية طبقا لمقتضيات الفصل 5 من ق.م.م. وأن المستأنف عليه تعمد إخفاء وقائع حقيقية ووثائق وحجج موضوعية وذات مصداقية .

بخصوص صفة المستأنف عليه كمالك جديد للمحل: انه لا علم له بواقعة تفويت العقار المتواجد به المحل، وأن المستأنف يطالبه بأداء مبالغ غير مستحقة عليه باشر توجيه إنذار بالأداء توصل به بتاريخ 2021/06/24 بشكل مباشر و دون أن يبلغه بانتقال حق الكراء لفائدته مخالفا بذلك مقتضيات الفصل 195 من ق ل ع التي نصت على أنه لا ينتقل الحق للمحال له به تجاه المدين والغير إلا بتبليغ الحوالة للمدين تبليغا رسميا، وأن

المستأنف عليه لم يحترم مقتضيات هذا الفصل الملزم مما يتعين ترتيب الآثار على ضوء ذلك والتصريح ببطلان الإنذار الموجه له، و هو توجه أقره العمل القضائي من خلال قرار لمحكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 2011/10/10 في الملف عدد 2011/1301/1 ، وتبعا لذلك يكون الإنذار الموجه باطلا وليس له أي أثر ، والحكم الذي تبناه يتعين إلغاؤه.

و بخصوص السومة الكرائية : فان محكمة الدرجة الأولى لم تتحر الدقة في تحديد السومة الكرائية أمام تعمد المستأنف عليه عدم الإدلاء بعقد الكراء، والأكثر من ذلك أن الإشهاد يتحدث عن نصف المحل وهو أمر لا وجود له بتاتا, وانه كان يكتري من السيدة نجاة اتيكيت المحل موضوع النزاع منذ 2018/11/01 إلى 2019/11/01 بسومة كرائية قدرها 1100 درهم شهريا حسب الثابت من عقد الكراء، وأنه تم تجديد هذا العقد بين الطرفين ضمنيا وكان يؤدي بانتظام الواجبات الكرائية إلى حدود متم دجنبر 2020 وكان يتوصل بوصولات مصادق عليها من قبل السيدة نجاة اتيكيت لدى السلطات المختصة، كلها تحمل مبلغ 1100 درهم وتتضمن عنوان المحل ، وأن الإنذار الموجه له ضمنه المستأنف عليه مبالغ غير حقيقية على اعتبار أن السومة الكرائية هي 1100 دهم وليس 1400 درهم كما يزعم المستأنف عليه، وتعمد المستأنف عليه توجيه إنذار بسومة مغلوطة يشكل صورة من صور التقاضي بسوء نيه، مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي الصادر والحكم برفض الطلب.

بخصوص الإنذار الموجه للمستانف عليه : فان ما تضمنه هذا الإنذار وقائع مغلوطة، على اعتبار أنه كان يكتري من السيدة نجاة اتيكيت المحل موضوع النزاع بسومة كرائية قرها 1100 درهم حسب عقد الكراء المدلى به ووصولات الأداء إلى أن تفاجئ بالإنذار الموجه إليه من قبل المستانف عليه الذي تضمن مبلغ 1400 درهم ورغم عدم توصله بحوالة انتقال الحق بادر إلى الاستجابة للإنذار وذلك بعرضه على المستأنف عليه مبلغ 7260 درهم يمثل مبلغ 6600 درهم مجموع الواجبات الكرائية بسومة كرائية 1100 درهم وعن نفس الفترة المطالب بها بالإنذار من 2021/01/01 إلى غاية 2021/06/30، وكذا مبلغ 660 درهم عن واجبات النظافة رغم أنها غير منصوص عليها بالعقد وهي تبقى على عاتق المكري لأنها من مشمولات الوجيبة الكرائية، وأن المستأنف عليه رفض التوصل بصفة شخصية بهذه المبالغ المعروضة عليه من قبل المفوض القضائي الزلزولي عبد اللطيف حسب الثابت من المحضر المدلى به، وأمام رفض المستأنف عليه قبول المبالغ المتعلقة بالواجبات الكرائية، قام بإيداع المبلغ المعروض المحدد في 7260 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بتمارة في اسم المستأنف عليه تحت حساب 13223 حسب الثابت من شهادة وضعية حساب خصوصي المدلى بها، و انه توصل بالإنذار بتاريخ 2021/06/24، وقام بعرض المبالغ بتاريخ 2021/07/07 رفضها المستأنف عليه شخصيا وتم إيداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 2021/07/08، الأمر الذي تكون معه ذمته خالية من أي مديونية ويكون معه قد أدى الواجبات الكرائية داخل الآجال القانونية ووفق عقد الكراء ، وأنه وتماشيا مع مقتضيات المادة 5 من القانون 16–9– التي تعتبر واجبات ضريبة النظافة من التحملات التي تشملها الوجيبة الكرائية و مادام أنه لم يتم التنصيص على ما يخالف ذلك بعقد الكراء، فإنه يبقى من حقه المطالبة بإرجاع الملف للمحكمة التجارية بالرباط حتى يتسنى له تقديم

طلب مقابل باسترجاع مبلغ النظافة المعروض على المستأنف عليه والمودع في اسمه بصندوق المحكمة والذي قدره 660 درهم.

ملتمسا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستانف وبعد التصدي الحكم بإرجاع الملف للمحكمة التجارية بالرباط. وتحميل المستأنف عليه الصائر.

مرفقا مقاله بنسخة من الحكم المطعون فيه، صورة من طي التبليغ، نسخة من عقد الكراء، نسخة لوصولات الأداء، ونسخة من الأمر القضائي القاضي بالعرض والإيداع، نسخة من محضر رفض العرض ونسخة من شهادة وضعية حساب خصوصي.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال اضافي المؤدى عنه والمدلى بها من طرف المستانف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 2022/09/28 جاء فيها ان المقال الاستئنافي لم يرتكز على اية اسس صحيحة ذلك ان الحكم المستانف صادف الصواب فيما قضى به، و ان الحكم المستانف جاء معللا تعليلا كافيا مما يكون الحكم مصادف للصواب ويتعين تأييده، وسبق للمحكمة الدرجة الاولى ان بلغت المستانف وامتنع عن الحضور والجواب وكان متعمدا لعدم حضوره الى الجلسات التي عقدتها المحكمة وان الدفع بكون الحكم جاء غير معللا فهو ادعاء مردود ولا عبرة به. وسبق له ان بلغ للمستانف بالانذار وفق الشروط المتطلبة قانونا واشعر المستانف بانه هو من اصبح المالك الجديد للمحل التجاري وطالبه باداء الواجبات الكرائية الا ان لم يحرك اي ساكن مما يكون معه الحكم المستانف صادف الصواب فيما قضى به، كما سبق للمستانف ان اثار في اسباب استئنافه بان واجب السومة الكرائية محدد في مبلغ 1100 درهم والمنصوص عليها في العقد في حين ان السومة الكرائية المذكورة قد عرفت زيادة واتفاق بين المستانف والمالكة القديمة السيدة نجاة اتيكيت واصبحت السومة الجديدة في مبلغ 1400 درهم شهريا كما هو منصوص عليه في الاشهاد المضمن بالملف النازلة والمدلى به خلال المرحلة الابتدائية وان الملكة الاصلية فهي مستعدة للمثول أمام المحكمة لتدلي بشهادتها شفويا مما يكون معه ادعاء المستانف غير مبني على اساس صحيح ويتعين رده، و ان المستانف خالف مقتضيات الفصل الرابع من العقد الكراء الذي ينص على انه تؤدى الوجيبة الكرائية في فاتح شهر منقولة لصاحب الملك في الوقت المحدد بدون تماطل في الاداء او تاخير او تسويف في حين ان المستانف خالف مقتضيات الفصل وضربها عرض الحائط بالرغم من كون العقد هو شريعة المتعاقدين وان التماطل ثابت في حقه. وان الغاية من الاستئناف هو تطويل النزاع وتحايل عن القانون ليس الا، وان الطعن بالاستئناف لم يات باي عناصر جديدة ولم يرتكز على اي دفوعات جدية وصحيحة مما يكون معه مقاله الاستئنافي مردود ، و ان دينه في ذمة المستانف ثابت ومؤكد من خلال وثائق ملف النازلة وان حالة المطل ثابتة مما يستوجب افراغه من المحل المدعى فيه و ان التقاضي ينبغي ان يمارس دوما بحسن نية.

فيما يخص المقال الاضافي : ان اهم التزامات تقع على عاتق المكتري اتجاه المكري هو اداء السومة الكرائية في الوقت المحدد له في عقد الكراء وبرجوع المحكمة الى وثائق الملف ستبين لها ان المستانف اصليا لم يدلي بما يفيد خلو ذمته من اي دين ولا زال يتماطل في الاداء ما بذمته لقد استحق واجبات كرائية جديدة تبتدئ منذ شهر يوليوز 2021 الى متم شتنبر 2022 بسومة شهرية قدرها 1400,00 درهم وجب فيها 21000 درهم .

والتمس لاجل ما ذكر تاييد الحكم المستانف وجعل الصائر على المستانف. وفي المقال الاضافي بالحكم على المستانف بادائه ما مجموعه مبلغ 21000 درهم عن الواجبات اللاحقة مع ثبوت التماطل في الداء وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر وتحديد الإكراه البدني في الأدنى.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستانف بواسطة دفاعه بجلسة 2022/12/07 جاء فيها أن المستأنف عليه وجه له إنذارا بصفة شخصية وتقدم بمقاله الافتتاحي بصفة شخصية، والحال أن شهادة الملكية المدلى بها من قبله تفيد وجود مالك آخر وهو السيدة يزة الصغير بنت محمد مما يجعل هاته الدعوى قدمت من قبل جهة لا صفة لها في إقامتها، الأمر الذي يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه والتصريح بعدم القبول. وسبق له كذلك وأن تمسك بمعرض مقاله الاستئنافي أن المستأنف عليه لم يبلغه بحوالة انتقال حق الكراء، ولم يتم تبليغه بملكية العقار ولم يعلم به إلا بعد تبليغه بإنذار الأداء، مما يجعل كل الإجراءات التي قام بها المستأنف عليه باطلة وجاءت مخالفة للقانون ويتعين استبعادها .

حول السومة الكرائية : فقد زعم المستأنف عليه أن السومة الكرائية محددة في 1400 درهم، مدعيا أن هذه السومة عرفت زيادة بناء على اتفاق بينه وبين المالكة السابقة للعقار. و أن هذه الادعاءات باطلة ولا أساس لها، وأنه ينفي نفيا قاطعا وجود أي اتفاق بينه وبين مالكة العقار، وأن الثابت بينهما هو عقد الكراء الموقع و مصحح الإمضاء بين الطرفين والذي لم يطله أي تعديل من قبلهما، وأن الاحتجاج بالإشهاد الصادر عن المالكة السابقة لا يرقى ليحل محل عقد أو ملحق عقد يمكنه أن يعدل مقتضيات عقد الكراء الأصلي ، لأنه صادر عن طرف واحد بصفة منفردة دون الطرف المقابل، كما أنه لا ينصب على المحل موضوع عقد الكراء بل تضمن إضافة نصف محل غير موجود على أرض الواقع، مما يجعله مجرد إشهاد مجاملة قدم في ظروف تفويت العقار بين المالكين بسوء نية، فضلا عن ذلك فإن السومة الكرائية يتم مراجعتها إما بناء على اتفاق بين طرفي العقد وإما بناء على حكم قضائي، وهو الأمر غير الحاصل في نازلة الحال ، وتبعا لذلك تكون السومة الكرائية المحددة في 1100 درهم ثابتة من خلال عقد الكراء ووصولات الأداء الموقعة من قبل المكرية.

و حول المقال الإضافي : فقد سبق له وأن أدلى للمحكمة رفقة مقاله الاستئنافي ما يثبت أنه أدى للمستأنف عليه المبلغ المحدد في المدة المطالب بها بالإنذار الممتدة من 2021/01/01 إلى 2021/06/30 بسومة كرائية قدرها 1100 درهم شهريا أي بما مجموعه 6600 درهم رفض المستأنف عليه التوصل بها شخصيا، وطالب المستأنف عليه بموجب مقاله الإضافي مقابل الكراء عن الفترة الممتدة من 2021/07/01 إلى 2022/09/30، وتعبيرا منه عن حسن نيته استصدر أمرا عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة من أجل عرض و إيداع مبلغ 16500 درهم يمثل مجموع المدة المطالب بها بالمقال الإضافي بسومة كرائية قدرها 1100 درهم تعذر تبليغه للمستأنف عليه، مما حذا به بإيداع المبلغ المذكور في اسم المستأنف عليه بحساب مفتوح بصندوق المحكمة حسب الثابت من الأمر الصادر و المحضر الإخباري ووصولات الإيداع المدلى بها، مما يجعل ذمته خالية من أي دين ويتعين معه التصريح برفض الطلب الإضافي, والحكم وفق مقاله الاستئنافي ومذكرته التعقيبية ، وادلى بنسخة من الأمر و نسخة من محضر تعذر عرض مبالغ مالية ونسخة من وصولات إيداع المبلغ بصندوق المحكمة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستانف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 2023/01/04 والتي يؤكد من خلالها سائر كتاباته السابقة ملتمسا الحكم وفق ما جاء فيها.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2023/01/04 الفي بالملف بمذكرة تعقيبية للاستاذة زهرة مرجان عن المستانف عليه وتخلف نائب المستانف، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستانف في اوجه استئنافه بما سطر أعلاه.

وحيث بخصوص الدفع بنقصان التعليل ومخالفة القانون وعدم دعوى المحكمة للمستانف للجواب، فالثابت من شهادة تسليم الطاعن لجلسة 2022/01/12 في المرحلة الابتدائية انه تخلف عن حضورها بالرغم من التوصل بها شخصيا بتاريخ 2021/12/20، مما يجعل الدفع غير جدي ويتعين رده.

وحيث ومن بين ما دفع به أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 1100,00 درهم وليس مبلغ 1400,00 درهم ,وبانه وبمجرد توصله بالانذار مارس مسطرة العرض والايداع داخل الاجل وان ذمته بريئة من الواجبات المطالب بها، وبالمقابل دفع الطرف المستانف عليه بأن السومة هي 1400,00 درهم بشهادة المالكة السابقة السيدة نجاة اتيكيت.

وحيث انه وبالاطلاع على وثائق الملف ومستنداته والاشهاد المحتج به للمالكة السابقة السيدة نجاة اتيكيت فانه موقع فقط من طرفها دونه مما تبقى حجيته غير قائمة، كما ان الثابت ان المستانف توصل بالانذار بتاريخ 2021/06/24 حسب محضر تبليغه المنجز من قبل المفوض القضائي المعين ,وقام بعرض المبالغ بتاريخ 2021/07/07 عن المدة المطالب بها فيه من تاريخ يناير 2021 الى متم 2021/06/30 بواسطة شيك بمبلغ 7260 درهم على المستانف عليه شخصيا والذي رفضها حسب محضر العرض العيني المنجز من قبل المفوض القضائي الاستاذ الزلزولي عبد اللطيف فتم ايداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 2021/07/08 حساب رقم 13223 (محكمة تمارة) ومما يبقى معه الأداء واقعا داخل الاجل وذمته خالية من الواجبات المطالب بها, كما انه لا مجال للتمسك بضرورة التبليغ بحوالة الحق امام ثبوت ابراء الذمة من الواجبات المطالب بها وداخل الاجل .

وحيث وترتيبا على ما سطر أعلاه تبقى اسباب الاستئناف غير جدية مما يستوجب الغاء الحكم المستانف فيما قضى به من اداء وافراغ والحكم من جديد برفض الطلب بشانهما .

وحيث يتعين تحميل المستانف عليه الصائر.

في المقال الاضافي:

حيث التمس المستانف عليه الحكم على المستانف باداء كراء المدة من فاتح يوليوز 2021 الى متم شتنبر 2022 والاكراه البدني في حقه في الأدنى وتحميله الصائر.

و حيث ان الطلب الاضافي هو ناتج عن الطلب الاصلي اعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف ومستنداته ومن محضر تعذر عرض مبالغ مالية الملفى به في الملف والمنجز من قبل المفوض القضائي عبد اللطيف الزلزول انه بتاريخ 2022/10/26 عرض الطاعن كراء المدة من فاتح يوليوز 2021 الى متم شتنبر 2022 بحسب مشاهرة 1100,00 درهم عن المستانف عليه المكري وتعذر عليه ذلك لكون العنوان ينقصه رقم السكتور , وانه بعد ذلك قام بايداع المبلغ في اسم المستانف عليه بمحكمة تمارة حسب الثابت من وصل الايداع عدد 20332122804398 حساب رقم 18998 بما مجموعه 16500,00 درهم، مما يجعل ذمته خالية من اي دين ويتعين التصريح برفض الطلب الإضافي.

وحيث يتعين تحميل المستانف عليه الصائر

لهـذه الأسبــاب

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

في الشكـل: بقبول الاستئناف والمقال الاضافي.

في الموضوع : بالغاء الحكم المستانف والحكم من جديد برفضه وابقاء الصائر على المستانف عليه.

في المقال الاضافي: برفضه وابقاء الصائر على المستانف عليه.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة **المستشارة المقررة** **كاتبة الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدارالبيضاء

قرار رقم: 665
بتاريخ: 2023/01/25
ملف رقم: 2022/8206/3637

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيدة ********اصالة عن نفسها ونيابة عن باقي ورثة المرابط محمد وهم: فتيحة، رشيدة، امينة،**

عنوانهم

ينوب عنهم الاستاذ المحامي بهيئة الرباط

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين : السيد ********

عنوانه

ينوب عنه الاستاذ المحامي بهيئة القنيطرة

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/04.
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستانفون بواسطة محاميهم بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/05/19 يستانفون من خلاله مقتضيات الحكم عدد 10 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/01/04 في الملف عدد 2021/8207/3911 القاضي بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعها الصائر.

في الشكـــــــــل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعنين , مما يبقى معه استئنافهم مقدما وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله .

وفي الموضـوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة *********اصالة عن نفســـهاو نيابة عن باقي ورثة المرابط محمد تقدمت بواســـطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضـــوا من خلاله أنهم يكرون المحل الكائن بالعنوان أعلاه بســـومة شـــهرية قدرها 2200.00 درهم بما فيها ضـــريبة النظافة، وأنهم اســـتصـــدروا حكما تحت عدد 2745 بتاريخ 2018\11\19 في الملف المدني عدد 2018/1304/2026 قضـى بالحكم على المستانف عليه بالزيادة في السومة الكرائية للمحل موضـوع الكراء و ذلك بجعلها في حدود 2410 درهم شهريا ابتداء من تاريخ الطلب 2018\07\19 و بأدائه للمستانفين الفرق بين السومتين من هذا التاريخ إلى تاريخ التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميل المستانف عليه الصائر, و أنهم وجهوا له إنذارا مرفقا بنســـخة حكم يحثونه فيه بأداء ما تخلد بذمته من فرق في هذه الزيادة، توصـــل به بتاريخ 2021\08\05 دون أن يستجيب، ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار و الحكم تبعا لذلك عليه بالإفراغ من المحل الكائن ببلوك "س" رقم 30 (مصـــبنة) أولاد أوجيه القنيطرة منه و ممن يقوم مقامه و من ســـائر أمتعته وتحميله الصائر وأرفقوا المقال بنسخة تنفيذية لحكم الزيادة و نسخة إنذار و محضر تبليغه وصورة قرار استئنافي وصورة من قرار لمحكمة النقض.

وبعد تخلف المســتانف عليه عن الجواب وتمام الاجراءات، صــدر الحكم المســتأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنين للأسباب التالية :

أسباب الاستئنـاف

حيث اوضحت الطاعنة أنها أصالة عن نفسها ونيابة عن باقي المستأنفين أدلت لاثبات الصفة بالحكم القاضي بالزيادة يؤكد أنها تنوب عن باقي الورثة بواسطة وكالة كما أدلت بنسخة من قرار استئنافي يؤكد هذه الوكالة إلا أن المحكمة الابتدائية لم تعترف بهذه الصفة، وأنه وما دام أن القرار الاستئنافي يؤكد هذه الوكالة إلا أن المحكمة قضت بعدم قبول الدعوى لعدم الادلاء بأية وكالة خاصة تفيد أنهم منحوها حق التقاضي، ولتصحيح

هذه الحيثية تدلي بنسخة من وكالة ونسخة من إراثة مصادق عليهما، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فالتماطل الذي سقط فيه المستأنف عليه بامتناعه عن أداء الفرق في السومتين الكرائية يستمد سنده في عدة قرارات صادرة عن محكمة النقض منها القرار رقم 453 الصادر عن محكمة النقض في الملف التجاري عدد 2017/3/2/1112 بتاريخ 2019/09/26 المدلى به رفقة المقال الافتتاحي الابتدائي.

ملتمسون إلغاء الحكم المستانف و بعد التصدي الحكم بالمصادقة على الانذار الذي توصل به المستأنف عليه بتاريخ 2021/08/05 والحكم تبعا لذلك عليه بالإفراغ من المحل الكائن ببلوك "س" رقم 30 (مصبنة) أولاد أوجيه القنيطرة منه هو و ممن يقوم مقامه و لو بإذنه و من سائر أمتعته وتحميله الصائر.

مدليين بنسخة من الحكم المستانف ، صورة من وكالة وصورة من إراثة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 2022/12/21 جاء فيها في الشكل : إن المستأنفة أوردت في مقالها مغالطات تود من خلالها التدليس أثناء تحقيق الدعوى، وانه سبق للمستانفة أن إستصدرت حكما عن المحكمة الإبتدائية التجارية بالرباط بتاريخ 2019/01/17 في الملف عدد 2018/8207/4651 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع الحكم بأداء المستانف عليه لفائدة المستانفين مبلغ 11000.00 درهم واجبات كراء المدة من 2018/07/01 إلى متم دجنبر 2018 مع النفاذ المعجل و مبلغ 1100.00 درهم كتعويض عن التماطل و بإفراغه من المحل الكائن ببلوك س رقم 30 مصبنة أولاد أوجيه القنيطرة هو ومن يقوم مع تحميله الصائر و الإجبار في الأدنى و برفض باقي الطلبات و هو الحكم الذي سبق أن إصدرت فيه المحكمة قرارها عدد 5611 بتاريخ 2019/11/25 في الملف 2019/8206/2904 الذي قضى شكلا بقبول الاستئنافين الاصلي و الفرعي و الطلب الاضافي وفي الموضوع باعتبار الاستئناف الأصلي و الغاء الحكم المستانف جزئيا فيما قضى به من افراغ و الحكم من جديد برفض الطلب مع تعديله فيما قضى به من اداء ذلك و بحصر المبلغ المحكوم به في 5000.00 درهم مع التاييد في الباقي و في الاستئناف الفرعي باعتباره و ذلك باصلاح الخطا المادي المتسرب الى منطوق الحكم الابتدائي باعتبار المدة المحكوم بها لغاية نونبر 2018 و في الطلب الاضافي باداء المستانف عليه فرعيا للمستأنفة فرعيا مبلغ 15400.00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من 2018/12/01 الى متم يونيو 2019 مع تحميله الصائر، وانه بذلك تكون المحكمة قد أجابت فيه بتفصيل دقيق على كل ما تحاول المستأنفة الارتكاز عليه في مقالها الإستئنافي، و سعيها إلى التدليس بمعطيات غامضة و ناقصة ، مدلية بقرار لمحكمة النقض يتعلق بمعطيات قضية تختلف عن القضية المعروضة على أنظار المحكمة و أن التقاضي يجب أن يكون بحسن نية و أن المقال الإستنافي بل ومقال الدعوى المقدم أمام المحكمة الإبتدائية جاءا خلافا لمقتضيات الفصل 5 من ق .م .م. فضلا عن سبقية البت وفقا لمقتضيات الفصل 451 من ق ل ع ملتمسا الحكم بعدم قبول الإستئناف لسبقية البت و خرق مقتضيات الفصلين 5 ق م م و 451 من ق ل ع

في الموضوع: بخصوص ما أثير بشأن تعليل الحكم المستانف : أن المقال الإستئنافي جاء فارغا و لم يضف شيئا ولم يأت بجديد يفنذ به تعليل المحكمة الإبتدائية لحكمها ، ذلك ان مقالها لم يشفعا بما يثبت صفتها

وانه لا يمكن و الحالة هاته قبول دعواها وصفتها في الإدعاء منعدمة، و أن الحكم المستانف صادف الصواب وجاء معللا تعليلا كافيا شافيا، وأن طلب المستأنفة حين تقدمت بمقالها الرامي امام المحكمة الإبتدائية لم تدل بما يفيد نيابتها عن باقي الورثة مما يكون معه المقال جاء مفتقرا للأساس القانوني و غير مرتكز على مقبول. وجاء مخالفا لمقتضيات قانون المسطرة المدنية و خاصة الفصل 1 و 32 منه بإنعدام ما يثبت صفتها في الادعاء، و أن المستأنفة تقر في مقالها أنها لا تطالب بالأداء في دعواها الحالية وإنما تطالب بالإفراغ للتماطل.

وبخصوص ما أثير بشأن التماطل : أن هذا الطلب فضلا عن كونه غامض فإنه متناقض مما يكون معه مانعا للقضاء ولا يمكن الحديث عن التماطل إلا إذا كان هناك تقاعس عن تنفيذ التزام بعمل أو أداء مستحق، وأن المستأنفة تؤكد أنها لا تطالب بالأداء ليقينها أنه سبق الفصل في طلبها، وبالتالي فلا مجال للحديث عن التماطل أمام غياب أية مطالبة بالأداء ، وانه تبعا لذلك يكون طلب المستأنفة غير مرتكز على أساس .

و بخصوص ما أثير بشأن الإنذار الجديد : ان الإنذار الموجه للمستانف عليه ما هو إلا مناورة إحتيالية وتدليسية لا اقل و لا أكثر بإعتبار أن ما تضمنه الإنذار المذكور هو نفسه ما جاء في الحكم القضائي النهائي و الذي باشرت بشأنه المستأنفة إجراءات التنفيذ ، و التي تبقى هي السبيل الوحيد لتحقيق أثار الأحكام وليس اللجوء للقضاء من جديد من اجل أمر سبق البت فيه، فضلا على أن المستانفة ملزمة بالاثبات طبقا لمقتضيات الفصل 399 من ق ل ع الوارد ضمن أحكام القسم السابع المتعلق بإثبات الالتزامات وإثبات البراءة منها ينص على ان إثبات الالتزام على مدعيه، وان المستانفة لما إدعت في مقالها أن السومة الكرائية هي 2200 درهم ، مستدلة بحكم برفع السومة الكرائية التي حددتها في مبلغ 2410.00 درهم و الحال أن الحكم المستدل به لم يبلغ للمستانف عليه بشكل قانوني و لازال لم يحز قوة الشيء المقضي بإعتبار انه حكم غير نهائي ، حتى يحوز حجية الأمر المقضي به، وان المشرع حدد الإجراءات الواجبة التطبيق لتنفيذ الأحكام و لم يجعل من ضمنها ما تناور به المستانفة.

وبخصوص خرق مقتضيات الفصل 5 من ق م م و خرق حقوق الدفاع: فانه لم يقع خلال المرحلة الإبتدائية تبليغه بالإستدعاء و لم يسبق بتاتا ان رفض هو شخصيا او احد خدمه او اقاربه بموطنه التوصل بالإستدعاء، وهو ما صدر معه الحكم غيابيا في حقه، وأن الادعاء برفضه التوصل بالاستدعاء هو إجراء مخالف لمقتضيات الفصل 5 من ق م م، وانه ترتب عن عدم تبليغه مساس بحقه في الدفاع، وان المستانفة باستئنافها تسعى لحرمانه من حقوقه التي منها الحق في التقاضي على درجتين وتسعى للحصول باي وجه كان على حكم بالافراغ رغم فصل القضاء في موضوعه بقرار سابق، وانه تبعا لذلك يكون الادعاء بتماطله ادعاء لا اساس له لوقوع الأداء داخل الأجل ووفق الكفيات المحددة قانونا.

ملتمسا في الشكل بعدم قبول الاستئناف وفي الموضوع برفضه مع تحميل المستانفة الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2023/01/04 تخلف عنها دفاع الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث ان الثابت من وثائق الملف ان الطاعنة تقدمت أمام محكمة البداية، بمقال افتتاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية تلتمس من خلاله الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المستانف عليه من المحل الكائن ببلوك "س" رقم 30 (مصبنة) أولاد أوجيه القنيطرة منه و ممن يقوم مقامه و من سائر أمتعته وتحميله الصائر, و أن محكمة البداية قضت بعدم قبول الدعوى بعلة – عدم ادلاء المستانفة نيابة عن باقي الورثة باي وكالة تفيد منحهم لها الحق في التقاضي نيابة عنهم , وبعلة عدم اثباثها تملكها لنسبة ثلاثة ارباع المال المشاع –و الحال أن المستانفة ادلت في هده المرحلة بصورة مصادق عليها من وكالة وصورة مصادق عليها من اراثة تثبتان صفتها ومنح المنوب عنهم لها الحق في التقاضي نيابة عنها , وانه وان كان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وبالنظر الى ان محكمة الاستئناف هي محكمة موضوع ويمكن الإدلاء لديها بكل الحجج التي تكون قد أغفلت في المرحلة الابتدائية أو تم الحصول عليها بعد صدور الحكم فان حق التصدي المقرون بإلغاء الحكم رهين بان تكون القضية جاهزة للبث في جوهرها طبقا للفصل 146 من ق م م, الا ان التصدي في نازلة الحال ومناقشة القضية لأول مرة امام هده المحكمة فيه خرق لمبدأ التقاضي على درجتين لان الحكم الابتدائي المطعون فيه لم يبث الا في الجانب الشكلي من الدعوى ,مما يتعين معه إرجاع الملف إلى المحكمة المصدرة له للبث فيه من جديد طبقا للقانون, على غرار ما إستقر عليه العمل القضائي في العديد من قراراته من ذلك قرار محكمة النقض عدد 691 الصادر بتاريخ 11–03–1992 الدي ورد فيه " إذا كان الحكم الإبتدائي لم يبث إلا في الجانب الشكلي من الدعوى فليس لمحكمة الاستئناف حين إلغائه أن تتصدى للموضوع و كان عليها إما أن تؤيد الحكم الإبتدائي لنفس العلل التي بني عليها أو تلغيه و تقضي برد الملف إلى المحكمة الإبتدائية للبث في الجوهر " منشور مجموعة قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية 58–96 الصفحة 123 , و في قرارا أخر " فإن تصدي محكمة الإستئناف للحكم في الجوهر حال إبطال أو إلغاء الحكم الإبتدائي مرهون بان تكون الدعوى مهيأة للحكم أما إذا لم تكن كذلك كأن يكون الإستئناف وقع بصدد حكم قضى برد الدعوى لعيب في الشكل فإنه يتعين على المحكمة إرجاع الملف للمحكمة الإبتدائية لتبت فيه إبتدائيا إستنادا لمبدأ التقاضي على درجتين " نشرة قرارات المجلس الأعلى الغرفة المدنية ص 122.

لهـذه الأسبـاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا و غيابيا

في الشكـل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف و بإرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالرباط للبت فيه من جديد طبقا للقانون بدون صائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدارالبيضاء

قرار رقم: 666
بتاريخ: 2023/01/25
ملف رقم: 2022/8206/3931

أصل القرار المحفوظ بكتابـة الضبـط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ 25**/01/2023**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد** *******

عنوانه

تنوب عنه الاستاذة المحامية بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا ومستانفا عليه فرعيا من جهة

وبين : السيد *******

عنوانه ب

ينوب عنه الاستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه ومستأنفا فرعيا من جهة أخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2022/12/28.
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد *******بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/06/30 يستانف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 5240 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/05/19 في الملف عدد 2022/8219/1818 القاضي بادائه مبلغ 45000 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 2021/08/01 إلى 2022/04/30 مع النفاذ المعجل في حدود هذا المبلغ و بتعويض قدره 2000 درهم و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ بتاريخ 2022/01/18 وافراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بحي مازولا زنقة 1 رقم 70 عمالة مقاطعة الحي الحسني الدارالبيضاء مع تحميله صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات.

وحيث تقدم السيد باكري بوشعيب بواسطة محاميه باستئناف فرعي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/11/14 يستأنف من خلاله فرعيا الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه فيما قضى به من رفض طلب أداء واجبات الماء والكهرباء كما تقدم بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي بنفس التاريخ يلتمس بواسطته أداء واجبات كراء شهور ماي، يونيو، يوليوز، غشت من سنة 2022.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستانف بتاريخ 2022/06/14 وتقدم باستئنافه بتاريخ 2022/06/30 داخل الأجل القانوني ومستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله.

وحيث ان الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي قدما بدورهما مستوفيان للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبولهما.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد ******* تقدم بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/02/17 أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن المستانف يكتري منه المحل التجاري الكائن بحي مازولا زنقة 1 رقم 70 عمالة مقاطعة الحي الحسني الدارالبيضاء بسومة كرائية قدرها 5500 درهم, إلا انه لم يؤد واجبات الكراء عن المدة من 2021/07/01 إلى 2022/01/01 و تخلذ بذمته ما مجموعه مبلغ 33000 درهم بالاضافة إلى مبلغ 7922,22 الذي يمثل واجبات الكهرباء، و أنه وجه له إنذارا توصل به بتاريخ 2022/01/18, ملتمسا الحكم عليه باداء واجبات الكراء بما مجموعه مبلغ

33000 درهم عن المدة من 2021/07/01 إلى 2022/01/01 و مبلغ 7922,22 الذي يمثل واجبات الماء و الكهرباء ,و تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم بإفراغه هو او من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي مازولا زنقة 1 رقم 70 عمالة مقاطعة الحي الحسني الدارالبيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و الصائر.

و أرفق المذكرة بصورة من عقد كراء ، إنذار و محضر تبليغه، كشف استهلاك الماء و الكهرباء.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2022/04/14 أدلى نائب المستانف بمذكرة جوابية عقب من خلالها أن المستانف سبق أن أقر بتوصله بواجب كراء شهر يوليوز 2020 وفق الثابت من الانذار الذي توصل به بتاريخ 2021/12/21، إلا أن المستانف عليه أضاف في مقاله واجبات كراء شهر يوليوز 2020و عقب كذلك أن المكري سبق ان حاز مبلغ 10000 درهم كتسبيق الذي يمثل كراء شهر أكتوبر 2020 و شهر تسبيق يبقى عنده إلى حين الافراغ، كما ان المكري توصل بمبلغ 15000 درهم كضمانة للكراء فقط و لم يبادر المستانف عليه إلى إرجاعها إليه رغم مطالبته بذلك، كما أن هذا الأخير توصل بمبلغ 15000 درهم بموجب شيك و تم استخلاص الشيك عن طريق الشكاية عدد 2022/3106/21 المسجلة بتاريخ 2022/01/14 وفق الثابت من وصل الايداع بصندوق المحكمة المؤرخ في 2022/02/22، و بالتالي يكون مجموع المبالغ المتحصل عليها من طرف المكري هي 35000 درهم و بالتالي تنتفي معه واقعة التماطل و كذا السبب المؤسس عليه الإنذار ويتعين التصريح ببطلانه, و احتياطيا إجراء بحث بين الأطراف.

و أرفقت المذكرة بصورة من انذارين، وصل إيداع، صورة لعقد كراء.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2022/04/28 أدلى نائب المستانف عليه بمذكرة تعقيبية مع مقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية، عقب من خلالها ان المكتري أقر في عقد الكراء أنه سلم للمكري واجبات شهر أكتوبر 2020 و شهر تسبيق يبقى عند المكري إلى حين الافراغ، و عقب على أن المستانف عليه لم يطالب أصلا بواجبات شهر أكتوبر 2020 ,و بخصوص شهر التسبيق الذي مازال المستانف عليه يتحوزه طبقا للبند 5 من عقد الكراء فهو موقوف على إبداء رغبة المستانف إفراغ المحل و له في ذلك الخيار إما توصله بالمبلغ أو قضاءه كراء، و ما دامت العلاقة الكرائية لازالت قائمة بين الطرفين فإن التسبيق لازال بحوزة المستانف, و أما بخصوص توصل المستانف عليه بمبلغ 15000 درهم الذي يمثل مبلغ الضمانة فإن الطرفين إتفقا على خصمها عن أشهر 2-3-4 من سنة 2021 و تسلم المستانف وصولا بإبراء ذمته منها كما هو ثابت من جدور لتلك الوصولات و أن المستانف لم يدل بأصول تلك الوصولات حتى لا تنكشف سوء نيته، اما بخصوص 15000 المسلمة بواسطة شيك فإنها تمثل واجبات الكراء الموالية لانتهاء الضمانة مما تكون معه واقعة الكراء ثابتة في نازلة الحال, و في الطلب المضاد التمس الحكم على المستانف بأداء واجبات كراء عن شهر 2 و 3 و 4 من سنة 2022 بما مجموعه مبلغ 16500 درهم مع تحميل المدعى عليه الصائر. و أرفقت المذكرة بصورة من 3 جدور وصولات كراء.

وبعد مناقشة القضية، و تبادل المذكرات بين الأطراف وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستانف للأسباب التالية :

أسباب الاستئنـاف

حيث يعيب الطاعن على الحكم المســـتانف نقصـــان التعليل المنزل بمنزلة الانعدام و خرق القانون ذلك أنه بتدبر الانذار المؤرخ في 2021/12/21 والموجه من قبل المستانف عليه للمستانفة بصفة شخصية، وبالرجوع إلى تاريخ تقديم الشكاية من أجل إستخلاص مبلغ الشيك في 2022/01/14 حسب الثابت من تاريخ تسجيل الشكاية عدد 2022/3106/21، مما تكون ما اعتبرته المحكمة بأن مبلغ 15000 المستخلص بواسطة الشيك عن واجبات الكراء المتعلقة بشـــهر فبراير مارس وأبريل 2021 المذكور أعلاه ، بالرغم من إقرار المســـتأنف عليه ببراءة ذمتها بخصـوص المدة السـابقة لشـهر غشـت 2021 بواسـطة الإنذار الصـادر عن المسـتأنف عليه و الحامل لتوقيعه و المبلغ له في 2021/12/21 و كذا الإنذار الثاني المؤرخ في 2022/01/18، وأنه بمجرد توصله بالإنذار بادر إلى أداء الواجبـات الكرائيـة بمبلغ 15000 درهم بواســـطـة شـــيـك عن المـدة اللاحقـة لتـاريخ الإنـذار المؤرخ في 2022/12/21، ويتبين بالتالي ان المستانف سبق له أن تحلل من كل واجبات الكراء السابقة لتاريخ الإنذار و أدى بواسطة شيك مبلغ 15000 درهم عن المدة اللاحقة أي شهر غشت و شتنبر و أكتوبر؛ وينبغي معه الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضـى به والحكم تبعا لذلك بخصـم مبلغ 15000 من المدة اللاحقة لتاريخ الإنذار المؤرخ في 21/12/2021 لسبقية الإستخلاص.

و حول سـبقية توصـل المسـتانف عليه بكافة المسـتحقات المطالب بها: فبالرجوع إلى مقتضـيات البند الخامس من العقد الرابط بين الطرفين يتبين أنه ينص حرفيا على ما يلي : "المكرى صـــرح بأنه حاز من يد المكترى مبلغا ماليا قدره عشـرة الاف درهم يمثل كراء شـهر أكتوبر 2020 وشـهر تسـبيق يبقى عنده إلى حين الإفراغ فإما يقضـيه المكتري كراء أو يتحوز به نقدا مع توصـل المكرى بمبلغ 15000 درهم من يد المكتري لضـمانه الكراء فقط و هي رهن إشـــارة المكتري لحيازتها لمدة عام واحد إبتداءا من تاريخه"، وانه بالفعل فإن المســـتأنف عليه توصـــل من المستانف بشهر مقدم و شهر مؤخر والذي قضاه كراء بمبلغ 5000 درهم وفقا لما تم الإتفاق عليه بمقتضـى العقد، وان المستانف عليه توصل كذلك بمبلغ 15000 درهم نقدا وفقا لما تم الإتفاق عليه بمقتضى العقد المكور ولم يبادر إلى إرجاعها للمسـتانف إلى هذا اليوم وكل مرة يطالبه بضـرورة إرجاع المبلغ المذكور يعمد إلى التهرب و المماطلة إلى أن وقع الإتفاق على خصمها من الواجبات الكرائية، وتوصل المستانف عليه كذلك بمبلغ 15000 درهم بموجب شيك وتم إستخلاص المبلغ عن طريق الشكاية عدد 2022/3106/21 المسجلة بتاريخ 2022/01/14 بالمحكمة الإبتدائية ببرشيد وفق الثابت من وصل إيداع وأداء المبلغ المذكور بصندوق المحكمة الابتدائية ببرشيد لمبلغ الشيك المؤرخ في 2022/02/22، ويكون بذلك مجموع المبالغ المدفوعة هو 35000 درهم و بالتالي تكون واقعة التماطل و عدم الاداء المزعومة من لدنه عن المدة من 2021/07/01 إلى غاية 2022/01/18 منتفية تماما.

ومن حيث التعويض: فإنه بالرجوع لمذكرته و المدلى بها بجلســـة 2022/04/14 يتبين أن المســـتانف عليه توصـــل كذلك بمبلغ 15000 درهم نقدا وفقا لما تم الإتفاق عليه بمقتضـــى العقد المذكور ولم يبادر إلى إرجاعها للمسـتانف إلى هذا اليوم وكل مرة يطالبه بضـرورة إرجاع المبلغ المذكور يعمد إلى التهرب و المماطلة إلى أن وقع

الإتفاق على خصمها من الواجبات الكرائية، وأن تسويف ومماطلة المستانف عليه في إرجاع المبلغ المذكور داخل الأجل المتفق عليه تسبب في إفلاسه و توقفه عن نشاطه.والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستانف فيما قضى به والحكم بخصم مبلغ 35000 درهم مجموع المبالغ التي سبق اداؤها، واحتياطيا الأمر بإجراء بحث

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه والمدلى بها من طرف المستانف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 2022/09/14 جاء فيها بخصوص ثبوت واقعة التماطل : ان المستأنف ضمن في مقاله الاستئنافي بكونه غير مدين اتجاه المستانف عليه بأية واجبات الكرائية عن المدة المطالب بها في الإنذار معللا ذلك بكونه أدى جميع الواجبات الكرائية الملقاة على عاتقه ، بصفة قانونية داخل الأجل المضروب بالإنذار, بوالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين و بإقرار من المستانف نفسه أنه سلم للمستانف عليه شهر أكتوبر 2020 و شهر تسبيق يبقى عنده إلى حين الإفراغ إما يقضيه المكتري كراء أو يتحوزه المستانف نقدا، وانه لم يطالب بشهر أكتوبر 2020، و بخصوص شهر تسبيق الذي مازل يتحوز طبقا للفصل 5 من العقد الرابط بين الطرفين فهو موقوف على شرط إبداء رغبة المستانف إفراغ المحل و له في ذلك الخيار إما توصل بمبلغه او قضاءه كراء ، و مادامت العلاقة الكرائية لا زالت قائمة بين الطرفين فإن التسبيق المحتج به لازال بحوزته إلى حين انتهاء العلاقة الكرائية و للمكتري الخيار إما تحوز مبلغه أو قضائه كراء, وبخصوص توصله بمبلغ 15000 درهم الذي يمثل مبلغ الضمانة ، فإن الطرفين اتفقا على خصمها كواجبات الكرائية عن أشهر 2-3-4 من سنة 2021 وتسلم المستانف وصولات وإبراء ذمته منها ودون الطعن في تلك الوصولات بانها استخلصت من قيمة الضمانة ، وأن المستانف و بسوء نيه لم يدل للمحكمة بتلك الوصولات حتى لا تنكشف حقيقة الأمر, وبخصوص مبلغ 15000 درهم التي تمثل قيمة الشيك ، فمجرد انهاء مبلغ الضمانة تسلم شيك والذي عند حلول أجل دفعه إلى البنك رجع بملاحظة حساب مغلق و بدون مؤونة ، و هو يمثل قيمة الأشهر الموالية لانتهاء الضمانة, وان واقعة تماطل المستانف ثابتة في نازلة الحال.

ومن حيث الاستئناف الفرعي : إن استئنافه الحالي يتعلق برفض الطلب بخصوص أداء فاتوتي الماء والكهرباء، وأن ما أسست عليه المحكمة من تعليل لحكم جاء مخالفا لصحيح القانون و ما توفر لديها من وثائق خاصة أمام عدم منازعة المستأنف عليه فرعيا لتلك الفاتورة، وأن الفصل 7 من العقد الرابط بين الطرفين فإنه يأذن للمستأنف عليه فرعيا بالاشتراك مع شركة ليديك لتوزيع الماء والكهرباء ويتحمل مصاريف الاشتراك ومبلغ الاستهلاك غير أن المستأنف عليه فرعيا ظل دائما يماطله من أجل تحويل عداد مادتي الماء و الكهرباء في اسمه مما تراكم عن ذلك المبالغ المطالب باه ابتدائيا، وأن المستأنف عليه في المرحلة الابتدائية لم ينازع بخصوص هذه النقطة و أن عدم منازعته يعتبر إقرار منه بهاته الواقعة .

و من حيث الطلب الإضافي: ان المستأنف عليه فرعيا لم يؤد الوجيبة الكرائية عن أربعة أشهر الموالية للأشهر المطالب بها في الطلب الإضافي و هي ماي، يونيو، يوليوز، غشت من سنة 2022 و التي وجب فيها مبلغ 22.000,00 درهم.

والتمس لاجل ما ذكر في الاستئناف الاصلي تأييد الحكم المستأنف ، وفي الاستئناف الفرعي الغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به بخصوص رفض الطلب أداء قيمة الفاتورة مادتي الماء و الكهرباء ، والتصريح تبعا

لذلك بأداء المستأنف عليه لقيمة الفاتورة المدلى بها ابتدائيا الذي يمثل قيمة استهلاكه للماء والكهرباء، وفيما يخص الطلب الإضافي الحكم على المستانف بأداء مبلغ 22000,00 درهم الذي يمثل الوجيبة الكرائية للأشهر 5-6-7- من سنة 2022، وشمول القرار بالنفاذ المعجل، وتحميل المستأنف الأصلي الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2022/11/23 حضرها دفاع الطرفين ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2022/11/30. والتي تم خلالها اخراج الملف من المداولة لتمكين نائبة المستانف من الاطلاع على المذكرة الجوابية المدلى بها.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع الجواب عن الطلب االاضافي المدلى بهما من طرف المستانف بواسطة دفاعه بجلسة 2022/12/28 جاء فيها حول عدم حجية الوصولات المستدل بها : ان المستأنف عليه أدلى بما سماه جدور 3 وصولات تحمل مبلغ 5500 من صنع يده معتبرا أن مبلغ الضمان بقيمة 15000 تم خصمها عن أشهر 2-3-4 من سنة 2021، والحال أن هذه الوصولات لا حجية لها ما دامت مجردة من أي توقيع للمستانف و ما دام المستأنف عليه كان يمتنع دائما عن تسليمه لوصولات المثبتة لأدائه الواجبات الكرائية في إبانها، فضلا على أن الواجبات الكرائية التي تم الاتفاق عليها محددة 5000 درهم و مبلغ زيادة 500 درهم الذي تم إقحامه في العقد بعد مرور 8 أشهر باطلا لمخالفته لمقتضيات المنصوص عليها في القانون – 07 – 03 المتعلق بكيفية مراجعة السومة الكرائية وذلك بصريح المادة الثانية من القانون المذكور ، و ينبغي معه رد الدفع المذكور لعدم إرتكازه على أي أساس

و حول مجموع المبالغ المدفوعة من قبل المستانف : ان مجموع المبالغ المدفوعة هو 35000 درهم، و بالتالي تكون واقعة التماطل وعدم الاداء المزعومة من لدنه منتفية تماما، و نظرا لأنه تحلل من الواجبات الكرائية المطالب بها في الإنذار، الأمر الذي يكون معه السبب الذي اسس عليه الانذار المبلغ له بتاريخ 2022/01/18 باطلا وعديم الأثر و لا فائدة منه ؛ لأنه في وضعية قانونية سليمة ؛ و أنه تحلل من جميع الواجبات الكرائية المطالب بها في أوانها و داخل الأجل المضروب فيه، و أنه ينبغي إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقته على إنذار غير وجيه و غير مرتكز على أساس قانوني سليم لأن الغرض منه هو تحيين الفرصة و إفراغه من المحل والمضاربة العقارية لا غير و ذلك لكرائه بسومة جديدة مرتفعة، الأمر الذي يتعين معه معاملته بنقيض قصده والتصريح ببطلان الانذار لعدم جدية السبب المؤسس عليه وبرفض مطالبه جملة وتفصيلا مع ما يترتب عن ذلك قانونا و تحميلها بالصائر.

وحول الاستئناف الفرعي : يعيب المستأنف عليه عدم مصادفة الحكم الابتدائي للصواب فيما قضى به من رفض الطلب بخصوص أداء واجبات الماء و الكهرباء، الا أنه بالرجوع إلى الفواتير المستدل بها يتبين أنها تتعلق بأطرف لا علاقة له بها و أنها في إسم شركة، مما ينبغي معه رد الإستئناف الفرعي بهذا الخصوص لعدم إرتكازه علي أي أساس قانوني سليم.

و حول الطلب الإضافي : أن المستأنف عليه ارتأى أن يتقدم بطلب إضافي يطالبه من خلاله أداء الواجبات الكرائية للأشهر الموالية وهي 5-6-7-8 من سنة 2022 و التي وجب عنها 22000 درهم حسب زعمه، والحال

انه لم يمانع قط في أداء الواجبات الكرائية وطالب من المستأنف عليه العمل على إرجاعه له مبلغ الضمان في إبانه حسب المتفق عليه في عقد الكراء الرابط بينهما والتي يعتبرها un fond de roulement لتمكينه من ترويج محله إلا أن امتناع المستأنف عليه و تعنته في أداء المبلغ المذكور في إبانه تسبب في أزمته و تسبب في التوقف الكلي لنشاطه، وأن كل هاته المعطيات السالفة الذكر تؤكد بشكل قاطع وجود مبرر مقبول و مشروع لعدم أداء الوجيبة الكرائية عن المدة اللاحقة ما دام أن نشاطه توقف بصورة شاملة نتيجة لعدم تنفيذ المستأنف عليه لالتزامه المقابل.

والتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وفي الاستئناف الفرعي والطلب الاضافي الحكم برفض الطلب لعدم إرتكازه على أي أساس قانوني وواقعي سليمين .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2022/12/28 حضرها دفاع الطرفين وأدلى نائب المستانف بمذكرة تسلم نائب المستانف عليه نسخة منها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/01/18 والتي مددت لجلسة 2023/01/25.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي

حيث تمسك الطاعن في اوجه استئنافه بما سطر أعلاه.

وحيث بخصوص الدفع بكون ذمته فارغة من الواجبات السابقة لتاريخ الإنذار المتوصل به بتاريخ 2022/01/18 للعلل أعلاه ,و انه أدى بواسطة شيك مبلغ 15.000,00 درهم عن المدة اللاحقة عنه ,فانه ان كانت المدة المطالب بها في الإنذار والمقال هي من 2021/07/01 إلى 2022/01/01 فالبين من عقد الكراء المبرم بين الطرفين في بنده الخامس أن الطرفان اتفقا على أن المكري حاز مبلغ 10.000 درهم والذي يمثل كراء شهر اكتوبر 2020 وشهر تسبيق يبقى بحوزة المكري إلى حين الافراغ، كما أن المكري توصل بضمانة قدرها 15.000 درهم ضمانة كراء فقط وهي رهن إشارة المكري لحيازتها لمدة عام ابتداء من تاريخه,وانه وما دامت العلاقة الكرائية قائمة فإن التسبيق المحتج به يبقى بحوزة المكري إلى حين انتهاء العلاقة أو الافراغ اما بخصوص مبلغ 15.000 درهم (موضوع الشيك) فقد أقر المكري في مذكراته انه يتعلق بكراء الشهور اللاحقة الموالية لانهاء الضمانة المتعلقة بشهور فبراير، مارس وابريل 2021 بمعنى أنه يقر بتسلم واجبات كراء ماي ويونيو ويوليوز 2021 وهو ما قضت به محكمة البداية وعن صواب عندما استبعدت شهر يوليوز من الواجبات المطالب بها وقضت على المستانف بالأداء ابتداء من غشت 2021 سيما وان المستانف لم يدل بما يفيد خلاف ذلك، مما تبقى معه الدفوع المثارة من قبل الطاعن غير مرتكزة على اساس قانوني سليم ووجب ردها.

في الاستئناف الفرعي:

حيث بخصوص دفع الطاعن باستحقاقه واجبات الماء والكهرباء من طرف المستانف خصوصا امام عدم منازعة المكتري في دلك , فيبقى دفع مردود بالنظر الى ان كشف استهلاك مادتي الماء والكهرباء المستدل به من طرفه كوسيلة اثبات يتعلق بطرف لا علاقة له باطراف الدعوى والبين انه باسم شركة وليس به ما يفيد

تعلقه بالمســـتأنف عليه ، وهو ما دهبت اليه محكمة البداية وعن صـــواب ومما وجب معه تبني تعليلها بهدا الخصوص و رد الاستئناف الفرعي لعدم ارتكازه على أساس ومع تحميل المستانف الصائر.

في المقال الاضافي:

حيث يهدف المستأنف عليه من وراء طلبه الإضافي الحكم لفائدته بواجبات الكراء المتخلذة بذمة المستأنف عن المدة من ماي 2022 الى متم غشت 2022.

وحيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أثناء النظر في الاستئناف عملا بالفصل 143 من ق م م .

وحيت ان المكتري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا لمقتضيات الفصل 663 من قانون الالتزامات و العقود وانه لا دليل بالملف لما يفيد الأداء لذا يتعين الاستجابة للطلب.

وحيث انه يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهـذه الأسبــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكـل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي والطلب الاضافي.

في الموضوع : تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانف الصائر.

في الطلب الاضافي : باداء المستانف لفائدة المستانف عليه مبلغ 20.000 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2022 الى متم غشت 2022 وتحميله الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة **المستشارة المقررة** **كاتبة الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدارالبيضاء

قرار رقم: 667
بتاريخ: 2023/01/25
ملف رقم: 2022/8206/4137

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد** *******

عنوانه

ينوب عنه الاستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : السيد *******

عنوانه

ينوب عنه الاستاذ المحامي بهيئة الجديدة

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/04

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد ******* بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/07/21 يستانف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4725 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/05/05 في الملف عدد 2021/8219/9903 القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 2021/06/15 مع افراغه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل الكائن بحي السلام شارع 3 مارس الزمامرة سيدي بنور مع تحميل المكتري الصائر وبرفض باقي الطلبات، وفي الطلب المضاد باداء الطرف المكري لفائدة المكتري تعويضا قدره 51.000,00 درهم وتحميل المكري الصائر.

<u>في الشكل :</u> حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 2022/07/07 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ وتقدم بمقاله بتاريخ 2022/06/21 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

<u>في الموضوع :</u> حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان المستانف عليه السيد ******* تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه يكري للمستانف بمقتضى التزام مصادق عليه بتاريخ2013/02/27المرآب الكائن بحي السلام 3 مارس الزمامرة سيدي بنور، بسومة شهرية قدرها 1000 درهم، وانه اصبح في حاجة ماسة لاسترجاع المحل المؤجر لاستغلاله شخصيا وانه اشعر المكتري برغبته في انهاء العلاقة الكرائية طبقا للفصل 26 من قانون 49.16 وذلك بمقتضى انذار توصل به بتاريخ 2021/06/15 بواسطة المفوضة القضائية السيدة لبنى امخنت الا انه رغم توصله به وانصرام الأجل المضروب ظل يستغل المحل وانتهى في مقاله بان التمس من المحكمة الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي توصل به الطرف المكتري المستانف بتاريخ 2021/06/15 وافراغه من المحل الكائن بحي السلام شارع 3 مارس الزمامرة بسيدي بنور هو ومن يقوم مقامه وبتحميله الصائر وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وعزز المقال بأصل التزام كراء مصادق عليه وأصل طلب تبليغ الموجه للمستانف وأصل محضر تبليغ الإنذار.

وبناء على مذكرة جواب مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية المدلى بها من طرف المستانف، والتي جاء فيها من حيث المذكرة الجوابية أولا أنه يكتري المحل موضوع الدعوى الحالية ويمارس به حرفة تلحيم وصناعة إطارات الشاحنات منذ يناير من سنة 1988 وليس بمقتضى التزام بتاريخ 2013/03/17 وأن الادعاء

باحتياج المستانف عليه للمحل التجاري موضوع الدعوى لا أساس له من الصحة ويفتقد للإثبات وأن رغبة المستانف عليه في إفراغه من المحل أعلاه هي السبب في توجيهه للإنذار موضوع طلب المصادقة الحالية ، بحيث أنه لا يمارس أي نشاط تجاري أو حرفي ولم يسبق له أن مارس التجارة أو حرفة معينة وهو الشيء الذي يؤكده خلو الإنذار بالإفراغ المطلوب المصادق عليه ، و إن عنصر الاحتياج للاستعمال الشخصي يبقى واقعة مادية لا يمكن أن تبنى على الافتراض ويتعين على الطرف المكري إثباتها وأن ملف النازلة خال مما يفيد ذلك ، خصوصا أن المستانف عليه يملك العديد من العقارات المشيدة عليها حاليا ، و أن ما يؤكد رغبة المستانف عليه في إفراغ محلاته التجارية ومن بينها المحل التجاري موضوع الدعوي الحالية وانتفاء عنصر الاحتياج للاستعمال الشخصي، مما يتعين معه التصريح برفض الطلب لانتفاء السبب المؤسس عليه بالإنذار، وثانيا حول بطلان الإنذار ، فالإنذار موضوع الدعوى قد جاء بمجموعة من الاخلالات الشكلية ومخالفا لمقتضيات القانون رقم 49-16 ، وبخصوص الطلب المضاد الرامي إلى التعويض، فأنه يشغل المحل التجاري موضوع نازلة الحال منذ سنة 1988 وليس بمقتضى التزام كما يزعم المكري ويمارس فيه حرفة تلحيم وصناعة إطارات الشاحنات والتي تشتهر بها مدينة الزمامرة وتستقطب زبناء من جميع ربوع المملكة نظرا للمهارة المعروفة على الحرفيين بالمدينة ومن بينهم المستانف، و تمكن من تنمية عناصر أصله التجاري من زبناء وسمعة تجارية بشكل انعكس على قيمته، وأن مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 من القانون رقم 49.16 تنص على أنه يجوز للمكتري بأن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار، الأمر الذي يكون معه محقا في طلب الحصول على تعويض عن فقدان أصله التجاري وفق مقتضيات قانون الكراء التجاري أعلاه، لذلك التمس من حيث المذكرة الجوابية الحكم برفض الطلب ومن حيث المقال المضاد الحكم على المستانف الفرعي بأدائه لفائدته تعويضا مسبقا قدره 3000 درهم والحكم تمهيديا بإجراء خبرة تعهد لخبير مختص مع حفظ الحق في التعقيب على الخبرة وتقديم مطالبه النهائية.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2021/11/25 تحت عدد 2314 الذي قضى بإجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري المملوك للمستانف عليه انتدب للقيام بها الخبير محمد بلبركي الذي خلص في تقريره ان التعويض المستحق لمالك الأصل التجاري حدده في مبلغ 375.300 درهم.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب المستانف عليه والذي عرض من خلالها أن الخبير المنتدب السيد محمد بلبركي وضع تقريره ويتم التعقيب عنه وفقا للآتي: أولا: فيما يخص الشكل:إن الخبرة لم تكن وفقا للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، وبالتالي فالمستانف عليه لم يكن حاضرا لإنجاز الخبرة بعين المكان بحكم تواجده بدولة إيطاليا، وأنه لم يتوصل شخصيا بالاستدعاء لكي يحضر لعين المكان، مما يجعل الخبرة باطلة وثانيا في موضوع الخبرة: يتضح من خلال الخلاصة التي خلص لها الخبير بأنه قوم الأصل التجاري بما مجموعه 375300درهم كقيمة للأصل التجاري، في حين أن هذا المبلغ مبالغ فيه ومغالى فيه وأن السيد الخبير عمد إلى معايير غير واقعية ولا حتى حقيقية مع الواقع سواء الذي تعرفه مدينة الزمامرة باعتبارها مجرد مدينة صغيرة وبسيطة جدا، ويغلب عليها الطابع البدوي وأن وجه المبالغة هو التناقض الحاصل في تقرير الخبرة،

فكيف للسـيد الخبير أن يعمد لتحديد ذلك المبلغ المبالغ فيه مع الإشـارة انه ضـمن في تقرير الخبرة بأن الجهة المطالبة بالتعويض لم تدل له بالتصـريح الضـريبي وأن الشـهادات المدلى بها المتعلقة بالدخل لا يمكن اعتمادها والركون لها لأنها غير كافية لإثبات الأرباح التي يدرها المحل موضوع النزاع. وأنه في غياب التصريح الضريبي للسـنوات الأربع الأخيرة كما تنص على ذلك مقتضـيات المادة 7 من القانون49.16، فإن التعويض الذي قدره الخبير جد مبالغ فيه وأن المعايير التي اعتمدها في تقريره بعيدة كل البعد عن المعايير القانونية، مخالفة للمعايير التي حددتها المادة 7 المذكورة, وأن ما استقر عليه القضـاء المغربي هو ضـرورة الاعتماد على المعايير المحددة في المـادة 7 من القـانون رقم49.16ونـذكر على سـبيـل المثـال حكم المحكمـة التجـاريـة بـأكـادير عـدد 1174/8206/2017الصـادر بتاريخ 2018/02/15 والذي جاء فيه: القاعدة: الرغبة في اسـترجاع المحل للاستعمال الشخصـي لا يدخل ضمن الحالات السبع المشمولة بالإعفاء من التعويض طبقا للمادة 8 من القانون رقم 49.16. تقدير التعويض يتم بناء على المعايير المحددة في المادة 7 والمتمثلة في التصـريحات الضـريبية بالإضافة إلى المصاريف التي أنفقت على الأصل التجاري وما فقده من عناصر ومصاريف الانتقال إلى المحل. حكم منشـور بمجلة الإرشـاد القانوني مجلة نصـف سـنوية– ص 449، وأن التعويض المطالب به مبالغ فيه ولا ينسجم مع المعايير المحددة بمقتضـى المادة 7 من القانون49.16لأجله فإنه يلتمس من المحكمة أساسا استبعاد الخبرة المنجزة لعدم اعتمـادها على المعـايير المحـدد في المـادة 7 من القـانون49.16 والحكم بتعويض لفـائـدة المدعى عليهم لا يتعدى 100000 درهم مائة ألف درهم،واحتياطيا: إجراء خبرة جديدة تعهد لخبير مختص في القضايا التجارية وقطاع الأعمال.

وبناء على المذكرة التعقيب بعد الخبرة لنائب المسـتانف والذي عرض فيها أن الخبير قام بمهمته وانجز تقريره المؤرخ في 2021/12/31 وخلص في تقريره إلى تحديد قيمة الأصـل التجاري لكن السـيد الخبير كان مجحفا في تقدير التعويض عن الحق في الكراء وباقي عناصـر الأصـل التجاري، وعدم تحديده لقيمة جميع عناصر الأصل التجاري ومن بينها عنصر السمعة التجارية وفقا للمهمة المأمور بها من طرف المحكمة، وبذلك يجعل تقريره مجانبا للصواب، مما يتعين معه إرجاع المهمة للخبير المنتدب من أجل تحديد قيمة التعويض بشكل موضـوعي وأكثر مصـداقية عن جميع عناصـر الأصـل التجاري ، أو إجراء خبرة مضـادة تكون أكثر موضـوعية ومصـداقية تعمد إلى أحد الخبراء المختصين في الشؤون التجارية مع حفظ حقه في التعقيب, لذلك يلتمس أساسا إرجاع المهمة للخبير للقيام بها وفق الحكم التمهيدي لتكون أكثر موضـوعية ومصـداقية وتشـمل التعويض عن فقدان جميع عناصـر الأصـل التجاري ومن بينها السـمعة التجارية، واحتياطيا أنه في حالة أنه إذا ما ارتأت المحكمة خلاف ذلك وتبين لها أن الخبرة موضوعية فإنه يلتمس الحكم لفائدته بمبلغ 375300 درهم.

وبناء على الحكم التمهيدي الصـادر بتاريخ 2022/04/07 القاضـي بإجراء خبرة ثانية بواسـطة الخبير السيد أحمد بوشامة لتحديد التعويض الكامل بمناسبة فقدان المكتري لأصله التجاري.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستانف للأسباب التالية :

أسباب الاستئنـاف

حيث اوضـحت الطاعنة حول المقال الأصـلي : من حيث غموض وانتفاء سـبب الإنذار بالافراغ : فإنه يكترى المحل موضـوع الدعوى الحالية ، ويمارس به حرفة تلحيم وصـناعة إطارات الشـاحنات (الكاروسـريات) منذ يناير من سـنة 1988 وليس بمقتضـى التزام بتاريخ 2013/02/27, وانه يعيب على الحكم المطعون فيه بالاسـتئناف خرق القواعد القانونية المنصـوص عليها في القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية ، ذلك أن السبب الذي أسس عليه المستأنف عليه الإنذار بالإفراغ للمحل التجاري موضوع الدعوى لا أساس له من الصحة ويفتقد إلى الإثبات ، وأن رغبة المستأنف عليه في إفراغه وحرمانه من مورد رزقه هي السبب في توجيهه للإنذار موضوع الحكم بالمصادقة المطعون فيه ، بحيث أن المستأنف عليه لا يمارس أي نشاط تجاري أو حرفي ولم يسبق له أن مارس التجارة أو حرفة معينة ، وهو الشيء الذي يؤكده خلو الإنذار بالإفراغ المطلوب المصادقة عليه من ذكر نوع النشاط التجاري الذي يمارسه أو يرغب في ممارسته المستأنف عليه , وأن عنصر الاحتياج للإستعمال الشخصـي يبقى واقعة مادية لا يمكن أن تبنى على الافتراض، و يتعين على الطرف المكري إثباتها، وأن ملف النازلة خال مما يفيد ذلك ، خصوصا أن المستأنف عليه يملك العديد من العقارات المشيدة عليها حاليا محلات تجارية بمدينة الزمامرة، و أن الرغبة في إفراغه من المحل تبقى هي السبب المباشر والحقيقي وراء سلوك المستأنف عليه لمسطرة الإفراغ وليس بسبب الإحتياج للإستعمال الشخصـي كما يزعم، وأنه بناء على ذلك يكون السبب المزعوم في الإنذار منتفي وغير ثابت.

وحول الطلب المضـاد بأنه يعيب على الحكم المسـتأنف خرق القانون وخرق حقوق الدفاع بيان ذلك فيما يلي: حول فسـاد التعليل الموازي لإنعدامها، فانه يود إثارة سـوء تعليل الحكم المطعون فيه ، فالمحكمة مصـدرة الحكم المطعون فيه لم تعلل حكمها طبقا للمقتضـيات الآمرة المنصـوص عليها في المادة 50 من ق.م.م، وذلك في جميع النقط التي ناقشـتها في الحكم الغير المبني على أسـاس قانوني أو واقعي ، ناهيك عن تلك التي لم تناقشـها رغم أنها تشـكل نقطا قانونية وحاسـمة في النازلة، وتنص المادة 50 من ق.م.م على أنه : " يجب أن تكون الأحكام دائما معللة "، ويجب أن تكون الأحكام منسـجمة ومنطقية وقانونية ، وتعبر عن فهم واضـح للموضوع والوثائق والحجج التي يتم مناقشتها ، لأنها تعتبر عنوانا للحقيقة والعدل والمساواة بين المتقاضين , وأن التعليل المهم ، باسـتعمال سـلطتها التقديرية بشـكل مخالف للقانون ، يعد بمثابة إنعدام التعليل, وأنه كيفما كانت السـلطة المخولة لقضـاة الموضـوع لتقدير الحجج ومناقشـة الطلبات ، فيجب أن يكون تعليلهم تعليلا صـحيحا وكافيا ومنسـجما مع ظروف القضـية ، وإلا كان غير مرتكز على أسـاس قانوني ، ذلك أن سـلطة المحكمة لا تسمح لها باستبعاد ما توصـل إليه الخبير الذي قام في إطار تقويم الأصـل التجاري المملوك للمستانف باعتبار كافة عناصـره المادية والمعنوية وكافة العوامل المضـمنة في الأمر التمهيدي، وأن اسـتبعاد الحكم المطعون فيه لجزء من التعويضـات التي خلص إليها الخبير في تقريره عن فقدانه لأصـله التجاري والمحددة من طرفه في مبلغ

320.000,00 درهم اســتنادا إلى المادة 7 من القانون رقم 49.16 يعد خرقا للقانون ولا يســتقيم ونازلة الحال ، وأن الخبير وهو بصـدد إنجاز تقريره واسـتنادا إلى المادة 7 من القانون رقم 46.16، وكما هو مضـمن في تقرير الخبير أنه انتقل إلى مصـلحة الضـرائب بالزمامرة وتسـلم بناء على طلبه (5) شـهادات للدخل تهم المسـتانف ، وبالتالي يكون الحكم المطعون فيه ناقص التعليل ، سيما وأن المحكمة غيرت الوقائع لفائدة المستأنف ضده على حسـابه ، مما يجعل ما ذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى في حكمها المطعون فيه مردودا من أسـاسـه، والتمس لاجل ما ذكر تاييد الحكم فيما قضـى به مع تعديله وذلك برفع التعويضـات والقول و القرار لفائدة المسـتأنف في مواجهة المسـتانف عليه بالتعويض عن الضـرر الناتج عن انهاء عقد الكراء وفقدان اصـله التجاري والمحددة في مبلغ 375.300,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب، وارفق مقاله بطي التبليغ ونســـخة من الحكم المستأنف.

وبناءا على المذكرة الجوابية المقدمة خلال المداولة من الطرف المستانف عليه بواسطة دفاعه يعرض من خلاله انه يؤكد جميع دفوعاته بمذكرته الابتدائية االمؤرخة في 2022/03/28 الموجودة في الملف، وبذلك يكون التعويض المقضـي به من طرف المحكمة التجارية تعويضـا صـائبا ولاسيما أن المستانف عليهم لا يتوفرون على التصـريحات الضـريبية لأربع سـنوات الأخيرة التي حددتها المادة 7 من القانون 16/49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري، وأنه في غياب ذلك يبقى التعويض خاضعا للسلطة التقديرية للمحكمة ولا يمكن اعتماد الخبرة وهذا ما سـار عليه العمل القضـائي في القضـايا التجارية والتي اشـير لبعضـها من خلال المذكرة المشار اليها، والتمس تأييد الحكم المستأنف.

وحيث بتاريخ 2022/11/02 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تمهيديا تحت عدد 916 قضى باجراء خبرة تقويمية اسندت للخبير السيد عمر نصير.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2023/01/04 حضرها نائب المستانف وافيد عنه أنه لم يؤد صائر الخبرة وتمسك بالخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية وتخلف دفاع المستانف عليه ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستانف عدم جدية سبب الافراغ لان المستانف عليه له محلات عديدة , كما عاب عليه نقصان التعليل عندما حدد التعويض في مبلغ 51.000,00 درهم بدل المبلغ المضمن بتقرير الخيرة والمحدد في مبلغ 375.300,00 درهم .

وحيث إنه وطالما أن الإنذار بالإفراغ بني على عنصر الاستعمال الشخصي وهو ما يعطي المكتري الحق في الاستفادة من تعويض كامل عن إنهاء عقد الكراء وبالتالي فلا مجال لمنازعة المستأنف في سبب الإنذار لأنه لا يدخل ضمن الأسباب التي قد تحرمه من التعويض سواء بصفة كلية أو جزئية والتي يمكنه المنازعة فيها وحدها وهو ما ينسجم مع قرار المجلس الأعلى –محكمة النقض حاليا– عدد 219 الصادر بتاريخ 2003/02/19 في

الملف عدد 02/267 الذي جاء فيه: إذا كان سبب الإشعار مبنيا على الاستعمال الشخصي فإنه يعتبر صحيحا مادام المكتري يحصل على تعويض كامل عن الإفراغ. وهو ما يجعل الدفع المثار بهدا الشأن غير جدي ووجب رده.

وحيث امرت هده المحكمة تمهيديا باجراء خبرة تقويمية عهدت للخبير السيد عمر نصير كلف نائب المستانفين بأداء صائرها دون جدوى والتمس نائبهم تمسكه بالخبرة المنجزة ابتدائيا ومما قررت معه المحكمة صرف النظر عن اجرائها والبث في الملف وفق وثائق الملف ومستنداته .

وحيث يشمل التعويض عن انهاء عقد الكراء حسب مقتضيات المادة7 من القانون رقم 16–49 المتمسك به من طرف المستأنف قيمة الاصل التجاري التي تتحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكتري من تحسينات واصلاحات وما فقده من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال , وقد خولت هذه المادة للمكري امكانية اثبات أن الضرر الذي لحق المكتري أخف من القيمة المذكورة.

وحيث يتبين بالرجوع للخبرة المنجزة ابتدائيا أنها جاءت مستوفية للشروط المطلوبة قانونا وأن الخبير أشار الى غياب التصاريح الضريبية وأفاد بان إدارة الضرائب امدته بخمسة شهادات للضريبة على الدخل وبالرجوع اليها تبين انها تتعلق بسنوات 2016 و2017 و2018 و2019 و2020 وجميعها تحمل مبلغ 54000 درهم باستتناء سنة 2020 التي تحمل مبلغ 12400 درهم–والدي صادف فترة كورونا – ومما وجب معه اعتبار مبلغ 54.000 درهم هو المبلغ المستحق عن الزبناء وفق ما جرى به العمل من اعتماد سنة واحدة من الربح المصرح به لدى إدارة الضرائب على خلاف ما دهب اليه الحكم المطعون فيه لما استبعدها .

وحيث بخصوص التعويض عن حق الايجار فقد اعتبر الخبير ان السومة الكرائية لمحل مماثل حاليا تقدر في مبلغ 2500,00 درهم وهو مبلغ مناسب بالنظر لموقع المحل في مدينة سيدي بنور ومساحته التي تصل الى 8,9 امتار طولا و3,27 عرضا و3,76 امتار علوا , ونشاطه المتجلي في التلحيم وصناعة صناديق الشاحنات والاثمنة الحالية للعقارات وما تعرفه من تزايد ,اضافة الى ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين يرجع الى سنة 2013 , الامر الذي تكون معه السومة المقترحة والتعويض المحتسب من قبل محكمة البداية على أساس سنة والمحدد في 18.000درهم قد جاء غير ملائم ووجب رفعه باعتماد ثلاث سنوات بالنظر لتاريخ كراء المحل كالتالي : (2500–1000)*36 = 54.000 درهم , اما بخصوص التعويض عن مصاريف الانتقال المحددة من قبل الخبير واتعاب الوسيط وقيمة ضياع الزبناء ومصاريف الاستقرار والحصول على رخصة الاستغلال فهي عناصر لا تدخل في عناصر التعويض المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 49/16 باستتناء مصاريف الرحيل لذلك فالمحكمة واستنادا للعناصر المذكورة تقتصر عليها بمفردها وتحددها في مبلغ 1300.00 درهم كما حددها السيد الخبير .

وحيث ان المحكمة وبما لها من سلطة تقديرية في هذا المجال واستئناسا بتقرير الخبرة المنجزة واعتمادا على العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري موضوع الدعوى والضرر الذي سيلحق المكتري من جراء الافراغ وموقع

المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكراء ومصاريف الانتقال الى محل بديل وقيمة الاصول التجارية المماثلة والمدة التي قضاها المكتري بالمحل فانها تقدر التعويض المستحق في مبلغ 109.300,00 درهم وتبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى المبلغ أعلاه .

وحيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهـذه الأسبــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكـل:بقبول الاستئناف.

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى مبلغ 109.300,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة **المستشارة المقررة** **كاتبة الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدارالبيضاء

قرار رقم: 669
بتاريخ: 2023/01/25
ملف رقم: 2022/8206/4258

أصل القرار المحفوظ بكتابـة الضبـط

بـمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيدين** *******و *******

عنوانهما

ينوب عنهما الأستاذ محمد الخطابي المحامي بهيئة القنيطرة

بوصفهما مستأنفين من جهة

وبين : شركة ***** للاسكان في شخص ممثلها القانوني**

الكائن مقرها الاجتماعي

ينوب عنها الأستاذ المحامي بهيئة الرباط والاستاد ادريس عبودى المحامي بنفس الهيئة .

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/04 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيدين ********و******** بواسطة محاميهما بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/07/04 يستانفان من خلاله مقتضيات الحكم عدد 840 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/03/09 في الملف عدد 2021/8207/4032 القاضي بافراغهما من المحل الكائن بالرقم 374 محمد الخامس القنيطرة ذي الرسم العقاري عدد 6024 ر، هما او من يقوم مقامهما او بإذنهما وتحمليهما مصاريف الدعوى.

<u>في الشكل</u>: حيث بلغ الطاعن ******** بالحكم المطعون فيه بتاريخ 2022/06/09 وتقدم باستئنافه بتاريخ 2022/06/24 كما انه لا دليل على تبليغ السيد ********بالحكم المطعون فيه مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين لذلك قبوله شكلا .

<u>وفي الموضوع</u>: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان شركة ******** للاسكان تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله بأنها تمتلك العقار ذي الرسم العقاري عدد 6024/ر وتكري جزء منه وهو المتجر رقم 374 للمستانفين وأنها ترغب باسترداده للاستعمال الشخصي ووجهت لهما انذارا بذلك، والتمست لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاحتياج وافراغهما من المحل المكترى هما ومن يقوم مقامهما او بإذنهما ومن جميع حوائجهما وتحميلهما الصائر.

وارفقت المقال بصورة شهادة ملكية، نسخة طبق الأصل من انذار ،محضر تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المستانفين بواسطة نائبهما وجاء فيها بأن الشركة المستانف عليها لم تدل بما يفيد قيام علاقة كرائية بينهما، وان العقار التي تدعي ملكيتها له مكون من اربع محلات تجارية يكترون منها واحد وهو ذي الرقم 372 مكرر من السيد الحراثي عبد السلام ، ملتمسين الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا، وارفقا المذكرة بثلاث صور شمسية لوصولات كرائية، صورة شمسية لمحضر امتناع، صورة شمسية لعقد بيع اصل تجاري.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنين للأسباب التالية :

<u>أسباب الاستئناف</u>

حيث اوضح الطاعنان أنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف وما تضمنه من وثائق ووقائع يتضح أن المحكمة لم تكلف نفسها للتفحص مليا في الوثائق المدعى عليها وخاصة عقد شراء والوصولات, كما ان المستأنف عليها

و أثناء سريان الدعوى انتبهت كون الإنذار موضوع الدعوى هو إنذار غير صحيح على اعتبار أنه انصب على الرقم 374 والحال أن المحل الذي يشـــغله المســـتانفين هو المحل 372 ، مما حدا بهم إلى توجيه إنذار ثان توصـلا به بتاريخ 2022/02/14 يتضـمن عنوان المحل الكائن بالرقم 372 مكرر شـارع محمد القنيطرة (مطعم *******)، وأن المســتانف عليها هي نفســها اقتنعت بكون الإنذار الأول والموجه بخصــوص المحل الكائن بالرقم 374 هو باطل ، مما جعلها توجه إنذارا ثانيا للعارضـــة ، ذلك أنه ســـبق لهم و أن أثاروا خلال المرحلة الابتدائية بمقتضــى مذكرتهم الجوابية أن الصـفة من النظام العام ، وأن المحكمة يمكن أن تثيرها من تلقاء نفسـها ولو لم يطلبها الأطراف و أنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي سـيتضــح أن الدعوى وجهت ضــد غير ذي صــفة وبالأخص المسمى *******، كما أن المستانف عليها لم تدل بما يثبت وجود علاقة كرائية مع المستأنفين ، كما أنهم تجمعهم العلاقة الكرائية بالمسمى الحراثي عبد السلام كما أن الشركة المستانف عليها لم تدل للمحكمة بما يفيد تملكها للعقار موضـوع الإفراغ لمدة تزيد عن الثلاث سـنوات، كما أنهم يكترون المحل التجاري رقم 372 مكرر كما هو ثابت من صـورة الوصـل وصـورة عقد الأصـل التجاري المرفقين وكذا الإنذار الثاني ، وان الرسـم العقاري عدد 6024/ر هو عبارة عن أربع محلات تجارية الأول يحمل رقم 370 والثاني رقم 370 مكرر والثالث رقم 372 و الرابع 372 مكرر وهو المحل الذي يكتريه العارض، حيث بالرجوع إلى المقال الافتتاحي سـيتضـح أن المستانف عليها اسـتصـغرت في مقالها بكون العارض يكتري جزءا من الرسـم العقاري وهو المتجر رقم 374 والحال أن المحل التجاري الذي يعتمره المســتانفان هو عبارة عن مشــواة ومطعم ذات علامة تجارية واسم تجاري ******* ، وأنهما لا يرغبان في إفراغ هذا المحل للأسباب التالية : أن الرسم العقاري وبالأخص المحل التجاري الذي يستغلانه ليس هو المحل الوحيد المشيد على الرسم العقاري, وأن هناك أربع محلات تجارية متوازية ومتساوية وكلها لها واجهة على شارع محمد الخامس ، وأن احتياج هذا المحل مع استثناء باقي المحلات يعد إجحافا بحقوقهما الهدف منه هو المضـــاربة التجارية ليس إلا ، ذلك أن المطالبة بإفراغ محل العارض دون باقي المحلات الثلاث الأخرى ينم عن سوء نية كما أن البناء لازال في حالة جيدة ، وأن الخرسانة من الاسمنت المسلح ، وأن جميع الخبراء أجمعوا على أنه يمكن إضافة ما يناهز خمس طوابق أخرى دون هدم المحل التجاري على اعتبار أنه حديث البناء وأنه تم بناؤه وفق المعايير الحديثة، وانهما يســـتغلان هذا المحل منذ مدة طويلة ولهما علامة تجارية اسـم تجاري ومسـجل بالمحكمة الابتدائية بالقنيطرة تحت رقم 40346 و 40348 ، ناهيك على مجموعة من الزبائن، وأن هذا المحل هو مصـــدرهم الوحيد ومصـــدر عيشـــهم وعيش مجموعة من العمال الذين يشـتغلون منذ مدة طويلة وهم من يعيلون أسرهم ، ناهيك عن كون المساحة التي يستغلانها هي عبارة عن طابق أرضـــي والمحل التجاري وطابق علوي، وأن المســـاحة تناهز أربعمائة متر مربع ، وأنهما يســـتغلون هذا المحل منذ ما يناهز عشـرين سـنة، وأنه بالرجوع إلى الإنذار المبلغ لهما بتاريخ 2022/02/14 سـيتضـح أنهما يكترون المحل 372 مكرر وليس 374 ، وانه ليس هناك بالملف ما يفيد تملكهم للمحل الرقم 374.

ملتمسان لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا .

مرفقين مقالهم بنسخة حكم وطي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانف عليها بواسطة دفاعها اذ/ ادريس عبودي بجلسة 2022/10/12 جاء فيها أن انتقال الحق يكون قد تم بواسطة شراء ها للعقار ذي الرسم عدد 6024 /ر وهذا ثابت من خلال ادلائها أثناء المرحلة الابتدائية بصورة من شهادة الملكية ولم يطعن فيها المستأنفان بأي وجه من أوجه الطعن وبهذا تكون قد أثبتت صفتها كمالكة وبالتالي ينتقل مع هذا الحق، الحق في الكراء، وأن المطالبة بالافراغ للاحتياج لا يستلزم أي شرط ما عدا اثبات الملكية للعقار موضوع الكراء ، وعندما رغبت في افراغ المحل موضوع النزاع وجهت كتابا توصل به المستأنفان في هذا المحل موضوع الافراغ والذي يوجد فوق الرسم العقاري عدد 624 / ر بالرقم 374 شارع محمد الخامس وأن هذا الأخير اي الرقم اصبح يتغير فمرة يكون 372 ومرة 372 مكرر وأخرى 374، إلا أن الأصل هو الرسم العقاري الذي لا يتغير ومنطوق الحكم حسم في هذا الامر عندما حدد مكان الافراغ من جهتين (رقم الرسم العقاري والرقم الذي يحدده المجلس البلدي)، وانها عندما انذرت المستأنفان بنيتها في وضع حد لعقد الكراء بواسطة الكتاب الذي توصلا به المستأنفان بتاريخ 2021/09/02 تكون قد اخبرتهما بأنها اصبحت المالكة الوحيدة للمحل موضوع النزاع وارفقت كتابها بصورة من شهادة الملكية وبهذا يصبح الدفع بعدم اخبارهما في غير محله.

ملتمسة تأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وتحميل المستانفان الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانف عليها بواسطة دفاعها الاستاذ مصطفى الصغيري بجلسة 2023/01/04 تؤكد من خلالها ما جاء في مقالها الافتتاحي جملة وتفصيلا وتاييد الحكم المستانف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2023/01/04 الفي بالملف مذكرة جوابية للاستاذ مصطفى الصغيري عن المستانف عليها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستانفان في أوجه استئنافهما بما سطر أعلاه .

وحيث بخصوص الدفع بانعدام اية علاقة بينهما وبين المستانف عليها , فالثابث من شهادة الملكية الملفاة بالملف ان المحل المدعى فيه باسم المستانف عليها التي اقرت بجميع مراحل دعواها بشراءها للمحل المدعى فيه من السيد الحراتي عبد السلام والطاعنة لم تدل بما يفيد خلاف ذلك وبالتالي فان حق الكراء ينتقل بالتبعية اليها ليبقى الدفع غير جدي ووجب رده .

وحيث بخصوص الدفع بكون الطاعنة لم تثبث تملكها للعقار لمدة اكثر من ثلاث سنوات فالافراغ للاستعمال الشخصي لا يشترط اي شرط عدا اثبات التملك وتوافر شروط الفصل 26 من قانون 49/16 ومما يجعل الدفع المثار مردود.

وحيث بخصـــوص الدفع بكون رقم المحل هو 372 وليس 374 فالثابث ان الاندار موضـــوع المصـــادقة لدعوى الحال ضمن به رقم الرسم العقاري للمحل المدعى فيه ورقم 374 والطاعنان توصلا به بذلك المحل ليبقى هدا الدفع بدوره غير جدي ووجب رده .

وحيث بخصـوص الدفع بكون الطاعنة لم تخبرهما بشـراء المحل فالاندار الموجه لهما والمتوصـل به من طرف الطاعن الأول اصـــالة عن نفســه ونيابة عن الطاعن الثاني بتاريخ 2021/09/02 بحســب محضــر تبليغه المنجز من طرف العون القضـــائي الســيد عبد العزيز بوياي بنفس التاريخ , يعتبر بمثابة اخبار بانتقال المحل وهو ما يجعل الدفع المثار بدوره غير جدي ووجب رده .

وحيث وترتيبا على ما سطر أعلاه تكون أسباب الاستئناف غير مرتكزة على أساس قانوني سليم ووجب ردها ورد الاستئناف وتاييد الحكم المستانف مع تحميل رافعيه الصائر .

لهـذه الأسبــاب

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

في الشكـل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تاييد الحكم المستانف وإبقاء الصائر على المستانفان .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتبة الضبط

المملكة المغربية **قرار رقم: 670**

السلطة القضائية **بتاريخ: 2023/01/25**

محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء **ملف رقم: 2022/8206/4275**

أصل القرار المحفوظ بكتابـة الضبـط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **1-شركة ******** في شخص ممثليها القانونيين**

الكائن مقرها الاجتماعي

2-السيد ********

عنوانه

ينوب عنهما الاستاذ عمر الاسكرمي المرابط المحامي بهيئة الرباط

<u>بوصفهما مستأنفين ومستانفا عليهما من جهة</u>

وبين : 1- السيد ********

عنوانه: الرقم

2- السيد ********

عنوانه:

ينوب عنهما الأستاذ عادل مزدي المحامي بهيئة الرباط

<u>بوصفهما مستأنفا عليهما ومستانفين من جهة أخرى</u>

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/04.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ******** والسيد ******** بواسطة محاميهما بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/06/20 يستأنفان من خلاله مقتضيات الحكم عدد 816 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/03/09 في الملف عدد 2021/8207/3367 القاضي بأداء شركة ******** لفائدة السيدان ******** و******** الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2021 إلى أكتوبر 2021 وجب عنها مبلغ 1.200.000 درهم ، مع الحكم بواجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب عنها مبلغ 126.000 درهم، مع النفاذ المعجل ، وبأداء تعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم و بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين، و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالعمارة الكائنة بالرقم 16 شارع رشد اكدال الرباط ، و بتحميلها الصائر و برفض الباقي.

وحيث تقدم السيدين ******** و******** بواسطة محاميهما بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/06/24 يستأنفان من خلاله نفس الحكم المشار الى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

<u>في الشكـــــــل</u>: حيث ان المقال الاستئنافي المقدم من شركة ******** والسيد ******** قدم بتاريخ 20 يونيو 2022 و بما أن التبليغ كان في 2022/06/09، فقد جاء مقدما وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، صفة واداء واهلية مما يستدعي قبوله.

وحيث إن المقال الاستئنافي المقدم من طرف المكريان السيدان ******** واشرف فاكوول ، جاء بدوره مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يستدعي قبوله.

وحيث إن المقالين الاضافيين قدما وفقا للشكليات المنصوص عليها قانونا ومؤدى عنهما الرسم القضائي مما يستدعي قبولهما.

<u>وفي الموضـــــوع</u>: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدين ******** و******** تقدما بواسطة محاميهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضا من خلاله أنه سبق لهما أن ابرما عقد كراء مع شركة ******** بخصوص المحل التجاري الكائن بالعمارة الكائنة بالرقم 16 شارع رشد اكدال الرباط بسومة قدرها 150.000 درهم غير شاملة لضريبة النظافة، و ان شركة ******** امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من مارس الى اكتوبر 2021 وجب عنها مبلغ 1.200.000 درهم رغم التوصل بإنذار، والذي تضمن اجل 15 يوما ، و التمسا الحكم عليها بأداء الواجبات الكرائية عن المدة أعلاه، مع واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب عنها مبلغ 185.000 درهم و الحكم عليها بأداء تعويض عن التماطل قدره 100.000 درهم و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين تحت طائلة غرامة الحد تهديدية قدرها 1.000 درهم عن

كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و بتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى المنصوص عليه قانونا و بتحميلها الصائر و ارفقا مقالهما بنسخة من شهادة الملكية و نسخة من عقد الكراء و اصل تبليغ انذار.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانف عليهما بواسطة نائبهما بتاريخ 2021/12/08 و التي جاء فيها أن الدعوى وجهت ضد الشركة المستانف عليها و ضد الدكتور الخرساني بصفته وكيلا دون الإدلاء بعقد الوكالة كما أنهما لم يدليان برخصة استغلال المحل ، و لم يرفقا المقال بنسخة معربة من العقد و يتعين معه الحكم بعدم قبول الطلب، كما أن الدعوى لم توجه ضد المتعاقدين مع المدعيين، الوارد اسمهما في عقد الكراء ، و في الموضوع، و ان الشركة المستانف عليها اجابت على الإنذار برسالة محررة من طرف محاميها سلمت مباشرة لمكتب الأستاذ مزدي و المدلى بها في الدعوى الحالية، و التي لم تحظى بأي جواب، لا شفويا و لا كتابة ، الأمر الذي يعتبر قبولا من طرف المكريين، ذلك أن المحل موضوع النزاع خصص قصد استغلاله في طب الأطفال ، و أن مناقشات أجريت بين الطرفين في هذا الشأن خلال سنة 2015 ، اسفرت على شروط سلم المدعيان بجديتها، إلا أنهما لم يحترماها، ذلك أنه تبين بعد ذلك، ان المحل غير صالح للاستعمال الذي اعد من أجله و أن ممثلي الشركة المدعى عليها اضطرا لاجراء إصلاحات و ترميمات و أنه بعد فحص المحل المذكور ، و مراجعة السلطة الخاصة بالتعمير تبين أن الطابق التحت أرضي غير صالح للاستعمال في المجال الطبي و غير مرخص به و هي مجرد مرافق ثانوية، و أنها تحملت مصاريف بعد اكمال بعض أشغال البناء ، و يتعين الأخذ الأمر بعين الإعتبار ، اما عن المدة السابقة، فإنه لا يمكن للمكريان ان يطالباها بأي كراء ، و علما أنه سبق للشركة و أن طلبت الترخيص باستعمال المحل خلال مارس 2021 إلا أن السلطات المختصة بالتعمير رفضت الموافقة على طلبها و رفضت الترخيص باستعمال الطوابق السفلية الثلاثة في النشاط الطبي، الذي تم كراء المحل من اجله كما ان الطابق التحت ارضي من البناية المعنية غير صالح للنشاط الذي تم الكراء من اجله، وانه حتى بالنسبة للأجزاء و المرافق القابلة للاستعمال فإن السلطات المكلفة بالتعمير لم ترخص باستعمالها الا في شتنبر من سنة2021، و أنه يتعين الاخد بعين الاعتبار العناصر أعلاه، و في حالة عدم الإستجابة، فإنه يتعين الأمر بإجراء خبرة قصد اجراء خبرة قصد التأكد من المرافق الصالحة للاستغلال للغرض المتفق عليه فى العقد، الغير الصالحة لذلك، و تقدير القيمة الكرائية المناسبة للحيز القابل للاستعمال و الاستغلال من البناية موضوع النزاع، و التمست أساسا الحكم يعدم قبول الدعوى و في الموضوع، الأمر بإجراء خبرة لبيان تاريخ الترخيص باستعمال المحل موضوع النزاع و بيان المرافق الصالحة و الغير الصالحة للستعمال في الغرض الذي ابرم من اجله الكراء و بتحديد القيمة الكرائية المناسبة للمرافق القابلة للاستغلال ، مع الإشهاد أنها انفقت مبلغ 1.200.000 درهم، في أمور هي على عاتق المكريين.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستانف عليهما بتاريخ 2021/12/29 بواسطة نائبهما و التي ارفقاها بصورة من رسالة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستانفان بتاريخ 2022/01/12 بواسطة نائبهما والتي جاء فيها أن طرفي الدعوى محددين بمقتضى عقد الكراء المبرم و الموقع من طرفهم، و أنه لا يوجد أي سند قانوني،

يلزمان بتوجيه الدعوى ضد جميع الشركاء في المشروع، و ان العقد المبرم بين الطرفين تضمن اسم الكفيل، من اجل كفالة ،شخصية و ان الدعوى جاءت وفق الفصلين 1 و 32 من ق م م ، و من حيث الموضوع، فإنه بالرجوع الى الفقرة المتعلقة بدفتر التحملات التزمت المدعى عليها بقبول المحل على الحالة التي هو عليها يوم ابرام العقد، كما التزمت بإجراء جميع الإصلاحات التي تراها ضرورية لسير عملها ، و على تفقتها، كما أن العقد شريعة المتعاقدين، و أن أداء الوجيبة الكرائية غير معلقة على أي شرط و أنه نظرا لذلك، فإن التماطل ثابت في حقها، و التمست رد جميع الدفوع المثارة في النازلة والحكم وفق الطلب.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستانف عليهما بواسطة نائبها بتاريخ 2022/02/16 و التي جاء فيها انهما يلتمسان الحكم بإجراء خبرة في النازلة لتوضيح الحقيقة، وفق المبين بالمذكرة السابقة و الحكم وفق كتاباتها السابقة.

وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطرفين للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

في اسباب الاستئناف شركة ****** والسيد ********:**

حيث اوضحا في اسباب طعنهما أن الحكم المستأنف بنى قضاءه على ما تضمنه عقد الكراء في فقرته المتعلقة بالشروط و التحملات التي تفيد أن المكترية تعهدت بحيازة المحل على الحالة التي يتواجد عليها بتاريخ الشروع في الاستغلال . كما التزمت بمقتضى الفقرة الثامنة من نفس البند على أن جميع الإصلاحات و الأشغال الضرورية لممارسة النشاط المهني الطبي تبقى على نفقته، وورتبت المحكمة على ذلك في الفقرة الأولى الصفحة "5/6" من حكمها ، أنه مادام العقد شريعة المتعاقدين فإن ما تمسكت به هذه الأخيرة من أن المحل غير صالح للاستعمال يبقى غير جدير بالاعتبار ما دام أنها قبلت المحل على حالته و التزمت بإصلاحه و جعله معد لممارسة النشاط المتفق عليه, وانه إذا كنا في هذا المقام في غنى عن مناقشة مفهوم القاعدة القانونية الأمرة و رديفتها المكملة و تعلق الأولى بالنظام العام و أولويتها في التطبيق ، فإن الحكم المطعون فيه غيب عن قضاءه في هذا الملف القواعد القانونية الأمر في مجال الأكرية و طبق القواعد المكملة الناتجة عن العقد رغم مخالفتها للقانون ، سيما منها التزامات المكري الأساسية المتعلقة بالتسليم و الضمان، ذلك أن مناقشة المكترية سواء من خلال جوابها على الإنذار الموجه إليها من طرف المستأنف عليهما أو من خلال جوابها و دفوعها أمام المحكمة ابتدائيا ، تمسكت بشيئين أساسيين، لم ترد عليهما المحكمة مطلقا في حكمها وهما : حيازتها الناقصة للعين المؤجرة ؛ وعدم التزام المكتريان بالتسليم و الضمان، موضحة أن الجهة المكرية حينما شيدت العقار موضوع الإيجار، أعدت له تصميما هندسيا وفق التخصيص العقاري المسموح به في المنطقة الواقع بها و تمت المصادقة عليه من طرف الجهات الإدارية المختصة، وعلى أساسه كان من و على أساسه كان من المفروض أن يكون التنفيذ... لكن ما حصل هو أن الجهة المكرية نفذت البناء بشكل مخالف كليًا للتصاميم الهندسية المرخصة و خالفت بذلك

ضوابط البناء في المنطقة التي يوجد بها العقار المكترى أنها ، أي الجهة المكرية ، تمكنت من الحصول على شهادة المطابقة للبناء المخالف للتصاميم المصادقة، بطريقة مريبة و غامضة ، فبالرجوع إلى عقد الكراء الفقرة المتعلقة بوصف العين المؤجرة ، نقرأ فيها أن : " الكراء يتعلق بعمارة تتكون من مجموعة من الطوابق منها الطابق الأرضي الأول أو ما سمي في العقد باللغة الفرنسية Reza-de jardin، ويخصص كموقف للسيارات ، غير أن المكريين تمكنا من تغيير تخصيصه العقاري من طابق مخصص لتوقيف السيارات فضاء خاص بالمكاتب بإدخال مجموعة من التغيرات على التصاميم الهندسية المرخصة ، أبرزها إلغاء الممرات تحت أرضية و البابين المخصصين لدخول وخروج السيارات، وان الحالة الواقعية التي وجدت عليها الشركة العقار المكترى، هي نفسها التي هو عليها الآن الطابق الأول تحت أرضي عبارة عن فضاء مفتوح للمكاتب و ليس موقف للسيارات، و إن المستأنفة مباشرة بعد توليها الكراء بدأت في الأشغال اللازمة لإعداد البناية المؤجرة من أجل الاستغلال الطبي " كمصحة النهار للأطفال"، و هو المشروع المهني الهام الذي يستدعي التوضيح الآتي :

مصحة النهار للأطفال : هذا النوع من المصحات جديد في المغرب و ربما هذه هي المبادرة الأولى من نوعها في شمال إفريقيا. هذه المصحات تأتي من حيث حجمها في الوسط بين العيادات الطبية الخاصة بكل طبيب و المصحات العادية المتعارف عليها، وإن الميزة الأساسية لهذه المصحات، أنها توفر غالبية التخصصات الطبية في طب الأطفال فقط في مكان واحد وتقدم الخدمات الطبية بالنهار دون حاجة إلى إبقاء المريض ومرافقيه بالمصحة لأيام، فحتى إذا احتاج لجرعات إضافية من الدواء يمكنه أن يعود في اليوم الموالي وهكذا...

الترخيص لمصحة النهار للأطفال: بعد وقوع الإيجار، و بعد قيام الشركة المؤجرة بمجموعة من الإصلاحات الضرورية من أجل الاستغلال الطبي للعين المؤجرة و انتهاءها منها ، طالبت من وزارة الصحة الترخيص لها بمزاولة نشاطها المهني الطبي – اعتقادا منها أن هذا النوع من النشاط لا يحتاج إلى موافقة قبلية، لأنه لا يأخذ حجم المصحات الكبرى ، و تطبق عليه المقتضيات التشريعية المتعلقة بالعيادات الطبية الخاصة العادية – غير أن وزارة الصحة بعد اطلاعها على طلب الترخيص كان لها رأي مخالف ، وتبين لها أن حجم النشاط المطلوب الترخيص له و إن لم يكن يصل إلى نوع المصحات العادية ، إلا أنه يتجاوز العيادات الطبية الخاصة ، فطلبت من المستأنفة أن تكون لها ملفًا خاصا يتضمن أساسًا التصاميم الهندسية و التقنية للبناية المؤجرة مطابقة لوثائق التعمير و مصادقة من طرف السلطات الإدارية المختصة بالتعمير ، وإنه لهذا الغرض اجتمعت لجنة تضم ممثلي الإدارات الثلاث و قررت الانتقال إلى عين المكان بتاريخ 2021/02/09، لمطابقة التصاميم الهندسية مع البناء الموجود حاليًا فكشفت عدم وجود مرآب للسيارات؛ والبناء على مستوى الشرفة الخلفية للبناية المخصصة للتهوية و الإضاءة الطبيعية ، التي يمنع فيها البناء على مستوى كل البنايات المتجاورة حتى تشكل فتحة مربعة الشكل أو مستطيلة يستفيد منها الجميع، وعلو الطوابق الثلاث تحت أرضية 2,2 متر لا يتماشى مع المواصفات التقنية للمشروع ؛ مع تسجيل ملاحظات أخرى مختلفة، وبناء عليه تم بتاريخ 2021/03/02 رفض طلب المستأنفة الرامي إلى المصادقة على تصاميم البناء وتمكينها من شهادة المطابقة ، وإنه عند هذه المرحلة تم توقيف المشروع و

توقيف الأشغال التي كانت الشركة تنفذها و تم إعلام المالكين ، غير أنهما لم يتدخلا بصفة نهائية من أجل إيجاد حل للمشكل الذي أصبحت الشركة تعيش عليه بسببهما و الذي خلف لها ضررًا بليغًا من جراء توقيف استثمارها.

واضطرت المستأنفة أن تدخل في مفاوضات مع السلطات المكلفة بالتعمير بمدينة الرباط التي رفضت الموافقة على تصاميم البناء و رفضت منحها شهادة المطابقة، رغم أن ذلك يجب أن تقوم به الجهة الكرية في إطار ضمان التسليم و الانتفاع ، و بعد عدة اجتماعات مكثفة مع اللجنة المكلفة بالتحقيق ، استطاعت المستأنفة أن تثبت نجاعة المشروع و فعاليته و قيمته المضافة في مجال الصحة بمدينة الرباط ، كما أثبتت بالأرقام حجم الاستثمار و المبالغ المالية المهمة المرصودة له ، فتمت مطالبة المستأنفة بإجراء عدة تغيرات على العقار حتى تتم مطابقته مع تصاميم البناء ، بعد ما سمح لهم ببعض الاستثناءات التي لم تكن مقررة من قبل، وأن الشركة بقيت إلى غاية تاريخ 16 غشت 2021 ، لتحصل على شهادة المطابقة بمثابة رخصة البناء على الرخصة القديمة المسجلة تحت رقم 2015/1/91 بتاريخ 2015/04/23 التي طلبتها منها وزارة الصحة من أجل تكوين ملف الترخيص من أجل ممارسة نشاطها الطبي.

وإن وزارة الصحة بعدما اطلعت على الملف التقني للعقار ، كما تم ترخيصه اتضح لها أن الطوابق الثلاث تحت أرضية لا تستجيب للمعايير التقنية المتطلبة في الأماكن التي تهيئ لممارسة نشاط طبي ، ذلك أن علوها لا يتجاوز 2,2 متر، و كان من المفروض أن يصل علوه إلى 2,6 متر على الأقل ، و بناء على ذلك رفضت الترخيص للشركة من أجل مزاولة نشاطها الطبي، وانه بعد هذا القرار القاسي على حياة الشركة المهنية، اضطرت إلى فتح نقاش مع وزارة الصحة من أجل اقناعها بجدوى المشروع وفاعليته و حاجة مدينة الرباط إليه ، انتهى إلى الترخيص المبدئي من أجل إنشاء المركز دون إمكانية استغلاله بموجب قرار السيد وزير الصحة و الحماية الاجتماعية عدد 1245 بتاريخ 21 فبراير 2022 ، وان هذا الوضع قائم ومستمر إلى الآن و وزارة الصحة رافضة ترخيص مزاولة مهنة الطب في الطوابق الثلاث تحت أرضية لعدم توفرها على المعايير التقنية لذلك.

وإنه بالرجوع إلى عقد الكراء تحت عنوان الغرض نقرأ فيه أن العقار موضوع الإيجار مخصص حصريًا لإقامة مركز طبي متعدد التخصصات , و تحت عنوان الوصف نقرأ أن الإيجار واقع على عقار مكون من 6 طوابق واحد علوي و واحد أرضي و واحد بين أرضي و سفلي و ثلاث طوابق تحت أرضية، وإنه إذا كان الغرض من الإيجار لكامل العقار هو إقامة وحدة طبية متعددة التخصصات بحسب اتفاق الطرفين معا في عقد الكراء، بصفة حصرية، بحيث لا يمكن استعماله في أي نشاط آخر تحت طائلة الفسخ ، فإنه ثبت من خلال قرار وزارة الصحة، وأن العقار المؤجر غير صالح للاستعمال كاملا في الغاية التي أجر لها ، بحيث إنه لا يمكن أن يستغل كاملا في الاستغلال الطبي خاصة الطوابق الثلاث تحت أرضية بمساحات مختلفة : – الطابق الأول : 143 متر مربع – الطابق الثاني : 95 متر مربع – الطابق الثالث : 95 متر مربع، بمعنى أن مساحة تقدر ب 333 متر مربع، لا يمكن استغلالها و أن ما يمكن استغلاله فقط هو مساحة 279 المكونة للطوابق الأخرى التي تعلوها و التي لم يتم الترخيص لها بعد، و هي الأمور التي جاءت بتفصيل في جواب المستأنفة على الإنذار الذي فوجئت بالمكريين يبلغونها به من أجل أداء السومة الكرائية عن العين المؤجرة ، يعلمون بعدم إمكانية استغلاله فيما أعدت

إليه ، وأن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه أهملت كل الدفوع الجدية و المنتجة في الدعوى التي تمسكت بها المستأنفة أمامها و اكتفت بتعليل فاسد وخرقت قواعد قانونية أمرة وذلك لان المكري في القانون يلتزم بالسليم و الضمان و الضمان يرد على الانتفاع بالشيء و استحقاقه و ثبوت الضمان لفائدة المكتري يقع بقوة القانون و لا يحول حسن نية المكري دون قيامه وتحققه (الفصل 443 من قانون الالتزامات و العقود) فإذا كان الأمر كذلك، فإن قبول المكتري للعقار المكترى على الحالة التي هو عليها لا يمكن أن يحول بينه و بين مبدأ ضمان الانتفاع و ضمان الاستحقاق اللذان يوفران له الحيازة الكاملة و التامة و الهادئة للعقار المؤجر، المشترطان بقوة القانون، وأن سبب عدم قابلية استغلال العقار فيما أعد له ، لم يكن ظاهرًا لدى المستأنفة عند التعاقد ، فهي فعلا تعهدت بحيازة المحل على حالته ، و في مقابل ذلك اتفاقا طرفا العقد معًا على ضرورة استغلال المحل المكترى حصريًا في نشاط مهني طبي، الذي يعلمون مسبقا أنه يستدعي بالضرورة الحصول على مجموعة من الرخص الإدارية الصادرة عن جهات إدارية متعددة أبرزها وزارة الصحة الاجتماعية، هذه الجهات تبين لها أن العقار غير مطابق للتصاميم المرخصة ؛ وأن الطوابق تحت أرضية علوها لا يسمح باستغلالها في نشاط طبي. و الحال أن المكريين أجروا عقارهما ليشتغل بصفة حصرية في الأنشطة الطبية، ويترتب على ذلك أن الأسباب التي استحال معها تنفيذ المشروع الطبي تعود للجهة المكرية التي لم تتمكن من ضمان الانتفاع و الاستحقاق للمكترية، أضف أن المستأنف عليهما لما اشترطا في عقد الكراء على أن تخصص العين المؤجرة بصفة حصرية لمزاولة نشاط مهني طبي، فيصبح محل ضمان الاستحقاق والانتفاع و الحالة هذه هو تأمين ممارسة المكترية لنشاطها المهني الطبي الذي على أساسه تم الكراء ، وأنه منذ شهر يناير من سنة 2021 ، إلى غاية تاريخ 22 فبراير 2022 ، و المكترية في دوامة الملفات الإدارية و التقنية التي أفضت في النهاية إلى إنشاء المركز الصحي دون إمكانية استغلاله إلى غاية تنفيذ جميع الشروط المطلوبة من طرف وزارة، وأن الالتزام بالضمان يقتضي بالنسبة للمكري التزامه بالامتناع عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفوة حيازة المكتري أو إلى حرمانه من المزايا التي كانت من حقه أن يعول عليها بحسب ما أعد له الشيء المكترى سندًا للفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المشرع أعطى الحق للمكتري بموجب الفصل 652 من قانون الالتزامات و العقود، في حالة تأثر انتفاعه بالعين المؤجرة من القرارات التي تصدرها الإدارة أن يطلب حسب الأحوال إما فسخ العقد أو إنقاصا في الكراء متناسبًا مع ذلك النقض، ويجوز أن يترتب على المكري التعويض عنها إذا كانت ناتجة بسبب فعل أو خطأ يعزى إليه... وأن الطرفين كما سبقت الإشارة إلى ذلك اتفقا على استغلال المحل موضوع عقد الكراء في النشاط المهني الطبي، وأن وزارة الصحة و الحماية الاجتماعية رافضة إلى حدود كتابة هذا المقال الترخيص للمكترية من أجل ممارسة نشاطها الطبي لأن علو الطوابق الثلاثة تحت أرضية (2,2 متر مربع) لا يتوافق مع الاستغلال في النشاط المهني الطبي، وأن المكرية تبقى أجنبية عن سبب الرفض الذي يعود لعيب تقني في البناء جعله غير صالح للاستغلال فيما أعد إليه ، الذي جعلته الجهة المستأنف عليها في عقد الكراء محصورا في الاستغلال الطبي و هو ما يعطى مجالا للمكترية بمطالبتها بتعويض عن الضرر الذي حصل لها من جراء اقحامها في عقد كراء عقار من أجل استغلال طبي، و هو غير صالح ذلك بحسب قرارات إدارية، وأن المستأنفة أنشأت المركز الصحي و انتهت منه بكلفة مالية ترتفع

عن 5.000.000,00 الدرهم ، و لم تشرع لحد الساعة في استغلاله، وأن محكمة الدرجة الأولى التي أعملت القواعد المكملة و أهملت القواعد الأمرة في عقد الكراء و ألزمت المستأنفة أداء مبلغ 1.200.000,00 الدرهم كواجبات كرائية عن فترة لم يتمكن المكتري من استغلالها بسبب إخلال المكري بواجباته الملزمة في القانون و المتعلقة بالتسليم الكامل للعين المؤجرة وضمان الانتفاع و الاستحقاق ، لم تكن تجعل لقضائها أساس و عرضت حكمها للإلغاء

وبخصوص عيب فساد التعليل: فقد دفعت المستأنفة ابتدائيًا أنها اتفقت مع المكريين ، خارج عقد الكراء ، على أن تقوم بمجموعة من الأشغال و الإصلاحات من أجل إكمال بناء العقار المكترى ، حتى يصبح جاهزًا للاستغلال كعقار أولا لأنه كان عبارة عن أشغال كبرى و أن نفقة ذلك تؤديها المكترية من ماليتها و سيتحملها المكتريين و تخصم من السومة الكرائية ، كما اتفقت معهم على السماح لها بالقيام بالأشغال والتجهيزات اللازمة لاستغلال العقار في النشاط المهني الطبي، إذن تم الاتفاق على شيئين: الأول : قيام المكرية بالأشغال التكميلية التي يحتاجها العقار ليصبح قابلا للاستغلال. الثاني: قيام المكترية بالأشغال والتجهيزات الضرورية لاستغلال المحل المكترى في نشاط مهني طبي، وان الاتفاق الأول كلف المستأنفة مبلغ يرتفع عن 1.800.000,00 الدرهم ،تتحمله نيابة عن المكترين على أن يقتطع من مبالغ الكراء المستحقة، وأن المستأنفة دفعت ابتدائيًا أنها تحملت نيابة عن المكرين المبلغ المذكور الذي خصصته لإكمال الأشغال بالعقار المؤجر ليصبح قابلا للاستغلال ، غير أن المحكمة التجارية بالرباط ردت ذلك الدفع بتعليل الفاسد منزل منزلة انعدامه موجب وحده لإلغاء الحكم المستأنف ذلك أن مناقشة المستأنفة لنفقات الإصلاح إنما انصبت على تلك التي اتفقت مع المكرين على أن تقوم بها لصالحهم، ليصبح العقار في حالة قابلة للاستغلال، لأنه عند إبرام عقد الكراء لم يكن العقار مكتمل البناء بل كانت تنقصه مجموعة من الأشياء أبرزها تغطية الأرضية بزليج مناسب وأعمال الصباغة وتبليط الواجهة وأشغال الماء و الكهرباء وتركيب المصعد على مستوى الطوابق 6 وأشياء أخرى، أما الأشغال المتعلقة بتجهيز المحل ليصبح قابلا لممارسة النشاط المهني الطبي فهي التزمت بها و أنجزتها على الوجه و الصفة المتطلبين قانونا و لم تكن محل أي مطالبة، وإنه لإثبات الاتفاق الواقع خارج عقد الكراء و الملحق به ، باعتباره من الوقائع المادية التي يمكن إقامة الدليل عليا بكافة وسائل الإثبات و اعتبارا أن النزاع الحالي له طبيعة تجارية تخضع لمبدأ حرية الإثبات ، أدلت المستأنفة بتقرير للخبرة أنجزه الخبير حسن البرنوصي ، بطلب من المكتريين و المكترية و الشركة المكلفة من طرف المكترية بإنجاز الأشغال الأولى و الثانية المشار إليها أعلاه، بعد حصول خلاف بين الأطراف حول قيمة الأشغال و نوعيتها و وثيرتها، و هو التقرير الذي سيوضح لمحكمة الاستئناف التجارية بما يكفي حجم الأشغال التي كانت تنقص البناية حتى تصبح معدة للاستعمال ، وأن طلب الجهة المكرية لهذه الخبرة دليل قاطع على أن جزء من الأشغال كان ينفذ لصالحها و على حسابها ، لأنه لا معنى أن تطلب الخبرة على أشغال لا تعنيها و تنجز في عقار أجرته و انقطعت صلتها به ، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تتمكن من فهم هذا النزاع من مختلف جوانبه التقنية والقانونية وتعاملت معه ببساطة كبيرة و كأنه كراء عادي لشقة في عمارة و الحال أن الأمر يتعلق بمشروع كبير و باستثمار مهم ، تعطل في أصله بسب مخالفة المكر لضوابط البناء، وأنه لهذه الغاية طلبت

المستأنفة من المحكمة التجارية تحقيق الدعوى بواسطة خبرة فنية عقارية لتحديد حجم الأشغال التي قامت بها لفائدة المكرين حتى تتمكن من استغلال العقار فيما أعد له. والتمسا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء و تعويض و إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب ، واحتياطيا : الحكم تمهيديا بإجراء خبرة عقارية تقويمية و استدعاء شهود، وارفقا مقالهما بنسخة من الحكم المستانف وطي التبليغ.

<u>في اسباب الاستئناف السيدين ******* و********:</u>**

حيث اوضح الطاعنان أنه بخصوص الكفيل *********: إنه الحكم المطعون فيه لما قضى بالحكم على المستأنف عليها شركة ******** وحدها بأداء المبالغ الكرائية المتخلدة بذمتها دون الإشارة إلى وجود كفيل والمسمى ******** يؤدي تضامنا مع المستأنف عليها مجموع المبالغ المحكوم بها ويحل محلها فى حالة عدم الأداء ، فإنه لم يصادف الصواب، علما أن المقال الافتتاحي للدعوى تضمن اسم المسمى ******** بصفته كفيل للمستأنف عليها ، وإنه بالرجوع إلى عقد الكراء سيتبين للمحكمة أن المسمى ******** تقدم بصفته كفيل شخصي ومتضامن في أداء واجبات الكراء ويلتزم بالأداء في حالة ما إذا تعذر على الشركة المكترية ذلك، وان الحكم الابتدائي لم تتم الإشارة في منطوقه إلى وجود كفيل شخصي يؤدي تضامنا مع المستأنف عليها مجموع المبالغ المحكوم بها، مما يكون معه العارضان محقان في مطالبة مجلسكم الموقر بإلغاء الحكم الابتدائي جزئيا في الشق المتعلق بالجهة المعنية بالأداء وبعد التصدي الحكم بأداء الكفيل ******** تضامنا مع المستأنف عليها مجموع المبالغ المحكوم بها.

بخصوص تحديد واجبات ضريبة النظافة: إن الحكم المطعون فيه لما قضى بأداء المستأنف عليها لواجبات ضريبة النظافة عن المدة من تاريخ مارس 2021 إلى أكتوبر 2021 وجب عنها مبلغ 126.000 درهم لم يصادف الصواب. وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بين الطرفين سيتبين للمحكمة أن مدة العقد تبتدئ من تاريخ 2020/08/03، وأنه تم الاتفاق على أن الثلاثة أشهر الأولى (غشت، شتنبر وأكتوبر من سنة 2020) لن يؤدى عنها، في حين توصلا بواجبات الكراء عن المدة من 2020/11/01 إلى 2021/02/28 غير شاملة لواجب ضريبة النظافة كما هو مبين في البند المتعلق بثمن الكراء، وأنه بمقتضى نفس البند المذكور أعلاه اتفق الطرفين على تحديد واجب الضريبة على النظافة في نسبة 10.5% من مجموع مبلغ الكراء السنوي، ويقع على عاتق المكتري أدائها، وأن المقال الافتتاحي للدعوى تضمن مطالبة المستأنف عليها بأداء مبلغ 185.000.00 درهم كواجب ضريبة النظافة السنوية علما أن تاريخ تقديم الدعوى كان بعد مرور سنة من تاريخ إبرام عقد الكراء، وبالتالي فإن الحكم الابتدائي لما قضى بأداء واجب الضريبة عن المدة من مارس 2021 إلى أكتوبر 2021 واستبعاد المدة السابقة من تاريخ غشت 2020 إلى فبراير 2021 علما أن المكترية شرعت في استغلال المحل المكترى منذ تاريخ غشت 2020 لم يصادف الصواب، مما يكون معه العارضان محقان في مطالبة مجلسكم الموقر بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في الشق المتعلق بأداء واجب ضريبة النظافة وبعد التصدي الحكم بتعديله ورفعه إلى مبلغ 189.000.00 درهم.

بخصوص التعويض عن التماطل: فانه يتبين للمحكمة وجود اختلاف كبير بين المبلغ المضمن في التعليل 70.000 درهم والمبلغ المضمن في منطوق الحكم 20.000 درهم. و إنه تبعا لذلك فإنهما محقان في مطالبة المحكمة بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في الشق المتعلق بأداء التعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم وبعد التصدي الحكم بتعديله ورفعه إلى المبلغ المطالب به ابتدائيا .

وفي الطلب الإضافي : فقد سبق للمستانفان أن حددا تاريخ التوقف عن أداء الوجيبة الكرائية من طرف المستأنف عليها أي منذ تاريخ مارس 2021 إلى غاية أكتوبر 2021، وانهما يضيفان المدة المتبقية من تاريخ نونبر 2021 إلى غاية تاريخ يونيو 2022 بسومة كرائية شهرية قدرها 150.000.00 درهم عن 8 أشهر وجب فيها مبلغ 1.200.000.00 درهم إضافة إلى ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب فيها مبلغ 126.000.00 درهم ليصبح مجموع المبالغ الواجب أدائها لفائدتهما حسب 1.326.000.00 درهم، إضافة إلى المبلغ المطالب به في المرحلة الابتدائية. وأن المستأنف عليها استمرت في تقاعسها عن الأداء رغم توصلها بالإنذار مع تحديد الآجال القانوني في أداء الوجيبة الكرائية. والتمسا لاجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله برفع التعويض إلى الحد المطالب به ابتدائيا، وتحديد ******** كفيلا لأداء المبالغ المحكوم بها؛ وإصدار قرار بإضافة مبلغ 1.200.000.00 درهم عن المدة المتبقية من تاريخ نونبر 2021 إلى غاية تاريخ يونيو 2022 بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 150.000.00 درهم وواجب الضريبة على النظافة بنسبة 10.5% عن نفس المدة وجب فيها مبلغ 126.000.00 ، وتعويض عن الضرر عن هذه المدة محدد في مبلغ 100.000.00 درهم. و تحميل خاسر الدعوى الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. مرفقين مقالهما بنسخة من الحكم المستانف.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف شركة ******** والسيد ******** بواسطة دفاعهما بجلسة 2022/12/07 جاء فيها انه سبق للمستانفة ان التزمت بالإدلاء بمجموعة من الوثائق التي تعزز موقفها في الاستئناف وادلت بطلب السلطات الصحية من المستانفة تكوين ملف خاص من أجل الترخيص لمصلحة النهار للاطفال – ملاحظات اللجنة المشكلة عن العقار المؤجر وعدم صلاحيته للاستغلال في نشاط صحي – فتح المفاوضات مع الجهات الادارية المسؤولة عن الصحة والتعمير – رفض طلب المستانفة الرامي الى المصادقة على تصاميم البناء وتمكينها من شهادة المطابقة – شهادة المطابقة – قرار وزير الصحة عدد 1245 وتقرير خبرة، ملتمسة اعتبارها مع ترتيب الاثار القانونية عليها.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال اضافي المدلى بها من طرف السيدين ******** و******** بواسطة دفاعهما بجلسة 2022/12/07 جاء فيها أنه بالرجوع إلى موضوع الدعوى فإن الأمر يتعلق بدعوى الأداء والإفراغ لمحل تجاري، وأن المقتضيات المتعلقة بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ينظمها القانون رقم 49.16 والذي نص في المادة 37 على أنه تطبق مقتضيات قانون الالتزامات والعقود على عقود الكراء التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون، ما لم تخضع لقوانين خاصة، وأنه طالما أن المادة الأولى من القانون رقم 49.16 تنص في بندها الثاني على أنه

: "" ثانيا : تسري مقتضيات هذا القانون أيضا على عقود كراء المحلات الآتي ذكرها : 1 العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها ؛ 2. العقارات أو المحلات التي تمارس فيها التعاونيات نشاطا تجاريا؛ 3. العقارات أو المحلات التي تمارس فيها المصحات والمؤسسات المماثلة لها نشاطها"، وبالتالي فإن أحكام القانون رقم 49.16 هي الواجبة التطبيق على نازلة الحال على اعتبار أن العقد الرابط بين الطرفين تنظمه أحكام ومقتضيات القانون المذكور تنفيذا للمادة 38 من نفس القانون، وأن المستأنفين يدعون حرمانهم من استغلال مساحة 30 متر مربع وأنهما لم يلتزما بالتسليم والضمان لفائدة الشركة المكترية وأن البناء تم إحداثه بشكل مخالف للتصاميم الهندسية بشكل مخالف لضوابط البناء في المنطقة التي يوجد بها، وانه ردا على ادعاءات المستأنفين فإن العقار المكترى هو عبارة عن عقار محفظ منجز طبقا للمعايير والضوابط المنظمة لقانون البناء والتعمير، وأن المستأنفين عاينوا المحل وقبلوه على الحالة التي كان عليه وقت إبرام عقد الكراء والتزموا بإجراء جميع التعديلات التي تخصه على نفقتهم، مثل ما التزموا بأداء الوجيبة الكرائية بشكل منتظم ولم يعلقانها على شرط واقف أو فاسخ، وأن الثابت من بنود عقد الكراء الموقع عليه من الطرفين أن المستأنفين التزموا بتسلم المحل التجاري على الحالة التي عليه يوم إبرام العقد، كما أنهم التزموا بإجراء الإصلاحات التي يرونها ضرورية لسير عملهم على نفقتهم، ولم يكن أداء الوجيبة الكرائية معلق على أي شرط، كما أنهما لا دخل لهما في الإجراءات الإدارية الخاصة بالمكترية لاستغلال المحل ولا في تأخرها، ولم تكن موضوع شرط في العقد للتوقف عن أداء الوجيبة الكرائية، وأن الدفع المتعلق بالتسليم والضمان هو دفع مردود على اعتبار أن المكترية التزمت بإجراء جميع الإصلاحات اللازمة لإنجاز المصحة الطبية متعددة الاختصاصات على نفقتها، ولم يشر عقد الكراء إلى أي بند يلزم الطرف المكري بتعليق أداء الوجيبة الكرائية على شرط حصول الشركة المكترية على رخصة البناء أو إلى حين الشروع في مزاولة نشاطها الطبي، مما يكون معه الدفع المتمسك به من طرف المستأنفين كون المحل غير صالح للاستعمال يبقى غير جدير بالاعتبار ما دام أنهم قبلوا المحل على حالته والتزموا بإصلاحه وجعله معد لممارسة النشاط المتفق عليه. وأنه على عكس ما ورد في مقال المستأنفين فإنه من بين أسباب رفض وزارة الصحة والحماية الاجتماعية لطلب رخصة بناء المركز الطبي هو أن المستأنف الدكتور ******** لم يحترم مقتضيات الماد 66 من القانون رقم 13–131 التي تلزمه بضرورة التسجيل بالهيئة الوطنية لأطباء القطاع الخاص كما تثبته الرسالة الصادرة عن وزارة الصحة بتاريخ 2022/07/29، وأن المستأنفين يحوزون المحل المكترى لما يناهز السنتين دون توصلهما بالواجبات الكرائية، وبالتالي فإن استمرار المستأنفين في استغلال المحل وحرمانهما من تسلم الوجيبة الكرائية قد أضر بمصالحهم ولحقت بهم أضرار مادية تسبب فيها المستأنفين جراء امتناعهم عن أداء المبالغ المتخلذة بذمتهم، وأن المستأنفين سبق وأن تقدموا بطلب إيقاف تنفيذ الحكم الابتدائي، فقضت هذه المحكمة في قرارها عدد 3793 بتاريخ 2022/08/02 في ملف رقم 2022/8109/341 برفض الطلب بعلة أن الوسائل التي اعتمدها طالبي إيقاف التنفيذ لا تبرر الاستجابة الطلبهما ، مما يثبت معه أن الحكم الابتدائي جاء تعليله سليما ومرتكزا على أساس قانوني، وأنه أمام عدم إدلاء المستأنفين بما يثبت أدائهم للواجبات الكرائية المتخلذة

بذمتهم، تبقى معه واقعة التوقف عن الأداء ثابتة في حقهم، مما يكون معه محقان في مطالبة المحكمة برد جميع دفوع المستأنفين لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني سليم والحكم وفق طلبهما.

و حول الطلب الإضافي: فقد سبق للعارضان أن حددا تاريخ التوقف عن أداء الوجيبة الكرائية من طرف المستأنفين أي منذ تاريخ مارس 2021 إلى غاية يونيو 2022، وانهما يضيفان المدة المتبقية من تاريخ يوليوز 2022 إلى غاية تاريخ دجنبر 2022 بسومة كرائية شهرية قدرها 150.000.00 درهم عن 6 أشهر وجب فيها مبلغ 900.000.00 درهم، إضافة إلى ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب فيها مبلغ 94.500.00 درهم ليصبح مجموع المبالغ الواجب أدائها لفائدتهما هو 994.500.00 درهم، إضافة إلى المبلغ المطالب به في المرحلة الابتدائية والاستئنافية، وأن المستأنفين استمروا في تقاعسهم عن الأداء رغم توصلهم بالإنذار مع تحديد الآجال القانونية في أداء الوجيبة الكرائية.

ويلتمسان الحكم بإضافة المدة المتبقية عن الأداء وذلك منذ تاريخ يوليوز 2022 إلى غاية تاريخ دجنبر 2022 بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 150.000.00 درهم، إضافة إلى واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة، مع إفراغ المستأنفين من المحل المكترى هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم.و شمول المبالغ المحكوم بها بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنفين الصائر، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في من وجب عليهم من المستأنفين.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف شركة ******** والسيد ******** بواسطة دفاعهما بجلسة 2023/01/04 جاء فيها حول الدفع بمقتضيات القانون 49.16: أن قانون الالتزامات و العقود يبقى هو الشريعة العامة التي تحكمها جميع النزاعات كيفما كان حالها في جوانبها التي لم تؤطرها قوانين خاصة ، وانه بالرجوع إلى وقائع هذه الدعوى، يتبين انها متعلقة بتأصل ماهية عقد الكراء من جهة و تحديد مفهوم منفعة العقار التي يؤدى عن استغلالها و الانتفاع منها ما يبدل الكراء و مفاهيم أخرى دقيقة، حددتها الفصول ،635 643 ، 644، 650 و 652 من قانون التزامات والعقود، وهي حالات أو إشكالات لا يجيب عنها نهائيا قانون 49.16 المتعلق بالكراء، الذي يقوم على أساس عقد كراء صحيح مكتمل الأركان و الشروط، مرتب لأثاره العقدي الكامل في نقل منفعة العقار من المكري إلى المكتري مقابل أداء الكراء، و انتفاع هذا الأخير بالعين المؤجرة دون منازع و انه سندا لما ذكر تبقى مقتضيات قانون الالتزامات و العقود هي الواجبة التطبيق على نزاع الحال و الدفع عند ذي أساس.

و حول مطابقة العقار المكري للتصاميم الهندسية: إن عقد الكراء أبرم على أساس تخصيص العقار المكترى لممارسة نشاط طبي مصحة النهار الأطفال بالرباط، وأن هذا العقار على الحالة التي هو عليها غير صالح لممارسة النشاط الطبي الذي من أجله تم تؤجره له ، بالنظر إلى عدم مطابقة تصميمه أولا للتصاميم الخاصة بالمصحات من حيت العلو ثانيا لمخالفة المستأنف عليهما لضوابط البناء عند عملية التشييد، بتحويل المرآب الخاص بالبناية إلى الطابق تحت أرضي أول و عدم احترام مساحة الرجوع من الجهة الخلفية للبناية و هي المسألة التي لا يتحمل وزرها المكتري لأنه لم يكن يعلم بالعيوب الخفية التي ينطوي عليها البناء، وأن عبارة أن المكتري يقبل بالمحمل المكرى على الحالة التي هو عليها، إنما تتعلق بالحالة المادية التي تراها عيناه، ويقبلها

عقله، كحالة الجدران والأسقف و الأرضية، أما ما تعلق من مخالفة ضوابط البناء و التراخيص غير النظامية التي يتوفر عليها المستأنف عليهما و الطريقة التي حصل بها عليها ، تبقى أمور أجنبية على المستأنف لا يمكنه حقيقتها، فهو تعامل مع بناية قائمة موجودة على أحد الشوارع الرئيسية بمدينة الرباط و ليس له من أين يعرف بأنها غير نظامية لهذا فهو تعاقد على الحالة التي كانت عليها وقام بإصلاحات عديدة و عند طلب رخصة الاستغلال تبين أن العقار وهذه حالة واقعية قائمة إلى الآن، بالنظر إلى وزارة الصحة رفضت الترخيص للمستأنف باستغلال كامل العقار المكترى 6 طوابق و رخصت له باستغلال طابقين فقط هما الطابق الأرضي و الطابق الأول، ويتبين للمحكمة أنه بعد جهد و بعد أن قضت المحكمة التجارية بطرد المستأنف من العقار المؤجر تمكن هو من على ترخيص للطابقين المذكورين ابتداء من تاريخ 2021/08/16، وأن الالتزام بالتسليم و الضمان هو التزام قانوني و على المكري أن يثبت أنه سلم العين المكراة و التزام بضمان تأمين النشاط التجاري الذي أجرت من أجله ، وأن المكتري فعلا استغل العين المؤجرة فيما أعدت له و بالتالي فإنه لا فائدة من التنصيص على مبدأ التسليم و الضمان في عقد الايجار و الدفع غير ذي موضوع.

و حول الدفع المتعلق بسبب رفض الترخيص: فقد دفع المستأنف عليهما أن سبب عدم الترخيص لمصحة النهار للأطفال لممارسة نشاطها الطبي وجود الدكتور ******** على رأسها دون التقييد بمقتضيات المادة 66 من القانون 13–131 لكن يبدو أن المستأنف عليهما تركا صلب الموضوع واتجها نحو البحث في الدفوع الغير المجدية، وأن الدكتور ******** إذا كان وقع في حضر أو مخالفة للمقتضيات القانونية الواجبة التطبيق فهوا تدارك ذلك في إبائه و صحح وضعيته و مركزه القانونيين و أصبح منسجما مع القانون بحجة أنه حصل على ترخيص لبداية نشاطه الطبي بتاريخ 2022/11/01، لكن الذي لم يتمكن من تصحيحه المستأنف عليهما هو وضعية عقارهما غير النظامية اتجاه سلطات التعمير فالبناية المؤجرة إلى حدود ساعة كتابة هذه المذكرة تتوفر على (4) طوابق غير نظامية و غير مرخصة، و غير قابلة للاستعمال الطبي وبالتالي لا يمكن أن يستحق عليها المكريان بذل الكراء، خاصة أنهما حصرا للمكري أوجه استغلالها في النشاط الطبي فقط، لذلك يبقى الدفع غير ذي أساس.

و حول الدفع برفض طلب إيقاف بتنفيذ الحكم المطعون فيه: فقد دفع المستأنف عليهما بأن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ، رفضت إيقاف تنفيذ الحكم الابتدائي المطعون فيه بموجب قرارها عدد 3793 ، بتاريخ 2022/02/02، في الملف عدد 2022/8109/341 وأن رفض إيقاف النفاذ المعجل المشمول به الحكم الابتدائي لا يعني أن الملف الإستئنافي الأصلي لم يعد له أساس أو أن محكمة الاستئناف التجارية برفضها لطلب إيقاف النفاذ المعجل تكون حسمت في الموضوع النزاع بل تكون موجبة الايقاف غير متوفرة فقط لهذا تعين استبعاد هذا الدفع لعدم جديته والحكم وفق المقال لاستئنافي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2023/01/04 حضر دفاع الطرفين وادلى كل منهما بتعقيبه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/01/25.

محكمة الاستئناف

الحكم قضى بأداء شركة ******** كراء المدة من مارس 2021 الى أكتوبر 2021 وواجبات النظافة عن نفس المدة مع النفاذ المعجل والصائر وتعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين والافراغ.

في استئناف شركة ****** وكفيلها السيد محمد الخراساني :**

حيث دفع الطاعنان بخرق الحكم المستانف لمقتضيات الفصول 635-644-650 و652 من قانون الالتزامات والعقود لما ادعوا حرمانهم من استغلال مساحة 3 متر مربع من المحل المكرى لهم المدعى فيه ,وان المكريان لم يلتزما بالتسليم والضمان لفائدتهم وان البناء تم اجرائه بشكل مخالف للتصاميم الهندسية بشكل مخالف لضوابط البناء في المنطقة التي يوجد بها.

وحيث ان الثابت من عقد الكراء الرابط بين الطرفين أن المستانفان اكتريا المحل المدعى فيه قصد استغلاله كمركز طبي متعدد الاختصاصات، وان الثابت من البند المتعلق بالشروط والتحملات، ان الطرف المكري تعهد بحيازة المحل على الحالة التي يتواجد عليها بتاريخ الشروع في الاستغلال، كما التزما بمقتضى الفقرة الثامنة من نفس البند على أن جميع الإصلاحات والتهييئات الضرورية لممارسة النشاط تقع على نفقة الطرف المكتري، وبما ان العقد شريعة المتعاقدين فان الدفع بكون المحل غير صالح للاستعمال يبقى غير ذي أساس ويتعين رده، ما دام انها قبلت المحل على حالته والتزمت باصلاحه وجعله معدا لممارسة النشاط المتفق عليه سيما انه لا وجود ضمن وثائق الملف لما يفيد ان الطرف المكري التزم بتعليقه أداء واجبات الكراء الى حين الحصول على رخصة البناء او الشروع في مزاولة نشاطها الطبي ,كما انه لا مجال للتمسك باجراء خبرة قصد التأكد من المرافق غير الصالحة للاستغلال للطرف المتفق عليه في العقد، لأن هدا الطلب يتعارض مع الطلب الرئيسي الدي هو أداء الكراء والافراغ ومما يجعل الدفوع غير مرتكزة على أساس ولا تبرر الامتناع عن أداء واجبات الكراء المتفق عليها من طرف الطاعنان ومما وجب معه رد الدفوع المثارة بهدا الشأن .

في استئناف الطرف المكري السيدان ****** و******** :** وحيث بخصوص الدفع بعدم الحكم على الكفيل ******** واحلاله محل شركة ******** في الأداء ,فبالاطلاع على وثائق الملف ومستنداته فالدعوى وجهت ضد شركة ******** وكفيلها السيد ******** , كما ان البين من عقد الكراء الرابط بين الأطراف والمدلى به في الملف أن السيد ******** قد كفل فعلا شركة ******** في أداء ديونها الناتجة عن عقد الكراء الذي يربطها بالطاعنان ، وانه التزم في هذا العقد باداء الكراء في حالة تخلفها، وهو ما يقر به كذلك في مذكرته الجوابية المؤرخة في 2022/12/07 وطالما أن من التزم بشيء لزمه، فإنه يبقى ملزم بالأداء بالتضامن مع شركة ********.

وحيث بخصوص الدفع بكون الحكم المطعون فيه لم يحكم لهما بواجبات النظافة عن المدة من غشت 2020 إلى غاية فبراير 2021 بالرغم من أنهما طالبا باداء مبلغ 185.000 درهم بحسب نسبة 10% من السومة

المحددة في 150.000,00 درهم، فبالاطلاع على المقال الافتتاحي للدعوى فقد التمسا الحكم لهما بمبلغ 185.000 درهم دون تحديد المدة وبالرغم من ذلك فالمحكمة قضت لهما بالاداء عن نفس المدة المطالب بها في اداء الكراء، وما دام لا يضار أحد باستئنافه، فوجب رد الدفع.

وحيث بخصوص الدفع بكون الاختلاف كبير بين المبلغ المضمن بالتعليل كتعويض عن التماطل المحدد في 70.000 درهم والمضمن بمنطوق الحكم المحدد في 20.000 درهم , فالعبرة بما ضمن بمنطوق الحكم والتي ترى المحكمة وبما لها من سلطة تقديرية اعتباره مناسبا كتعويض للضرر.

وحيث وجب وترتيبا على ما سطر أعلاه تاييد الحكم المطعون فيه مبدئيا وتعديله بالحكم عن المستانف عليهما شركة ******** في شخص ممثلها القانوني والسيد ******** بادائهما بالتضامن لفائدة المستانف عليهما السيدان ******** و******** واجبات الكراء والنظافة، وجعل الصائر بالنسبة.

–**في المقالين الاضافيين:** حيث التمس المستانفان الحكم باداء واجبات الكراء والنظافة والمستحقة عن المدة اللاحقة من نونبر 2021 إلى دجنبر 2022 وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وتعويض عن الضرر قدره 100.000,00 درهم .

وحيث انه واعتبارا لثبوت العلاقة الكرائية وكذا وجيبة الكراء المحددة في مبلغ 150.000 درهم والنظافة في 10,5% ، فإن الانتفاع بالعين المكراة يقابله التزام باداء واجبات الكراء والنظافة، وبأنه في غياب الادلاء بما يفيد الأداء، فإنه يتعين الحكم على المستانف عليهما بالتضامن شركة ******** والسيد ******** باداءهما مبلغ 2.100.000 درهم كراء و 220.500,00 عن النظافة.

وحيث إن الاكراه البدني وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري لارغام المدينين بالتزامات مالية عن الوفاء بما تخلذ بذمتهم بعد اكتساب الأحكام الصادرة في حقهم قوة الشيء المقضي به، مما يتعين معه اعماله في حق السيد ******** في ادنى ما ينص عليه القانون دون شركة ******** التي تعتبر شخصا معنويا ولا يمكن تطبيق الإكراه في حقها ومما وجب معه رفض الطلب في مواجهتها.

وحيث إنه فيما يخص المطالبة بالتعويض عن الضرر ، فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح انه لا يوجد من بينها ما يفيد إنذار المكتريان بأداء واجبات الكراء اللاحقة، واستنادا لقاعدة الكراء مطلوب وليس محمول يتعين رفض طلب التعويض عن التماطل.

وحيث يتعين تحميل المستانف عليهما شركة ******** والسيد ******** الصائر.

لهـذه الأسبــاب

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

في الشكـل: قبول الاستئنافين والمقالين الاضافيين.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستانف مبدئيا وذلك بتعديله وجعل الأداء بالتضامن بين شركة ******** والسيد ******** وجعل الصائر بالنسبة .

في المقال الاضافي: باداء شركة ******** والسيد ******** تضامنا لفائدة السيدان ******** و******** كراء المدة من نونبر 2021 إلى دجنبر 2022 بمشاهرة 150.000,00 درهم وبما مجموعه 2.100.000 درهم وضريبة النظافة عن نفس المدة بنسبة 10,5% بما مجموعه 220.500,00 درهم مع الاكراه في حق السيد ******** في الأدنى وتحميلهما الصائر ورفض الباقي.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة **المستشارة المقررة** **كاتبة الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدارالبيضاء

قرار رقم: 671
بتاريخ: 2023/01/25
ملف رقم: 2022/8206/4463

أصل القرار المحفوظ بكتابـة الضبـط

بـمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/25**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد** **********

عنوانه

ينوب عنه الاستاذ يوسف رحلي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : السادة: عبد القادر ، فاطمة السعدية، ميلودة، فاطمة سميرة لقبهم ********

عنواهم

ينوب عنهم الاستاذ *********رضاوي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2022/12/28.
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد ********** بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/08/01 يستانف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 6497 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/06/15 في الملف عدد 2022/8219/2712 القاضي في الشكل : بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذار و الإفراغ , و قبول باقي الطلبات, وفي الموضوع : بادائه للمستانف عليهم نصيبهم من واجبات الكراء بحسب سومة كرائية قدرها 1000 درهم عن المدة من 2018/12/01 لغاية 2022/02/28 بمبلغ 11.231,87, مع تحميله الصائر .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2022/12/28 تخلف نائب المستانف عليه رغم الاعلام، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/01/25 وخلالها ادلى نائب المستانف برسالة تنازل المستانف عليهم عن الدعوى وعن مضمون الحكم المطعون فيه ملتمسا الاشهاد على التنازل.

محكمة الإستئناف

حيث ادلى نائب المستانف برسالة تنازل المستانف عليهم عن الدعوى وعن مضمون الحكم المطعون فيه ملتمسا الاشهاد على التنازل .

وحيث انصب التنازل عن حق مسموح بالتخلي عنه قانونا، و يملك الطرف الاخر التصرف فيه .

وحيث يتعين تبعا لذلك تسجيل تنازل المستأنف عليهم عن الاستفادة من مقتضيات الحكم المستانف ، و التصريح بأن الاستئناف قد أصبح غير ذي موضوع .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستانف عليه.

لـهذه الأسبـــاب

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

-بتسجيل تنازل المستأنف عليهم عن الاستفادة من مقتضيات الحكم المستانف عدد 6497 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضـــاء بتاريخ 2022/06/15 في الملف عدد 2022/8219/2712 والتصـــريح بكون الاســتئناف أصبح غير ذي موضوع وإبقاء الصائر على المستانف عليه.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتبة الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **677**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: 2021/8206/4012.

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ 2023/01/26

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة ومقررة

مستشارة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: *******

الكائنة

نائبتها الاستاذة نعيمة وحيد المحامية بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

و بين: *******اصالة عن نفسها ونيابة عن ابنائها مريم وعادل وانس وسفيان لقبهم **جميعا الشرقي**

الكائنين ببلوك

نائبتهم الاستاذة نادية شراج المحامية بهيئة الدار البيضاء

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/05.
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت ******* بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 2021/07/20 تستأنف بموجبه الحكم عدد 5777 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/06/07 في الملف عدد 2019/8205/10910 والقاضي باداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 447.900.00 درهم مع تحميلها الصائر ورفض الباقي.

<u>في الشكل</u>:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهو مقبول.

<u>في الموضوع:</u>

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهم تقدموا بواسطة نائبهم بتاريخ 2019/10/28 بمقال افتتاحي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن زوجها المتوفى السيد محمد الشرقي كان يكتري من السيد لعلج بم سالم صالونا للحلاقة بسومة كرائية قدرها 225 درهم وان المكري قام ببيع المحل التجاري للسيدة ******* وان العارضة توصلت من هذه الأخيرة بإنذار غير قضائي تخبرها فيه برغبتها في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي بتاريخ 2018/08/29 وان طلب العارضة بتمكينها من التعويض الكامل عن فقدانها أصلها التجاري بجميع عناصره ما سيلحقهم من ضرر من جراء الإفراغ وذلك عملا بمقتضيات الفقرة الثانية من المادة السابعة والعشرين من قانون 16-49 ملتمسا الحكم لفائدة المدعين بتعويض مسبق 50.000 درهم والأمر تمهيديا بإجراء خبرة تقويمية لتحديد قيمة الأصل التجاري والنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفق المقال بنسخة من الإنذار ونسخة من محضر تبليغه وصورة لرسم اراثة وصورة شهادة ملكية وصورة وكالة ونسخة من السجل التجاري.

وبتاريخ 2021/06/07 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

<u>أسباب الاستئناف</u>

حيث تتمسك الطاعنة على انه أساسا بخصوص بطلان الحكم لبطلان إجراءات التبليغ أن الحكم صدر غيابيا في حق المستانفة التي لم تبلغ لحضور أية جلسة من الجلسات على الإطلاق، ولم يتم استدعاؤها لحضور إجراءات الخبرة خرقا لمقتضيات المواد 37-38-39و63 من

قانون المسطرة المدنية ، و أنه وعملا بمبدأ المواجهة في التقاضي الذي يقوم على عدم جواز إتخاذ أي إجراء ضد شخص دون تمكينه من العلم به وإعطائه الفرصة للدفاع عن نفسه خرقا لحقه في الدفاع، فإنه يجب أن يتم التبليغ في الشكل الذي يفرضه القانون، و أن المستأنف عليهم خرقوا شكليات التبليغ والفصول المنظمة لها عن سوء نية، و أنه وعملا بالمادة 38 من قانون المسطرة المدنية، فإن التبليغ يكون صحيحا إذا تم إلى الشخص نفسه أو في موطنه إلى اقاربه أو خدمة أو إلى شخص يسكن معه، و أن المستأنف عليهم باشروا إجراءات التبليغ في مواجهة المستانفة في العنوان الكائن "بدرب الدوام شارع إدريس الحارثي الرقم 337 قرية الجماعة الدار البيضاء" وهو عنوان العقار الذي يضم المحل التجاري موضوع دعوى الإفراغ المذكورة، وليس موطن أو محل إقامتها الذي هو " درب الحجر الزنقة 13 الرقم 58 قرية الجماعة الدار البيضاء "، و أن العنوان الأخير وهو العنوان الحقيقي الخاص بها معلوم لدى المستأنف عليهم سواءا من خلال المساطر السابقة المقامة من طرف العارضة ضدهم أو من خلال الانذار الموجه اليهم من أجل استرجاع المحل للإستعمال الشخصي، موضوع دعوى المصادقة على الانذار بالإفراغ الحالية كما أن الحكم الصادر على المحكمة الإبتدائية بالمصادقة على الانذار بالافراغ والمدلى به من طرف المستأنف عليهم خلال جلسة 2020/02/17 يضم هذا العنوان الاخير وليس العنوان الذي اختار المستأنف عليهم اعتماده لتبليغ المستانفة عن سوء نية كما سبق الذكر، و أن تبليغها كان مخالفا لمقتضيات الفصل 38 المذكور ولم يكن في محلها أو موطنها، بل كان في محل لا تسكن ولم تسكن به أبدا،

وإحتياطيا بخصوص المصادقة على تقرير الخبرة الغير حضورية والغير موضوعية ارتأت المحكمة بموجب حكمها المطعون فيه بالإستئناف المصادقة على تقرير الخبرة، والتي استوفت بحسبها الشروط الشكلية، و أن الخبرة لم تكن حضورية في حق المستانفة، وأن المستأنف عليهم قد خرقوا شكليات التبليغ في حق المستانفة، وخرقوا الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية كما سبق الذكر، و أن تبليغها لحضور الخبرة كان كذلك باطلا، لعدم تبليغها في محل إقامتها وعنوانها، و أن الخبرة المنجزة كانت جد مجحفة في حقها ، ولم تتسم بالموضوعية، و أن المبالغ المحددة بموجبها عن التعويض عن فقدان الأصل التجاري جد مبالغ فيها، وأن المحكمة سوف يتبين لها الخروقات الشكلية التي شابت إجراءات التبليغ وعدم حضورية الخبرة في حق المستانفة، وسيتبين لها أن طلبها جدير بالإعتبار، واحتياطيا جدا بخصوص مبلغ التعويض أن المحكمة قد جانبت الصواب فيما قضت به من تحديد التعويض جراء الإفراغ في مبلغ 447.900,00 درهم وذلك بناءا على تقرير الخبرة الغير الموضوعية ، وبناءا على سلطتها التقديرية، و أن الخبير لم يتقيد بالمهمة المسندة إليه، وتناسى أن الغرض من الخبرة هو إجراء تحقيق على وقائع مادية ببحثها وتقديرها وتقديم أجوبة واضحة على ما طلب منه طبقا للفصل 59 من قانون المسطرة المدنية، و ان الخبرة التي يتجاوز فيها الخبير النقاط المحددة من طرف القضاء تعتبر باطلة، و أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة نجد أن الخبير حدد لكل

عنصر من العناصر المعتبرة في تحديد التعويض مبالغ جد مبالغ فيها، غير قائمة على أسس موضوعية، كعنصري الحق في الكراء وعنصر التحسينات والإصلاحات، وبالنسبة للحق في الكراء أن الخبير اعتبر في تحديد التعويض عن فقدان الحق في الكراء نسبة غير صحيحة بناءا على قناعته الشخصية فقط، بحيث اعتبر أن السومة المتداولة حاليا في المحلات المجاورة هي 5500 درهم، وذلك بناءا على الطواف بالجوار ومساءلة بعض الوكالات العقارية وأن المحكمة وبموجب الحكم التمهيدي أوجبت على الخبير إرفاق التقرير بما يثبت أي عنصر معتمد في التقويم كما انه لم يدل بما يثبت النسبة المعتمدة من طرفه، و أن مبلغ 316500,00 درهم كتعويض عن الحق في الكراء هو مبلغ غير معقول إطلاقا، خاصة وأن المستأنف عليهم نفسهم أدلوا بتقرير خبرة حرة قام بها الخبير أحمد بوشامة بناءا على طلب نائبتهم *******و أنه وبالرجوع إلى هذا التقرير نجد انه حدد قيمة الحق في الكراء على أساس سومة كرائية قدرها 3000 درهم ، بالمقارنة مع محلات مماثلة كما جاء في تقريره، علما أن السومة الكرائية المقترحة من طرفه تتسم بالمبالغة و غير مثبتة، و أن الفرق بين السومتين المعتمدتين في كل خبرة ليس باليسير، وإنما هو فرق 2500درهم، وأن الخبير الأخير خلص في تقريره إلى تحديد قيمة الأصل في 108000,00 درهم بناءا على كراء ثلاث سنوات وليس خمس سنوات حسب توجه الخبير عبد الواحد شرادي ، و أن المحكمة سوف يتبين لها التباين الظاهر والفرق الكبير بين معطيات كل من الخبرتين المنجزتين، وستبين لها لا محالة أن المبلغ المحدد من قبل الخبير المنتدب من طرف المحكمة عن التعويض عن فقدان الحق في الكراء ليس له أي أساس قانوني أو موضوعي ولا يمكن اعتباره إطلاقا، وبالنسبة للإصلاحات والتحسينات أن الخبير حدد للمستأنف عليهم عن ما أنفقوه من تحسينات وإصلاحات مبلغ 40.000,00درهم بطريقة جزافية، في حين صرح بأن المدعية السيدة *******لم تدل بما يفيذ الإصلاحات التي قامت بها بالمحل، و أنه من غير المنطقي أن يحدد الخبير عن التحسينات مبلغ 40.000,00 درهم بشكل جزافي دون أسس موضوعية ودون إثبات، و أن المحكمة وكما سبق الذكر ألزمت الخبير بإرفاق تقريره بما يثبت أي عنصر معتمد في التقويم الشيء المنعدم في الخبرة المنجزة إطلاقا، وبالنسبة للعناصر المادية والمعنوية الأخرى، ودون حاجتنا إلى التفصيل في كل واحدة على حدى فإن المحكمة برجوعها إلى المبالغ المحددة عنها، سوف يتبين لها أنها مبالغ حاول الخبير من خلالها الرفع من التعويض الإجمالي المستحق عنها للمستأنف عليهم بشكل يضر بالمستانفة ، ويثريهم على حسابها، ملتمسة اساسا ارجاع الملف للمحكمة الابتدائية للبث فيه من جديد واحتياطيا اجراء خبرة جديدة واحتياطيا جدا اجراء خبرة تكون اكثر موضوعية . وارفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ وشهادة السكنى.

وبتاريخ 2021/10/06 ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية في الشكل تعرض فيها ان المشرع المغربي ومن خلال الفقرة الأولى من المادة 142 من ق.م.م ، نص بصفة

الوجوب وانه بالرجوع للمقال الاستئنافي ، يتبين أنه لم يبين صفة المستأنف أو المستأنف عليهم، مما يشكل مخالفة صريحة لمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 142 من ق.م.م، وان هذا ما أكده الاجتهاد القضائي للمملكة منه القرار عدد 461 بتاريخ1982/12/3 ملف عدد 82164 وكذا نفس الفقرة الأولى من الفصل 142 من ق.م.م وأنه بعد الاطلاع على الملف تبين أن المقال الاستئنافي لم يرفق بشهادة السكني المذكورة ولا توجد أية شهادة سكني مضمنة به وان هذا ما أكده قرار محكمة النقض عدد 1229 المؤرخ في 11/02/20 ملف تجاري عدد 2012/1/3/88 ، ملتمسين اساسا عدم قبول الاستئناف واحتياطيا حفظ حقهم في التعقيب واحتياطيا جدا حفظ حقهم في التعقيب على باقي الوسائل المثارة في المقال وتحميلهم الصائر.

وبتاريخ 2021/11/10 ادلت المستانفة بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيب مرفقة بوثائق تعرض فيها ان المستأنف عليه عاب على المقال كونه تضمن عيوبا في الشكل وتتمثل في عدم تضمينه لصفة الطرفين مما يشكل مخالفة لمقتضيات الفصل 142 من ق م م وعدم ارفاقه بشهادة السكنى المذكورة بشكل مخالف للفصل 142 من ذات القانون ، وان الدفعين غير صحيحين وغير قائمين في المقال الاستئنافي للمستانفة الذي احترم جميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا لقبوله والمنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية بما فيها تلك المحددة بمقتضى الفصل 142 من القانون المذكور، و أن المقال الاستئنافي تضمن الاسم الشخصي والعائلي للعارضة وموطنها وصفتها كمستأنفة وانها أكدت في ديباجة مقالها أنها "تطعن بالاستئناف في الحكم التمهيدي والحكم القطعي الصادر في الملف عدد 2019/8205/10910 و التمست من خلال مقالها استدعاء المستأنف عليهم، وكذلك دفاعهم النائبة عنهم في المرحلة الابتدائية وأن هذا الدفع غير صحيح أبدا و أن المستأنف عليهم لم يجدوا دفعا شكليا أو موضوعيا يسعفهم، ويكون معتبرا لرد استئناف المستانفة سوى دفعا غير قائم و غير صحيح أبدا، و أنه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي المذكور للمستانف عليهم نجد أن ما عابوه على مقال المستانفة غير مضمن بمقالهم الاستئنافي كذلك، لأنه في حقيقة الأمر فإن الطعن بالاستئناف لا يتطلب سوى احترام الشكليات المتعلقة بأطراف الدعوى وذكر أسمائهم العائلية والشخصية و عناوينهم وذكر موجز الوقائع وأسباب الاستئناف، وأداء الرسم القضائي المتطلب وضرورة التقيد بالأجل المحدد للطعن في حال تبليغ الحكم للطرف المتضرر، وهو ما قامت به في احترام تام لهاته الشكليات، فضلا عن أنها بينت بما لا يدع مجالا للشك صفتها كمستأنفة وصفة المستأنف عليهم عندما التمست استدعائهم كما سبق الذكر مما يجعل دفعهم في هذا الشق مردود ولا يمكن الالتفات إليه مطلقا وانه بغض النظر عن احترامها للشكليات المطرية المتطلبة قانونا للطعن بالاستئناف وأن ما زعمه الطرف المستأنف عليه غير صحيح، فإن هذا الأخير لم يثبت الضرر اللاحق به من الإخلال الشكلي المزعوم الذي يدعيه وهو غير قائم. و أنه وكما هو معلوم فإن الدفع لا يكون مأثرا ولا تقبله المحكمة إلا إذا حصل عنه ضرر كما يقضي بذلك الفصل 49 من قانون

المسطرة المدنية، و أن الدفع يجب أن يثار من طرف من تضررت مصالحه وحقوقه بشكل محقق ويقيني أي أن التشبث بخرق مقتضيات قانونية غير مؤثرة أو منتجة في الدعوى لا يمكن أن يشكل نوعا من الدفوع المنصوص عليها في الفصل 49، كما لا يمكن أن يدخل في نطاق مقتضياته هذا مع التأكيد التام على أن المستانفة قد احترم مقالها جميع الشكليات المسطرية بما فيها تلك التي زعم المستأنف عليهم بشكل عبثي عدم احترامها خرقا للفصل 142 من قانون المسطرة المدنية. أما فيما يخص الدفع بكون المقال الاستئنافي لم يرفق بشهادة السكني المذكورة في متن المقال وكذلك ضمن المرفقات وأن في ذلك خرق لنص الفصل المذكور كذلك فإنها ليست مسؤولة عنه تماما ما دامت قد ارفقت مقالها بجميع الوثائق المذكورة ضمن المرفقات بما فيها شهادة السكني الخاصة بها ولم يتم التحفظ بشأن بعضها من خلال المقال أبدا. وأن المسؤولية في حالة ضياع أي وثيقة تبقى على عاتق كتابة الضبط التي تبقى ملزمة في إطار مهامها بالتحقق من الوثائق المسلمة لها والحفاظ عليها وصيانتها، وأن ضياع أي وثيقة أو ملف يعتبر خطأ جسيما يترتب عنه ضياع حقوق المتقاضين والمس بمصالحهم، وهو ما لا يمكن التساهل معه إطلاقا، وذلك مكرس بموجب المراسيم والقوانين المنظمة لمهام كتابة الضبط وكذلك القوانين المسطرية و أن الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية نص على أن إثبات وضع المقال الاستئنافي بكتابة الضبط يكون في سجل خاص وأن هذا المقال يوجه مع المستندات المرفقة له إلى الجهة المختصة ، ونص الفصل المذكور كذلك من خلال فقرته الأخيرة و أن المستانفة تحتفظ بحقها في التقدم بشكاية إلى الجهات المسؤولة في هذا الإطار عن الإخلال بالمهام وانها وفي إطار إثباتها لعنوانها الحقيقي وتأكيدا منها لخرق المستأنف عليهم الشكليات التبليغ مما يؤدي إلى بطلان الحكم المستأنف تدلي للمحكمة بصورة لبطاقتها الوطنية بالعنوان الحقيقي الخاص بها حسما لاي نقاش في الموضوع، ملتمسة رد دفوع المستأنف عليهم والحكم وفق ملتمسات المستانفة المسطرة في مقالها الاستئنافي.

وادلت بنسخة من المقال الاستئنافي وصورة من قرار استئنافي وصورة من البطاقة الوطنية.

وبجلسة 2021/11/24 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية ثانية في الشكل يعرضون فيها انه بخصوص حخق مقتضيات الفصل 142 من ق م م ان المستانفة زعمت أن إثارة المستأنف عليهم لخرقها لمقتضيات الفصل 142 من ق.م.م، لايرتكز على أساس وأن مصالحهم لم تتضرر مستدلة بمقتضيات المادة 49 من ق.م.م وأن هذه المزاعم واهية و أنه من جهة أولى، فإن عدم تبيان صفة الطرفين يعتبر خرقا سافرا لمقتضيات المادة 142 من ق.م.م وأن المشرع المغربي صاغ نص الفصل 142 من ق.م.م بصيغة الوجوب، وأن كل مخالفة لمقتضياته يترتب عنها عدم القبول ومن بينها الاجتهاد القضائي من قرار محكمة النقض عدد 1105 المؤرخ في 2007/11/07 ملف تجاري عدد 1143/3/1/2007 و أنه من جهة الثانية ، فإن المقال الاستئنافي جاء مختلا من الناحية الشكلية، إذ أن المستأنفة لم ترفق مقالها الاستئنافي " بشهادة السكنى والتي حسب مقالها

تعتبر مستند ارتكزت عليه المستأنفة في دفوعاتها. و إن إدعاء ضياع الوثيقة عديم الأساس الواقعي والقانوني، ذلك أن المستأنفة ولحد الساعة لم تدل بما يثبت إرفاقها لشهادة السكني المزعومة و أنه بالرجوع إلى صفحة المرفقات، نلاحظ أن المستأنفة اكتفت بذكر عبارة " شهادة السكني " دون تاريخها أو رقمها ، وأن المستأنفة لم تدل بما يفيد وضعها لأي شكاية في الموضوع لدى الجهات المختصة. وأن إدلائها بصورة لبطاقة التعريف الوطنية دليل قاطع على عدم إرفاقها لأي شهادة السكني و إنه بالرجوع إلى بطاقة التعريف الوطنية فإنها لم تنجز إلا بتاريخ 2021/08/02 بدليل انتهاء صلاحيتها بتاريخ 2031/08/02 في حين أن المقال الاستنافي مؤشر عليه لدى صندوق المحكمة بتاريخ 2021/07/20 مما يؤكد أن هذا الأخير قدم خال من شهادة السكني التي ارتكزت عليها المستأنفة كوثيقة في استئنافها وأنه بتاريخ 2021/07/01 تقدم المستأنف عليهم بمقال من أجل عرض عيني للواجبات الكرائية فتح بشأنه ملف عدد 2021/1109/16188 وصدر الامر بتاريخ 2021/07/01 وانه بتاريخ 2021/07/12 توصلت المستانفة شخصيا مدلية بجواز السفر وليس ببطاقة التعريف الوطنية وبالعنوان موضوع الحكم المطعون فيه بالاستئناف وأن بطاقة التعريف الوطنية تم الإدلاء بها خارج الأجل القانوني للاستئناف كما نص المشرع المغربي ومن خلال المادة 5 من ق.م.م و إنه وباستقراء كل ما تم بيانه أعلاه ، يتضح أنها ومحاولة منها تضليل المحكمة حول خرقها لمقتضيات المادة 142 من ق.م.م ، وأن مقالها الاستئنافي جاء معيبا شكلا، اختلقت واقعة ضياع "شهادة السكنى وان إدعاءها أن إثارة المستأنف عليهم لخرق مقتضيات المادة 142 من ق.م.م، لم يلحق أي ضرر بهم ، هو قول مردود كما أن المستأنفة حاولت الاضرار بحقوق المستأنف عليهم والحال أن المقال الاستئنافي مختل شكلا، وماله عدم القبول وهذا ما أكده قرار محكمة النقض بتاريخ 1981/1/8 في الملف عدد 83840 ، ملتمسين رد جميع دفوعات المستانفة والحكم بعدم قبول الاستئناف وتاييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به واحتياطيا حفظ حقهم في التعقيب في حال الادلاء باي وثيقة او جواب واحتياطيا جدا حفظ حقهم في التعقيب على باقي الوسائل المثارة وتحميلهم الصائر. وادلت بنسخة من المقال ونسخة من شهادة التسليم

وبجلسة 2021/12/08 ادلت المستانفة بواسطة دفاعها بمذكرة رد مرفقة بوثائق تعرض فيها أن المستأنف عليهم أصروا على التمسك بدفوع لا يمكن أن تسعفهم من أجل الحفاظ على حكم أجحف في حق المستانفة، وذلك قصد حرمانها من حقها في التقاضي على درجتين، والذي خوله لها القانون و أن الحكم الصادر غيابيا كان باطلا لأنه بني على خرق في شكليات التبليغ، وبالتالي خرق حق الدفاع وأن جزاء بطلان التبليغ يتبعه بطلان الحكم المؤسس عليه وأن المستانفة أكدت في مذكرتها السابقة بما لايدع مجالا للشك أن مقالها الإستئنافي احترم جميع الشكليات المسطرية بما فيها تلك التي زعم المستأنف عليهم عدم احترامها، أي أنها وضحت صفتها كمستأنفة في ديباجة مقالها الإستئنافي وكذلك صفة المستأنف عليهم من خلال هذا المقال، وأدلت بمقال استئنافي للطرف

المستأنف عليه في نفس النازلة تضمن نفس الشكليات التي قدمت بمقالها وفقها، وأن محكمة الإستئناف قضت بقبول مقالهم شكلا وانها بينت كذلك أن المشرع اشترط من خلال الفصل 49 من ق.م.م أن يكون الدفع المتعلق بحالات البطلان والإخلالات الشكلية والمسطرية مأثرا وأن تكون مصالح الطرف الذي يثيرها قد تضررت، وأن المستأنف عليهم لم يبينوا وجه الضرر الذي أصابهم من الخلل الشكلي المزعوم من قبلهم، وهو غير قائم أما بالنسبة لمسألة ضياع شهادة السكني من الملف والدفع بكون أن ذلك مجرد إدعاء للأسباب التي أوردها الطرف المستأنف عليه، فإن المستانفة تحفظت بخصوص تقديم شكاية في الموضوع، إلى أن اضطرت إلى ذلك حفاظا على حقوقها، وتأكيدا لصحة أسبابها ودفوعها كما انها تقدمت بشكاية إلى السيد الرئيس الأول لدى محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء في الموضوع من أجل فتح تحقيق في واقعة إختفاء الوثيقة المذكورة من الملف. وأن ما يثبت إدلاءها بالوثيقة المذكورة هو محضر جرد الوثائق المرسلة من المحكمة التجارية إلى محكمة الإستئناف التجارية الذي يبين أن المقال الإستئنافي قد أرسل مع مرفقاته دون أي استثناء كما انها أدلت ببطاقتها الوطنية من أجل تأكيد وجه إستئنافها المتعلق بخرق شكليات التبليغ وبالتالي بطلان الحكم المستأنف، والذي قدم داخل أجل الإستئناف وهو مقبول، ذلك أن العبرة بأوجه الطعن التي يجب أن تقدم داخل الأجل وان دفع المستأنف عليهم بأن البطاقة الوطنية للمستانفة لم تنجز إلا بتاريخ 2021/08/02 كما انها أدلت بجواز السفر بدل هاته البطاقة وانها ومن أجل حسم النقاش في هذا الإطار تدلي كذلك بقرار استئنافي سابق يتعلق بنفس النازلة تكون فيه طرفا مستأنف عليه، يتضمن عنوانها الحقيقي والذي زعم المستأنف عليهم في هذا الملف" أنه ليس بعنوانها وأن الطرف المستأنف عليه هو من يتقاضى بسوء نية.

كما انه يتمسك بدفوع غير وجيهة بعلم مسبقا أنها لا تسعفه، ملتمسة رد جميع دفوع المستأنف عليهم والحكم لها بملتمساتها المسطرة في مقالها الاستئنافي. وادلت بصورة من الشكاية وصورة من القرار الاستئنافي.

وبجلسة 2022/01/05 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية ثالثة في الشكل يعرضون فيها إنه برجوع إلى المقال الاستئنافي يتبين أن المستأنفة التمست أساسا إرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية للبث فيه من جديد وبطلان الخبرة المنجزة ابتدائيا وبإجراء خبرة جديدة و المصادقة على الخبرة الغير الموضوعية وأن كل هذه المطالب تصب في اتجاه الإضرار مصالح المستأنف عليهم ، وحتي يمكن للمحكمة الاستجابة لها فإن المشرع المغربي أوجب أن يكون المقال مستوف لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا تطابقا للقاعدة الفقهية وان المقال الاستئنافي موضوع نازلة الحال طالته مجموعة من الخروقات الشكلية منها خرق مقتضيات الفصل 142 من ق.م.م ، وكذا عدم إرفاقها بشهادة السكني التي على أساسها بني طلب إرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية وانه طبقا لمقتضيات الفصل 49 قائمة ذلك أن مصالح المستأنف عليهم قد تضررت فعلا و أن التقدم

بالشكاية لا يمكن أن يصلح المقال الاستئنافي الذي شابه خرق عدم الادلاء بشهادة السكني وانه لسبب بسيط ان اجراءات تسليم شهادة السكنى نظمها القانن ذلك انه بامكان أي طرف ضاعت منه هاته الوثيقة استخراج بديلها DUPLICATA لان مراجعها تسجل بسجلات خاصة بذلك، ملتمسين رد جميع دفوعات المستانفة وتاييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميلهم الصائر.

وبجلسة 2022/01/19 ادلت المستانفة بواسطة دفاعها بمذكرة تاكيدية تعرض فيها انها سبق ان وضحت في مذكرتها السابقة المدلى بها بجلسة 2021/11/10 والتي تتمسك بها كذلك وتحيل عليها في هذا الصدد أنه ومن جهة ثانية وبغض النظر عن صحة مقالها، فمن غير المعقول أن نتقبل أن مصالح المستأنف عليهم قد تضررت أو ستتضرر جراء الحكم للمستانفة بملتمساتها، على حساب حقها في الدفاع عن مصالحها، والذي لم يحترم في المرحلة الابتدائية، جراء خرق شكليات التبليغ، وأن الخبرة لم تكن حضورية، لعدم تبليغها في عنوانها الحقيقي المعلوم لديهم، وهو العنوان المبين في شهادة السكني ، والتي اختفت من الملف في ظروف غامضة، وهو العنوان المبين كذلك في القرار الاستئنافي الصادر في الاستئناف الذي سبق للمستأنف عليهم نفسهم أن تقدموا به، والمدلى به في المذكرة السابقة، ولا يكمن كذلك قبول دفعهم على حساب حقها في التقاضي على درجتين أما بخصوص الدفع المتعلق بأن التقدم بشكاية لا يصلح المقال الاستئنافي الذي شابه خرق عدم الإدلاء بشهادة السكني، فإن المستانفة اضطرت للتقدم بالشكاية المذكورة حفاظا على حقوقها ومصالحها، وأن الدفع بأن شهادة السكني لم يتم إنجازها ولم ترفق بالمقال فإنه دفع مردود وما يؤكد ذلك هو محضر جرد المرفقات والذي يبين أن المقال الاستئنافي قد أرسل لمحكمة الاستئناف بمرفقاته دون تحفظ، وكذلك تضمين شهادة السكنى في المتن وضمن المرفقات في المقال الاستئنافي وانها لا ذنب لها وهي مهاجرة في الديار الخارجية، ولا يمكنها الرجوع إلى المغرب في ظل الظروف الراهنة، من أجل مراجعة السجلات الخاصة للحصول على بديل الشهادة التي سبق لها أن أدلت بها، واختفت أو ضاعت من الملف في ظروف تجهلها وتجهل تداعياتها و انه وبصرف النظر عن ذلك فإنها قدمت بأوجه استئنافها وأسبابها داخل الأجل القانوني، مما تبقى معه مقبولة والدفع بغير ذلك غير مقبول ومردود، وفيه خرق للقانون الذي ليس فيه ما ينص على خلاف ذلك و أن جزاء بطلان التبليغ يتبعه بطلان الحكم المؤسس عليه و أن المستانف عليهم يتقاضون بسوء نية خرقا لمقتضيات المادة 5 من قانون المسطرة المدنية، ملتمسة الحكم برد دفوعات المستانف عليهم والحكم لها وفق ملتمساتها المسطرة في مقالها الاستئنافي.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2022/02/02 و القاضي باجراء بحث بواسطة المستشارة المقررة .

وبجلسة 2023/01/05 ادلى المستأنفة بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيب على البحث مرفقة بوثائق عرضت من خلالها أنها ونظرا للخروقات التي شابت مسطرة التعويض عن الإفراغ في المرحلة

الإبتدائية منها عدم تضمين المقال الإفتتاحي العنوان الحقيقي للعارضة والتي هي مدعى عليها وكذلك إختفاء وثيقة حاسمة من الملف الإستئنافي، الأمر الذي اضطرت معه إلى التنازل عن مسطرة الإفراغ موضوع دعوى التعويض الحالية وكذلك عن تنفيذها و أن العارضة إذ تؤكد مرة أخرى أنها تتنازل عن تنفيذ القرار الإستئنافي القاضي بتأييد الحكم الإبتدائي القاضي بالإفراغ مع الإشارة إلى أنه سبق لها أن وضعت بقسم التنفيذ تنازلا عن التنفيذ و أن العارضة فوجئت مؤخرا بكون المستأنف عليها قامت بإجراء حجز تحفظي على جميع ممتلكاتها وخوفا من أن تفاجأ مرة أخرى ببيع عقاراتها في غيبتها فإنها تلتمس وتؤكد تنازلها المذكور أعلاه، ملتمسة الحكم بإلغاء الحكم الإبتدائي القاضي بالتعويض عن الإفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب. وأدلى بصورة لتنازل عن التنفيذ لدى مأمور التنفيذ.

وحيث أدرج الملف بجلسة 2023/01/05 حضر الأستاذ اوبرايم عن الأستاذة وحيد وأدلى بمذكرة بعد البحث في حين تخلف نائب المستأنف عليه رغم التوصل، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/26.

محكمة الاستئناف

حيث أدلت الطاعنة بتنازل عن دعوى الإفراغ وكذا بتنازل عن الإنذار وبتنازل عن تنفيذ مقتضيات الحكم القاضي بالإفراغ.

وحيث إن المستأنفة يمكنها التنازل عن تنفيذ مقتضيات الحكم القاضي بالإفراغ ما دام ان دعوى التعويض لم تصبح بعد نهائية ولم يدع المكتري مبلغ التعويض المحكوم به ما دام ان المشرع وخلال المادة 28 من قانون 49/16 ألزم المكتري بإيداع مبلغ التعويض المحكوم به داخل أجل 3 أشهر وإلا اعتبر متنازلا عن التنفيذ.

وحيث إنه وما دامت المستأنفة باعتبارها المكرية قد تنازلت عن تنفيذ الإفراغ، فإن طلب التعويض الذي هو أساسا مرتبط بالإفراغ يدور معه وجودا وعدما أصبح غير ذي أساس ويتعين تبعا لذلك إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى.

وفي طلب التعويض :

حيث التمس المستأنف عليه الحكم له بتعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء دعوى الإفراغ.

وحيث إن المستأنف عليه لم يثبت الضرر اللاحق به من جراء استصدار المستأنفة لدعوى الإفراغ ما دام أنها مارست حق مخول لها قانونا والذي تملك حق التنازل عنه، مما يتعين معه الحكم بعدم قبول طلبه.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة كافة الصوائر ما دام هي التي تنازلت عن تنفيذ مقتضيات الحكم القاضي بالإفراغ.

لهـذه الأسبـاب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف وعدم قبول الطلب المضاد.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنفة كافة الصوائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة والمقررة **كاتب الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار تمهيدي رقم: **681**
بتاريخ: **2023/06/22**
ملف رقم:
2022/8206/2967

أصل القرار التمهيدي المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/06/22**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار التمهيدي الآتي نصه:

بين : **مؤسسة *******في شخص ممثلها القانوني**

الكائن مقرها الاجتماعي ب :

ينوب عنها الأساتذة لعلو عبدالاله و الشاوي أنس و الجوادي بوعزة المحامون بهيئة الرباط و الشركاء في الشركة المدنية المهنية للمحاماة الجاعلين محل المخابرة بمكتب الأستاذ علي الكتاني المحامي بهيئة الدار البيضاء

<u>بوصفها مستأنفة من جهة</u>

وبين : **مقهى ******* في شخص ممثلها القانوني**

بالعنوان الكائن :

نائبها الأستاذ المحامي بهيئة الرباط الجاعل محل المخابرة بكتابة ضبط هذه المحكمة

<u>بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى.</u>

بناءا على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناءا على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناءا على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/06/08

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به مؤسسة *******بواسطة نائبها المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/05/17 تستأنف بمقتضاه الحكمين التمهيدين الصادرين بتاريخ 2018/12/6 و 2020/2/5 وكذا الحكم رقم 830 الصادر بتاريخ 2021/2/10 عن المحكمة التجارية بالرباط ملف عدد 2018/8207/3694 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب الدعوى ، وفي الموضوع بأداء المدعى عليها فرعيا مؤسسة ******* في شخص ممثلها القانوني لفائدة مقهى ******* في شخص ممثلها القانوني مبلغ 4766145.45 درهم كتعويض عن فقدان أصلها التجاري مقابل افراغها هي أو من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بملتقى شارع محمد الخامس وزنقة حلب الرقم 266 بالرباط مع جعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلب .

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن مؤسسة *******تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2018/10/10 عرضت من خلاله أنها تملك العمارة الكائنة بملتقى شارع محمد الخامس وزنقة حلب ذات الرسم العقاري عدد R/970 موضوع الملك المسمى "بتكيطة1"وأنها تكتري لمقهى ******* المحل الكائن بالرقم 266 ملتقى شارع محمد الخامس وزنقة حلب الرباط، بسومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 1983,95 درهما، وأنها ترغب في استرجاع محلها لاستعماله شخصيا، وقد بادرت إلى توجيه إنذار إلى المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني تشعرها بمقتضاه بقرارها مع منحها أجل ثلاث أشهر من أجل الإفراغ توصلت به بتاريخ 2018/6/18 ، دون أن تبادر إلى إفراغ المحل المكترى رغم انصرام أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليه في الإنذار، والتمست الحكم بوضع حد للعلاقة الكرائية بإفراغ المدعى عليها مقهى ******* في شخص ممثلها القانوني هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالطابق الأول من المحل الكائن بملتقى شارع محمد الخامس وزنقة حلب الرقم 266 الرباط تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ إلى غاية يوم الإفراغ، وبتحميل المدعى عليها الصائر، وأرفقت المقال بنسخة من شهادة ملكية وصورة من وصل كراء ومحضر تبليغ إنذار.

وبجلسة 2018/11/29 ألفي بالملف بمذكرة جواب نائب المدعى عليها مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية جاء في المذكرة حول بطلان الإنذار أنه بالرجوع الى شهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعية يتضح أن الملك المسمى " بنكيطة 1" ذي الرسم العقاري عدد R/970 الكائن بالرباط زاوية شارع محمد الخامس وزنقتي حلب وبيروت مساحة 10 آر و 87 سنتيار المتكون من عمارة تتضمن مسرح وساحة، وأن الشهادة المذكورة لا تفيد ملكية المدعية لمقهى ******* موضوع الإنذار بالإفراغ الذي توصلت به بتاريخ 2018/6/18 مما يجعل الإنذار الموجه من طرف المدعية قد تم من غير

ذي صفة، وحول السبب المؤسس عليه الإنذار أوردت أن المدعية يمنع عليها ممارسة التجارة بصفة شخصية عملا بمقتضيات ظهير 3 جمادى الأولى الموافق ل 15 نونبر 1958 المعدل والمتمم بمقتضى ظهير 12 جمادى الأولى 1423 الموافق ل 23 يوليوز 2002 ، مما يكون معه السبب المعتمد هو سبب غير صحيح، ملتمسة الحكم برفض الطلب ، وحول المقال المضاد التمست الحكم بإجراء خبرة قصد تقدير قيمة الأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية وعن جميع الأضرار وما لحقها من خسائر وما فاتها من أرباح بسبب إفراغها لمحلها التجاري، وبحفظ حقها في تقديم مستنتجاتها إلى ما بعد إجراء الخبرة، وبتحميل المدعية الصائر.

وبناءا على الحكم التمهيدي عدد 865 الصادر بتاريخ 2018/12/06 القاضي بإجراء خبرة حسابية تقويمية عهدت القيام بها إلى الخبير السيد مصطفى أمحزون .

وبناءا على تقرير الخبير المودع بتاريخ 2019/03/24 الذي خلص فيه الخبير إلى تحديد قيمة التعويض في مبلغ 4550508.72 درهم

وبناءا على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 2019/05/30 التمس من خلالها أساسا الحكم بإجراء خبرة جديدة تلتزم بالنقط موضوع القرار التمهيدي، خاصة وأن الخبير لم يحدد ما أنفقته المدعى عليها من تحسينات وإصلاحات على المحل، ولم يعتمد على البيان الختامي لسنة 2018 ، بالإضافة إلى عدم تناول العناصر المعنوية من زبناء والاسم التجاري والحق في الإيجار بشكل موضوعي من خلال عدم الأخذ بعين الاعتبار مقهى "*******" من معالم شارع محمد الخامس ومن ذاكرة الرباط، وذلك بالنظر إلى أن المقهى بدأت تستغل علامتها التجارية منذ 1921 وان الخبير اعتمد على سومة كرائية غير حقيقية للمحل بنفس الخصوصيات وهو ما أثر على التعويض المحدد من طرفه بشكل سلبي، وان عدم تحديد قيمة العناصر المادية بشكل حقيقي جعل الخبرة تكون غير موضوعية، ملتمسا إجراء خبرة جديدة واحتياطيا الحكم بالتعويض المحدد من طرف الخبير مصطفى أمحزون في مبلغ 4550508.72 درهم مع ما يترتب عن ذلك قانونا، وبتحميل الطرف المدعي الصائر.

وبناءا على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 11-7-19 و القاضي بارجاع المهمة للخبير مصطفى امحزون قصد إعادة انجازها وفقا للحكم التمهيدي رقم 624 الصادر بتاريخ 7-11-19 و بحفظ البت في الصائر الى حين البت في جوهر النزاع.

وبناءا على تقرير الخبرة المودع من طرف الخبير المعين والذي انتهى فيه الى القول ان التعويض المستحق للمكتري يحدد في 5456268.53 درهم .

وبناءا على المذكرة بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعية أفادت فيها ان ما انتهى اليه الخبير يتسم بالاجحاف وعدم الموضوعية ذلك ان التغيير الوحيد في تقرير الخبرة بعد ارجاع المهمة هو انه اعتمد على ارقام معاملات بالسنوات من 2014 الى 2017 كما عمد بشكل غير مفهوم الى اعتماد ارقام المعاملات من 2015 الى 2018 وان الوثائق ينبغي استعمالها هي الخاصة بالسنوات من 2014 الى 2017 ، وانه لا يمكن للخبير ان يعتمد فقط على رقم المعاملات دون الاخذ بعين الاعتبار الأرباح المحققة كما انه اعتمد وتائق خاصة بشركة أخرى لأنه لا علم لها بعقد التسيير بين مقهى

******* وشركة بي 2 ام بي ، وانه اعتمد على وتائق تخص هذه الأخيرة وان هذا يعتبر اخلالا يبطل الخبرة كما انه لا يوجد بالخبرة ، أي تصريح للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي بخصوص العمال الذين يشتغلون بالمقهى كما لم يبين كيفية وصوله الى المبلغ المتعلق بالعناصر المادية وانه كان يتعين عليه اعتماد الوثائق المتعلقة بشركة *******، لاجله تلتمس الامر تمهيديا باجراء خبرة حسابية مضادة تكون موضوعية و نزيهة تسند مهمة القيام بها لاحد الخبراء المختصين وحفظ حقها في الادلاء بمستنتجاتها واوجه دفاعها الى ما بعد الخبرة الجديدة وعلى ضوء ما ستسفر عنه من نتائج و احتياطيا تخفيض التعويض المستحق لمقهى ******* و الكل مع ما يترتب عنه قانونا.

وبناءا على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعى عليها التمست من خلالها الحكم باجراء خبرة جديدة تكون موضوعية وتلتزم بالنقط موضوع القرار التمهيدي، و خاصة ان الخبير لم يحدد ما انفقته من تحسينات و إصلاحات على المحل ، كما انه لم يتناول العناصر المعنوية من زبناء الاسم التجاري و الحق في الايجار بشكل موضوعي وذلك بالنظر الى ان المقهى بدأت تستغل علامتها التجارية منذ 1921 ، وان الخبير اعتمد على سومة كرائية غير حقيقية للمحل بنفس الخصوصيات و المميزات وهو ما اثر على التعويض المحدد من طرف الخبير بشكل سلبي، كما أن عدم تحديد العناصر المادية بشكل حقيقي قد جعل الخبرة تكون غير موضوعية وهو ما يبرر المطالبة باجراء خبرة جديدة تكون موضوعية واحتياطيا الحكم بالتعويض المحدد من طرف الخبير في مبلغ 5456268.53 در هم مع ما يترتب عن ذلك بصفة قانونية و تحميل الطرف الاخر الصائر .

وبناءا على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 5-2-2020 و القاضي باجراء خبرة جديدة عهدت مهمة القيام للخبير محمد بناني و الذي أنجز تقريرا في الملف انتهى فيه الى القول ان التعويض المستحق للمدعية فرعيا ما مجموعه 4881345.45 درهم

وبناءا على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها افاد فيها ان الخبير المعين لم يتقيد بالنقط موضوع القرار التمهيدي، ذلك انه عند تحديده للتعويض الإجمالي المستحق لها فانه لم يعتمد على القيمة الحقيقية للعناصر المادية و المعنوية المكونة للاصل التجاري بالإضافة الى انه لم يحدد ما انفقته من تحسينات و إصلاحات على المحل حيث ان عنصر الزبناء له قيمة عالية في حالة تفويت الأصل التجاري و استغلاله من طرف المشتري مع استفادته من رقم الاعمال و الأرباح المحققة، وانه في ميدان المطاعم و المقاهي فان عنصر الزبناء هو اهم عنصر وأنه سوف تلحقها اضرار بسبب فقدان زبنائها وسمعتها المكتسبة منذ 60 سنة ،وانها تستحق أكثر من مبلغ 1957137.20 درهم المحدد من طرف الخبير عن فقدان الزبناء والسمعة التجارية كما ان اسم ******* كان موجودا منذ سنة 1921 ،وان الخبير حدد قيمة الاسم التجاري في مبلغ 391427.44 درهم والحال ان المستحق هو 1565709.75 درهم وان السومة الكرائية لمحل بنفس المحل موضوع النزاع لا تقل عن 60000 درهم، وقيمة الحق في الكراء هي 4177155.6 درهم كما قيمة العناصر المادية لا يمكن ان تقل عن 2000000 درهم، وان قيمة الخسائر اللاحقة بها لا تقل عن 2228844.22 درهم ، وان الخبير لم يحدد ما انفقته من إصلاحات و تحسينات على المحل، وبالتالي فانه لم يلتزم بالحكم

التمهيدي ، لاجله تلتمس أساسا الحكم باجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية وتلتزم بالنقط المحددة في الحكم التمهيدي و احتياطيا الحكم بالتعويض المحدد من طرف الخبير مصطفى امحزون في مبلغ 5456286.53 درهم و احتياطيا الحكم بالتعويض المحدد من طرف الخبير محمد ينبوع بنائي في مبلغ 4881435.45 درهم مع ما يترتب عن ذلك بصفة قانونية و تحميل الطرف الاخر الصائر.

وبناءا على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعية أفادت فيها ان ما انتهى إليه الخبير يتسم بالمبالغة وعدم الموضوعية ، اذ تجاهل مجموعة من الأمور الأساسية و الحاسمة في النازلة اذ تضمن تقريره وتائق خاصة بشركة بي 2 ايم بي و الحال ان اطراف الدعوى الحالية وهم مؤسسة *******ومقهى ******* مما جعل الخبير قد تجاوز الحكم التمهيدي و قرر ادخال الغير في الدعوى ، ذلك أنها لا علم لها بعقد التسيير الحر ولم توافق عليه كي يصبح ملزما بالنسبة لها كما انه غير مشار اليه بالسجل التجاري لمقهى ******* مما يجعله غير منتج لاي اثر قانوني في هذه الدعوى ، كما ان الخبير ساير المدعية و تبنى ادعاءاتها و مزاعمها ، كما استعمل وثائق ضريبة تخص شركة بي 2 ايم بي والحال انها اجنبية عن الدعوى و بالتالي فان الوثائق الضريبية التي يجب ان تعتمد المتعلقة بالمدعى عليها و ليس بالمسيرة ، كما ان العناصر المادية المحددة قيمتها في 407403.01 درهم دون ارفاقها بفواتير قانونية، مع العلم ان الجدول الذي انجزه الخبير يخص سنتي 2015 و 2016 ، والحال ان المدعى عليها لم تعد في ذلك الوقت تسير المقهى وبالتالي فانها ستجبر على أداء قيمة اشغال قامت بها شركة اجنبية ، كما ان الخبير لم يتحقق من مزاعم المدعى عليها وأضافت أنه سبق وان ادلى للمحكمة بحكم يخص أصلا تجاريا يوجد بزاوية شارع علال بنعبد الله وساحة العلويين تكتريه شركة تجارية كبيرة تحقق رقم معاملات يفوق رقم المعاملات المحددة من طرف المدعى عليها حكم لها بتعويض لا يتجاوز مبلغ 800000 درهم ،لاجله تلتمس أساسا القول بعدم المصادقة على الخبرة والامر باجراء خبرة حسابية مضادة تكون موضوعية ونزيهة تسند مهمة القيام بها لاحد الخبراء المخصصين في مثل نازلة الحال وحفظ حق للادلاء بمستنتجاتها على ضوء الخبرة الجديدة ، و احتياطيا تخفيض المستحق لمقهى ******* و الكل مع ما يترتب قانونا

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة و جاء في أسباب استئنافها أن الحكم المطعون فيه بنى فيه ما قضى به ارتكازا على القول بما يلي " ... حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المدعية قد وجهت للمدعى عليها إنذارا بالإفراغ أسس على رغبتها في استرجاع العين المكتراة وذلك من أجل الإستعمال الشخصي وأن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين من خلال إقرارهما معا ، وأنه وعملا بمقتضيات الفصل السابع من الظهير الشريف رقم 16-بتنفيذ القانون رقم: 49-16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي فإنه يحق للمكري رفض تجديد العقد إلا أنه إذا استعمل هذا الحق يكون عليه أن يؤدي للمكتري تعويضا يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ، وأن المحكمة أمرت تمهيديا بإجراء خبرة عهد للقيام بها للخبير مصطفى أمحزون وأن الخبير المعين وضع تقريره في الملف والذي انتهى فيه إلى القول أن التعويض المستحق للمدعية فرعيا يقدر في 5.456.268,53 درهم مفصل كالتالي عن قيمة الأصل التجاري مبلغ 4.489.331,52 درهم وعن ضياع المحل التجاري مبلغ 966.937,01 درهم ، ونازع طرفي النزاع في تقرير الخبرة وفق ما هو مسطر أعلاه، وأن المحكمة تبين لها أن الخبير المعين لم يتقيد

بالحكم التمهيدي ولم يحدد النقط المطلوبة منه مما ارتأت الأمر بإجراء خبرة جديدة عهد للقيام بها للخبير محمد ينبوع بناني، وأن الخبير المعين وضع تقريره في الملف والذي انتهى فيه إلى القول أن التعويض المستحق للمدعية فرعيا يمكن احتسابه كالتالي عن فقدان العناصر المادية الثابتة مبلغ: 407.403,01 درهم وعن فقدان الحق في الكراء مبلغ 2.002.177,80 درهم وعن السمعة والزبناء مبلغ 2.348.564,64 درهم ، عن مصاريف مختلفة مبلغ : 123.200,00 درهم أي ما مجموعه 4.881.345,45 درهم ونازع نائب الطرفين في تقرير الخبرة الجديدة وأثاروا الدفوعات المشار إليها أعلاه، وأن المحكمة تبين لها أن الخبير المعين أنجز تقريره على الوجه الصحيح محترما مقتضيات المواد 61 و 63 من ق م م، ذلك أنه انتقل إلى المحل موضوع النزاع وعاينه واطلع على جميع الوثائق المحاسبية المتعلقة بالمحل بغض النظر عما إذا كان مسير من طرف المدعى عليها أو غيرها، كما أنه حدد التعويض وفقا للمادة 7 من القانون 16-49 ، وأنها وجدت فيه العناصر الكافية لتكوين قناعتها مما ارتأت معه رد الدفوع المثارة من طرف المدعية والمصادقة عليه، واعتبار التعويض المستحق للمدعية فرعيا محدد في 4.766.145,45 درهم وذلك بعد خصم مبلغ 115.200,00 درهم المتمثل لمصاريف البحث عن محل آخر لكون هذا التعويض ليس من التعويضات المنصوص عليها في القانون المذكور ..... درهم يؤديه له المدعى عليها فرعيا ، وما دام الإنذار المبلغ للمكترية مستوف لكافة الشروط المنصوص عليها في الفصل 26 من القانون المذكور ومن ذي صفة خلافا لما أثارته المدعى عليها لأن العلاقة الكرائية ليست موضوع أية منازعة وبالتالي فإنه يتعين المصادقة عليه وبالتالي الحكم بإفراغ هذه الأخيرة هي أو من يقوم مقامها من العين المكتراة يكون مؤسس ويتعين الاستجابة له ... " وأن التعليل أعلاه يعد تعليلا ناقصا وفاسدا ويجعل الحكم الذي أسس عليه قد جانب الصواب فيما قضى به، ويكون بالتالي معرضا للإلغاء والتعديل اعتبار أنه أساسا تبنت المحكمة التجارية في حكمها رقم 830 في شقه المتعلق بالتعويض خبرة السيد محمد ينبوع بناني الذي خلص في تقريره إلى تحديد قيمة التعويض عن الإفراغ في مبلغ 4.881345,45 درهم وخصمت من هذا المبلغ 115.200,00 درهم المتمثل لمصاريف البحث عن محل آخر لتحدد التعويض النهائي والإجمالي المقضى في 4.766.145,45 درهم وأنه قد سبق لها أن أثارت وتمسكت بكون الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد ينبوع بناني والتي اعتمدت عليها المحكمة الإبتدائية في قضائها هي خبرة تميزت بعدم الحياد وبالمبالغة والغلو عند تحديد التعويض ، كما أنها أقحمت طرفا ثالثا أجنبيا عن هذه المسطرة وهي شركة B2MB التي ليس لها أي مركز قانوني في هذه الدعوى وأنه اعتبارا لتجاوز محكمة الدرجة الأولى للدفوع الوجيهة التي تمسكت بها ابتدائيا واعتبارا للأثر الناشر للإستئناف، فإن مؤسسة *******تؤكد وتجدد أمام المحكمة دفوعها الأساسية كالآتي ، بخصوص إقحام شركة B2MB في تقرير الخبرة واعتماد وثائق وسندات تتعلق بها، وأن تقرير خبرة السيد محمد ينبوع بناني الذي اعتمدت عليه المحكمة التجارية بالرباط تضمن وثائق وسندات خاصة بشركة MB2 والحال أن أطراف الدعوى الحالية هم مؤسسة *******ومقهى ******* مما جعل السيد الخبير قد تجاوز الحكم التمهيدي وقرر إدخال الغير في الدعوى دون سند وخلافا لموجبات قانون المسطرة المدنية وأنها ظلت تؤكد أنه لا علم لها بعقد التسيير الحر المبرم بين مقهى ******* المستأنف عليها وشركة B2B ولم توافق عليه كي يصبح ملزما بالنسبة لها ، كما أنه غير مسجل بالسجل التجاري لمقهى ******* مما يجعله غير منتج لأي أثر قانوني بخصوص هذه الدعوى علما أن العقود والإتفاقات لا تلزم إلا من كان طرفا فيها وأن السيد الخبير استعمل وثائق ضريبية تخص شركة B2MB والحال أنها أجنبية عن هاته الدعوى، وهو في حد ذاته إخلال يبطل لوحده الخبرة

بأكملها، علاوة على ذلك فإن الخبير لم يثبت ولم يبين علاقة التصريحات الضريبية لشركة B2B التي اعتمدها في تقريره وأسس عليها خلاصات خبرته رغم كونها أجنبية عن هاته الدعوى وما إذا كانت تلك التصريحات تخص فقط استغلالها لمقهى ******* أم أنها تصريحات تتعلق بجميع أنشطتها الأخرى ، وأن المحكمة التجارية بالرباط وبدل أن تناقش دفوعها مناقشة سليمة وقانونية وترد عليها فإنها ارتأت على النقيض من ذلك اعتماد تعليل فاسد وغير صحيح لرد الدفوع المذكورة ، واكتفت بالقول بأن الخبير الابتدائي قد " اطلع على جميع الوثائق المحاسبية المتعلقة بالمحل بغض النظر عما إذا كان مسير من طرف المدعى عليها أو غيرها" وأن التعليل أعلاه ليس له أساس صحيح ومخالف للقانون، ذلك أن المستأنف عليها التي أبرمت عقد تسيير حر مع شركة أخرى بسومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 36.667,00 درهم ستفقد بإفراغها من المحل التجاري المملوك لها قيمة سنة واحدة من الكراء الذي هو محدد في مبلغ 440.004,00 درهم وليس مبلغ 2.348.564,64 درهم الذي أورده السيد الخبير الابتدائي في تقريره ،وأن الخبير المنتدب في المرحلة الإبتدائية وعوض الانتباه لجميع العناصر الجوهرية المشار إليها أعلاه وبدلا من التركيز على أن إبرام عقد تسيير حر مع شركة أخرى جعل عنصر الزبائن والسمعة التجارية مملوك لشخص آخر، إذ أن التاجر الذي لا يمارس التجارة بشكل مباشر وفوض الأمر لشخص آخر لا يمكنه الاحتجاج بفقدانه ما سبق أن تنازل عنه مقابل كراء شهري قار، وأن الخبرة المحاسبية الإبتدائية كان عليها أن تعتمد في تحديد قيمة خسارة الزبائن والسمعة التجارية على التصريحات الضريبية لمقهى ******* دون غيرها، وأنه اعتبارا لكل ما سبق بسطه أعلاه ولهذه العلة يكون الحكم رقم 830 الصادر بتاريخ 2021/02/10 حكما مؤسسا على خبرة معيبة وغير مبنية على معطيات دقيقة ويكون بالتالي موجبا للإلغاء والتعديل مع كافة ما يترتب على ذك قانونا وبخصوص التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة أصدرت المحكمة التجارية بالرباط في ملف النازلة حكمين تمهيدين الأول مؤرخ في 2018/12/06 عين السيد مصطفى امحزون لإنجاز الخبرة الفنية ثم تقرر إرجاع المهمة، إليه من جديد لإنجاز خبرة تكميلية ، والثاني بتاريخ 2020/2/5 عين السيد محمد ينبوع بناني للقيام بنفس المهمة وأن الخبير الأول اعتمد في تقرير خبرته المودع بتاريخ 2019/03/28 على أرقام المعاملات الخاصة بالسنوات من 2014 إلى 2017 ، وأنه عمد بشكل غير مبرر في تقريره الثاني إلى اعتماد أرقام المعاملات من 2015 إلى 2018 وأن الخبير الثاني السيد محمد ينبوع بناني اعتمد خلافا للخبير السيد مصطفى أمحزون على أرقام المعاملات من سنة 2016 إلى غاية سنة 2019 وأنه ثابت أنها وجهت إنذارا للمستأنف عليها مقهى ******* بتاريخ 2018/06/18 تخبرها فيه برغبتها في استرجاع محلها من أجل الاستعمال الشخصي، وبالتالي فالوثائق الضريبية التي كان ينبغي على الخبير استعمالها هي تلك الخاصة بالسنوات من 2015 إلى 2018 ،وأنه إضافة لما سبق فإن الفصل 7 من القانون 49.16 نصا على أن التعويض عن الضرر اللاحق بالمكتري أي مقهى ******* وليس المسير الحر من جراء إفراغ المحل التجاري يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة ، وأنه اعتبارا لكل ما سبق بسطه أعلاه ولهذه العلة يكون الحكم رقم 830 الصادر بتاريخ 2021/02/10 حكما مؤسسا على خبرة معيبة وغير مبنية على معطيات دقيقة ويكون بالتالي موجبا للإلغاء والتعديل مع كافة ما يترتب على ذك قانونا ، وبخصوص الاعتماد على رقم المعاملات وليس على الأرباح المحققة، وأنه فضلا عما أثير ونوقش في البندين (أ) و (ب) أعلاه فإن الخبير محمد ينبوع بناني اعتمد أيضا في تقريره الذي صادقت عليه المحكمة التجارية بالرباط على رقم معاملات شركة أجنبية عن هذه الدعوى عن الفترة الممتدة من 2016 إلى 2019

، علما أنه لا يسوغ الإعتماد فقط على رقم المعاملات دون الأخذ بعين الاعتبار الأرباح المحققة لأن رقم المعاملات ليس هو الذي يعكس الخسارة أو فقد الكسب وإنما الأرباح الصافية المصرح بها لدى إدارة الضرائب هي ما يبين ذلك ، وأنه في هذا السياق فقد سبق لمحكمة النقض أن أكدت وكرست هذه القاعدة صراحة في مجموعة من القرارات منها القرار رقم 1306 المؤرخ في 2004/12/01 في الملف التجاري رقم 826/3/2/2004 الذي جاء فيه " إن المعتبر في تحديد عناصر الأصل التجاري التي تدخل في تقدير التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري هي تلك العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ أي ما قد يلحق المكتري من خسارة حقيقية وما فاته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة عن عملية الإفراغ ونقل النشاط التجاري إلى جهة أخرى" منشور بكتاب الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الأعلى لسنوات 2000-2005 الصفحة 60 " ولذلك فإن الخبريين المنتدبين ابتدائيا كان ينبغي عليهما أن يأخذا بعين الاعتبار التصريحات الضريبية لمقهى ******* عن الفترة الممتدة من 2015 إلى 2018 وبالتدقيق الأرباح المحققة من قبلها برسم السنوات الأربع المذكورة، وليس عن رقم المعاملات فقط ، وأنه اعتبارا لكل ما سبق بسطه أعلاه ولهذه العلة أيضا يكون الحكم رقم 830 الصادر بتاريخ 2021/02/10 حكما مؤسسا على خبرة معيبة وغير مبنية على معطيات دقيقة ويكون بالتالي موجبا للإلغاء والتعديل مع كافة ما يترتب على ذك قانونا وبخصوص فقدان الحق في الكراء اعتبر الخبير محمد ينبوع بناني في تقريره أن الحق في الكراء المستحق لمقهى ******* محدد في مبلغ 2.002,177,80 درهم وأورد في تقريره بهذا الخصوص بأن السومة الكرائية للمحل محددة في مبلغ 1983,95 درهم وأن السومة الكرائية لنفس المحل أو محل مشابه تقدر في 57.600,00 درهم دون تبرير هذا الرقم الفلكي ودون أن يبين محل المقارنة الذي استقى منه السومة المذكورة ويشار إلى أن الخبير الأول السيد مصطفى امحزون كان قد حدد السومة الكرائية لمحل بنفس المواصفات في مبلغ 30.000,00 درهم، وأن هذا العنصر هو يثبت كذلك بشكل لا ريب فيه أن الخبير محمد ينبوع بناني قرر محاباة المقهى المكترية وتكرم عليها بتعويضات خيالية جد مبالغ فيها ودون تبرير الأرقام التي أوردها في تقريره ، وهو ما يجعل خبرته باطلة بجميع المقاييس ولا يمكن اعتمادها للفصل في الموضوع النازلة ، ملتمسة قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم رقم 830 الصادر بتاريخ 2021/02/10 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 3694/8207/2018 وذلك جزئيا في كل ما يتعلق بالخبرة وبالتعويض وكذا الحكم التمهيدي الأول الصادر بتاريخ 2018/12/06 والحكم التمهيدي الثاني رقم 106 الصادر بتاريخ 2020/02/05 وبعد التصدي أساسا الحكم تبعا لذلك باستبعاد المعطيات المحاسبتية المتعلقة بشركة B2MB وباعتماد هامش الربح المحقق عن السنوات الأربع من 2015 إلى غاية 2018 بدلا من رقم المعاملات وبخفض مبلغ التعويض الإجمالي المستحق للمستأنف عليها إلى الحد المتناسب مع القيمة الحقيقية للأصل التجاري لمقهى ******* وذلك بناءا على السلطة التقديرية الموضوعية للمحكمة وتماشيا مع ما استقر عليه الإجتهاد والعمل القضائيان في مثل نازلة الحال والأمر مجددا بإجراء خبرة حسابية جديدة وفاصلة تكون أكثر دقة وموضوعية ، وحفظ حقها للإدلاء بمستنتجاتها إلى ما بعد إنجاز الخبرة الحسابية الجديدة وعلى ضوء نتائجها وتحميل المستأنف عليها كافة الصوائر والكل مع كافة ما يترتب عنه قانونا ، وأرفقت المقال بنسخة من الحكم رقم 830 و نسخة من حكمين تمهيديين.

وبناءا على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت حول الجواب على المقال الاستئنافي أن شركة B2MB ترتبط بعقد التسيير بمقهى ******* في شخص ممثلها، وأن الخبير المعين من طرف المحكمة قد اطلع على عقد التسيير ، وأن عدم علم المستأنفة بعقد التسيير المبرم بينها وشركة B2MB لا يجعله غير منتج لآثاره القانونية ، كما أن القانون لا يجعل موافقة المكري لعقد التسيير شرطا لجعله منتجا لجميع آثاره القانونية، وأن عقد التسيير يتعلق بالأصل التجاري الذي تملكه وهو ملكية خالصة لها وعلاقة للمستأنفة به وأن عقد التسيير قد تم نشره بالجريدة الرسمية وبالتالي فإن عقد التسيير قد تم إشهاره وأن عدم علم المستأنفة به لا يؤثر على وجوده وترتيبه لجميع آثاره القانونية وأن الأصل التجاري الخاص بمقهى ******* موضوع التعويض عنه كشرط لاسترجاع المحل يتم تسييره من طرف شركة B2MB بموجب عقد مبرم بينها وبين مالكة الأصل التجاري ، وان الوثائق الضريبية المدلى بها للخبير تخص الأصل التجاري موضوع الخبرة غير أن تسييره يتم بواسطة شركة MB2 ، وبالتالي فإن استعمال تلك الوثائق من طرف الخبير قانوني لأنها تتعلق باستغلال الأصل التجاري لمقهى ******* والذي هو موضوع الدعوى بغض النظر عن الطريقة التي يستغل بها الأصل التجاري المذكور ،وأن المحكمة التجارية كانت على صواب لما اعتبرت الوثائق المحاسباتية الخاصة بشركة B2MB هي وثائق قانونية وجديرة بالاعتبار، وان اعتماد الخبير عليها كان مصادفا للصواب وأن إبرام عقد التسيير مع شركة B2MB لا يفقدها للأصل التجاري وان العناصر المكونة للأصل التجاري تبقى مرتبطة به بغض النظر عن من يسيره ، وأن عنصر الزبائن والسمعة التجارية وغيرها من العناصر الأخرى المكونة للأصل التجاري تتطلب التعويض عنه، وأن القول بأن التاجر الذي لا يمارس التجارة بشكل مباشر يفقد أصله التجاري لا يستند على أي أساس، وأن مقهى ******* تستحق تعويضها عن أصلها التجاري مقابل إفراغها ، وأن الخبير اعتمد على التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة وهي الممتدة من سنة 2016 إلى غاية سنة 2019 ، وأنه لا يهم أن يكون الأصل التجاري مستغل من طرف مقهى ******* أو من طرف الغير، وأن إفراغها من محلها يقتضي تعويضها عن الضرر اللاحق بها أي ما لحقها من خسارة حقيقية وما فاتها من كسب،وأن القيمة الحقيقية للأصل التجاري الذي تملكه يتجاوز المبلغ المحدد من طرف الخبير محمد ينبوع بناني والذي حدده في مبلغ 4.881.345,45 درهما وأن الحكم لفائدتها بمبلغ 4.766.145,45 درهم وذلك بعد خصم مبلغ 115.200,00 درهما المتعلق بمصاريف البحث عن محل آخر قد أضر بها ، خاصة وأن الخبير مصطفى أمحزون قد حدد التعويض في مبلغ 5.456.268,53 درهما ، وحول الاستئناف الفرعي فإنها التمست خلال المرحلة الابتدائية الحكم بإجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية وأن تضررها من الحكم الابتدائي يجعلها محقة في التقدم باستئناف فرعي ، وأن الخبرة المنجزة في الملف لم تلتزم بالنقط موضوع القرار التمهيدي، وخاصة أن الخبير السيد محمد ينبوع بناني لم يحدد ما انفقته من تحسينات وإصلاحات على المحل ، كما انه لم يتناول العناصر المعنوية من زبناء والاسم التجاري والحق في الإيجار بشكل موضوعي من خلال عدم الأخذ بعين الاعتبار " مقهى "*******" من معالم شارع محمد الخامس ومن ذاكرة الرباط ، وذلك بالنظر إلى أن المقهى بدأت تستغل علامتها التجارية منذ سنة 1921 ، وأن السومة الكرائية المعتمدة من طرف الخبير ليست هي السومة الحقيقية للمحل يتميز بنفس الخصوصيات والمميزات وهو ما أثر على التعويض المحدد من طرف الخبير بشكل سلبي بالإضافة إلى عدم تحديد الخبير لقيمة العناصر المادية بشكل حقيقي، وأن كل ذلك جعل الخبرة المنجزة في الملف خبرة غير موضوعية ، وأن محكمة قد

خصمت مبلغ 115.200,00 درهما المتمثل في مصاريف البحث عن محل آخر من التعويض المحدد من طرف الخبير، وأنه بالرجوع إلى المادة (7) من القانون رقم 16/49 فإنها وضعت معايير على سبيل الاستئناس قصد تقدير التعويض المستحق للمكتري في حالة إنهاء عقد الكراء من طرف المكري ومن بينها التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وما أنفقه المكتري من إصلاحات وما فقده الأصل التجاري وكذلك مصاريف الانتقال إلى محل آخر وأن خصم مبلغ 115.200,00 درهما من المبلغ المحدد من طرف الخبير مخالف للقانون ولا يرتكز على أي أساس قانوني ، ملتمسة حول المقال الاستئنافي الأصلي تأييد الحكم الابتدائي مع الأخذ بعين الاعتبار الاستئناف الفرعي المقدم من طرفها ، وحول الاستئناف الفرعي قبوله شكلا وموضوعا أساسا الحكم تبعا لذلك بإجراء خبرة حسابية تكون أكثر موضوعية وتتجاوز النواقص المشار إليها أعلاه مع ما يترتب عن ذلك بصفة قانونية واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي مع الحكم باستحقاقها لمبلغ 115.200,00 درهما الذي خصمته المحكمة من مبلغ التعويض الإجمالي المحدد من طرف الخبير محمد ينبوع بناني والمتعلق بمصاريف البحث عن محل آخر طبقا للمادة (7) من القانون رقم 16/49 مع ما يترتب عن ذلك بصفة قانونية ، وأرفقت المذكرة بصورة من الجريدة الرسمية.

و بناءا على المستنتجات المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها والتي أوضحت بخصوص التعقيب على جواب مقهى ******* اعتبرت المستأنف عليها أن عدم تسييرها للأصل التجاري وإبرامها لعقد تسيير حر مقابل مبلغ شهري محدد في مبلغ 36.667,00 درهم يجعلها محقة في الحصول على تعويض استنادا على تصريحات ضريبية تخص المسير الحر وليس مالك الأصل التجاري، وأن ما سبق لا أساس له من الصحة إذ أن المادة 7 من القانون 49.16 نصت على أن التعويض عن الضرر اللاحق بالمكتري أي(مقهى ******* وليس المسير الحر) من جراء إفراغ المحل التجاري يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، وأن من المعلوم فقها وقضاءا وقانونا أن العقود لا تلزم إلا أطرافها، وبالتالي فعقد التسيير الحر المبرم بين المستأنف عليها وشركة أخرى لا يهما طالما أن الأصل التجاري مملوك للمستأنف عليها، وأن المحكمة التجارية بالرباط اعتمدت على خبرة قضائية تبنت التصريحات الضريبية لشركة BMB وهي أجنبية عن هاته الدعوى دون مراقبة هل هاته التصريحات الضريبية تخص فقط استغلالها لمقهى ******* أم أنها تصريحات يتعلق بجميع أنشطتها ، وأنها تلتمس رد ما جاء في مذكرة المستأنف عليها لعدم ارتكازه على أساس وتمتيعها بكل ما ورد في مقالها الاستئنافي من دفوع وطلبات مع كافة ما يترتب عنه قانونا ، وبخصوص الجواب على الاستئناف الفرعي بنت المستأنف عليها أصليا استئنافها الفرعي على طلب إضافة مبلغ 115,200,000 درهم يتمثل في البحث عن محل آخر لمبلغ التعويض المقضي به لفائدتها، وأن هذا المبلغ خيالي من جهة ومن جهة أخرى فإن مالكة الأصل التجاري التي لم تعد تمارس التجارة بشكل مباشر بل تتقاضى كراء شهريا من المسير الحر ستبحث عن أي محل آخر ، ملتمسة تمتيعها بكل ما ورد في مذكرتها هاته ومقالها الاستئنافي من دفوع وطلبات مع كافة ما يترتب عنه قانونا .

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2023/02/16 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد الحسين كرومي الذيأنجز تقريرا في الموضوع.

و بناءا على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت حول المستنتجات بعد الخبرة فإن الخبير عند تحديده للتعويض الإجمالي المستحق لها فإنه لم يعتمد على القيمة الحقيقية للعناصر المادية والمعنوية المكونة للأصل التجاري بالإضافة إلى أنه لم يحدد قيمة ما أنفقتها من تحسينات وإصلاحات على المحل وفق ما يقتضيه القانون وحق الكراء وأنها سوف تتطرق إلى ذلك فيما يلي حول العناصر المعنوية الزبناء والرواج التجاري والسمعة التجارية والاسم التجار فإن عنصر الزبناء له قيمة عالية في حالة تفويت الأصل التجاري واستغلاله من طرف المشتري مع استفادته من رقم الأعمال والأرباح المحققة وأنه في ميدان المطاعم والمقاهي فان عنصر الزبناء يعتبر من أهم العناصر المكونة للأصل التجاري وذلك بسبب فقد المكتري لزبنائه بصفة كلية ونهائية وأن الزبائن يترددون على مقهى ******* دون غيرها وليس على أصحاب المقهى عكس المحلات التجارية الأخرى التي تعتمد تجارتها على صاحب المحل وأنها سوف تلحقها أضرارا كبيرة بسبب فقدانها لزبنائها وسمعتها التجارية المكتسبين طيلة مدة الاستغلال مند حوالي أكثر من مائة سنة (100) سنة عن تأسيس المقهى التي تعتبر من المعالم التاريخية لمدينة الرباط وأن الاسم التجاري " "*******" كان موجودا مند سنة 1921 وتعتبر مزارا الساكنة الرباط وأن المحل اكتسب زبائن كثيرة ومتنوعة متكونة أساسا من الموظفين ومستخدمي الشركات والمؤسسات بحكم تواجد مقهى ******* بشارع محمد الخامس وسط مدينة الرباط ةقدر الخبير قيمة الزبائن والسمعة التجارية للأصل التجاري في مبلغ 2.772.627,94 درهما وأنها تستحق أكثر من ذلك بالنظر إلى موقع المحل ونوعية الزبناء المرتبطة بالمحل وبتواجد بأكبر ممر وشارع بالمغرب احتسب الخبير حق الكراء في الناتج التالي 45.817,00 درهما × 36 شهرا = 1.649.412,00 درهما وأن السومة الكرائية لمحل بنفس المواصفات و بنفس الموقع والمساحة فإن السومة الكرائية لا يمكنها أن تقل عن مبلغ 60.000,00 درهم وليس 45.817,00 درهما كما جاء في تقرير الخبرة وأن حق الكراء لا يمكنه أن يقل عن 2.160.000,00 درهما حول العناصر المادية فإن الخبير حدد قيمة العناصر المادية في حدود مبلغ 170.000,00 درهما وأن الخبير امحزون قد حدده في مبلغ 800.000,00 درهم ، وأن الخبير محمد ينبوع بناني حدده في مبلغ 407.403,01 درهما وأن قيمة العناصر المادية التي حددها الخبير ليست هي القيمة الحقيقية وان هذه الأخيرة لا يمكنها أن تقل عن مبلغ 2.000.000,00 درهما ، وحول التحسينات والإصلاحات حدد الخبير قيمة الإصلاحات في مبلغ 400.000,00 درهم وأنها قد أنفقت مبالغ مهمة من أجل التحسينات والإصلاحات على المحل حتى يصبح صالحا لممارسة النشاط التجاري الحالي وأنها قد أدخلت تحسينات والإصلاحات على المحل تتجاوز المبلغ محدد من طرف الخبير وأن قيمة الإصلاحات لا يمكنها أن تقل عن مبلغ 800.000,00 درهما ، وحول مصاريف الانتقال حدد الخبير مصاريف الانتقال في مبلغ 5000,00 درهم وأنه كان حريا بالخبير أن يحدد حجم الخسارة من جراء ضياع المحل وفقدان الأصل التجاري خاصة وان مساحة المحل هي 900 متر مربع ، وأن حجم الخسارة من جراء ضياع المحل لا يمكنها أن تقل عن 2.228.844,22 درهما ، ملتمسة قبول المستنتجات بعد الخبرة شكلا وموضوعا القول بارتكازها على أساس قانوني سليم والحكم تبعا لذلك بالمصادقة على خبرة الحسين كرومي والذي حدد قيمة الأصل التجاري مبلغ 4.997.040,00 درهما مع ما يترتب عن ذلك بصفة قانونية.

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/06/08 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/06/15 مددت لجلسة 2023/06/22 .

محكمة الاستئناف

حيث إنه امام منازعة المستانفة في التقرير المنجز ابتدائيا من طرف الخبير ينبوع بناني بالاعتماد على بيانات تتعلق بطرف أجنبي عن العلاقة الكرائية و الذي هو مسير المقهى بالإضافة الى باقي المآخذ على التقرير المذكور و اعتماده من طرف المحكمة وأنه وبالإطلاع على التقرير المذكور تبين فعلا أنه تم اعتماد بيانات ختامية للطرف المسير و الحال أن العبرة بالتصاريح الضريبية المتعلقة بالطرف المكترى للمحل وليس لمسير الأصل التجاري الشيءالذي تقرر معه إجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها الى الخبير السيد الحسين كرومي الذي أنجز تقريرا تبين بالرجوع اليه أن الخبير وإن أصاب عند تحديد بعض العناصر إلا أنه لم يكن كذلك عند تحديد عناصر أخرى عن السمعة والزبناء الشيء الذي تقرر معه إجراء خبرة تكون أكثر دقة وموضوعية ومراعية لما أوجبته المادة 7 من قانون 49.16 من عناصر عند تحديد التعويض عن ضرر الإفراغ بما في ذلك اعتماد التصاريح الضريبية للسنوات الأربع العائدة للمكترية.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا و تمهيديا:

بإجراء خبرة تقويمية تعهد مهمة القيام بها الى الأخير إدريس فلكي الذي تحدد مهمته في استدعاء الأطراف ودفاعهم طبقا للفصل 63 من ق م م كما وقع تعديله و تتميمه وتدوين تصريحاتهم في محاضر موقعة من طرفهم مع الاشارة الى من رفض منهم التوقيع .

الانتقال الى المحل موضوع النزاع الكائن بمتلقى شارع محمد الخامس وزنقة حلب الرقم 266 الرباط وتحديد التعويض المستحق عن ضرر الإفراغ بعد معاينة المحل ووصفه وصفا شاملا ودقيقا من حيث المساحة و الموقع و النشاط المستغل فيه وعلى ضوء ذلك وبالاعتماد على التصاريح الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري انطلاقا عن عنصر السمعة والزبناء و الحق في الكراء وكذا ما فقده من تحسينات وإصلاحات ومصاريف الانتقال من المحل ، وعلى الخبير أن ينجز تقريرا في عدد من النسخ المساوية لعدد الأطراف يودعه بكتابة ضبط هذه المحكمة داخل أجل شهر من تاريخ التوصل بهذا القرار ، و تحدد أتعابه في مبلغ 4000 درهم تؤديها المستأنفة داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بهذا القرار مع الإدراج بجلسة 2023/07/13 .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم : **681**
بتاريخ : **2023/01/26**
ملف رقم : 2022/8206/3404

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ 2023/01/26
وهي مؤلفة من السادة:
رئيسة ومقررة
مستشارة
مستشارا
بمساعدة كاتبة الضبط
في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:
بين : السيد *******
عنوانه:
تنوب عنه الأستاذة المحامية بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : **السيد *********
عنوانه:
ينوب عنه الأستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2022/12/29.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ******* بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2022/06/10 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4587 الصادر بتاريخ 2022/04/27 في الملف عدد 2022/8207/453 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي واجبات الكراء عن الفترة من 01- 09- 2020 الى 31- 12- 2021 بحسب مبلغ اجمالي قدره أربعون الف درهم (40.000) و بتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى، وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن بحي عثمان رقم 192 زنقة تزنيت بوزنيقة و بتحميل المدعى عليه الصائر وبرفض باقي الطلبات.

حيث تقدم ******* بواسطة دفاعه بطلب اضافي مؤدى عنه بتاريخ 2022/09/01.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 2022/05/30 و تقدم باستئنافه بالتاريخ اعلاه ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليه مولاي يوسف العلوي الاقوسي تقدم بتاريخ 2022/01/19 بمقال لتجارية الدار البيضاء ، عرض فيه ان المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري بعنوانه أعلاه بمشاهرة قدرها 2500,00 درهم غير ان هذا الأخير توقف عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح شتنبر 2020 الى غاية نهاية شهر دجنبر 2021، مما حدا به الى توجيه انذار اليه من اجل الأداء توصل به بتاريخ 2021/12/23 بقي دون جدوى، لذلك يلتمس الحكم بأداء المدعى عليه لفائدته مبلغ 40.000,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 2020/9/1 الى غاية 2021/12/31 مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر وبفسخ عقد كراء المحل التجاري المبرم بين

الطرفين بتاريخ 06 –02–2020 وبإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري به ستارين بواجهة سفلي البناية الكائنة بحي عثمان رقم 192 زنقة تزنيت بوزنيقة هو أو من يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ بعد صيرورة الحكم نهائيا مع تحميل المدعى عليه الصائر، و عزز المقال بعقد كراء ومحضر تبليغ انذار.

وبناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع طلب رام الى توجيه اليمين الحاسمة بجلسة 2022/03/16 جاء فيهما انه كان يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام و عند حلول الموعد المحدد للأداء الذي كان يتم مباشرة أي يدا بيد دون تمكينه من التواصيل الكرائية الى ان تفاجأ بدعوى المدعي في مواجهته، لذلك يلتمس في المذكرة الجوابية إسناد النظر شكلا و برفض الطلب موضوعا و في الطلب الرامي الى توجيه اليمين الحاسمة الحكم بتوجيه اليمين الحاسمة الى المدعى عليه لإثبات ادعائه وحسم النزاع نهائيا والوقوف على حقيقة كونه لم يتوصل بالواجبات الكرائية حول المدة المتعلقة بالواجبات الكرائية منذ فاتح شتنبر 2020 الى نهاية شهر دجنبر 2021 التي تخص المحل موضوع النزاع و تحميل المدعى عليه الصائر، و ارفق المذكرة بوكالة خاصة.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2022/03/23 تحت عدد 763 القاضي بتوجيه اليمين الحاسمة الى المدعي.

وبتاريخ 2022/04/27 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون العارض قد تضرر كثيرا من الحكم الصادر في مواجهته فيما قضى به لكونه سبق وأن أبرم مع المستأنف عليه عقد كراء محل تجاري التزم فيه الأطراف في البند الثاني أنه حالة تأخر العارض عن أداء واجبات الكراء لشهرين متتالين فقط و بعد انذار في الموضوع لمدة 15 يوم لم يتم الرد عليه يلغى عقد الايجار الحالي وجميع المصاريف التي تنتج عن الدعوى القضائية يتحملها العارض و التزم المستأنف عليه في البند الثالث من العقد بأنه تسلم من العارض مبلغ 2500 درهم كضمانة عن شهر كرائي واحد وسيبقى هذا المبلغ بحوزة صاحب الملك الى حين انتهاء العلاقة الكرائية يحتسب كوجيبة آخر شهر كرائي و حسب ما جاء في البندين أعلاه فان العقد شريعة المتعاقدين حسب مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع المغربي وتبعا لما ورد فان للعقد قوة ملزمة أكتسبها من إرادة المتعاقدين وبهذا فان الحقوق و

الالتزامات التي تتولد عن العقد واجبة التنفيذ و الالزام و حسب ماجاء في العقد فان العارض والمستأنف عليه قد اتفقا بأنه بحلول أجل شهرين متتابعين فقط عن تأخر العارض في أداء الواجبات الكرائية فان العقد يعتبر ملغى ، والحال ان المستأنف عليه لم يحترم هذا الأجل وظل متعمدا لمدة 16 شهرا يحتسب على العارض الواجبات الكرائية ، وبالتالي فانه يسقط حقه في إقامة الدعوى في مواجهة العارض ومطالبته بالوجبات الكرائية التي لا أساس لها طالما أن أجال مدة الشهرين قد انتهت وبذلك فانه ليس له الحق في المطالبة بأية واجبات كرائية طالما أن الأجل المتفق عليه قد مر وبمروره فان العقد المبرم بينهما قد الغي و زيادة على ذلك فانه المستأنف عليه قد تسلم من العارض مبل 2500 درهم كضمانة عن شهر كرائي وبالتالي فان ذمة العارض خالية من أية مطالبة، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه فيما قضى به في مواجهة العارض وبفسخ عقد الكراء وافراغه من المحل و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر . وأدلى بنسخة من الحكم الابتدائي و طي التبليغ.

وبجلسة 2022/09/29 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية مع طلب اضافي عرض من خلالهما أنه بخصوص المذكرة الجوابية يدعي المستأنف في مقاله الاستنافي ، بكون عقد الكراء يتضمن بنذا ينص على أن تأخر المكتري في أداء الكراء لمدة شهرين متتابعين فقط يعتبر عقد الكراء ملغي، وبالتالي يسقط حق المكري بالمطالبة بالواجبات الكرائية بعد انتهاء مدة الشهرين، من خلال هذا الادعاء يتضح بأن غاية المستأف من استئنافه المماطلة والتسويف والتهرب من أداء الكراء واستمراره في استغلال المحل بدون أداء وأن عدم أدائه الكراء بعد توصله بالإنذار بالأداء عن المدة المطلوبة داخل الأجل المحدد في الإنذار يعتبر في حالة مطل وأن الحكم الابتدائي لما قضى بالأداء وفسخ عقد الكراء والإفراغ ، يكون قد طبق القانون في النازلة.

وبخصوص الطلب الإضافي أن المستأنف لم يقم بإفراغ المحل بعد صدور الحكم الابتدائي واستمر في استغلال المحل بعد صدور الحكم الابتدائي وأنه قد ترتبت واجبات كرائية بعد المدة المحددة في الحكم الابتدائي إذ أن الحكم الابتدائي بواجبات الكراء عن المدة ما بين 2020/09/01 إلى غاية 2021/12/31 إذ أصبحت ذمته مدينة بواجبات الكراء عن المدة مابين 2022/01/01 إلى غاية نهاية شهر غشت 2022 حسب سومة كرائية شهرية قدرها 2500 درهم وجب فيها مبلغ 20.000 درهم، ملتمسا رد استئناف المستأنف لعدم جديته ولعدم ارتكازه على أساس والحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر وفي

الطلب الإضافي بقبوله شكلا ، والقول بارتكازه على أساس والحكم على المستأنف بأدائه للعارض واجبات الكراء عن الفترة من 2022/01/01 إلى غاية نهاية شهر غشت لسنة 2022 المحددة في مبلغ عشرون ألف درهم 20.000.00 درهم حسب سومة كرانية شهرية قدرها 2500.00 درهم و وبتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى مع تحميله الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 2022/12/29 تخلفت الاستاذة مصلحوحي رغم التوصل مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/26.

محكمـة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من كون عقد الكراء الغي لتضمنه شرط الالغاء بانتفاء اداء واجبات كراء شهرين فان وان تضمن عقد الكراء انه في حالة عدم اداء واجبات كراء شهرين وبعد انذاره بالاداء يظل دون جواب يلغى عقد الايجار الحالي فانه ليس بالملف ما يفيد تفعيل هذا الشرط من طرف المكري ومادام المستانف قد ظل بالعين المكراة مستغلا لها طيلة المدة المطالب بها فهو ملزم باداء واجبات كرائها في غياب ما يفيد فسخ عقد الكراء .

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من أدائه لمبلغ 2500 درهم عند ابرام عقد الكراء فان المبلغ المذكور يعتبر ضمانة تظل بحوزة المكري الى حين افراغ العين المكراة ومادام ان المكتري لم يفرغ العين المكراة فانه لا مجال لمطالبته بهذا المبلغ .

وحيث استنادا لما ذكر اعلاه يكون ما اسس عليه الطاعن استئنافه من اسباب لا يرتكز على اساس ويتعين رد استئنافه وتاييد الحكم المستانف.

وحيث يتعين تحميل المستانف الصائر.

وفي الطلب الاضافي: حيث التمس المستانف عليه الحكم له بواجبات كراء المدة اللاحقة الممتدة من 2022/1/1 الى متم غشت 2022 .

وحيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الواجبات المترتبة عن الطلب الاصلي والتي يجوز المطالبة بها امام محكمة الاستئناف وانه بالنظر انه ليس بالملف ما يفيد اداءها مما يتعين معه الاستجابة للطلب المتعلق بها .

وحيث ان الاكراه البدني باعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري للأحكام كلما تعلق الامر باداء مبلغ مالي فانه يتعين الاستجابة للطلب .

وحيث يتعين تحميل المستانف الصائر.

لـهذه الأسبـــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشـكل : قبول الاستئناف والطلب الاضافي

وفي الموضوع: تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانف الصائر.

وفي الطلب الاضافي: بأداء المستانف لفائدة المستانف عليه مبلغ 20.000 درهم واجبات كراء المدة من فاتح يناير 2022 الى متم غشت 2022 وتحميله الصائر وتحديد الاكراه البدني في الادنى.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة والمقررة كاتبة الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **682**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: 2022/8206/3919

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ 2023/01/26

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة ومقررة

مستشارة

خالد شقير مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **محمد** *******.

الكائن

ينوب عنه الاستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : **ورثة *******وهم ابنته خيرة وأرملته فتيحة الرخاوي أصالة عن نفسها ونيابة عن أبنائها القاصرين نورة وأشرف وسهيلة لقبهم ******* ؛**

الكائن عنوانهم الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ محامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2022/12/29

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الاطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد ******* بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2022/07/04 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5566 الصادر بتاريخ 2022/05/26 في الملف عدد 2022/8219/4555 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 2022/04/06 والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ل ، وبأدائه مبلغ قدره 51300 دارهم كواجب كراء عن المدة من فاتح مارس 2019 إلى غاية ابريل 2022 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وتحميله ورفض باقي الطلبات.

في الشكـل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 2022/06/23 و تقدم باستئنافه بالتاريخ اعلاه ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليهم ورثة *******تقدموا بتاريخ 2022/05/05 بمقال لتجارية الدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يكرون محلا تجاريا للمدعى عليه يتواجد بلساسفة 3 بلوك س الرقم 194 الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 1350 درهم، الا انه امتنع عن أداء واجبات الكراء من فاتح مارس 2019 إلى غاية متم مارس 2022، وان الطرف المدعي وجهله انذارا، توصل به بتاريخ 2022/04/06 بواسطة مفوض قضائي ومنحه اجل 15 يوما من تاريخ التوصل دون جدوى، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 2022/04/06 والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ليساسفة 3 بلوك س الرقم 194 الدار البيضاء تحت طائلة

غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير، والحكم على المدعى عليه بأدائه مبلغ الكراء قدره 51300 درهم كواجب كراء عن المدة من تاريخ فاتح مارس 2019 إلى غاية ابريل 2022 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر ، وارفق مقاله بنسخة من إنذار بالأداء وبالإفراغ ومحضر تبليغه ونسخة من عقد كراء ونسخة من حكم قضائي.

وبتاريخ 2022/05/26 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن اولا من حيث خرق مقتضيات الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية و بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى وكدا الحكم المطعون فيه حاليا بالاستئناف سوف تلاحظ المحكمة ان الدعوى الحالية موجهة بواسطة نائبة عن قاصرين وان المقال لم يدخل النيابة العامة طرفا في الدعوى طبقا لمقتضيات الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية كما ان الحكم لا يتضمن اية اشارة او ملتمس للنيابة العامة .

ثانيا من حيث انتفاء واقعة التماطل ان الانذار الموجه للعارض تضمن بيانات كادبة بخصوص واقعة الاداء دلك ان المستانف عليهم طالبوا العارض بمبالغ سبق اداءها واستخلاصها كما هو ثابت من خلال الوصل المرفق طيه والمتعلق بشهر نونبر 2021 فضلا على المبالغ المتبقاة سبق للعارض ان ارسلها لفائدة المستانف عليهم في اسم اشرف ******* وتعدر عليهم سحبها بعلة كون المسمى اشرف ******* لا يتوفر على البطاقة الوطنية فاتصلوا بالعارض الذي تقدم وعن حسن نية الى مصلحة بريد كاش وسحب المبالغ المودعة لفائدتهم وسلمها للسيدة الرخاوي بصفتها احد الورثة ونائبة عن ابنائها القاصرين بل أكثر من ذلك فان العارض وبعد توصله بالانذار تواصل مع المستانف عليها فاكدت له ان الأمر سيتم تسويته حبيا ودلك بتسليمه باقي التواصيل الكرائية الى ان فوجيء بتبليغه بالحكم المطعون فيه حاليا بالاستئناف و انه ووفقا لما تقدم فان واقعة التماطل منتفية في نازلة الحال باعتبار ان الوصل المشار اليه يقوم قرينة على حصول الوفاء بالواجبات عن المدة السابقة طبقا لمقتضيات الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود ونفس الأمر بالنسبة للحوالات المسحوبة لفائدة الورثة وبطلب منهم وهو ما اكدته محكمة الدرجة الأولى في حكم سابق ارفقه المستانف عليهم بمقالهم الافتتاحي للدعوى وانه ولما كانت واقعة التماطل منتفية في نازلة الحال وكان سوء النية في التقاضي واضحا فان الانذار الموجه للعارض يكون قد تضمن بيانات ووقائع كاذبة وهم ما يجعله باطلا بطلانا مطقا وغير منتج لاي اثر قانوني في مواجهة العارض ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد

التصدي من جديد التصريح والقول اساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا ارجاع الملف لمحكمة الدرجة الأولى لتطبيق القانون واحتياطيا جدا برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وادلى بنسخة تبليغية طبق الاصل للحكم المستأنف و غلاف التبليغ وتوصيل اداء واربع حوالات بريد كاش.

وبجلسة 2022/12/08 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية عرضوا من خلالها أن المستأنف ينعي على الحكم المستأنف أنه جاء خرقا للفصل 9 من قمم على اعتبار أنه لم يتم إدخال النيابة العامة طرفا في الدعوى ، وأن الحكم لا يتضمن أية إشارة أو ملتمس للنيابة العامة ومن أجل ذلك التمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي التصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا إرجاع الملف للمحكمة التجارية لتطبيق القانون وأن ما ينعيه المستأنف على الحكم المطعون فيه مردود ، وأن الحكم المستأنف ليس فيه أي خرق لمقتضيات الفصل 9 من ق م م على اعتبار أن تبليغ النيابة العامة ملفات القاصرين إجراء وضع لفائدة هؤلاء فلا يجوز الاحتجاج بعد احترامه من طرف الخصم في الدعوى وان المستأنف نعى كذلك على الحكم المطعون فيه انتفاء واقعة التماطل.

وان ما دفع به المستأنف مردود ولا يرتكز على أساس واقعي وقانوني ، ذلك أنه يتقاضى بسوء نية ويحاول تضليل العدالة من خلال الادعاء بأنه أدى الواجبات المطلوبة في الإنذار وأنه سبق استخلاصها ، فبالرجوع إلى تاريخ توصل المستأنف بالإنذار فإنه توصل بتاريخ 2022/04/06 بالإنذار من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة من مارس 2019 إلى متم مارس 2022 بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 1.350,00 درهم ، وجب فيها مبلغ 49.950,00 درهم و باحتساب الأجل الممنوح للمستأنف لأداء الواجبات المطلوبة فإنه 15 يوما ينتهي بتاريخ 2022/04/21 وأنه بالرجوع إلى الوصل والحوالات المدلى بها من طرف المستأنف لإثبات الأداء فإنها غير منتجة ولا تثبت الأداء ، ذلك أن الوصل عن شهر نونبر 2021 فإنه غير صادر عن العارضة ، وأنه من صنع المستأنف الذي ضمنه مبلغ الكراء ، غير أنه لم يشر فيه إلى عنوان المحل المكترى ، وأنه وإن كان يشير إلى شهر الاستخلاص فإن سنته 2201 ما زالت في علم الغيب وهو ما يتضح معه أنه وصل مزور من طرف المستأنف لتمويه المحكمة وحيث إنه بالرجوع إلى حوالات بريد كاش فإن المبالغ المضمنة بها أقر المستأنف أنه سحبها ، وإن كانت لا تمثل الواجبات المطلوبة في الإنذار إذ لا تتجاوز مبالغها 4550 درهم في حين المبالغ المطلوبة تبلغ 49.950,00 درهم، وأنه تم إيداعها خارج الأجل بتاريخ لاحق عن انتهاء الأجل الممنوح الممستأنف للأداء ، بل أن منها ما هو مودع بعد صدور الحكم المطعون فيه ، ناهيك عن كون اثنين

منها مودعة لفائدة مورث العارضين *******وهو شخص ميت والمستأنف على علم بذلك ، والاثنين الباقيين مودعين لفائدة أشرف ******* وأن المستأنف على علم كذلك أنه ما زال قاصرا .

وانهم خلافا لما ادعاه المستأنف لم يسبق أن توصلت بمبالغ الكراء المسحوبة من بريد كاش و أمام كون الوصل المدلى به من طرف المستأنف مزور من طرفه ولا يثبت الأداء ، وأن حوالات بريد كاش لا تمثل الواجبات المطلوبة في الإنذار ، وأنه تم إيداعها بعد انتهاء الأجل الممنوح له ، وأن المستأنف أقر بسحبها ، تكون ذمة المستأنف ما زالت عامرة بواجبات الكراء المطلوبة في الإنذار ، وأن التماطل ثابت في حقه ، وهو ما يشكل إخلالا خطيرا بالالتزامات التي يستلزمها عقد الكراء ويعد مبررا مشروعا لإفراغه طبقا للمادة 26 من قانون 49.16 الشيء الذي يتعين معه رد استئناف المستأنف لعدم ارتكازه على أساس واقعي وقانوني ، والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبجلسة 2022/12/29 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية عرض من خلالها ادعى المستانف عليهم ان مقتضيات الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية وضعت لفائدة القاصرين فلا يجوز الاحتجاج بعدم احترامها من طرف الخصم في الدعوى . وحيث ان هذا الادعاء مجانب للصواب ذلك ان الفصل التاسع جاء بصيغة الوجوب واكثر من ذلك فان المشرع رتب على مخالفة النص جزاء البطلان والامر واضح ولا يحتاج الى تاويل فالمشرع استهل الفصل التاسع بجملة (يجب ان تبلغ للنيابة العامة الدعاوى الاتية) وانهاه بجملة ويشار) في الحكم الى ايداع مستنتجات النيابة او تلاوتها بالجلسة والا كان باطلا) وانه وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه سوف تتاكد المحكمة من خرق واضح لمقتضيات الفصل التاسع وبطلان الحكم بطلانا مطلقا وان الالزامية والوجوب الوارد في النص يضع حدا لاي تاويل .

و ادعى المستانف عليهم ان واقعة التماطل ثابتة في حق العارض وانه يحاول تضليل العدالة و ان هذا الادعاء لا اساس له من الصحة وان العارض سبق له في مقاله الاستئنافي ان وضح كل شيء بخصوص الاداء وطرقه وادلى بوصولات وحوالات تثبت الاداء بل أكثر من ذلك فان ادعاء الزور لا ينفي ابدا واقعة الاداء وصدور الوصولات عن المستانف عليهم وان العارض مستعد لتحمل مسؤوليته في حالة الطعن في هذه الوصولات بطريقة نظامية وعرضها على الخبرة الخطية ملتمسا رد جميع دفوعات المستأنف عليهم لعدم جديتها ولعدم ارتكازها على أساس قانوني أو موضوعي سليم والحكم تبعا لذلك وفق ما جاء في مقال العارض الاستئنافي وكدا مذكرته الحالية .

وحيث أدرج الملف بجلسة 2022/12/29 الفي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنف وحضر الأستاذ مداح عن الأستاذ ازغالن وتسلم نسخة، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/26.

محكمـة الاستئـناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه،

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من بطلان الحكم المستانف لعدم احالة الملف على النيابة العامة رغم وجود قاصر ضمن الفريق المدعي، فإنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فان هذا المقتضى مقرر لفائدة القاصر ومادام ان هذا الاخير هو رافع الدعوى، فلا يجوز للغير الاحتجاج بعدم احترامه (قرار محكمة النقض عدد 14 المؤرخ في 2005/01/12 ملف شرعي عدد 2004/1/314).

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من ايداع لواجبات الكراء لدى مؤسسة تحويل الاموال فانه ولئن ثبت تحويل المبلغ مبالغ كرائية لفائدة اشرف ******* فقد قام الطاعن بسحبها ولم يقم الدليل على كونها أداها لفائدة المستانف عليها الرخاوي فتيحة وهو الملزم بالاثبات، مما يجعل ما تمسك به على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به من اداء لواجبات كراء شهر نونبر 2021 والذي يعد قرينة على اداء الواجبات السابقة فانه بالرجوع الى الوصل المحتج به يتبين ان تاريخه غير واضح بخصوص السنة المتعلق بها وامام ما شاب الوصل المذكور من شطب واضافة وكذا امام منازعة المستانف عليها فيه فانه يتعين استبعاده.

وحيث استنادا لما ذكر اعلاه يكون ما اسس عليه الطاعن استئنافه من اسباب لا يرتكز على اساس ويتعين رد استئنافه وتاييد الحكم المستانف.

وحيث يتعين تحميل المستانف الصائر.

لـهذه الأسبـــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشـكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانفة الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة والمقررة كاتبة الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **683**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: 2022/8206/4384

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ 2023/01/26

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة ومقررة

مستشارة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : *******.

عنوانه

ينوب عنه الاستاذ المحامي بهيئة الرباط.

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : **السيد** *******

عنوانه ب:

تنوب عنه: الأستاذة المحامية بهيئة الرباط.

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2022/12/29.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ******* بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2022/06/05 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 943 الصادر بتاريخ 2022/03/15 في الملف عدد 2021/8207/3022 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه السيد ******* لفائدة المدعي ******* مبلغ 300 درهم عن المتبقي من واجبات كراء المحل التجاري الكائن ب: شارع بني مرين رقم 119 الملاح القديم سلا خلال المدة من 2016/10/01 الى متم فبراير 2022 مع النفاذ المعجل، ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه أو بإذنه، وبتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى وبتحميله الصائر بحسب المحكوم به وبرفض الباقي.

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنة، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليه ******* تقدم بتاريخ 2021/09/20 بمقال لتجارية الرباط ،عرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 300 درهم و أنه تقاعس عن أداء الكراء وواجبات ضريبة النظافة منذ 2016/10/01 رغم انذاره، لذلك فهو يلتمس الحكم عليه بأدائه له مبلغ 16.800 درهم عن واجبات كراء المدة من 2016/10/01 إلى متم ماي 2021 ، ومبلغ 1680 درهم عن واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة ومبلغ 3.000 كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وإفراغه من المحل المكترى هو او من يقوم مقامه أو باذن تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ،

مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من رسم شراء ومحضر تبليغ انذار

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه المقدمة بواسطة نائبه بجلسة 2022/01/18 جاء فيها من حيث الشكل اسند النظر للمحكمة لمراقبة استفاء شروط الدعوى، وفي الموضوع فان السومة الكرائية للمحل محددة في مبلغ 150 درهم وليس 300 درهم كما جاء بمقال الادعاء، كما انه غير ملزم بأداء واجبات ضريبة النظافة، وانه سبق وان عرض واودع الواجبات الكرائية المطلوبة ملتمسا الحكم برفض الطلب وارفق مقاله بطلب تنفيذ امر بعرض و ايداع وصل ،إيداع وطلب تبليغ انذار مباشر.

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي المرفقة بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2022/02/07 جاء فيا ان السومة محددة في مبلغ 300 درهم، وان التماطل ثابت في حق المدعى عليه والتمس رد دفوعاته والحكم عليه بادائه له واجبات كراء المدة اللاحقة عن المدة المطلوبة أعلاه والممتدة من يونيو 2021 الى متم فبراير 2022 والتي وجب فيها مبلغ 2700 درهم مع النفاذ المعجل والاجبار في الاقصى وتحميله الصائر.

وبتاريخ 2022/03/15 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أنه وحسب ما استندت عليه المحكمة التجارية في تعليلها للحكم الابتدائي فانه وبالإطلاع على وثائق الملف أن العارض توصل بالإنذار من أجل أداء الواجبات الكرائية بتاريخ 2021/05/24 وقام بتقديم طلب العرض والإيداع بتاريخ 2021/05/25 واستصدر أمرا بذلك عن المحكمة الإبتدائية في الملف عدد 2021/1109/2370 وقام بتنفيذه بتاريخ 2021/05/25 موضوع الملف التنفيذي عدد 2021/6153 يتضمن المدة من 2016/10/01 إلى غاية 2021/12/31 بواسطة المفوض القضائي بنعويشة هذا الأخير الذي قام بتحرير محضر إخباري بتاريخ 2021/06/01 يؤكد من خلاله رفض المستأنف عليه حيازة الواجبات الكرائية وبناءا عليه قام العارض بإيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بتاريخ 2021/06/02 أي قبل فوات الأجل القانوني مما يؤكد احترامه لكافة الإجراءات المسطرية الواجبة التطبيق ويجعل تعليل المحكمة تعليلا فاسدا طالما أنها لم تتمحص وثائق الملف ولا الإجراءات التي قام بها العارض بشكل سليم مما يجعل ما قضت به مخالف للقانون كما طالب المستأنف عليه العارض

بالواجبات الكرائية برسم المدة اللاحقة وأن العارض قام بتقديم طلب العرض والإيداع بتاريخ 2022/03/10 واستصدر أمرا بذلك عن المحكمة الإبتدائية بسلا في الملف عدد 2022/1109/1269 و قام بتنفيذه بتاريخ 2021/03/15 موضوع الملف التنفيذي عدد 2022/3813 يتضمن من المدة من 2022/01/01 إلى غاية 2022/12/31 كتسبيق للسنة بواسطة المفوض القضائي بنعويشة هذا الأخير الذي قام بتحرير محضر إخباري بتاريخ 2022/05/18 يؤكد من خلاله تعذر عرض المبالغ الكرائية وبناءا عليه قام العارض بإيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بتاريخ 2022/05/20 مما يجعل ما قضت به المحكمة الابتدائية غير ذي اساس طالما أن الاداء ثابت الى غاية متم شهر دجنبر 2022 و يجعل ذمة العارض خالية من أي واجبات كرائية الى غاية متم دجنبر 2022، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و رفضه موضوعا و تحميل المستأنف عليه الصائر .

وأدلت نسخة من الحكم المستأنف ، أصل محضر اخباري و نسخة لامر و اصل محضر اخباري ووصل ايداع .

وبجلسة 2022/11/03 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية عرض من خلالها ان اسباب الطعن بالا ستئناف التي ارتكز عليها المستانف في مقاله لا ترتكز على اسس قانونية وواقعية سليمة ذلك ان المستانف توصل بالا ندار باداء واجبات الكراء للعين المكراة عن المدة من فاتح اكتوبر 2016 الى متم شهر يونيو 2021 بتاريخ 2021/10/24 وانه لا يوجد بالملف ما يفيد انه باشر مسطرة عرض المبالغ المطالب بها داخل الاجل المحدد بمقتضى الا ندار انه بالرجوع الى ما سطره المستانف بمقاله كونه قام بعرض المبالغ المطالب بها بمقتضى الاندار الموجه اليه هو قول يفتقد الى الجدية وان المحكمة باطلاعها على الوثائق المدلى بها والمتمسك بها من قبل المستانف تؤكد وبشكل دامغ ان هذا الا خير لم يقم بعرض الواجبات الكرائية المطالب بها داخل الاجل المنصوص عليه بمقتضى الا ندار الموجه اليه من قبل العارض وان قيام المستانف بعرض واجبات الكراء للمحل المكترى عن المدة اللاحقة للمدة المطالب بها لا ينفي عنه التماطل الموجب لفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وبالتالي افراغه من العين المكراة مما يجعله في حالة مطل موجب للا فراغ الشيء الدي يكون معه الطعن المقدم من طرف المستانف غير مرتكز على الاسس القانونية والواقعية ، ملتمسا رد الاستئناف و تاييد الحكم الا بتدائي في ما قضى به و تحميل الستانف الصائر.

وبجلسة 2022/12/29 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية عرض من خلالها أن ما دفع به المستأنف عليه غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم، ذلك أنه لم يقوى على مناقشة علل العارض لعلمه اليقين بكون ماقضت به المحكمة التجارية غير مؤسس ، علما أنه وبالإطلاع على وثائق الملف فإن العارض توصل بالإنذار من أجل أداء الواجبات الكرائية بتاريخ 2021/05/24 وقام بتقديم طلب العرض والإيداع بتاريخ 2021/05/25 واستصدر أمرا بذلك عن المحكمة الإبتدائية سلا في الملف عدد 2021/1109/2370 و قام بتنفيذه بتاريخ 2021/05/25 موضوع الملف التنفيذي عدد 2021/6153 يتضمن المدة من 2016/01/01 إلى غاية 2021/12/31 بواسطة المفوض القضائي بنعويشة هذا الأخير الذي قام بتحرير محضر إخباري بتاريخ يؤكد من خلاله رفض المستأنف عليه حيازة الواجبات الكرائية أي أن واقعة العرض ثابتة بناءا على المحضر الإخباري وبناءا عليه قام العارض بإيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بتاريخ 2021/06/02 أي داخل الأجل القانوني مما يؤكد احترامه لكافة الإجراءات المسطرية الواجبة التطبيق ويجعل الحكم المستأنف فاسدا كما طالب المستأنف عليه العارض بالواجبات الكرائية برسم المدة اللاحقة وأن العارض قام بتقديم طلب العرض والإيداع بتاريخ 2022/03/10 واستصدر أمرا بذلك عن المحكمة الإبتدائية بسلا في الملف عدد 2022/1109/1269 قام بتنفيذه بتاريخ 2021/03/15 موضوع الملف التنفيذي عدد 2021/3813 يتضمن المدة من 2022/01/01 إلى غاية 2022/12/31 كتسبيق للسنة بواسطة المفوض القضائي بنعويشة هذا الأخير الذي قام بتحرير محضر إخباري بتاريخ 2022/05/18 يؤكد من خلاله تعذر عرض المبالغ الكرائية ليتم إيداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 2022/05/20، ملتمسا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر .

وحيث أدرج الملف بجلسة 2022/12/29 الفي بالملف بمذكرة تعقيبية الأستاذ حركات مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/26.

محكمـة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث عاب الطاعن على الحكم المستانف مجانبته الصواب لما أقر تماطل الطاعن لكونه قام بايداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة دون عرضها على المستانف عليه، والحال أنه قام بعرض وإيداع الواجبات المطالب بها داخل الأجل القانوني.

وحيث يستفاد من وثائق الملف ان المستانف عليه وجه انذار للطاعن توصل به هذا الأخير بتاريخ 2021/5/24 يطالبه فيه باداء واجبات كراء المدة من فاتح اكتوبر 2016 الى متم ماي 2021 بسومة كرائية قدرها 300 درهم .

وحيث ان المكتري يتحمل بالتزام اساسي مفاده اداء وجيبة الكراء عند حلول أجلها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق ل ع ويعتبر متماطلا اذا لم يبادر الى اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض وايداع طبقا للفصل 275 من ق ل ع خلال الاجل المحدد في الانذار .

وحيث انه بالرجوع الى محضر رفض عرض وفاء المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الله بنعويشة يتبين ان الطاعن قام بتاريخ 2021/6/1 بعرض مبلغ 9450 درهم واجبات كراء المدة من اكتوبر 2016 الى متم دجنبر 2021 وتلاه بايداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة بتاريخ 2021/6/2 كما تم عرض تلك المتعلقة بالمدة من يناير 2022 إلى متم دجنبر 2022 وتم ايداع مبلغ 1.800 درهم المستحق عنها بصندوق المحكمة بتاريخ 2022/5/20.

وحيث انه بثبوت مبادرة الطاعن بعرض واجبات الكراء المطالب بها داخل الاجل المضروب في الانذار وان رفض المستانف عليه حيازة المبلغ المذكور، وامام ثبوت كون السومة الكرائية هي 150 درهم امام عجز المكري اثبات كونها محددة في مبلغ 300 درهم وقيام المستأنف بايداع مبلغ 9450 درهم بصندوق المحكمة يكون التماطل منتفي في حقه ويتعين بالتالي الغاء الحكم المستانف فيما قضى به من افراغ وتعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من اداء لواجبات الكراء المحكوم بها فان الطاعن وان اثبت انه ادى مبلغ 1800 درهم واجبات كراء المدة اللاحقة من يناير 2022 الى متم دجنبر 2022 فان ذلك لم يتم الا بتاريخ 2022/5/20 اي بعد صدور الحكم وتنفيذا له مما يكون معه الحكم المستانف لما قضى باداء مبلغ 300 درهم باقي واجبات الكراء قد كان صائبا ويتعين تاييده.

وحيث يتعين تحميل المستانف الصائر بالنسبة.

لـهذه الأسبـــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشـكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : بالغاء الحكم المستانف فيما قضى به من فسخ العلاقة الكرائية وافراغ ومن اداء لمبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتاييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة والمقررة كاتبة الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **684**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: 2022/8206/5129

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ 2023/01/26

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة ومقررة

مستشارة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : *******

عنوانه :

تنوب عنه الاستاذة المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : *******

عنوانه :

ينوب عنه الاستاذ سعيد العسري المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/19.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ******* بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2022/10/03 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 7500 الصادر بتاريخ 2022/07/07 في الملف عدد 2022/8219/4150 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل بعدم قبول الطلب الإضافي في الشق المتعلق بأداء الكراء عن المدة من 2022/06/11 إلى 2022/06/30 وقبوله في الباقي وقبول الطلب الأصلي وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 165.000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 2016/01/10 إلى 2022/06/10 بسومة شهرية قدرها 2500 درهم و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2022/02/17 وإفراغه من المحل التجاري الكائن بدوار أولاد سيدي عبد النبي الشلالات المحمدية هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه و بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي تعويضا عن التماطل قدره 10.000 درهم وشمول الواجبات الكرائية بالنفاذ المعجل في حدود مبلغ 155.000 درهم وتحميل خاسر الدعوى الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكـل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 2022/09/06و تقدم باستئنافه بالتاريخ اعلاه ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليه ******* تقدم بتاريخ 2022/04/20 بمقال لتجارية الدار البيضاء ،عرض فيه أنه بمقتضى عقد كراء أكرى للمدعى عليه محلا تجاريا عبارة عن مستودع بسومة شهرية قدرها 2500 درهم إلا أنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ شهر يناير 2016 إلى 2022/02/09 وجب فيها مبلغ 155.000 درهم وأنه قام بتوجيه إنذار إليه من أجل الأداء تحت طائلة الإفراغ إلا أنه امتنع لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ

155.000 درهم كواجبات الكراء عن المدة المطلوبة والحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 2022/02/17 والحكم بإفراغه من المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وأدائه له تعويضا عن التماطل قدره 10.000 درهم مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر وأرفق مقاله بعقد كراء وإنذار ومحضر تبليغ.

وبناء على المقال الإضافي المدلى به من طرف المدعي بواسطة دفاعه المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/06/22 والذي التمس من خلاله الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 10.000 درهم كواجبات الكراء عن الأشهر اللاحقة المتعلقة بمارس وأبريل وماي ويونيو 2022.

وبتاريخ 2022/07/07 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون الحكم الإبتدائي جاء منعدم التعليل في جميع مقتضياته إذ أن الإنذار الموجه والمنجز من طرف المفوض القضائي قام بذكر إسم السيد عبد الرحيم ناوي كمبلغ له دون ذكر صفته أورقم بطاقة تعريفه الوطنية قصد التأكد من هويته كما أن المستأنف عليه لم يقم بتبليغ العارض بانذار ثاني يتعلق بالإفراغ بعد توجيهه للإنذار الأول كما هو متعارف عليه قانونا وطبقا لمقتضيات القانون 49-16 مما تبقى معه مطالب المستأنف عليه والمسطرة خلال المرحلة الإبتدائية والتي تمت بناءا على الإنذار معيبة شكلا مما يتعين معه عدم قبول طلبهم تبعا لذلك ، كما أن العارض لم يكن متماطلا في الأداء بل أنه عانى لمدة طويلة جراء قرار الإغلاق من طرف السلطات المختصة بعد تفشي فيروس كورونا سواء في فترة الحجر الصحي أو الأشهر الأخرى التابعة لها .

وأنه وتبعا لذلك فان عدم أداء الأقساط خلال الفترة المتعلقة بالحجر الصحي الذي يعتبر قوة قاهرة طبقا لمقتضيات الفصل 268 من ق ل ع كان راجعا لأسباب خارجة عن إرادة العارضة مما يتعين معه إعفائه من أداء الأشهر التي تم فرض إغلاق شامل للمحلات التجارية خلالها لأن الإلتزامات المتبادلة بين أطراف العقد ناتجة عن إستفادة العارض من المحل وأن يدر عليها دخلا حتى يتسنى له أداء السومة الكرائية ، وهذا ما سايرته الإجتهادات الفقهية والقضائية في العديد من المحاكم على كافة مستوياتها وتبعا لذلك فان الحكم الإبتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به كما أنه منعدم التعليل لعدم إعتماده على أسس واقعية

وقانونية سليمة ، ملتمسة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا التصريح بإلغاء الحكم وبعد التصدي الحكم من جديد أساسا وفقا لما جاء بالمقال الإستنافي واحتياطيا إجراء خبرة حسابية لتحديد حجم الدين المستحق مع تحميل المستانف عليه الصائر.

وأدلى بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ .

وبجلسة 2022/12/08 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية عرض من خلالها ان الطرف المستانف ركز اسباب استئنافه بالاساس على الانذار والذي يرى من خلال ذلك ان تبليغ الانذار لم يذكر فيه الشخص الذي تسلمه وصفته وكذا تمسكه بعدم ارسال انذار اخر متعلق بالافراغ وفي الاخير تحججه بكون فترة كورونا لها تأثير ملتمسا الغاء الحكم الابتدائي وبعكس تصور الطرف المستانف برجوع المحكمة إلى الانذار الموجه للمستانف، سيتضح ان السيد عبد الرحيم الناوي تسلم الانذار وكذا رقم بطاقته الوطنية بصفته مستخدم للمستانف وان المستانف لم ينازع في كون السيد عبد الرحيم الناوي مستخدم لديه ام لا وهو الشيء الذي الذي يعد اقرار من طرفه بكونه مستخدم لديه و انه ولحد الساعة لم يثبت براءة ذمته من الديون المتراكمة عليه وهو ما يدل على سوء نيتة في التمسك بالمحل دون براءة الذمة. وحيث ان المستاف جاء في مقاله الاستئنافي كون العارض لم يوجه له انذار اخر بالافراغ، وبناء على هاته المعطيات يتضح ان ما ورد بمقال الطرف المستانف لا اساس له وما غايته سوى تطويل المسطرة ، ملتمسا القول برد الاستئناف الحالي والحكم بتاييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و تحميل المستانف الصائر.

وبجلسة 2022/12/29 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية عرض من خلالها بخلاف الدفع القائل بكون الإنذار الموجه للعارض منجز بشكل قانوني فان المحضر المنجز بشأنه يعد غير مستوفي لكافة الشروط المنصوص عليها قانونا ولم يتضمن ذكر المعطيات كاملة وبالتالي يعد معيبا شكلا مماتبقى معه الدعوى التي نشأت للمصادقة عليه مختلة قانونا مما يتعين معه عدم الإستجابة لمطالبهم أما من حيث كون المسمى عبد الرحيم ناوي يعد مستخدما لدى العارض وبأن هذا الأخير لم ينازع في ذلك ، فعلى من إدعى شيئا لزم عليه إثباته ومن تم فان الملزم باثبات ذلك هو المستانف عليه وليس العارض مما يتعين معه رد هذا الدفع كذلك أما من حيث توجيه إنذار فقط دون الآخر للقول بقبول الدعوى فان التوجه المستقر عليه فقها وقضاءا وحتى في حالة توجيه إنذار فقط يجب أن يتضمن أجلين وهو الذي لم يتم تضمينه بانذار المستانف عليه مما يتعين معه القول والحكم بخلاف ما ادعاه وبالتالي فان إستئناف العارض مبني على

أسس واقعية وقانونية ولم يكن الغرض منه تطويل المسطرة مما يتعين معه الإستجابة له والقول والحكم وفقا لما جاء به و رد دفوع المستأنف عليه .

وحيث أدرج الملف بجلسة 2023/01/19 الفي بالملف مذكرة تعقيبية لنائب المستأنف و حضر نائبا الطرفين و تسلم ذ / مداح عن ذ/ لعسري نسخة و أكدا ما سبق مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/26.

محكمـة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم ذكر صفة ورقم بطاقة المبلغ اليه فانه بالرجوع الى محضر تبليغ الانذار المنجز من طرف المفوض القضائي عبد اللطيف لشكر يتبين ان هذا الاخير انتقل الى عنوان الطاعن بتاريخ 2022/2/17 ووجد المسمى عبد الرحيم الناوي بصفته مستخدم لدى المعني بالامر بذكره بطاقته الوطنية رقم BH45213 مما يجعل التبليغ الذي تم على الشكل المذكور تبليغا قانونيا ويجعل بالتالي ما تمسك به الطاعن على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من وجوب توجيه انذارين احدهما بالاداء والاخر بالافراغ فانه بالرجوع الى مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 نجدها تنص على انه " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في 15 يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء ..." المقتضى الذي يستشف منه ان الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما وبانصرام هذا الأجل وعدم أداء واجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الإنذار يكون التماطل ثابت في حقه و يتحقق السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة على الإنذار والافراغ وبالتالي فإن الأمر يقتضي توجيه إنذار واحد وليس انذارين وهو المنحى الذي سارت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 2/649 الصادر بتاريخ 2021/12/2 في الملف التجاري عدد 2019/3/2091، مما يجعل ما تمسك به الطاعن من اعفاء من اداء واجبات الكراء بفعل اغلاق المحلات التجارية نتيجة القرار الحكومي على اثر تفشي وباء كورونا فانه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق كلي ينفي المطل عن المدين خلال فترة الاغلاق لوجود عدر مقبول وفق المنصوص عليه في الفصل 254 من ق ل ع، فإن ذلك لا يمكن ان نعتبره قوة قاهرة على اعتبار ان القوة القاهرة وكما عرفها الفصل 269 من ق ل ع هي كل امر لا يستطيع الانسان ان يتوقعه كالظواهر الطبيعية وغارات العدو وفعل السلطة ويكون من شانه ان يجعل تنفيذ الالتزام

مستحيلا وانه وان كان تفشي الوباء امرا لا يستطيع الانسان توقعه وان كانت الاجراءات المتخذة من طرف السلطات على اثر الجائحة تدخل في نطاق فعل السلطة فان الشرط الثالث المنصوص عليه في الفصل 269 اعلاه وهو استحالة التنفيذ استحالة مطلقة غير متوفرة في النازلة مما يجعل ما تمسك به الطاعن على غير اساس ويتعين رد استئنافه لعدم قيام اسبابه على اساس وتاييد الحكم المستانف.

وحيث يتعين تحميل المستانف الصائر.

لـهذه الأسبـــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشـكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانف الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة والمقررة كاتبة الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **685**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: 2022/8206/5620

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ 2023/01/26
وهي مؤلفة من السادة:
رئيسة ومقررة
امساعد مستشارة
مستشارا
بمساعدة كاتبة الضبط
في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : *******
عنوانه :
ينوب عنه الاستاذ خالد العكز المحامي بهيئة القنيطرة
بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : *******
عنوانها:
ينوب عنها الاستاذ المحامي بهيئة القنيطرة
بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/05.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم *******بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2022/10/24 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2370 الصادر بتاريخ 2022/07/06 في الملف عدد 2021/8207/4100 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بقبول الدعوى وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه *******بتاريخ 2021/11/26، و تبعا لذلك فسخ العلاقة الكرائية و إفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بحي السلام بلوك 18 رقم 21 سيدي سليمان، و بأدائه لفائدة المدعية *******مبلغ 27.300.00 درهم الممثل لواجب كراء المحل التجاري عن المدة من أبريل 2021 إلى متم ماي 2022 مع النفاذ المعجل بخصوص هذا المبلغ الأخير وبأدائه 2000.00 درهم وتحميله الصائر .

وبجلسة 2023/01/05 ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية مع اسناد النظر عرضت من خلالها أن المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 2022/09/16 حسب صورة طبق الأصل شهادة التسليم رفقته و انه تقدم بالطعن فيه بالاستئناف بتاريخ 24 أكتوبر 2022 مما يثبت أن استئنافه جاء خارج الأجل و ان ما جاء بأسباب استئناف المستأنف ليس بها جديد يستحق الرد مما يسند معه العارض النظر للمحكمة في الموضوع بخصوصها ملتمسا التصريح بعدم قبول الاستئناف لوقوعه خارج الأجل .

وحيث أدرج الملف بجلسة 2023/01/05 الفي بالملف مذكرة جوابية مع اسناد النظر لنائب المستأنف عليها مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/26.

محكمة الاستئناف

حيث دفعت المستأنف عليها بعدم قبول الاستئناف لكونه قدم خارج الأجل القانوني ما دام ان تبليغ الحكم المطعون فيه إلى المستأنف تم بتاريخ 2022/09/16 حسب الثابت من شهادة التسليم.

وحيث إنه بالرجوع إلى شهادة التسليم المنجزة بمناسبة تبليغ الحكم المطعون فيه ان المستأنف توصل بواسطة أخيه السيد زكرياء بكوري حسب ذكره الذي وقع ورفض الإدلاء ببطاقته الوطنية، مما يجعل التبليغ الذي تم على الشكل المذكور تبليغا قانونيا وصحيحا، وأنه بالنظر إلى ان الاستئناف قدم بتاريخ 2022/10/24 فيكون مقدما خارج الأجل المنصوص عليه في الفصل 18 من قانون

إحداث المحاكم التجارية الذي هو أجل 15 يوما من تاريخ التوصل الأمر الذي يتعين التصريح بعدم قبوله.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهـذه الأسبــاب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : عدم قبول الاستئناف وتحميل المستأنف الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة والمقررة **كاتب الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **686**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/771**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد** *******

عنوانه ب:

نائبه الأستاذ المحامي بهيئة الدارالبيضاء

<u>بوصفه مستأنفا من جهة</u>

وبين : **السيد** *******

عنوانه ب :

ينوب عنه الأستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء

<u>بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.</u>

بناءا على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناءا على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناءا على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/12

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد *******بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/2/4 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 11770 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/12/1 في الملف عدد 2021/8219/8599 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 16800.00 درهم المتبقى من الواجبات الكرائية من 2019/6/1 الى نهاية شتنبر 2021 مع شمولها بالنفاذ المعجل، وبأدائه له تعويضا عن التماطل قدره 3000 درهم ، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له بتاريخ 2021/8/12 وبافراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بدوار أولاد أحمد المدرسة بدوار بوعزة الدار البيضاء وبتحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي والإصلاحي قدما وفق الشروط المتطلبة قانونا فهما مقبولين شكلا، وأنه لاينتقص من القول بقبول المقال الاستئنافي إغفال كلمة إلغاء طالما أن نفس الملتمس تضمن الحكم من جديد برفض الطلب وهو ما يعد نتيجة لطلب الإلغاء، هذا بالإضافة الى أن المستأنف تقدم بطلب إصلاحي لتدارك الاغفال لكلمة إلغاء، لدى يبقى ما أثاره المستأنف عليه بهذا الخصوص غير مجد للقول بعدم القبول.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد *******تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/9/3 عرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليه محلا تجاريا بسومة 700,00 درهم الأشهر ، وأنه امتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من يونيو 2019 الى متم شهر شتنبر 2021 رغم جميع المحاولات ، وأنه وجه له انذارا بالأداء والافراغ بواسطة المفوض القضائي توصل به شخصيا بتاريخ 2021/08/12 ،وأنه منحه أجل 15 يوما لأداء مبلغ 18.900,00 درهم من تاريخ توصله ، وأنه رغم مرور الأجل الممنوح له بالانذار ، فإنه أصر على الامتناع مما ألحق به ضررا ماديا ، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة

على الانذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2021/08/12 والحكم بإفراغه من المحل المكرى له هو ومن يقوم مقامه، والحكم عليه بادائه لفائدته مبلغ 20,600,00 درهم عن المدة من يونيو 2019 الى متم شتنبر 2021 ومبلغ 5000 درهم عن التماطل مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني وتحميله الصائر ، وعزز مقاله بنسخة من عقد و نسخة الإنذار ومحضر التبليغ .

وبناءا على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 2021/11/10 جاء فيها أنه مداوم على أداء السومة الكرائية شهريا إلا أن المدعي يسعى الى أن إفراغه من العين المكتراة بشتى الطرق ، وأن ما يوضح ذلك أنه قد سبق و أنذره من أجل الافراغ بعلة أن المحل المكترى آيل للسقوط ويحتاج الى اصلاحات بتاريخ 2021/07/06 ، فأجابه بأنه ملزم بالإدلاء برخصة الهدم، و أن المحل على ما يرام ، وأنه لما اتضح للمدعي أن هذا الاجراء غير كفيل بأن يفرغه بادر الى انذاره مرة أخرى من أجل الأداء و الافراغ بتاريخ 2021/08/12 ، إلا أنه وضح للمدعي من خلال رسالة الجواب على إنذار أنه دائم أداء السومة الكرائية ، و أنه لو كان حقا يتخلف عن أداء واجبات الكراء لكان من الأجدر بالمدعي أن ينذره في المرة الأولى من أجل الأداء و الإفراغ ،وأن ما يوضح بشكل جلي سوء نية المدعي في التقاضي هو أنه بادر الى رفع دعوى أخرى أمام المحكمة المدنية برفع السومة الكرائية ، فلو كان لا يقوم بأداء السومة الكرائية لكان المدعي أكثر تشبتا بالإفراغ ، إذ ما الغاية من رفع السومة الكرائية لمكتري لا يقوم بالأداء من أصله ، وأن المدعي الآن ممتنع عن أخذ السومة الكرائية من 2021/07/01 الى 2021/09/01 رغبة منه في أن يضعه موضع المتماطل عن الأداء ، إلا أنه قام بالإجراءات الكفيلة لضمان الحقوق من خلال استصدار أمر بالعرض العيني في الملف عدد 2021/1109/2298 و إيداع مبلغ الكراء بصندوق المحكمة ، كما أن المدعي اعتمد في مقاله الافتتاحي على مجرد ادعاءات ولم يتبث واقعة عدم أداء السومة الكرائية إعمالا للمبدأ الفقهي البينة على من ادعى واليمين على من أنكر ،وأنه قد اكتسب حق الكراء على العين المكراة بقوة القانون، وأنه تجدر الإشارة إلى أن الإنذار بالأداء و الإفراغ لم يحترم الاجراءات الشكلية، إذ أن المدعي ملزم بمنح 15 يوم كأجل عن الأداء و 15 يوم أخرى كأجل عن الافراغ ، وهو ما يضع الإنذار بموضع المختل شكلا ، لذلك يلتمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلا لعدم استيفائه للشروط الشكلية المتطلبة قانونا و الحكم برفض الطلب و احتياطيا الحكم بإجراء بحث في النازلة للوقوف على الحقائق ، وعزز مذكرته بنسخة من رسالة إندار و نسخة من رسالة الجواب على إندار و وصولات إيداع .

وبناءا على إدلاء نائب المدعي بمذكرة للتعقيب بجلسة 2021/11/24 جاء فيها أن المدعى عليه جاء في جوابه على الانذار المبلغ له من أجل أداء الكراء والذي بعثه نائبه بأنه يعاني منه بالسب وسوء المعاملة، كما قام بتقديم شكاية الى وكيل الملك بمحكمة عين السبع ، و أن المدعى عليه لو لم يؤد ما وجب عليه والمفصل بالانذار الذي توصل به شخصيا في الأجل الممنوح له حسب القانون وهو يحاول در الرماد في العيون بالأوهام ، و أن التماطل ثابت في حقه ولم يثبت ادعاؤه لإثبات مزاعمه الواهية ، لذلك يلتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي ورد ما جاء في مذكرة المدعى عليه لعدم الاثبات والحاقه الضرر بمصالحه، وعزز مذكرته بنسخة الجواب على الانذار .

وبناءا على إدلاء نائب المدعى عليه برسالة الادلاء بوثائق بجلسة 2021/11/24 جاء فيه أنه يلتمس قبول الوثائق المدلى بها و إدراجها في الملف ، وعزز رسالته باشهاد .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد *******بواسطة نائبه وجاء في أسباب استئنافه من حيت الدفع بعدم احترام الشروط الشكلية للإنذار أنه بالإطلاع على المادتين 8 و 26 من قانون 49.16 يتضح أنه يجب على المكري أن يقوم بإنذار المكتري من أجل الأداء و منحه أجل 15 يوم كاجل عن الأداء ، و إنذار آخر عن الإفراغ يحمل نفس المدة كأجل أي يحمل 15 يوم أخرى ، وأن الفقه القانوني يتضمن توجهين في هذا المضمار التوجه الأول أن يكون الانذارين مستقلين عن بعضهما البعض بنفس الآجال أي أجل 15 يوم عن الإندار بالأداء و إنذار آخر يحمل أجل 15 يوم أخرى كأجل عن الإفراغ ، والتوجه الثاني أن يكون إنذار واحد بالاداء و الإفراغ ولكن يحمل في طياته الاجلين معا 15 يوم عن الأداء و 15 يوم أخرى عن الإفراغ ، بحيث يصبح مجموع الأجلين معا 30 يوم، وأن كل من قانون 49.16 و القضاء في القرار القضائي عدد 881 الصادر بتاريخ 29 ماي 2019 في ملف عدد 731/8206/2019 يقول في قاعدته المكري في إطار قانون 49.16 غير ملزم باندارين مستقلين الأول بالأداء يحمل أجل 15 يوم و الثاني بالإفراغ يحمل أجل 15 يوم أخرى ، ولكن يمكنه أن يبعث بإنذار واحد يحمل الأجلين معا 15 يوم عن الأداء و 15 يوم أخرى عن الإفراغ، و كذا الفقه القانوني قد جزم على ضرورة منح الأجلين معا 15 يوم عن الأداء و 15 يوم أخرى عن الافراغ ، فإنه بالإطلاع على الإندار الذي أدلى به واحدة متمثلة في 15 يوم عن الأداء دون ذكر أي أجل للإفراغ مما يكون معه الانذار عليه معيب شكلا ومن حيث الدفع بأداء السومة الكرائية شهريا أن المحكمة الابتدائية التجارية قد أغفلت النظر في هذا الدفع رغم بسطه أمامها مما يجعل معه الحكم الإبتدائي غير ذي أساس و مجانب للصواب ومن حيت الدفع باداء السومة الكرائية شهريا وأنه كان يؤدى السومة الكرائية شهريا و بكل انتظام، وأنه سبق و أن أدلى باشهاد في المرحلة الإبتدائية يفيد ذلك ، إلا أن المحكمة الإبتدائية اولت الإشهاد في غير تأويله و اعتبرت بأنه يتعلق بمبلغ يفوق 10.000 درهم بحيث اعتبرت أن الاشهاد يرد على الفترة الممتدة بين يونيو 2019 الى متم شهر شتنبر 2021 ، و انه يتعلق بعرض مبلغ الكراء لهذه المدة على المكري دفعة واحدة ، و الأصل أن الاشهاد لا يتضمن أي عبارات تفيد ذلك وأنه عكس ما استنبطته المحكمة الابتدائية و كما هو وارد في الاشهاد بأن الشهادة تتعلق باداء المستأنف للمستأنف عليه مبالغ الكراء شهريا أي أن الشاهد بحكم جلوسه في المقهى التي يمتلكها المستأنف عليه كان يراه و هو يقوم بأداء واجبات الكرائية للمستأنف عليه في الفترة الممتدة بين يونيو 2019 الى متم شهر شتنبر 2021 أكثر من مرة ، و كان يرى المستأنف عليه يقبض المبلغ الممثل السومة الكرائية 700 درهم ، وأنه و أخدا بشهادة الشاهد والذي يستعد للإدلاء بها أمام المحكمة في أي وقت و أخدا بما سبق بيانه فإن الشهادة تتعلق بواقعة مشاهدة أداء سومة كرائية شهريا خلال الفترة الممتدة بين يونيو 2019 الى متم شهر شتنبر 2021 و المعلوم أن السومة الكرائية لا تتجاوز 700 درهم، كما يجعل الشهادة جائز الأخذ بها ، ومن حيت عرض و إيداع مبلغ 2100درهم أنه تجدر الإشارة إلى أن العرض العيني و الإيداع لمبلغ 2100 درهم و الذي أدلى به في المرحلة الإبتدائية لا يتعلق بالفترة الممتدة بين يونيو 2019 الى متم شهر شتنبر 2021، نظرا لكونه هو سابق أداء السومة الكرائية عن هذه المدة فلا موجب قانوني لأدائها مرة أخرى ،

وقد أوضح هذا في الرسالة الجوابية على إندار الأداء و الإفراغ و أمام المحكمة الابتدائية في مذكراته و من خلال شهادة الشاهد، وأن 2100 درهم الممثلة العرض العيني و الإيداع هي عن الفترة الممتدة بين 2021/7/1 الى 2021/10/1 التي أصبح فيها المستأنف عليه ممتنع عن قبض السومة الكرائية كما أفاد ذلك السيد المفوض القضائي في محضر العرض العيني ، و ليس لها علاقة بالفترة الممتدة بين يونيو 2019 الى متم شهر شتنبر 2021 ، وأن المحكمة الابتدائية لما احتسبت مبلغ 2100 درهم عن المدة الممتدة يونيو 2019 الى شتنبر 2021 و الأصل أنه سبق أن أدى مبالغ الكراء عن هذه المدة كما سلف بيانه و كما هو مضمن في الاشهاد تكون قد جعلت وصل الإيداع كقرينة على عدم الأداء ، و جعلت حكمها مجانبا للصواب ، و من حيت الدفع بسوء نية في التقاضي فإن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية و مخالف لمقتضيات المادة 5 من ق.م.م نظرا لكونه يسعى الى أن يفرغه بشتى الطرق من العين المكراة و بدون اي وجه حق رغم أنه دارك أداء السومة الكرائية ، وأن ما يوضح ذلك هو أنه سبق و أن أنذره المدعى عليه بأن المحل آيل للسقوط و يحتاج لاصلاحات بتاريخ 2021/07/06 ، فأجابه برسالة جوابية مفادها أن المحل لا يحتاج لاصلاحات و أنه إن صح ما يقول فإنه يجب عليه أن يدلى برخصة الهدم من السلطات المختصة ، و أنه عندما اتضح للمستأنف عليه بأن هذه الوسيلة غير مجدية عمد إلى إرسال إنذار، لأجل الأداء و الإفراغ بتاريخ 2021/8/12 رد عليها برسالة جوابية أفاد من خلالها أنه دائم أداء السومة الكرائية ، و منه يتضح أنه لو لم يكن يؤدي السومة الكرائية لكان الأحرى بالمستأنف عليه أن يرسل إنذارا لأجل الأداء و الإفراغ أولا لا أن يرسل إنذار مفاده أن المبنى آيل للسقوط ،هذا من جهة ومن جهة أخرى فمن غير المنطقي أن يصبر المستأنف عليه على عدم أداء السومة الكرائية كل هذه المدة دون أن يقوم باي إجراء، وبه يتضح سوء نيته في التقاضي واستعماله كل الوسائل لأجل إفراغه ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا الحكم المستأنف فيما قضى به بالحكم على المدعى عليه باداءه لفائدة المدعي مبلغ 16.800.00 درهم المتبقي عن الواجبات الكرائية من 2019/06/01 الى نهاية شتنبر 2021 مع شمولها بالنفاد المعجل، و بأدائه له تعويضات عن التماطل قدره 3000 درهم وبالمصادقة على الإندار بالاداء و الإفراغ له بتاريخ 2021/08/12 وبافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بدوار أولاد أحمد المدرسة بدار بوعزة بالدار البيضاء او الحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا الحكم بإجراء بحث للوقوف على حقائق النازلة ولإحقاق الحق ، وأرفق المقال بنسخة من الحكم الإبتدائي ووصل إيداع ومقال افتتاحي ووصل الإيداع وإنذار ورسالة جوابية .

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أنه يؤكد أن الحكم المستأنف صادف الصواب ويتبنى العلل التي علل به ، هذا من جهة ومن جهة ثانية فإنه يسند النظر للمحكمة في مدى توفر الشروط الشكلية في مقاله ، وأن المدعى عليه مقاله متناقضا مع عرض الوقائع والمطالب الختامية في مقاله وأنه يلتمس الحكم بتأييد الحكم المستأنف والمصادقة على الانذار بالافراغ ، وأن هذا التناقض والارتباك دليل على امتناع المدعى عليه بالوفاء بالالتزامات الواجبة عليه بمقتضى العقد والقانون، وأن ما يؤكد امتناعه هو رفضه تنفيذ الحكم المستأنف القاضي عليه بالأداء مع النفاد المعجل، كما أن المدعى عليه لم يقم بأداء واجبات الكراء عن المدة اللاحقة لإثبات الجدية

وأنه متمادي في التماطل والتعسف والحاق الضرر المادي والمعنوي بالعارض ، ملتمسا الحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا ورفضه موضوعا وتأييد الحكم المستأنف ، وأرفق المذكرة بمحضر الامتناع .

و بناءا على مقال إصلاحي مع مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح من حيث المقال الإصلاحي أنه من خلال قراءة أوجه دفاعه يتضح أنه يلتمس صراحة من المحكمة إلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به ، وأنه عند كتابة ملتمسات المقال الإستئنافي تسرب خطأ مادي فعوض كتابة " إلغاء الحكم الابتدائي " تمت كتابة " تأييد الحكم الابتدائي وأنه من خلال مقاله هذا يريد تصحيح الخطأ المادي الذي تسرب الى المقال الإستئنافي، ومن حيت المذكرة التعقيبية أنه لازال يؤكد أنه دائم أداء السومة الكرائية ، وأنه لم يتوقف قط عن دفع السومة الكرائية خلال الفترة الممتدة بين يونيو 2019 الى متم شهر شتنبر 2021 ،كما أنه قد أدلى بأشهاد من أحد الجيران رآه يسلم المستأنف عليه مبلغ الكراء أكثر من مرة خلال هذه المدة ، نظرا لكونه يجلس في مقهى يمتلكها المستأنف عليه و واقعة أداء السومة الكرائية تتم في نفس المقهى ، وأنه يرى أنه مادام قد سبق له أداء السومة الكرائية فلا مجال لأن يؤديها مرة أخرى خلال هذه المدة خصوصا وأن الحكم الابتدائي لم يكتسب قوة الشيء المقضي به بعد ، ولا زال في مرحلة الاستئناف التي تنشر الدعوى من جديد أمام هيئة أخرى، وأن أدائه السومة الكرائية أكده في رسالته الجوابية على إنذار وأمام المحكمة الابتدائية في كل مذكراته و أمام المحكمة الإستئنافية ، وأدلي باسناد يفيد ذلك وأن المحكمة بفراستها و حكمتها وتجربتها ستستشف ذلك اذا قامت بإجراء بحث للوقوف على الحقائق واستدعائها الشاهد ، وبخصوص أداءه السومة الكرائية خلال المدة بعد إقامة الدعوى فإن المستأنف عليه قام أمر بإجراء عرض عيني عن الفترة الممتدة بين 2021/07/01 الى 2021/10/01 وأنه بعد عرض مبلغ 2100 درهم على المستأنف عليه امتنع عن قبض السومة الكرائية كما أفاد ذلك السيد المفوض القضائي في محضر العرض العيني ، ليودع المبلغ في المحكمة كما سبق ، وأوضح في مقاله الإستئنافي و أدلى بما يثبت ذلك وأنه بامتناع المستأنف عليه عن قبض السومة الكرائية تتضح سوء نيته و رغبته في إفراغه بأي وجه من الوجوه، وأن ادعاءاته بعدم الأداء عن الفترة بعد إقامة الدعوى مع وجود محضر امتناع و وصل أداء الصندوق المحكمة يوضح أن إدعاءاته قائمة على الافتراء من الأول ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بالحكم على المدعى عليه باداءه لفائدة المدعي مبلغ 16.800.00 درهم المتبقي عن الواجبات الكرائية من 2019/06/01 الى نهاية شتنبر 2021 مع شمولها بالنفاد المعجل، و بأدائه له تعويضات عن التماطل قدره 3000 درهم ، وبالمصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ له بتاريخ 2021/08/12 وبافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بدوار أولاد أحمد المدرسة بدار بوعزة بالدار البيضاء ، والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا الحكم بإجراء بحث للوقوف على حقائق النازلة ولاحقا الحق .

وبناءا على مذكرة تعقيب لنائب المستأنف عليه و الذي أوضح أن المقال الاصلاحي مخالف للفصل 142 من ق م م وأن ما يؤكد التماطل أنه سبق له رفع شكاية ضده زعم فيها بتاريخ 2021/8/4 أنه تعرض لمجموعة من التهديدات ورد عليها بالنفي وأكد أن المدعى عليه يمتنع عن أداء الكراء ، ملتمسا الحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا و رفعه موضوعا.

و بناءا على مذكرة رد المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح من حيت إحترام مقتضيات المادة 142 من ق.م.م فإن الاستئناف تم تقديمه داخل الأجل القانوني وتم من خلاله احترام جميع الشروط المنصوص عليها في المادة 142 من ق.م.م و التي تنص على ما يلي " يجب أن يتضمن المقال الأسماء الشخصية والعائلية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة كل من المستأنف والمستأنف عليه وكذا اسم وصفة وموطن الوكيل عند الاقتضاء وأن يبين إذا تعلق الأمر بشركة اسمها الكامل ونوعها ومركزها، وأن يتضمن كذلك موضوع الطلب والوقائع والوسائل المثارة وترفق المستندات التي يريد الطالب استعمالها بالمقال " وأنه بالاطلاع على المقال الاستئنافي فإنه قد احترم جميع هذه الشروط من ذكر الاسماء العائلية والشخصية ومحل إقامة كل من المستأنف و المستأنف عليه ، وكذا موضوع الطلب وتحر بسط جميع الوسائل المثارة وترفق المستندات اللازمة في المنازعة المنشورة بين يدي المحكمة ، وأن المقال الاصلاحي الذي تقدم به هو وسيلة لإصلاح خطأ مادي تسرب الى المقال الاستئنافي وهي مكنة قانونية لإصلاح الأخطاء المادية في المنازعة القضائية ، ومن حيت الدفع باعتبار تصريحات الضابطة القضائية كقرينة على سوء النية في التقاضي فإنه وعلى عكس ما يدعيه المستأنف عليه فإن الشكاية التي تقدم بها في مواجهة المستانف عليه و التي مفادها أنه يتعرض لتهديدات كانت قبل ارسال المستأنف عليه لانذار الأداء والإفراغ أو المنازعة القضائية أمام المحكمة الابتدائية، وأن الإنذار بالأداء والافراغ و المنازعة المعروضة على المحكمة هي كيدية لا غير، وأنه كرد فعل تعسفي سيء النية على الشكاية التي تقدم بها في مواجهته ، وأنه لو كان المستأنف عليه محقا في ادعاءاته لما صبر كل هذه المدة ، بل ولما عمد إلى ارسال إنذار رام الى الافراغ لأن المبنى آيل السقوط قبل إرساله لانذار آخر لأجل الافراغ و الأداء بعد علمه أن الانذار الأول لن يجدي أي نفع ، بل ولا عمد إلى انذاره إلى الأداء والافراغ بعد الشكاية التي قام بها ، ومن حيت الدفع بأداء السومة الكرائية فإنه لازال يؤكد أنه دائم أداء السومة الكرائية ، وأنه لم يتوقف قط عن دفع السومة الكرائية خلال الفترة الممتدة بين يونيو 2019 الى متم شهر شتنبر 2021 ، كما أنه قد أدلى بأشهاد من أحد الجيران رآه يسلم المستأنف عليه مبلغ الكراء أكثر من مرة خلال هذه المدة ، نظرا لكونه يجلس في مقهى يمتلكها المستأنف عليه و واقعة أداء السومة الكرائية تتم في نفس المقهى، وأنه يرى أنه مادام قد سبق له أداء السومة الكرائية فلا مجال لأن يؤديها مرة أخرى خلال هذه المدة ، خصوصا وأن الحكم الابتدائي لم يكتسب قوة الشيء المقضي به بعد ولا زال في مرحلة الاستئناف التي تنشر الدعوى من جديد أمام هيئة أخرى ، وأن أداءه السومة الكرائية أكده في رسالته الجوابية على إندار وأمام المحكمة الابتدائية في كل مذكراته وأمام المحكمة الإستئنافية ، وأنه أدلى باسناد يفيد ذلك، وأن المحكمة بفراستها و حكمتها و تجربتها ستستشف ذلك اذا قامت بإجراء بحث للوقوف على الحقائق واستدعاها الشاهد، أما بخصوص أدائه السومة الكرائية خلال المدة بعد إقامة الدعوى ، فإنه قام أمر بإجراء عرض عيني عن الفترة الممتدة بين 2021/07/01 الى 2021/10/1 وأنه بعد عرض مبلغ 2100 درهم على المستأنف عليه امتنع عن قبض السومة الكرائية كما أفاد ذلك السيد المفوض القضائي في محضر العرض العيني ليودع المبلغ في المحكمة ،كما سبق و أوضح في مقاله الإستئنافي وأدلى بما يثبت ذلك ، وأنه بامتناع المستأنف عليه عن قبض السومة الكرائية تتضح سوء نيته ورغبته في إفراغه بأي وجه من الوجوه وأن ادعاءاته بعدم الأداء عن الفترة بعد إقامة الدعوى مع وجود محضر امتناع ووصل أداء الصندوق المحكمة يوضح أن إدعاءاته قائمة على الافتراء من الأول ، ملتمسا الحكم وفق المقال الاصلاحي للمقال الاستئنافي .

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2022/06/15 والقاضي بإجراء بحث وفق المدون بمحضر الجلسة.

وبناءا على مذكرة بعد تعذر إجراء البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي التمس تأييد الحكم المستأنف وتحميله الصائر .

وبناء على طلب إضافي شاهد المدلى به من طرف المستأنف بواسطة نائبه ملتمسا الاستماع اليه الى جانب الشاهد الأول .

وبناءا على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أنه يكتري المحل التجاري من السيد المرجاني بوسيل و مداوم على أداء السومة الكرائية شهريا ، وأن غرض المستأنف عليه هو إخراجه من العين المكتراة رغم أداءه للسومة الكرائية كما يتضح من خلال الذي أدلى في المرحلة الابتدائية وكذا الاشهاد المضمن، وأن الإشهادان يفيدان أنه يؤدي السومة الكرائية وهو الذي يفيد أنه أثبت الأداء ليلقي عبئ الإثبات على المستأنف عليه ، وأنه تمسك في كامل أطراف الدعوى كونه يؤدي السومة الكرائية، وأن المستأنف عليه لم يوضح في جلسة البحث سبب ارسال إنذار من أجل أن المبنى آيل للسقوط في المرة الأولى مادام أنه لا يؤدي السومة الكرائية ومن خلال هذا الإنذار المرسل تتضح سوء نية المستأنف عليه في إفراغه فلما ظهر له أن المباني الآيلة للسقوط مرتبطة بقرارات إدارية من السلطة المحلية بادر و بسوء نية إلى إرسال إنذار بالأداء والإفراغ ، فلو كان لا يؤدي السومة الكرائية حقا لكان أولى به إرسال إنذار بالأداء والإفراغ أولا، وأن التناقض يظهر أيضا من خلال الإنذار الذي تلقاه مجددا والذي يفيد أنه لا يؤدي مبالغ الكراء من أكتوبر 2021 ، ليكون بهذا قد تناقض مع الإنذار الأول الذي يقول أنه لا يؤدي السومة الكرائية من 2019، وهو الأمر الذي لا يجد معه أي تفسير إلا عدم صحة إدعاءات المستأنف عليه، كما أنه لم يستطع خلال البحث الإدلاء بأي إثبات يفيد عدم أداء السومة الكرائية و هو المدعي و الأصل أن البينة على من ادعى و اليمين على من أنكر، وأن المستأنف عليه لم يحترم كذلك الشروط الشكلية المتطلبة في الإنذار فبادر الى إرسال إنذار من أجل الأداء و الإفراغ بأجل 15 يوم ، والأصل أن يتضمن الإنذار 15 يوم من أجل الأداء و 15 يوم أخرى من أجل الإفراغ في حالة عدم الأداء ليصبح الأجل هو 30 يوم وهو ما لم يحترمه المستأنف عليه ، ملتمسا الحكم وفق المقال الاستئنافي . وأرفق المذكرة بإشهاد ونسخة من إنذار .

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/1/12 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/26 .

محكمـة الاستئـناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث انه بالرجوع الى الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 2021/8/12 تبين أن موضوعه هو أداء الكراء عن المدة من 2019/6/1 الى متم غشت 2021 بسومة 700 درهم داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ، وبذلك يكون الإنذار قد جاء مستوفيا لما أوجبته المادة 26 من قانون 49.16 من ذكر السبب ومنح أجل للأداء تحت طائلة الإفراغ وهو الأجل الوحيد الذي نص عليه مشرع قانون 49.16 وحسمت فيه محكمة النقض في قرارها عدد 2/649 الصادر بتاريخ 2021/12/2 ملف عدد 2019/2/3/2091 لذا يتعين رد ما أثير بهذا الخصوص .

وحيث إنه أمام تمسك الطاعن بأن له شاهد لإثبات انتظامه في أداء الكراء بما في ذلك موضوع الإنذار فقد قررت هذه المحكمة إجراء بحث بحضور الشاهد إلا أنه تخلف عن الحضور بعد أن رجع استدعاؤه بملاحظة تعذر العثور عليه وبعد أن أفاد المستأنف بأن الشاهد المذكور يتعذر العثور عليه ، ولأن ملتمس الطاعن بعد تعذر إجراء بحث الاستماع الى شاهد آخر فضلا على أنه لم يسبق أن أشار إليه سواء خلال المرحلة الابتدائية أو من خلال مقاله الاستئنافي فإن محكمة النقض وفي قرار حديث لها قضت بأن العبرة للاثبات بواسطة شهادة الشهود هو بمجموع المبلغ المطلوب وليس مبلغ الوجيبة الشهرية وهو القرار عدد 2/598 المؤرخ في 2022/9/1 في الملف التجاري عدد 2021/2/3/212 ولأن مجموع الكراء موضوع الإنذار يفوق مبلغ 10000 درهم فإنه لا مجال للاستماع الى الشاهد .

وحيث ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس وتأييد الحكم المستأنف الذي جاء مصادفا للصواب لما قضى بالإفراغ والأداء بعد أن خصم مبلغ 2100 درهم الذي أودعه المستأنف لفائدة المستأنف عليه.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لـهذه الأسبـــــاب

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

في الشـكل : قبول الاستئناف و الطلب الإصلاحي.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

ص/ص

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **687**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/2297**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيدة *******.**

عنوانها ب:

ينوب عنها الأستاذ المحامي بهيئة الرباط.

<u>بوصفها مستأنفة من جهة</u>

وبين : **مكتب *******للعقارات في شخص ممثله القانوني نيابة عن السيد محمد غاني.**

عنوانه ب :

تنوب عنه الأستاذ المحامية بهيئة الرباط.

<u>بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.</u>

بناءا على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناءا على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
وبناءا على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/19
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة ******* بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/03/25 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4691 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2021/12/15 في الملف عدد 2021/8207/1712 والذي قضى في الطلب الأصلي في الشكـل بقبول الدعوى و في الموضوع على المدعى عليها موساعيف سارة بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 277.800,00 درهم الذي يمثل ما تبقى في ذمتها من واجبات كراء المدة المبتدئة من شهر مارس 2018 الى شهر ابريل 2021 ، وبإفراغها هي او من يقوم مقامها أو بإذنها من مقهى خيمة شهرزاد الكائنة بالطابق السفلي رقم 2 شارع الكفاح حي اليعقوب المنصور الرباط مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقها في حدها الأدنى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحميلها مصاريف الدعوى ورفض مازاد عن ذلك من طلبات، وفي الطلب المضاد في الشكل عدم قبوله وتحميل رافعته مصاريفه.

وبناءا على الطلب الإضافي المؤدى عنه الرسم القضائي المدلى به من طرف المستانف عليه بواسطة نائبه و الذي التمس من خلاله الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدته مبلغ 225000 درهم عن المدة من 2021/5/1 الى 2022/7/1 وتحميلها الصائر .

وحيث إنه وبجلسة 2023/1/19 أدلى نائب المستانفة بطلب الاشهاد على تنازل المستأنف عليه عن الدعوى بعد وقوع صلح بين طرفي النزاع والذي عرضت من خلاله أنها توصلت الى صلح نهائي لا رجعة فيه بينها وبين الطرف المدعي الذي تنازل بموجب ذلك بواسطة دفاعه عن الدعوى الحالية المرفوعة ضدها موضوع الملف الحالي الذي يحمل رقم 22/2006/2297 ملتمسة الاشهاد على هذا التنازل مع ترتيب كافة الآثار القانونية الواجبة مرفقة الطلب باشهاد بالتنازل عن الدعوى لوقوع الصلح صادر عن نائبة المستأنف عليه والتي ومن خلاله أوضحت أنه بناءا على وقوع صلح بين أطراف النزاع كل من السيد محمد كافي النائب عنه مكتب ******* والسيدة سارة مساعيف أن موكلها قد تسلم منه مبلغ 200000 درهم عن مستحقات الكراء و اعفاه من باقي الواجبات الكرائية ، كما تسلم موكلها مفاتيح المحل موضوع النزاع المسمى مقهى شهرزاد الكائن بالطابق السفلي رقم 2 شارع الكفاح حي اليعقوب

المنصور الرباط ، وبذلك فهو يتنازل له عن الدعوى في الملف عدد 2022/8206/2297 وأن هذا الصلح نهائي لا رجعة فيه . كما حضر نائب المستأنفة بجلسة 2023/1/19 والتمس تسجيل تنازله عن الاستئناف.

وحيث إن التنازل انصب على حق مسموح بالتخلي عنه ويملك الطرف حق التصرف فيه .

وحيث إنه أمام التنازل الواضح والصريح سواء للمستأنفة أو عن الاستئناف للمستانف عليه عن الدعوى موضوع الملف الاستئنافي فإنه لايسع هذه المحكمة سوى تسجيل تنازلهما المذكور وكذا عن تنفيذ مقتضيات الحكم المستأنف والتصريح تبعا لذلك بأن الطلب الإضافي أصبح غير ذي موضوع .

وحيث يتعين تحميل كل متنازل صائر دعواه .

لـهذه الأسبـــــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:
بتسجيل تنازل المستأنفة عن استئنافها وبتنازل المستأنف عليه عن الدعوى وعن تنفيذ مقتضيات الحكم المستأنف و التصريح تبعا لذلك بكون الطلب الإضافي أصبح غير ذي موضوع وتحميل كل متنازل صائر دعواه .
وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

ص/ص

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **688**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/3133**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : *********للتأمين في طور التصفية في شخص المصفي القانوني السيد ابحماوي محمد**
الكائن مقرها الاجتماعي ب :
نائبها الأستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء

<u>بوصفها مستأنفة من جهة</u>

وبين : **شركة *******في شخص ممثلها القانوني**
الكائن مقرها الاجتماعي ب:

<u>بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى.</u>

بناءا على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناءا على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناءا على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/12

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به الطاعنة بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/05/24 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1863 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/02/28 في الملف عدد 2021/8219/11279 و الذي قضى في الشكل بعدم قبول الدعوى وابقاء الصائر على رافعتها.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن *******للتأمين في طور التصفية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/11/15 عرضت من خلاله أن المدعى عليها شركة *******تكتري منها محل تجاري كائن ب 16 زنقة العريبي جيلالي الطابق الأول الدار البيضاء بسومة محددة في مبلغ 5.103,00 درهم شهريا ، وأنها مدينة لها بما مجموعه مبلغ 66.339,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح نونبر 2020 إلى متم شهر نونبر 2021 ، وأنها وجهت لها إنذارا تعذر تبليغه لكون المدعى عليها انتقلت من العنوان ، والتمست قبول المقال شكلا وفي الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 66.339,00 درهم واجبات الكراء عن المدة أعلاه وبأدائها تعويضا عن التماطل قدره 4.000,00 درهم، والتصريح بالمصادقة على الإنذار الموجه إلى المدعى عليها، والحكم بفسخ الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها 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 وبشمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر ، وأرفقت المقال بنسخة من شهادة الملكية، صورة من عقد الكراء ، نسخة من طلب تبليغ إنذار ومحضر إخباري.

وبناءا على المذكرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 2021/12/20 أدلت من خلالها بصوررة من وصل الإشعار بالتوصل وصورة من وثيقة المراجعة الودية للوجيبة الكرائية.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة و جاء في أسباب استئنافها أن الحكم الابتدائي المستأنف قضى بعدم قبول الدعوى استنادا إلى التعليل التالي " حيث إنه بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة عقد الكراء المؤرخ في 1992/01/20 يتبين أنه لا يتضمن إسم المدعى عليها، فضلا على أنها لم تدل بما يفيد قيام العلاقة الكرائية بين الطرفين مما يجعل طلبها مجردا من الحجج المطلوب الإدلاء بها وبالتالي صفتها غير ثابتة حسب مقتضيات الفصول 1 و 2 و 3 و 32 من ق.م.م مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله شكلا " لكن هذا التعليل مشوب بعيب النقصان والفساد الموازي لانعدامه وبعيب خرق القانون، ذلك أن المحكمة اكتفت فقط بالإطلاع على مرفقات المقال الافتتاحي ولم تلتفت إلى الوثيقة المرفقة بالمذكرة المدلى بها لجلسة 2021/12/20 وهي نسخة طبق الأصل من وثيقة المراجعة الودية لثمن الكراء تحمل تأشيرة وتوقيع كل من العارضة كطرف مكري والمستأنف عليها كطرف مكتري وهي الوثيقة المؤرخة في 2020/02/17 وتتضمن بوضوح عنوان المحل المكترى المدعى فيه وثمن الكراء الجديد المتفق عليه، وأنها عززت طلبها أيضا بنسخة من عقد الكراء والذي لئن كان لا يحمل إسم المستأنف عليها كما ذهب إلى ذلك الحكم المطعون فيه فإنه يحمل اسم السيدة إلهام بنونة التي اكترت بداية باسمها المحل المدعى فيه منها وأسست به شركة ذات المسؤولية المحدودة تحت اسم شركة سينا بنونة المستأنف عليها كما يبين ذلك النظام الأساسي للشركة المرفق طيه ، ومن تم أصبحت العلاقة الكرائية محددة ما بينها وبين الشركة المستأنف عليها بدليل وثيقة المراجعة الودية لثمن الكراء الملفى بها بملف، وأن وثيقة المراجعة الودية لثمن الكراء ونسخة عقد الكراء والنظام الأساسي للشركة المستأنف عليها هي وثائق حاسمة في إثبات الصفة في الإدعاء ، ثم إنه لا يتصور وجود مراجعة لثمن الكراء دون وجود علاقة كرائية من الأصل، ويبقى من البديهي القول بأن الإثبات حر في المادة التجارية ولا يستقيم تقييده بأي حال، ومع ذلك فإنها تدلي أيضا لإثبات العلاقة الكرائية بنسخة من أمر استعجالي قضى بالإذن لها باسترجاع حيازة المحل المكترى المدعى فيه من يد المستأنف عليها و بنسخة من محضر استرجاع حيازة المحل المذكور ويتعين اعتبار أسباب الاستئناف وبالتالي التصريح بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق طلباتها المفصلة بمقالها الافتتاحي في شقها المتعلق بأداء الكراء و التعويض عن التماطل فقط مادام أنها استرجعت حيازة المحل المكترى كما يفيد ذلك محضر استرجاع الحيازة ، ملتمسة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا القول باعتبار أسباب الإستئناف وبالتالي التصريح بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق طلباتها المفصلة بالمقال الافتتاحي للدعوى في الشق المتعلق فقط بأداء الكراء والتعويض عن التماطل و تحميل المستأنف عليها الصائر، وأرفقت المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف ونسخة من النظام الأساسي للشركة المستأنف عليها و نسخة أمر استعجالي باسترجاع حيازة محل مكترى، و نسخة من محضر استرجاع حيازة محل .

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/01/12 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/26 .

محكمـة الاستئـناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن استئناف الطاعنة اقتصر على الشق المتعلقة بأداء الكراء و التعويض عن التماطل .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين ان المستأنفة تربطها علاقة كرائية مع المستأنف عليها بدليل وثيقة مراجعة الكراء المؤرخة في 2020/2/17 و الموقعة بينهما، وأنه بالرجوع الى النظام الأساسي للمستأنف عليها تبين انها شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك وحيد هي ممثلتها القانونية السيدة الهام بنونة والتي هي في نفس الوقت المكترية في عقد الكراء الذي كان بداية مع المستأنفة ، وهو ما يستفاد منه أن العلاقة الكرائية اصبحت مع شخص معنوي في شخص ممثلته التي هي المكترية السابقة، وأن المحكمة مصدرة الحكم رغم الاشارة الى وثيقة مراجعة الكراء إلا أنها اغفلت مناقشتها وترتيب الأثر القانوني عنها، واعتبارا للأثر الناشر للاستئناف فإنه يتعين الحكم على المستأنف عليها بأدائها لكراء المدة من 2020/11/1 الى متم نونبر 2021 بسومة 5103 درهم والواجب عنها مبلغ 66339 درهم، مما وجب معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب أداء واجبات الكراء والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة المبلغ أعلاه مع تأييده فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض عن التماطل طالما أنه لم يثبت أن الطاعنة قد استوفت ما أوجبه القانون من إجراءات لتبليغ الإنذار وفق الشكل المتطلب قانونا .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لـهذه الأسبـــــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا في حق المستأنف عليها:

في الشـكل : قبول الاستئناف.

في الموضـوع : بإلغاء الحكم المسـتأنف فيما قضـى به من عدم قبول طلب واجبات الكراء و الحكم من جديد بقبوله شـــكلا وفي الموضـــوع بأداء المســـتأنف عليها لفائدة المســـتأنفة مبلغ 66339 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2020/11/1 الى متم نونبر 2021 وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

ملف رقم: **2022/8206/3238**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **689**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/3238**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد محمد** ******

عنوانه ب : ينوب عنه الأستاذ عبد الكريم مرشد المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنف من جهة

وبين : **السادة يوسف** ****** ، **مريم** ****** ، **عائشة** ******

عنوانهم ب:

ينوب عنهم الأستاذ الفاتحي عاشر المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

بناءا على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناءا على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

ملف رقم: **2022/8206/3238**

وبناءا على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/12

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد ****** بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/05/27 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2030 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/3/3 في الملف عدد 2021/8219/9256 و الذي قضى في الشكل قبول جميع الطلبات، وفي الموضوع في الطلب الأصلي أداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 15.000 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من نونبر 2016 الى ابريل 2021 بسومة شهرية محددة في مبلغ 600 درهم شهريا ، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ به بتاريخ 2021/04/21 وبفسخ عقد الكراء و بافراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه او باذنه المحل المكترى الكائن ببلوك الجماعة القروية الرقم 26 سيدي الجماعة القروية الرقم 26 سيدي معروف الدار البيضاء ، مع النفاذ المعجل في الشق المتعلق باداء الكراء، و بتحميله الصائر ، و رفض الباقي، وفي طلب التدخل الإرادي في الدعوى برفضه مع ابقاء الصائر على رافعه .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2022/05/16 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 2022/05/27 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا ، وأنه لا يجبر المستأنف على توجيه استئنافه ضد كل من كان طرفا في الدعوى وإنما من كانت له مصلحة في الاستئناف ضده لذا يتعين رد ما أثاره المستأنف عليهم بهذا الخصوص .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد يوسف ****** ومن معه تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/09/22 عرضوا من خلاله أنهم يملكون عن مورثهم السيد محمد ****** المحل التجاري الكائن ببلوك الجماعة القروية الرقم 26 سيدي معروف الدار البيضاء كما هو ثابت من خلال رسم الاراثة أولا ثم من خلال عقد تنازل ثانيا، و وأن مورثهم قد كان اكرى هذا المحل التجاري للمدعى عليه بسومة كرائية قدرها 1500.00درهم شهريا غير شاملة لواجب الخدمات الاجتماعية، وان

المدعى عليه امتنع عن أداء واجب الكراء ابتداءا من فاتح يناير 2013 إلى غاية متم شهر ابريل 2021 أي ما مجموعه 100 شهر وجب فيها مبلغ 150000,00 درهم وانهم وجهوا له إنذارا بالاداء تحت طائلة الإفراغ ، وان المكتري توصل بهذا الإنذار بواسطة ابنه بتاريخ 2021/4/21 كما هو ثابت من خلال محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد بوحيد لكن دون جدوى ، ملتمسين شكلا قبول المقال وموضوعا المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2021/04/21 و الحكم عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 15000,00 درهم الذي يمثل قيمة الواجبات الكرائية المتخلذة بذمته و الحكم بفسخ عقد الكراء وبالتالي المصادقة على الإنذار الافراغ والحكم تبعا بافراغ المدعى عليه هو من يقوم مقامه او بإذنه بجميع متاعه واغراضه من المحل التجاري و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر على عاتق المدعى عليه.

وبناءا على المذكرة الجوابية في الشكل المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 2021/10/21 جاء فيها ان الصفة من النظام العام ، وأنه لا يجوز التقاضي الا من له الصفة والمصلحة والأهلية، ملتمسا عدم قبول الدعوى ، وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وبناءا على مذكرة الوثائق المدلى بها من طرف المدعين بجلسة 2021/10/21 بواسطة نائبهم والمرفقة ب:نسخة طبق الأصل من قرار رخصة ، نسخة طبق الأصل من تنازل ، نسخة طبق الأصل من رسم اراثة وانذار مع محضر تبليغ.

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 2021/11/11 جاء فيها إن الصفة و المصلحة من القواعد العامة ، و أن الفصل 1 من ق م م نص على أنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة والأهلية و المصلحة لإثبات حقوقه ، وانه وبالرجوع إلى إنذار ومقال المدعين فإنه يفتقر إلى صفة تملك المحل التجاري نوع الدعوى، فالإراثة المدلى بها من طرف المدعين تتعلق بالهالك المسمى قيد حياته حسن ****** بن علي الذي كان من مواليد1957/11/18 وتوفي بتاريخ 2018/5/17 في حين أن المسماة قيد حياتها ****** الحاجة يدعون أنها تنازلت عن المحل التجاري، والحال أن التنازل المدلى به من طرف المدعين هو لفائدة المسمى محمد ****** من مواليد1984/03/23 ، وأن زعم المدعي بأن مورثهم محمد ****** كان قد أكرى المحل التجاري للمدعى عليه لم يدلوا بما يفيد ، و لأن المعمول به قانونا أن الإلتزام على مدعيه عملا بالفصل 399 من ق ل ع ، و أن المدعين سبق وأن تقدموا مرتين بنفس الدعوى، تقدم بها المسمى حسن ****** أصالة عن نفسه ونيابة عن ابنته مريم ****** ولكرين عائشة و****** يوسف، فأصدرت هذه المحكمة حكمين بعدم قبول الطلب لعدم إدلاء المدعين بما يثبت الصفة، ولأن اثبات الإلتزام على مدعيه "حكم رقم 11811 و تاريخ2016/12/20 ملف 2016/8206/10412 و حكم رقم 9624 بتاريخ 2016/10/25ملف 2016/8206/6674 " ، وان المدعين لم يدلوا في الدعوى الرائجة أمام المحكمة بأي شيء جديد مما سبق وأن أدلوا به في الملفين السابقين لإثبات صفتهم ومصلحتهم ، وأنه لم يسبق للمدعى عليه أن توصل بأنه إعلام من أي شخص يعلمه بأن حل محل الطرف المكري السابق مع ما يفيد ذلك ، وأن ثمة تناقض وتضارب في السومة

الكرائية المضمنة بالإنذار والمقال الافتتاحي وتلك المصرح بها في الحكمين اللذين سبق وأن بتا بعدم قبول الطلب، والقاعدة تقول من تناقضت أقواله بطلت دعواه ، ملتمسا الحكم بعدم قبول الطلب .

وبناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 2021/12/02 جاء فيها ان المدعى عليه دفع بكون الإراثة المدلى بها تتعلق بالسيد حسن ****** المزداد بتاريخ 1957/11/18 في حين ان المسماة قيد حياتها ****** الحاجة تنازلت عن المحل التجاري لفائدة المسمى ****** من مواليد1984/03/23، و أن هذا الدفع أولا يشكل إقرارا صريحا من طرف المدعى عليه بتملك المسماة قيد حياتها الحاجة ****** للمحل التجاري موضوع الدعوى الامر الذي يثبت صفتها و صفة خلفها و ورثته في الدعوى، و من جهة أخرى فانهم يدلون برسم الإراثة الذي يفيد علاقة المدعين بمحمد ****** مورثهم وهو نفس الشخص المتنازل له من طرف الحاجة ******، كما هو ثابت من خلال نص التنازل ، و انه فيما يخص العلاقة الكرائية فإنها تستشف من مجموعة من القرائن باعتبار القرينة وسيلة من وسائل الاثبات منها سكوت المدعى عليه رغم توصله بمجموعة من الإنذارات منها الإنذار المبلغ به بتاريخ 2020/07/17 و الإنذار المتوصل به بتاريخ2021/04/21 كما أن المدعى عليه اكتفي بالقول بعدم اثباته للعلاقة الكرائية دون التصريح بسبب و سند تواجده في المحل ، كما انه لم ينكر صراحة العلاقة الكرائية , زد على ذلك فان إقراره بوجود علاقة كرائية يشكل اثباتا في حد ذاته باعتبار الاقرار وسيلة من وسائل الاثبات، وانه بالنسبة للحكمين المستدل بهما من لدن المدعى عليه فانه لا حجية لهما باعتبار أن الأمر يتعلق بعدم قبول الطلب، ومن جهة أخرى فإنهما لا ينطبقان على نفس الواقعة خاصة فيما يخص وحدة الأطراف مما ينبغي معه استبعادهما ، وانه بالرجوع الى الحكم رقم 11811 على علته فإنه قضى بعدم قبول الطلب لعدم ادلاء المدعين بأية وثيقة مطلقا نفس الامر ينطبق على الحكم رقم 9624 فهو على علته لم يقل بانعدام الصفة مما ينبغي معه القول باستبعاد هذا الدفع ، وانه ادلى بوثيقة جديدة مرفقة بهاته المذكرة ، وأن زعم المدعى عليه بانه لم يتوصل باي اعلام من أي شخص يخبره بانه حل محل الطرف المكري السابق يشكل إقرار صريح من لدنه بانه مكتري وأن هناك مكري سابق الأمر الذي يثبت صفتهما في الدعوى ، وأن المدعى عليه مشعر بمقتضى الدعاوي القضائية السابقة المستدل بها من لدنه ومعلم بمقتضى الانذارين المدلى بهما في هذا الملف ، وانه و خلافا لمزاعم المدعى عليه فانه لا يوجد أي تناقض في السومة الكرائية بين المقال الافتتاحي والإنذار كما أن الإنذار المؤسس عليه هذين الحكمين قد تقادم قانونا بمرور مدة ستة اشهر ولم يعد له أي مفعول، و اصبح هو والعدم سواء ولا يمكن التمسك به مطلقا ، وأن مناقشة المدعى عليه للسومة الكرائية يشكل إقرار بثبوت العلاقة الكرائية , كما انه لم يدلي بما يفيد الأداء سواء بالسومة الكرائية موضوع مقال المصادقة في الدعوى الحالية أو بما يفيد الأداء وفق السومة الكرائية التي يدعيها من طرفه وعليه تكون حالة المطل ثابتة في حقه، ملتمسا الحكم وفق المقال الإفتتاحي، وبصفة احتياطية اجراء بحث في الموضوع ، وارفق المذكرة برسم اراثة .

وبناءا على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2021/12/09 والقاضي باجراء بحث في النازلة وفق المدون بمحضر الجلسة .

وبناء على مقال التدخل المدلى به من طرف السيد عبد الناصر ****** بواسطة نائبه بجلسة 2022/01/27 جاء فيه ان المحل التجاري هو ملك للجماعة الحضرية، وان السيدة ****** الحاجة هي التي كانت تشغله قيد حياتها بمقتضى رخصة تحت عدد 975 بتاريخ 1994 ، و اكرته للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 600 درهم ، و السيد عبد الناصر ****** هو الذي كان يتصرف في المحل التجاري بمقتضى وكالة مصححة الإمضاء من السيدة ****** الحاجة ، و انه بعد وفاة هذه الأخيرة انتقل حق الكراء الى ورثتها و هم الحداوي *******ي وزهراء *******ي والشعيبية ****** بمقتضى رسم الإراثة ، و ان الورثة قد تنازلوا بمقتضى تنازل مصحح الإمضاء عن حقهم في المحل التجاري للسيد عبد الناصر ****** بتاريخ 2013/6/12، و أنه هو الوريث الوحيد للمحل التجاري بعد تنازل الورثة له، وانه برجوع المحكمة الى محضر جلسة البحث بتاريخ 2022/01/06 ستجد صحة ادعاءات المتدخل ، وأن المدعى عليه صرح بأن عبد الناصر ****** هو من كان يقبض الكراء، و أن من مصلحته التدخل ارايديا في الدعوى للحفاظ على حقوقه ، ملتمسا شكلا قبول المقال وموضوعا الحكم برفض الطلب ، وارفق المقال بنسخة من رخصة ووكالة مصادق عليها، ونسخة من الاراثة مصادق عليها ونسخة من تنازل مصادق عليه.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 2022/01/27 جاء فيها أن المدعى عليه لم ينكر في جلسة البحث معرفته بهم وبمورثهم ، اذ صرح حرفيا بانه سبق لمورثهم أن طالبه بالواجبات الكرائية بعد وفاة المتنازلة وأخبره انه المكري بمقتضى تنازل وعليه تكون صفة المدعين والمدعى عليه ثابتة بالتبعية ، و أن المدعى عليه تناقض في أقواله فيما يخص علمه بالتنازل فتارة يقول انه لا علم به، واقر في مناسبة أخرى في نفس الجلسة انه أخبر من طرف مورثهم به , الامر الذي يشكل تناقضا, علما انه سبق أن أعلم بمقتضى انذار سابق على الإنذار موضوع المصادقة كما سبق القول و بمقتضى دعاوي قضائية أدلى بها هو نفسه ، و انه فيما يخص انكاره بالاطلاع على التنازل فهو مردود عليه بمقتضى المناقشة السابقة وبمقتضى الوثائق المكونة للملف منه الحكم رقم 9624 الصادر بتاريخ2016/10/25في الملف رقم 6674/8206/2016والذي يشير الى اطلاع المدعى عليه على هذا التنازل اذ انه ارفق هذا الحكم بنسخه من هذا التنازل ليقوم في جلسة البحث وينكر اطلاعه عليه قبل الدعوى الحالية , الأمر الذي يشكل تناقضا في جميع ادعاءاته منها السومة الكرائية، وفيما يخص العلاقة الكرائية سبق القول بان مجموع الوثائق التي أدلى بها تبين تبوث العلاقة الكرائية التي ينكرها المدعى عليه في جلسة البحث وسبق القول بان علم هذا الاخير واطلاعه على التنازل ثابت من خلال الحكم المدلى به من طرفه وثابت من خلال تصريحه بجلسة البحث، وعليه تبقى العلاقة الكرائية ثابتة وكذا التماطل ، وفيما يخص القول بانه تلقى طلب من عند شخص اخر بصفته أحد ورثة الحاجة فانه اطلع على التنازل على الاقل منذ سنة 2016 قبل تقديم الدعوى التي صدر بها الحكم التجاري رقم 9624 المدلى به من طرفه هو نفسه الذي يفيد هذا الاطلاع، وعليه فقد ثبت بان المكري هو محمد ****** بمقتضى هذا التنازل ومن بعده ورثته المدعين ، وانه من الواجب على المدعى عليه في حالة الارتياب وضع واجب الكراء لمن يجب وأن المشرع اعطى هاته الامكانية حفاظا على حقوق حق المكتري حتى لا يقع في المطل و حق ورثة المكري من خلال الحصول على نصيبهم، و من خلال التوجه الى رئيس المحكمة من أجل استخلاص هاته الواجبات بناءا على اثبات الصفة والأهلية والأحقية والشرعية فالمكتري

غير مسموح له الاحتفاظ بواجب الكراء خاصة بعد التوصل بالإنذار، الأمر الذي يجعله في حالة مطل ، و ان نفس الامر ينطبق على السومة الكرائية فان المكترى مطالب على الأقل بايداع السومة التي يدعي هو في انتظار بت المحكمة في مقدارها، وكان يتوجب عليه في الأصل إيداع كامل المبلغ حسب طلب المدعين و التحفظ بشأن السومة الكرائية وبعد الحكم يتقدم بطلب الإسترجاع ، وان عدم الاداء داخل الاجل المضمن للإنذار الذي توصل به بطريقة قانونية يجعله في حالة مطل ، و ان هذا الطرح دأبت عليه محكمة النقض في مجموعة من قراراتها منها القرار رقم 2234 في الملف رقم92/2066 بتاريخ 95/04/20 ، وفيما يخص السومة الكرائية زعم المدعى عليه بانها محددة في مبلغ 600 درهم ، وادلى بتواصيل استدلالا على ذلك ، وهو زعم باطل باعتبار أن هاته التواصيل لا تحمل اسم المكري وبالتالي لا يمكن الاعتداد بها ولا يمكن استخدامهما كحجة ضده او ضد ورثته ، وان المحل يشغل مكانا استراتيجيا و يدر عائدات ضخمة ، علما أن المحكمة يمكنها الامر تمهيديا بإجراء خبرة تقنية من أجل تحديد قيمة هاته السومة الكرائية المستحقة ، ملتمسا الحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناءا على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 2022/1/27 جاء فيها أنه أدلى بوصولات كراء تفيد أن السومة الكرائية للمحل هي 600 درهم، وأن الطرف المدعي لم يدلي بما يفيد صفته في الادعاء ، وأنه يؤكد ما جاء في مذكرته الجوابية المرفقة بوثائق ، ملتمسا الحكم بعدم قبول الطلب.

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 2022/02/17 جاء فيها من حيث الشكل ان الادلاء برسم اراثة بين المتدخل ارداديا في الدعوى وبين الهالكة المالكة الأصلية للدعوى الحاجة ****** لا يثبت صفته في الدعوى في ظل وجود تفويت صحيح في شكل تنازل صادر عن هاته الأخيرة لفائدة مورث المدعين المسمى قيد حياته محمد ****** والذي سبق الإدلاء به رفقة المقال الافتتاحي، مما ينبغي معه القول بعدم قبول طلب التدخل الإرادي في الدعوى ، وأن المتدخل إراديا في الدعوى لم يسبق له مطلقا التقدم بأية دعوى سواء في مواجهة المدعى عليه او في مواجهتهم، وان اختيار التقدم بمقال التدخل الإرادي موضوع الجواب لم يتم الا بعد البحث و بعد تبوث صفتهم في الدعوى ، وان زعم المتدخل بانه هو من كان يتصرف في المحل بموجب وكالة و انه هو من كان يقبض السومة الكرائية هو زعم باطل ، اذ بالرجوع الى جلسة البحث و الى محضرها فإن المدعى عليه لم يصرح قط بذلك بل انكر كل علاقة له مع المتدخل ، ومن جهة أخرى فانه يجب استبعاد الوكالة لأنها غير حقيقية و مزورة بدليل انها منجزة سنة 1992 في حين أن الرخصة و المحل لم تنمح للحاجة ****** رحمها الله الا في سنة 1994 كما هو ثابت من خلال القرار الإداري، فكيف يعقل أن يقبض الكراء باسم الحاجة وبمقتضى وكالة منجزة قبل امتلاك اصل الحق من لدن موكلته ، وانه وفي جميع الأحوال فانه لم يسبق للمتدخل أن استغل المحل او أشرف عليه بدليل ان المدعى عليه اقر بانه امتنع عن الأداء بعد وفاة الحاجة، وأن هاته الأخيرة هي التي كانت تتلقى الواجب الشهري، كما انه لم يدلي بما يفيد العكس ، و انه وفي جميع الأحوال ومن الناحية القانونية لو تم التسليم بصحة هاته الوكالة فإنها تبقى قديمة أنجزت في سنة 1992 قبل انجاز عقد التنازل وأنه ولو تم التسليم جدلا بصفته قبل هذا التنازل فانه لا صفة له بعده و لو بوجود وكالة صحيحة فان التنازل نقل الملكية ، وأن نفس الدفوع المثارة بشأن المتدخل تنسحب على المتنازلين لفائدته ، اذ انه لا حق لهم في التنازل ، ذلك ان مورثتهم تنازلت

عن المحل وهو تنازل لم يكن يكن محط أي تحفظ او طعن بالسبل القانونية ، و أنه بناءا على ما سبق يبقى التماطل ثابتا في حق المدعى عليه مع أن المبلغ المستحق لهم عن طيلة فترة التماطل منذ أمساك المدعى عليه الى غاية يومه هو 162000.00 درهم وليس 15000.00 درهم والذي يستقدمون بشأنه بمقال إصلاحي ، ملتمسين التصريح بعدم قبول طلب التدخل وموضوعا رفضه و تحميل المدعي الصائر.

وبناءا على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المتدخل بواسطة نائبه بجلسة 2022/02/24 جاء فيها من حيث الشكل أنه ادلى بتنازل صادر عن ورثة السيدة ****** الحاجة المالكة الأصلية للمحل التجاري يتنازلون بمقتضاه عن المحل التجاري لفائدته مما يجعل صفته في الدعوى ثابتة ومن حيث الموضوع اكد انه هو المالك الأصلي للمحل التجاري موضوع النزاع بمقتضى عقد التنازل مصحح الامضاء صادر عن ورثة السيدة ****** الحاجة الذي انتقل لهم حق الكراء عن طريق الارث برسم الإراثة ، وأنه هو المكتري الأصلي للمحل التجاري بمقتضى التنازل المصحح الإمضاء، و أنه من حقه قبض كراء المحل التجاري موضوع النزاع ، وأن المدعين لا صفة و لا أهلية لهم في قبض الكراء، ملتمسا الحكم وفق ملتمساته .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن و جاء في أسباب استئنافه حول خرق الفصلين 1 و 32 من ق م م يعيب على الحكم المستأنف كونه مجانب للصواب فيما قضى به مستدلا على صفة ومصلحة المستأنف عليهم برسم اراثة ضمن بنسخة الحكم تم الإدلاء به بجلسة 2021/12/02 وهو مضمن تحت رقم 128 كناش 326 مؤرخة في 2020/3/4 يفيد حسب زعمهم ان المدعين هو ورثة المتنازل لفائدته المسمى قيد حياته محمد ******، وأنه راجع الوثائق المدلى بها بالملف كاملة ولم يعثر على رسم الإراثة المذكورة، وأنه خلال جميع مراحل التقاضي أكد انعدام صفة ومصلحة المستأنف عليهم في الدعوى ، كما أن سبقية البت في بعدم قبول بمقتضى الحكمين الصادرين في الملفين 10412/8206/2016 حكم رقم 11811 بتاريخ 2016/12/20 و 6674/8206/2016 حكم رقم 9624 بتاريخ 2016/10/25 تعزز هذا الدفع مما يدل على أن محكمة الدرجة الأولى بنت قناعتها على وثيقة لا وجود لها، مما يتعين معه إلغاء الحكم فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب على اعتبار ان رسم الإراثة المشار اليه أعلاه له موجود فإنه لم يطلع عليه لعدم وجوده بالملف ولم يرفق بداية بالإنذار ولا بالمقال الافتتاحي للدعوى، مما يكون الحكم قد خرق قاعدة جوهرية وهي خرق حق الدفاع وفوت عليه فرصة إبداء وجوه دفوعاته بشأنه، وأن الحكم المطعون فيه استدل على علم حوالة الحق ثابتة في حقه بموجب الأحكام السابقة بين الطرفين المستدل بها من طرف المستأنفة والتي استدلوا فيها بالتنازل واعتبر تاريخ العلم بالتنازل هو 2016/10/25 وخلص في القرار المطعون فيه على ان المدعى عليه بأداء الكراء عن المدة من نونبر 2016 الى أبريل 2021 لفائدة المدعين بالسومة الكرائية 600 درهم وجب فيها ما يلي 600 درهم ×54=32400 درهم ثم أردف أنه يتعين معه الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعين في حدود الطلب مبلغ 15.000 درهم طبقا للمادة 3 من ق م م ليجئ منطوق الحكم بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 15.000 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من نونبر 2016 الى ابريل 2021 بسومة كرائية في مبلغ 600 درهم و الحال أن المستأنف عليهم أقروا أنفسهم بمذكرتهم التعقيبية لجلسة 2021/12/02 ان سبب عدم قبول الملفين السابقين كان لعدم إدلائهم بأية وثيقة مطلقا

وان القرار المطعون فيه شابهت تناقضات وتضارب في الاستدلال ولم تبنى قناعته على استدلال واضح سليم مما يجعله تعليلا فاسدا يوزاي انعدامه وان القرار المطعون به استدل على حالة مطل المستأنف عليه لم يثبت أداء ما بذمته من واجبات كرائية رغم توصله من المستأنف عليه لإنذار موجه له في 2021/04/21 لا بالسومة الحقيقية المحددة في مبلغ 600 درهم عن المدة من نونبر 2016 إلى ابريل 2021 والحال أن الإنذار الموجه للمستأنف عليه منتف في الصفة والمصلحة ورسم الإراثة المستدل بها على فرض انها موجودة وحقيقية، فلم يدلى بها حسب ما ضمن بنسخة إلا لاحقا 2021/12/02 ، وأن الإنذار لم يؤسس على أساس قانوني وواقعي سليم، وأن ما بني على باطل، فهو باطل وأن المحل موضوع النزاع هو ملك للجماعة الحضرية حسب الثابت من رخصة عدد 975 المدلى بها من طرف المدخل في الدعوى ، ملتمسا قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من الأداء والإفراغ وبعد التصدي القرار بعدم قبول الطلب وبجعل الصائر على المستأنف عليهم ، وأرفق المقال بطي التبليغ ونسخة حكم.

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والذين أوضحوا أن كل ما جاء الاستئناف قد جانب الصواب سواء فيما يتعلق بالشكل أو الموضوع فانهم يتصدون له بالجواب المقتضب من حيث الشكل أنه بالرجوع الى الحكم التجاري المستأنف فإنه صدر في مواجهتهم والمستأنف إضافة الى المتدخل في الدعوى ارادیا السيد عبد الناصر كرين في حين ان الاستئناف اقتصر على الطرفين الأولين دون الثالث الامر الذي يشكل خلال شكليا يستوجب القول بعد قبول الاستئناف باعتبار وجوب تضمين الاستئناف جميع الأطراف موضوع الحكم المستانف تحت طائلة عدم القبول، ومن حيث الموضوع أن جميع الوسائل المستعملة من لدن المستأنف لم تخرج عما سبق اثارته ابتدائيا وانه سبق لهم التعقيب و الجواب على جميع هاته الدفوع في المرحلة الابتدائية بمقتضى مذكراتهم المدلى بها في نفس المرحلة و التي تمسكوا بها جملة وتفصيلا، ويؤكدون جميع الدفوع والملتمسات الواردة بها، وان الحكم المستأنف تبنى هاته الدفوع القانونية والجدية والصائبة وأسس قضاؤه على تعليل محكم الصواب القانوني، وأنهم يتبنونه جملة وتفصيلا ويحتجون به في مواجهه المستأنف، وأن هذا الأخير دفع بعدم وجود رسم الارثة بينهم ومورثهم المتنازل له من طرف المالكة الاصلية وهو دفع واه يفنده رسم الاراثة المدلى به في الملف والذي تمت الإشارة اليه في وقائع الحكم المستأنف الذي يعتبر حجة على الوقائع والوثائق المسطرة فيه ، وأن المستأنف دفع بان رسم الاراثة أدلي به من طرفهم اثناء سريان الدعوى الابتدائية الأمر الذي يشكل خرقا لحق الدفاع وهو دفع يتناقض مع الدفع السابق، فكيف يعقل ان يزعم بعدم وجود رسم الاراثة وفي الآن ذاته يدفع بانه أدلي به بعد الاوان الامر يجرده من كل مصداقية، وانه و من جهة أخرى فانه غير ملزم بإرفاق الإنذار برسم الاراثة خاصة بعد ثبوت علم المستأنف قبل هذا الإنذار كما هو ثابت من خلال الحكم رقم 9624 المدلى به كما انه لا يمكن التمسك بحقوق الدفاع في ظل الادلاء برسم الاراثة ابتدائيا من لدنه هو نفسه و قبل الفصل في الدعوى بل وقبل جهوزية الملف حتى ، وأن الاستئناف ينشر النزاع من جديد و له الحق في مناقشة هاته الوثيقة كما فعل أصلا بمقتضى مقاله الاستئنافي مما ينبغي معه رد هذا الدفع وانه سبق للمستأنف العلم برسم الاراثة خلال سنة 2016 كما هو ثابت من خلال الحكم رقم 9624 المدلى به من لدنه في المرحلة الابتدائية وبالتالي يكون علمه بهذا الرسم على غرار التنازل سابق للدعوى برمتها وسابق للإنذار ايضا الامر الذي يحسم مسالة العمل بهاتين الوثيقتين من لدنه وأن المستأنف يحاول عبثا أن

ينفي علمه بالتنازل الصادر عن المكرية الاصلية من خلال القول بانهم أقروا في المرحلة الابتدائية بان سبب عدم قبول الحكمين المحتج بهما من لدنه يرجع الى عدم إدلائهم بأية وثيقة وهو زعم باطل باعتبار انهم وكما هو ثابت من خلال مذكرتهم الابتدائية صرحوا بان الحكم 11811 هو الذي تنطلي عليه هاته العلة اما الحكم 9624 وكما ذهب الى ذلك الحكم المستأنف فيه إشارة واضحة بإدلائهم بهذا التنازل مما ينبغي معه رد هذا الدفع وأنه فيما يخص حالة المطل فهي ثابتة في حق المستأنف حسب المناقشة الابتدائية وثابتة في حقه بإقراره في المرحلة الاستئنافية اذ انه لم ينكر تواجده في حالة مطل ولم يبين وجه انتفاء حالة المطل هاته واكتفى بالتذكير بتعليل الحكم المستأنف فيما يخص هذا الشق واطلاعه ودفع بان الإنذار لا يتوفر على الصفة و المصلحة وانه غير مؤسس على أساس قانوني وواقعي سليم دون ان يبين الاخلالات التي شابت هذا الإنذار مع التذكير كما سبق القول بان علم المستأنف بالمكرية الاصلية و علمه بكونهم ورثتها اذ انه صرح في جلسة البحث انه سبق لمورثهم ان طالبه بواجب الكراء و اخبره بصفته في المطالبة كما ان علمه واطلاعه على وثيقة التنازل ورسم الارثة ثابت بمقتضى الحكم رقم 9624 الصادر بتاريخ 2016/12/20 بالملف التجاري عدد 10412/8206/2016 فعلمه بهاته التفاصيل والمعطيات سابق على الإنذار موضوع طلب المصادقة مما ينبغي معه رد هذا الدفع واخير فإن العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضى الوثائق المدلى بها و بمقتضى إقرار المستأنف في جلسة البحث وان صفتهم ثابتة وان التماطل ثابت لعدم الادلاء بما يفيد الاداء داخل الاجل القانوني ، ملتمسين عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا رد جميع دفوعات المستأنف وتأييد الحكم التجاري فيما قضى به وجعل الصائر على عاتق المستأنف.

و بناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف السيد عبد الناصر ****** بواسطة نائبته والذي أوضح أنه قد ادل بتنازل صادر عن ورثة السيدة ****** الحاجة المالكة الاصلية للمحل التجاري يتنازلون بمقتضاه عن المحل التجاري له مما يجعل له صفة التقاضي في الدعوى ، وأنه بصفة المالك الاصلي للمحل التجاري موضوع النزاع بمقتضى عقد التنازل مصحح الامضاء صادر عن ورثة السيدة ****** الحاجة الذي انتقل لهم حق الكراء عن طريق الارث برسم الاراثة ، وأنه هو المكتري الاصلي للمحل التجاري بمقتضى التنازل المصحح الامضاء، وانه من حقه قبض الكراء المحل التجاري موضوع النزاع وأن المدعين لا صفة و لا أهلية لهم في قبض الكراء ، ملتمسا الحكم برفض الطلب .

و بناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح بالنسبة لمذكرة المستأنف عليهم يوسف ****** مريم ****** وعائشة لكرين فإنه في سبيل الوصول لموطن الحقيقة وإجلاء كل الغموض الذي يكتنف هذه القضية من كل جوانبها القانونية والواقعية تكفي قرءاة الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم قراءة متانية وقانونية حتى يتضح ان الحكم المطعون فيه بنى قناعته على وثيقة لا وجود لها و التي تم الإشارة اليها بالحرف في تعليل الحكم الابتدائي كما يلي (فضلا على أن الثابت من رسم الاراثة المرفقة بالمذكرة التعقيبية للمدعين بجلسة 2021/12/2 رسم اراثة تحت عدد 128 كناش عدد 326 المؤرخة في 04 مارس 2020 ان المدعين لهم ورثة المتنازل لفائدته المسمى قيد حياته محمد ******) فإن هذه الاراثة التي بنت عليها المحكمة قناعتها لإثبات صفة المستأنف عليها لا وجود لها، ولم يطلع عليها المستأنف في أي مرحلة من مراحل التقاضي ولم ترفق بالإنذار ولا بغيره ، فعلى ماذا بنت المحكمة قناعتها في تعليل الحكم واثبات صفة المستأنف عليهم، ولقد سبق للمحكمة أن قضت في ذات الموضوع مرتين بعدم قبول الطلب

في الملفين 2016/8206/6674 و 2016/8206/10412 فالثابت هو ان رسم الإراثة المدلى بها بالملف هو للهالك حسن ****** بن علي ****** الذي كان من مواليد 1957/11/18 وتوفي في 2018/5/17 و أحاط بإرثه المستأنف عليهم زوجته عائشة ****** و ابنيه يوسف ****** وابنته مريم ****** حسب الثابت من رسم الإراثة المدلى بها والموجود بالملف مضمنة تحت 374 كناش 288 بتاريخ 2018/03/30 اما المسمى محمد ****** الذي ادلوا بتنازل المحل لفائدته فهو من مواليد 1984.03.23، وشتان بين الاسمين فمنذ وفاة الحاجة ****** جاء العشرات من الأشخاص عنده كلٌ يزعم شفهيا بدون أي سند قانوني انه وارث شرعي للهالكة ومن ضمنهم المستأنف عليهم الذين لا علاقة تربطهم بالهالك كما تم بيانه ومن منهم أيضا عبد الناصر ****** الذي تقدم بمذكرة التعقيب بجلسة 2022/10/06 والذي تبقى وثائقه المدلى بها رسم اراثة الحاجة ****** وتنازل ورثتها من بعدها عن المحل بتنازل عرفي راجحة والذي أكد خلال مذكرة تعقيبه أنه المالك الأصلي للمحل التجاري موضوع النزاع بمقتضى عقد التنازل مصحح الإمضاء صادر عن ورثة ****** الحاجة الذي انتقل اليهم حق الكراء عن طريق الإرث مضيفا ان المدعين يوسف ****** مريم ****** و عائشة ****** لا أهلية ولا صفة لهم في قبض الكراء ، وهذا التصريح يزكي ويقوي دفعه المثار خلال المناقشة بمقالها الافتتاحي وهذه المذكرة التعقيبية ، ملتمسا إلغاء الحكم فيما قضى وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب .

و بناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والذين أوضحوا فيما يخص الاستئناف أنه فيما يخص رسم الإراثة الذي يثبت العلاقة بينهم ومورثهم المسمى قيد حياته محمد ****** فقد سبق القول بانه تم الادلاء برسم اراثة رقم 326 في المرحلة الابتدائية وهو الأمر الذي اشهد عليه الحكم التجاري المستأنف الذي يشكل حجة على الوثائق المشار اليها فيه وأنه فيما يخص علم المستأنف بالتنازل الصادر عن المكترية الاصلية فقد سبق القول بان الملف مليء بالتصريحات والوثائق الدالة على حوالة الحق الناتج عن العلم وفي مقدمتها الحكم رقم 9624 المدلى به من لدن المستأنف نفسه كما جاء في الحكم الابتدائي الذي صادف الصواب فيما ذهب إليه وأنه تفاديا للتكرار وحفاظا على وقت المحكمة فانهم يتمسكون ويؤكدون جميع المعطيات والوثائق والدفوع المثارة من لدنهم بمقتضى المقال الافتتاحي وجميع المذكرات المدلى بها من طرفهم سواء خلال المرحلة الابتدائية أو أمام المحكمة، مما ينبغي معه رد جميع دفوع المستأنف والقول بتأييد الحكم التجاري فيما قضى به، وفيما يخص التدخل ارياديا في الدعوى فإن السيد عبد الناصر ****** تقدم في المرحلة الابتدائية بطلب رام الى التدخل ارياديا في الدعوى، وتقدم بمذكرة تعقيبية في المرحلة الاستئنافية دون التقدم باستئناف في الموضوع الامر الذي يفقده الصفة في الطعن في الحكم الابتدائي، ويفقده الحق في المطالبة برفض الطلب لعدم افراغ الملتمس في قالبه القانوني المتمثل في التقدم بالاستئناف، الأمر الذي يشكل خللا شكليا يستوجب القول باستبعاد جميع مذكراته وعدم قبولها وأن رسم الاراثة بين السيد عبد الناصر ومن معه من الورثة وبين المالكة الاصلية السيدة الحاجة ****** لا يعكس انتقال ملكية العقار موضوع النزاع لان انتقال ملكيته قد تمت في حياة المرحومة الى مورثهم المسمى قيد حياته محمد ****** بمقتضى تنازل مصحح الامضاء لا غبار عليه من الناحية القانونية، وأن ادلائه بتنازل صادر عن باقي الورثة المضمنة أسماؤهم برسم الاراثة لفائدته لا تأثير له على صفتهم لان هؤلاء الورثة لا يملكون أي حق حتى يتنازلون عنه باعتبار انه كما سبق القول ان الحق انتقل الى مورثهم بمقتضى التنازل المذكور والمدلى به في المرحلة

الابتدائية وأن الوكالة المحتج بها في المرحلة الابتدائية على علتها تنتهي بموت الموكلة ولا تعطي الحق للمتدخل إراديا في تملك الحق في المحل موضوع النازلة ، ولا تمس بالمركز القانوني الذي اكتسبوه بمقتضى التنازل الصادر لفائدة مورثهم عن المالكة الاصلية، وأن توفرهم على الوثائق التي تفيد صفة المرحومة الحاجة كرين المتنازلة لمورثهم في المحل موضوع النزاع وادلائهم بها في المرحلة الابتدائية وعدم توفر المتدخل اراديا في الدعوى على هاته الوثائق يشكل حجة قاطعة على ان التنازل صحيح، وان المرحومة سلمت مورثهم قيد حياتهما جميع الوثائق الى جانب التنازل الأمر الذي ينزع الصفة عن المتدخل اراديا في الدعوى من جميع الأوجه ومع من معه والسؤال الذي يطرح نفسه بإلحاح كما سبق القول لماذا لم يتقدم المتدخل إراديا بأية دعوى قضائية وكيف علم بالدعوى الحالية الامر الذي يستشف منه وجود مؤامرة هدفها نزع الحق من أصحابهم ، ملتمسين فيما يخص الاستئناف رد جميع دفوع المستأنف وتأييد الحكم الابتدائي والحكم وفق الملتمسات السابقة وجعل الصائر على عاتق المستأنف وفيما يخص التدخل اراديا في الدعوى رد جميع دفوعات المتدخل في الدعوى وتأييد الحكم التجاري فيما قضى به وجعل الصائر على عاتق المستحق قانونا.

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/1/12 حضرت الأستاذة بوسكري فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/26 .

محكمـة الاستئـناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر اعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أن العلاقة الكرائية بداية كانت بين المستأنف و المسماة كرين الحاجة هذه الأخيرة و التي بتاريخ 2004/8/2 تنازلت لفائدة المدعو محمد ****** بخصوص المحل المدعى فيه باستغلاله و التصرف فيه تنازلا تاما و نهائيا حسب الثابت من التنازل المدلى بصورة منه، كما أن العلاقة الكرائية مع المتنازلة أقر بها المستأنف نفسه خلال المرحلة الابتدائية عند الاستماع إليه بجلسة البحث ، و لأن المتنازل له المدعو ****** محمد قد توفي بتاريخ 2006/7/23 حسب الثابت من رسم الإراثة عدد 128 صحيفة 326 بتاريخ 2020/3/4 عن ورثته المستأنف عليهم يوسف ****** ومريم ****** وهو الرسم الذي تم ارفاقه بالمذكرة التعقيبية للمستأنف عليهم خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 2021/12/2 بخلاف ما تمسك به الطاعن عن غير أساس من الصحة ، وأنه لامانع من الإدلاء بالوثائق المعززة للطلب مادام أن المحكمة لم تكن قد بتت في موضوع النازلة بحكم والذي لم يكن إلا بتاريخ 2022/3/3 ، وأنه وبثبوت تنازل المكرية لفائدة مورث المستأنف عليهم عن استغلال المدعى فيه والتصرف فيه بشكل نهائي فإنهم يحلون محل مورثهم كطرف مكري، وأنه لا مجال للتمسك بالتملك للمدعى فيه ، لأن الأمر يتعلق بنزاع حول العلاقة الكرائية و ليس بنزاع حول الملكية، و طالما أن صفة المستأنف عليهم كطرف مكري حلوا محل مورثهم الذي تنازلت له المكرية السابقة عن استغلال المدعى فيه و التصرف فيه بشكل نهائي فإنهم يحلون محله باعتبارهم خلف عام له وهو ما علل به الحكم المستأنف قضاءه في هذا الإطار عن صواب، ولأنه لامجال للاستدلال بما قضت به أحكام سابقة طالما أنها لم تبت في الموضوع وقضت فقط بعدم القبول ، ولأن الطرف المستأنف عليه أدلى لإثبات

صفته كطرف مكري بالوثائق أعلاه فإنه يتعين رد ما أثير بهذا الخصوص ، كما أنه لا مجال للتمسك بمدى علمه بحوالة الحق طالما أن الحكم الصادر بتاريخ 2016/10/25 تحت عدد 9624 قد أشير ضمن وقائعه الى إدلاء المستانف عليهم بصورة من التنازل، و لأن الحكم كان حضوريا في حق الطاعن الذي اطلع على دعوى المستأنف عليهم وأجاب عنها وبالتالي فعلمه بواقعة التنازل والاطلاع على هذا الرسم يبقى سابقا على الدعوى الحالية ، هذا بالإضافة الى أن الطاعن نفسه خلال جلسة البحث بالمرحلة الابتدائية صرح بانه سبق أنه حضر عنده مورث المدعين و المتنازل لفائدته وأخبره بأداء الواجبات الكرائية بموجب تنازل السيدة الحاجة ******، وهو ما يزكي سابق علمه بالتنازل، لذلك يبقى ما أثاره بهذا الصدد غير منتج في طعنه ويتعين رده .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للطاعن بتاريخ 2021/04/21 مبني على سبب المطالبة بأداء الكراء عن المدة من 2013/1/1 الى متم أبريل 2021 مع منحه أجل 15 يوما للأداء تحت طائلة الإفراغ ، وهو الإنذار الذي يبقى غير ثابت الاستجابة لمضمونه سواء داخل الأجل المضروب فيه أو خارجه أو حتى بالسومة التي يتمسك بها ، وهو ما يجعل التماطل قائما في حقه الموجب للإفراغ بدون تعويض وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس، وأنه لا مجال للتمسك بصفة المتدخل في الدعوى عبد الناصر ****** الذي هو مجرد وكيل عن المكرية الحاجة كرين التي أعطته وكالة لتمثيلها لدى المصالح الإدارية بخصوص المدعى فيه و ليس التنازل عن الكراء لفائدته ، كما أن التنازل الصادر عن ورثتها يبقى غير كاف للقول بأن لهم صفة المكرين الذين حلوا محل مورثتهم المكرية ، طالما ثبت أن هذه الأخيرة قد تنازلت قيد حياتها عن الحق المذكور لفائدة مورث المستأنف عليهم .

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس و تأييد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب .

وحيث يتعين ابقاء الصائر على الطرف المستأنف.

لـهذه الأسبـــــاب

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

في الشـكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

ص/ص

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **690**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/3794**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد** *******

عنوانه ب:

نائبته الأستاذة صباح مروان المحامية بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنف من جهة

وبين : **السيد** *******

عنوانه ب:

ينوب عنه الأساتذة و و المحامون بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناءا على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناءا على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناءا على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/05

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد *******بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/06/24 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 13198 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/12/23 في الملف عدد 2022/8219/8538 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2021/4/22 ، وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بمشروع كاريان سنطرال المحل 1 الطابق السفلي عمارة 131 الحي المحمدي عين السبع الدار البيضاء مع تحميله صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2022/6/9 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 2022/6/24 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد ******* تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/09/01 عرض من خلاله ان المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بمشروع كاريان سنطرال الرقم 1 الطابق السفلي عمارة رقم 131 الحي المحمدي عين السبع الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 1430 درهم، الا انه امتنع عن أداء واجبات الكراء من 2019/12/01 الى 2020/12/31 وانه بعد تماطل المدعى عليه وجه له انذارا من اجل الاداء ومنحه اجل 15 يوما من تاريخ التوصل بتاريخ 2021/04/22 لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليه بادائه له مبلغ 25740 درهم عن المدة من 2019/12/01 الى 2021/05/31 وتعويض قدره 5000 درهم و بافراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل التجاري الكائن بمشروع كاريان سنطرال المحل رقم1 الطابق السفلي عمارة 131 الحي المحمدي عين السبع الدار

البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر ، وادلى بانذار مع محضر تبليغه و شهادة الملكية وصورة من عقد البيع.

وبناءا على المقال الاصلاحي المدلى به من طرف المدعي بواسطة نائبه والذي أوضح أنه سبق له ان تقدم بمقال افتتاحي للدعوى الحالية من اجل الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 25740.00 درهم الذي يمثل واجب الكراء عن المدة من 2019/12/1 الى غاية 2021/5/31 إضافة إلى تعويض عن التماطل محدد في 5000.00 درهم مع إفراغه للمحل التجاري الكائن بمشروع كاريان سنطرال المحل رقم 1 الطابق السفلي عمارة 131 الحي المحمدي عين السبع الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ومن جميع مشتملاته، وان المقال الحالي اعتراه خطا في ذكر عنوان المدعى عليه وفي عنوان العين المكتراة والمطالب بافراغها اذ ورد خطأ في رقم العمارة والحال ان رقم العمارة المدرجة بالعنوان هو 31 عوض 131 وأنه واصلاحا منه للمقال فان عنوان العين المكتراة وعنوان المدعى عليه هو للمحل التجاري الكائن بمشروع كاريان سنطرال المحل رقم 1 الطابق السفلي عمارة 31 الحي المحمدي عين السبع الدار البيضاء ، ملتمسا الإشهاد له بإصلاح المقال الافتتاحي للدعوى وجعل عنوان العين المكتراة وعنوان المدعى عليه هو للمحل التجاري الكائن بمشروع كاريان سنطرال المحل رقم 1 الطابق السفلي عمارة 31 الحي المحمدي عين السبع الدار البيضاء مع استدعاء المدعى عليه بالعنوان والحكم وفقا للمقالين الافتتاحي والاصلاحي.

وبناءا على إدراج الملف بجلسة 2021/12/9 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية دفع من خلالها أن الانذار موضوع الدعوى لا يحمل عنوان المحل المكترى و الذي لا يمكن أن يتم الاداء إلا بها، وأن العنوان الصحيح هو المحل التجاري الكائن بمشروع كاريان سنطرال المحل 1 الطابق السفلي عمارة 31 الحي المحمدي عين السبع الدار البيضاء، و بخصوص أداء واجبات الكراء عقب على أنه عمد على أداء واجبات الكراء عن المدة من 2019/12/01 الى 2021/05/31 بين يدي دفاع المدعي الأستاذ لمنور أحمد، و بذلك فذمته تبقى خالية من المبالغ المطلوبة في الانذار كما أن الانذار لا يتضمن أجلا للأداء و أجلا للإفراغ، مما يكون الانذار غير مستوف للشروط الشكلية، مما يتعين الحكم برفض الطلب ، وأرفق المذكرة بصورة من رسالة وصورة شيك.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد *******و جاء في أسباب استئنافه أن الحكم المطعون فيه لم يصادف الصواب حينما استجاب لطلب المستأنف عليه دون الالتفات إلى الدفوع المثارة من طرفه خصوصا المتعلقة بعنوان العين المكتراة موضوع النزاع، وأن المحكمة التجارية لم تجب على دفوعه سواء المتعلقة بصحة الإنذار ولا المتعلقة بإنعدام واقعة التماطل، وأن الإشكال المطروح في النازلة هو كون الإنذار يتعلق بأداء كراء المحل رقم 131 حسب ما هو مضمن في نص الإنذار، وأيضا في المقال الافتتاحي للدعوى وأنه دفع بكونه لا تربطه أية علاقة كرائية بشأن المحل 131 بل إنه يكتري من المستأنف عليه المحل رقم 31 كما هو ثابت في الحكم القاضي بالزيادة في السومة الكرائية وأيضا بإقرار المستأنف عليه في مقاله الإصلاحي المدلى به أمام المحكمة بجلسة 2021/09/23 وأنه تمسك الإنذار المؤرخ في 2021/01/19 لا يمكن أن ينتج أي أثر في مواجهته ، ولا يمكن أن يثبت واقعة التماطل باعتبار انه

ينص على أداء كراء لا يتعلق بالعين المكراة ، وأن تعليل محكمة الاستئناف استند على رد دفعه بكون أن العنوان المضمن بعقد بيع الأصل التجاري هو نفس العنوان المضمن بالإنذار، وأنه بالرجوع إلى العقد المدلى به من طرف المستأنف عليه والذي استندت عليه المحكمة التجارية في حكمها يتضح أنه يحمل عمارة رقم 31 وتم حشر علامة ا اعتبرتها المحكمة دون وجه حق رقم 1، وأنه وفي جميع الأحوال فإن العقد المذكور يتعلق ببيع أصل تجاري وليس عقد كراء كما ذهبت إليه المحكمة التجارية في تعليلها ، وأن المالك تقدم بمقال إصلاحي التمس فيه إصلاح المقال الافتتاحي للدعوى وجعل عنوان العين المكراة وعنوان المدعى عليه هو المحل التجاري الكائن بمشروع كاريان سنطرال المحل رقم 1 الطابق السفلي عمارة 31 الحي المحمدي عين السبع الدار البيضاء " والتمس فيه الحكم وفق المقال الافتتاحي والإصلاحي للدعوى، وأن الحكم المطعون فيه لم يكلف نفسه عناء ملاحظة أن المستأنف عليه غير وعدل مقاله الافتتاحي للدعوى بتغيير عنوان العين المكراة من رقم 131 الى رقم 31 ، وأنه بذلك تكون طلبات الطرف المستأنف عليه منصبة على أداء كراء وإفراغ المحل التجاري رقم 31 ، وأن الحكم المطعون فيه حينما قضى بإفراغه من المحل التجاري رقم 131 يكون قد غير من طلبات المالك المستأنف عليه الذي اختار بتصحيح مقاله أن تكون الدعوى تتعلق بالمحل التجاري رقم 31 ، وأن مسألة العنوان الحقيقي للعين المكراة تعد مسألة جوهرية في النازلة باعتبار أنها تنفي حالة التماطل التي يتمسك بها المستأنف عليه، وأنه فعلا فإن الإنذار المؤرخ في 2021/01/19 الذي يطالب فيه المكري بأداء مبلغ 18.590,00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 2019/12/01 إلى غاية 2020/12/31 وأنه بالرجوع إلى مضمون الإنذار فإنه لا يحمل عنوان العين المكراة والتي لا يمكن أن يتم الأداء إلا بها طبقا لمقتضيات قانون الإلتزامات والعقود وأن العنوان الوارد بالإنذار ليس عنوان المحل التجاري ولا محل سكنه بل ان العنوان الصحيح هو مشروع الحسن الثاني كاريان سنطرال المحل رقم 1 الطابق السفلي عمارة 31 الحي المحمدي الدار البيضاء، وان العنوان المضمن بالإنذار ليس هو العنوان المضمن بالعقد أو بالحكم المدلى به من طرف المدعي، وبالتالي فإنه غير منتج لأي أثر قانوني ولا يثبت واقعة التماطل التي يدعيها المستأنف عليه، وانه من جهة أخرى فإن القانون رقم 49.16 أوجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أو يوجه للمكتري انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وبمنحه أجلا للإفراغ وان الإنذار يجب أن يتضمن أيضا وجوبا العين المكراة المراد إفراغها، وأنه بالرجوع إلى الإنذار المذكور أعلاه فإنه لم يحدد لا العين المكراة الحقيقية ولا تضمينه لأجل 15 يوما للإفراغ كما يقتضيه الفصل 26 من القانون أعلاه وانه والحالة هذه فإن الإنذار بالأداء والإفراغ موضوع الدعوى الحالية لا يمكن أن يثبت واقعة التماطل للعيوب الواردة بالإنذار وأنه قد بادر على أداء جميع واجبات الكراء المتخلذة بذمته من 2019/12/01 إلى 2021/05/31 وذلك بين يدي دفاع المستأنف علية التي سبق له أن أدلى بنسخة من الرسالة وشيك الأداء بما مجموعه مبلغ 25.740,00 درهم، وأن الحكم المطعون فيه في تعليله أشار فقط إلى أداء ما مبلغه 18.590,00 درهم فقط خلافا للوثائق المدلى بها والتي تفيد أداءه ما مجموعه 25.740,00 درهم والمطالب بها في المقال الافتتاحي للدعوى، وأن المستأنف عليه من جهة ثالثة تقدم بطلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ في حين أن ملتمسه انحصر فقط في المطالبة بالإفراغ دون تصحيح الإنذار، وأن الحكم المطعون فيه في تعليله اعتبر عقد الكراء مفسوخا بين الطرفين دون أن يتقدم المستأنف عليه بطلب فسخ عقد الكراء أو على الأقل المطالبة بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ إن وجد بما سماه المستأنف عليه عقد الكراء ، وأن الحكم المطعون فيه أيضا ومن تلقاء نفسه قضى في منطوقه بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ دون أن

يتقدم الطرف المستأنف عليه بمثل هذا الطلب الأمر الذي يعد أيضا أن المحكمة قضت بأكثر مما طلب منها خرقا للقاعدة القانونية التي تنص على أنه لا يمكن للقضاء أن يبت إلا في حدود طلبات الأطراف وأنه وتبعا لجميع هذه المعطيات يتبين أن واقعة التماطل منتفية في النازلة الحالية مما يكون معه الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب لما استند على إنذار معيب بل وغير من طلبات تم تعديلها وفق مقال إصلاحي ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم عدد 13189 الصادر بتاريخ 2021/12/23 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 8538/8219/2021 وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه كافة الصائر ، وأرفق المقال بطي التبليغ والنسخة التبليغية للحكم ونسخة من الحكم عدد 1535 و نسخة من المقال الإصلاحي .

وبناءا على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن الحكم المستأنف قد طبق القانون تطبيقا سليما عندما اعتبر أن الإنذار سليم انطلاقا من وجود عقد مكتوب يحمل رقم المحل 1 عمارة 131 وأن المستأنف توصل بالإنذار شخصيا بالمحل التجاري رقم 1 ووقع على تسلمه الإنذار ودون تحفظ ، وأن المستأنف قام بعرض الواجبات الكرائية عن طواعية واختيار وأن الغلط الواقع في عقد الكراء لا ينتج اثره طالما ان الأصل التجاري رقم 1 معروف ، وان ارادة المتعاقدين انصبت على المحل التجاري رقم 1 ولم تتجه نحو محل آخر مما يتعين معه التصريح بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به ، ومن حيث الطلب الاضافي فإنه لا يشكل طلبا جديدا وجاء متوافقا مع الفصل 143 من ق.م طالما أنه يطالب بالواجبات الكرائية المستحقة له أثناء سريان الدعوى ، وأن المستأنف عرض المبالغ الكرائية للمحل التجاري للمدة فقط من 2017/12/01 إلى غاية 2022/05/31 كما هو ثابت من خلال وثائق الملف ، وأن المدة اللاحقة عن 2021/05/31 لا زالت عالقة بذمة المستأنف وأنه محق في المطالبة بواجبات الكراء عن المدة من 2021/6/1 الى غاية 2022/10/31 وجب فيها : 1430,00 درهم × 17 اشهر = 24310,00 درهم ، ملتمسا في المذكرة الجوابية تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى وفي الطلب الاضافي قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف بأدائه لفائدته الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته عن المدة من 2021/6/1 الى غاية 2022/10/31 مبلغ 24300,00 درهم وتحميل المستأنف الصائر

و بناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح من خلالها أن المستأنف عليه لا زال يتمسك بكون العقد مكتوب وانه يحمل رقم المحل 1 عمارة 131 وكون الغلط الواقع في عقد الكراء لا ينتج أي أثر في مواجهة المتعاقدين، وأنه خلافا لما جاء في مذكرة المستأنف عليه فإن الإنذار المرسل له هو مشوب بالغلط ولولا هذا الغلط لما قام المستأنف عليه بإصلاح مقاله الإفتتاحي خلال المرحلة الابتدائية، وأن مسألة التنصيص على العنوان غير صحيح للعين المكراة هي مسألة جوهرية في النازلة باعتبارها تنفي حالة التماطل الذي يتمسك بها المستأنف عليه وأنه توصل بواجبات الكراء بواسطة دفاعه، وأنه لا زال يتمسك بكون العقد شريعة المتعاقدين، وأنه ونظرا للظروف الاقتصادية والصحية ولجائحة كورونا التي كانت تمر بها البلاد والعالم هي التي جعلته يتأخر شيئا ما في أداء واجبات الكراء دون أن يكون قد رفض أداء ما بذمته او حاول التماطل في الأداء، وأن المستأنف عليه يطالبه بواجبات كراء محل رقم 1 عمارة 131 في حين أن طلبه الإضافي معنون بالمحل رقم 1 الطابق السفلي عمارة 31 الحي المحمدي الدار البيضاء ويتجلى بوضوح أن

المقال الأصلي والإضافي متناقضين في عناوين العين المكراة، وأنه من تناقضت أقواله بطلت حجته وان تمسك المستأنف عليه بمقتضيات مخالفة للقانون يجعل طلبه والعدم سواء، وأنه يؤكد مقاله الاستئنافي جملة وتفصيلا، ويلتمس عدم قبول الطلب الإضافي شكلا لكونه تضمن عنوانا غير عنوان العين المكراة طبقا لعقد الكراء المبرم بين الطرفين ، ملتمسا من حيث الطلب الإضافي عدم قبوله شكلا وموضوعا سماع الحكم برفضه لعدم نظاميته ورد جميع الدفوع المثارة من طرف المستأنف عليه لعدم جديتها والحكم له وفق ما جاء بمقاله الاستئنافي ومذكراته الكتابية والمستأنف عليه كافة الصائر ، وأرفق المذكرة بنسخة وصل ونسخة من الإنذار والمقال الأصلي والإصلاحي .

و بناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أنه سبق له في مذكراته السابقة ان اوضح ان المستأنف توصل بالانذار شخصيا ودون تحفظ وكذلك وجود عقد مكتوب يحمل رقم المحل 1 عمارة 131 ، وأنه كما سبق بيانه وغني عن البيان فإن الغلط الواقع في عقد الكراء لا ينتج اثره طالما ان الأصل التجاري رقم 1 معروف ، وان ارادة المتعاقدين انصبت على المحل التجاري رقم 1 ولم تتجه نحو محل آخر وأنه من الثابت ان المستأنف هو من توصل بالانذار شخصيا وهو متواجد بالمحل التجاري موضوع الدعوى وكان يعتمره اثناء تسلمه للانذار، وانه في هذا السياق ذهبت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في القرار عدد : 1973 الصادر عنها بتاريخ 2020/09/23 في الملف التجاري عدد 696/8206/2020 استندت على التوصل الشخصي للمطلوب في الانذار "وحيث بخلاف ما دفع به المستأنف عليه فان العبرة في التوصل بالانذار ليست بالعنوان الاداري للمحل وانما بالعنوان الحقيقي المعتمر من طرف المكتري وانه حسب ماتم بيانه فان توصل الطاعن بالانذار باداء واجبات الكراء بالعنوان المضمن بالانذار سند الطاعنين في مباشرة دعواهم وتوصله به شخصيا بتاريخ 2019/03/11 يعتبر حجة عليه تثبث توصله بالانذار بأداء واجبات الكراء ومنتجة لاثارها القانونية في مواجهتها سيما المطل في اداء تلك الواجبات وأن محضر رفض العرض العيني والايداع المستدل به من طرف المستانف عليه ابراء ا لذمته من واجبات الكراء المطالب بها بموجب الانذار المتوصل به من طرف بتاريخ 2019/3/11 أن كان يبرئ ذمته من تلك الواجبات فإنه لا ينفي مطله في أدائها ما دام أن الانذار الموجه إليه منحه أجل 15 يوما من تاريخ التوصل قصد أداء ما بذمته والحال أن واقعة العرض من تلك الواجبات على الطرف المستأنف لم تتم الا بتاريخ 2019/4/25 أي بعد إنصرام الأجل المضروب له في الانذار ويتعين تبعا للاسانيد اعلاه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بقبول الطلب شكلا وإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى ورفض طلب الأداء ." ، ملتمسا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وفقا لما جاء بمذكراته وطلبه الإضافي.

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/1/05 ألفي بالملف مذكرة للأستاذ لمنور تسلم نسخة الأستاذة تومي عن الأستاذة مروان فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/1/19 مددت 2023/01/26 .

محكمـة الاستئـناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف الابتدائي تبين أن المستأنف عليه وبعد أن التمس من خلال مقاله الافتتاحي الحكم على المستأنف بافراغه من العين الكائنة بمشروع كاريان سنطرال المحل رقم 1 الطابق السفلي عمارة 131 الحي المحمدي عين السبع البيضاء تقدم بجلسة 2021/10/14 بمقال إصلاحي عرض من خلاله أن المقال اعتراه خطأ في ذكر عنوان المدعى فيه والمطالب بإفراغه بخصوص رقم العمارة والحال أن رقم العمارة المدرج بالعنوان هو 31 عوض 131 ، ملتمسا اصلاح المقال الافتتاحي بذكر العنوان الصحيح ، إلا أن المحكمة مصدرة الحكم لم تشر الى المقال الاصلاحي رغم ما لذلك من تأثير على نتيجة الحكم، الشيء الذي تقرر معه إلغاء الحكم المستأنف وارجاع الملف الى المحكمة مصدرته للبت فيه طبقا للقانون ووفق وثائقه مع بسط رقابتها عليها كاملة .

لـهذه الأسبـــــاب

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

في الشـكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأف وارجاع الملف الى المحكمة مصدرته للبت فيه طبقا للقانون وبدون صائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

ملف رقم: **2022/8206/4306**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **691**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/4306**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيدة نعيمة ********والسيد نبيل ******** والسيدة سناء **********

عنوانهم ب:

نائبهم الأستاذ المحامي بهيئة الرباط

<u>بوصفهم مستأنفين من جهة</u>

وبين : **السيد ******************

عنوانه رقم

<u>بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.</u>

المتدخل إراديا في الدعوى : السيد ********

عنوانه

نائبه الأستاذ المحامي بهيئة الرباط

بناءا على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناءا على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناءا على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/1/5

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة نعيمة *********ومن معها بواسطة نائبهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/07/25 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 1031 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/03/23 في الملف عدد 2022/8207/2431 والذي قضى في الطلب الأصلي و التدخل الإرادي في الدعوى في الشكل قبول الدعوى و في الموضوع برفضها وابقاء الصائر على رافعها.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة نعيمة *********ومن معها تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2021/7/9 عرضوا من خلاله بأن المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن يعنوانه بسومة شهرية قدرها 1300 درهم تخلف عن أدائها منذ فاتح مارس 2020 رغم توصله بإنذار بالأداء، والتمسوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم واجبات الكراء عن المدة المدكورة وجب عنها مبلغ 22.100 درهم وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم وفسح العلاقة الكرانية بينهما وافراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر، وارفقوا المقال باندار، محضر تبليغ اندار ، نسخة مطابقة للأصل من رسم اراثة شهادة ملكية واشهاد.

وبناء على مقال التدخل الارادي في الدعوى المؤدى عنه المدلى به بجلسة 2012-09-29 وجاء فيه بأن المدعى عليه لا علاقة له بالمحل موضوع الدعوى وانه هو من يكتري الأخير منذ 14 سنة من مورث المدعين واستمرت العلاقة الكرائية معهم بعد وفاته، وانه يؤدي واجبات الكراء بشكل مستمر، ملتمسا الحكم بعدم قبول الدعوى وباجراء بحث للتأكد من قيام العلاقة الكرائية، وارفق المقال باشهادين، وصل ، صورة الحالة المدنية، صورة بطاقتي تعريف وطنية، فواتير أداء واجبات الماء والكهرباء.

وبناءا على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعون بجلسة 2021/10/27 وجاء فيها بانه لا تربطهم بالمتدخل في الدعوى أية علاقة كرائية، وان صفته غير ثابتة وان هذه العلاقة تربطهم بالمدعى عليه الذي لم يبدي أي جواب للمحكمة الذي يتوفر على عدادي الماء والكهرباء باسمه، وان الذي يؤكد طلبهم ان المدعى عليه لما توقف عن أداء واجب الماء والكهرباء بتاريخ 2021/8/21 فإن شركة ******** بدورها سبق لها ان وجهت له اشعارا بتوقيف التزويد بالمادتين الى المدعى عليه بتاريخ 2021/07/08 ، ومؤكدين ما سبق و ملتمسين الحكم وفق طلبهم وبعدم قبول مقال التدخل الارادي، وارفقوا المذكرة بفاتورتي لمادة الماء والكهرباء، وصورة اشعار بإيقاف تزويد.

وبناءا على المذكرة التي أدلى بها المتدخل ارادیا في الدعوى والتمس من خلالها الاستجابة لطلبه ، ومرفقا مذكرته بأربع اشهادات.

وبناءا على الحكم التمهيدي عدد 992 الصادر بتاريخ 2021/12/01 القاضي باجراء في بحث النازلة للاستماع الى شاهد الطالب وشهود المتدخل ارادیا في الدعوى وفق المدون بمحضر الجلسة.

وبجلسة 2022/03/02 أدلى بمذكرة للاستاذ عامر أكد من خلالها على ان العارضين أكدوا ان العلاقة الكرائية تربطهم بالسيد ********** الذي توقف عن اداء الكراء منذ مارس 2020 نافيا وجود علاقة تربطهم بالمتدخل في الدعوى وان تواجدهم بالمحل المكترى لم يتم الا من بعد رفع الحجر الصحي، وان المدعى عليه اتصل بهم خلال شهر شتنبر 2021 قصد الاتفاق الودي وقام بفسخ عقد الاشتراك الكهربائي كما هو ثابت من شهادة ******** والمتدخل لا يتوفر على أي وصل كراء أو سلوكه لمسطرة العرض او توجيه أي انذار، وانه تم الاستماع الى شاهدي المتدخل ارادیا وانه لا يعتد بالشهادة لكونها شهادة تلقين ،وانه تم الاستماع الى شهادة العارض الذي اكد انه لم يسبق له رؤية المتدخل في الدعوى بالمحل وان تصريحات شهود المتدخل ارادیا في الدعوى لا تثبت صفته مضيفا تاكيد مطالبه .

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث للمتدخل ارادیا في الدعوى اكد فيها انه استحال استدعاء وحضور السيد ********** احد الاطراف الوهمية التي زج بها المدعون وظل وانه لما اكترى المحل وجد عدادي الماء والكهرباء باسمه وظل يستغل المحل ويؤدي الفواتير منذ اكثر من 14سنة كما هو ثابت من مجموعة الفواتير، وان المحل المكترى كمصبنة تحمل اسم ابنته شيماء منذ عدة سنوات، وان المدعون عاجزون عن الادلاء بعنوان المدعى عليه، وان مزاعمهم تظل غير مؤسسة طالما لا يوجد ما يدعمها خلافا لوجود قرائن تؤكد تواجده بالمحل منذ 2007 وادائه فواتير الماء والكهرباء.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته السيدة نعيمة ********ومن معها و جاء في أسباب استئنافهم حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم أن محكمة الدرجة الأولى قضت برفض طلب الإفراغ معللة حكمها معتبرة ان المدخل في الدعوى عزز ادعاءاتهم بفواتير الكهرباء والماء صادرة باسم المدعى عليه وبوصل باسم مصبنة شيماء وأضافت المحكمة في تعليلها انهم لم يدلوا بأية وثيقة تثبت مطالبتهم للمدعى عليه

بواجبات الكراء أو أية معاملة معه، وأن التعليل الذي ذهبت فيه محكمة الدرجة الأولى لا يستقيم لا مع الواقع ولا القانون، وأنها حرفت الوثائق واستبعدت وثائق الملف ، وخاصة المقال الافتتاحي ومرفقاته التي يثبت معها انهم وجهوا إلى المستأنف عليه المسمى ********** والذي تربطه معهم علاقة كرائية ، وسبق لهم ان وجهوا له إنذارا توصل به الشخص المتواجد بالعين المكتراة بصفته مستخدم لدى المعني بالأمر ، مثبتا ذلك بتضمين بطاقته الوطنية وهويته وتوقيعه الكل بتاريخ 2021/6/8 كما هو ثابت من محضر تبليغ إنذار المنجز من طرف السيد المفوض القضائي السيد عبد الوهاب الادريسي بتاريخ 2021/6/8 ، وللتأكيد على كون المتدخل في الدعوى لا تجمعه أية علاقة كرائية معهم فانه رغم توصل المستأنف عليه الأول بالإنذار من اجل المطالبة بواجبات الكراء المتخلدة بذمته عن الفترة الممتدة من مارس 2020 إلى متم يونيو 2020 والتي وجب فيها مبلغ 20.800 درهم في شخصه كما هو ثابت من محضر تبليغ إنذار إلا ان هذا الأخير لم يبادر إلى عرض وإيداع واجبات الكراء أو على الأقل أدائها لهم، وأنه علاوة على ذلك فان المتدخل يدعي انه يكتري العين المكتراة الى انه لم يسبق له ان أدى واجبات الكراء أو أودعها بصندوق محكمة، الأمر الذي يدل دلالة قاطعة على انه لا تربطه بهم علاقة كيفما كان نوعها، وانه يتواجد بالعين المكتراة بصفته مستخدم تحت إمرة المكتري الحقيقي المسمى ********** **********والذي كانت تجمعه بمورثهم علاقة كرائية واستمرت إلى غاية يومه ، وللزيادة في التأكيد على ان العلاقة الكرائية تربطهم بالسيد ********** فان عداد الماء والكهرباء هو في اسم السيد فقاس **********والذي ظل في اسمه طيلة مدة عقد الكراء واستمرار العلاقة الكرائية ، وانه تخلدت في ذمته واجبات استهلاك هاتين المادتين إلى حين ان تم فسخ العقدة من طرف شركة ********** بعلة عدم الأداء وذلك بتاريخ 2021/8/21 ، وأنه لا يمكن ان يتوفر المحل على عدادين في اسم شخصين مختلفين، ذلك ان الشهادة او كشف الاستهلاك الصادر عن شركة ********** فانه يتضمن ان عداد الاستهلاك هو في اسم **********الى غاية 2021/8/21 كما انه لا يمكن بأي حال من الأحوال ان يحمل اسم مصبنة شيماء لان شركة ********** لا يمكن ان تسلم عدادين لمحل تجاري واحد، وأن المحكمة اعتبرت ان تواجد المتدخل في الدعوى بقوم قرينة على كرائه العين المكتراة في غياب او عدم وجود المستأنف عليه الأول ، كما أضافت ان المتدخل أدلى بوصولات فواتير الماء والكهرباء في اسم المستأنف عليه الأول ، ويستفاد من هذا التعليل ذاته أن تواجد المتدخل في الدعوى لا يدل دليلا قاطعا على كونه هو المكتري للعين موضوع الدعوى من جهة ومن جهة أخرى ان عداد الماء والكهرباء هما في اسم المستأنف عليه الأول هما المسمى **********، وهذا دليل ثاني على ان هذا الأخير هو الذي تربطه علاقة كرائية بهم وأن الحكم الابتدائي اعتمد في تعليله مفهوم المخالفة، علما على ان المتواجد في العين المكتراة هو الملزم بإثبات كونه هو المكتري إما بأداء واجبات الكراء أو عرضها وإيداعها بصندوق المحكمة عن طيلة المدة يستغل فيها العين المكتراة والحال انه لا يتوفر على أية وثيقة او حجة تثبت ذلك مما يجعل جميع ادعاءاته تفتقر إلى ما يعززها أو يثبتها ومن جهة ثالثة فالسؤال الذي يطرح نفسه بالإلحاح هو لماذا استمر عقد استهلاك الماء والكهرباء باسم السيد ********** **********ولم يغير العدادين في اسمه ان كان فعلا يستغله منذ سنة 2007، ولم يؤدي واجبات الاستهلاك إلى حين فسخ العقدة بتاريخ 2021/8/21 من طرف شركة ********** ، أما بخصوص ترجيح شهادة الشهود المستمع إليهم بجلسة البحث فهي غير مرتكزة على أساس باعتبار لان التعليل المعتمد افتقر إلى الأساس القانوني باعتبار ان شهود العارضين هم المرجحين في شهادتهم باعتبار ان

شهادتهم كانت واضحة وصريحة ومستندة على الاطلاع والمجاورة والاختلاط والمعرفة بالأشياء من خلال المعايشة كما ثبت ذلك الشاهد وليد بن يحيى، بخلاف شهود المتدخل في الدعوى التي كانت شهادتهم شهادة تلقين ومجاملة وبعيدة كل البعد عن الحقيقة كما جاء في شهادة الحسين الزيتوني وفريد حمدي وأنه لا يمكن تحميلهم أكثر من طاقتهم عند اعتبار تخلف المستأنف عليه الأول وعدم حضوره والإدلاء بدفاعه قرينة على كون المتدخل هو من يعتمر المحل، وأن كان الأمر كذلك لأثبت المتدخل انه يقوم بالتزاماته التعاقدية بخصوص العين المكتراة وأداء واجبات الكراء بصفة منتظمة لهم او عرضها أو ايدعها بصندوق المحكمة عند رفضها والإدلاء بالتصاريح الضريبية للعين المكتراة وتغيير عداد الماء والكهرباء في اسمه او مبادرته الى أداء واجبات الكراء عند توصله بالإنذار في شخص السيد ********* *********، وأن المتدخل لا تجمعه بهم أية علاقة بدليل عدم توفره على أي وصل كرائي او سبق له مطالبتهم بتمكينه او إبرام معه عقد الكراء أو إخبارهم بكونه هو المستغل للعين المكتراة ، الأمر الذي لا يتوفر عليه المتدخل في الدعوى أو بحوزته أية وثيقة تثبت ذلك ، وأن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا فاسدا وغير وسائل الإثبات لما اعتبر أن عدم جواب المستأنف عليه الأول على الدعوى رغم توصله بكونه غير موجود ، والحال انه ينبغي تفسيره على أساس انه إقرار ضمنيا بوجود العلاقة الكرائية التي تربطه بهم عملا بمقتضيات المادة 406 من ق ل ع الذي يعتبر الإقرار الضمني وسيلة من وسائل الإثبات وينتج عندما يدعو القاضي الخصم للجواب عن الدعوى الموجهة ضده ويختار بشأنها موقفا سلبيا وأن المستأنف عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء ، وكذا عن أداء واجب استهلاك مادتي الماء والكهرباء رغم توصله بالإنذار بصفة قانونية يقوم قرينة قطعية على كون واقعة التماطل ثابتة في حقه، ملتمسين قبول الطلب شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والتصريح بتمتيعهم بجميع طلباتهم المحددة في المقال الافتتاحي والقول بعدم قبول طلب التدخل الإرادي والقول والحكم بافراغ المستانف عليه المحل التجاري المعد كمصبنة والكائن برقم 453 تجزئة عرسة سلا طريق المهدية 043 سلا المستخرج من نفس العقار هو او يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين مورثهم والمستانف عليه السيد ********* *********وتحميل المستأنف عليهما الصائر .وأرفق المقال بنسخة الحكم المطعون فيه وصورة من طلب تبليغ إنذار وصورة من محضر انذار وصورة لشهادة استهلاك الماء والكهرباء .

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد ********* بواسطة نائبه والذي أوضح أن المطالبة التي تقدم بها المستانفون تحمل بين طياتها المغالطة والتضليل والتدليس ، وأن دعواهم انصبت على شخصية السيد ********** لا وجود لها من حيث الواقع باستثناء فواتير عدادي الماء والكهرباء التي ظلت تحمل اسمه، وأنه لما اكترى المحل الكائن برقم 453 تجزئة عربية طريق القنيطرة سلا المستخرج من سكن المستانفين من مورثهم السيد الحسين ********* فضل استغلاله بالعدادين المتواجدين فيه ودأب على أداء فواتير الماء والكهرباء منذ عدة سنوات، وأنه لا مجال للتلاعب بالعنوانين لاضفاء الاختلاف عليها لان المحل الذي يكتريه ويستغله ويتواجد به المستأنفون هو المصبنة التي تحمل اسم ابنته شيماء و الكائنة برقم 453 تجزئة عرسة طريق القنيطرة سلا المستخرجة من سكن ولو كان للسيد ********** أي تواجد من حيث الواقع لكان فعلا هو الحائز لهذه الفواتير ، وأن العلاقة الكرائية باعتبارها

واقعة مادية قائمة فعلا بينه ومورث المستانفين السيد الحسين ******** منذ عدة سنوات الذي كان يتوصل بالوجيبة الكرائية بانتظام وخلفه بعد وفاته ابنه السيد نبيل ******** وهو ما اتبثه الشهود، المستمع إليهم بجلسة البحث وأن الإفادة التي وردة بالانذار الذي توصل به كونه مستخدم وردت على سبيل المغالطة والتضليل بتواطئ مع المفوض القضائي الذي يكتريه اذا ما استطاع المستانفون تحقيق احد الوقائع التالية الادلاء بعقد كراء بينهم او بين مورثهم مع السيد ********** مصادق عليه من طرف هذا الأخير، ومثول السيد ********** امام المحكمة و توصل السيد ********فقاس بالاستدعاء شخصيا مع الادلاء برقم بطاقته، و الادلاء باي وثيقة تحمل توقيع السيد ********** ومصادق عليها من طرفه ، والادلاء باي وثيقة او صورة لشيك او تحويل بنكي باسم السيد ********** لاداء الكراء و الادلاء بعنوان محل اقامته الحقيقي وبشهادة تؤكده، والإدلاء بصورة لبطاقته الوطنية، وأن المغالطة التي يبسطها المستانفون امام المحكمة مفضوحة ، ملتمسا أساسا تأييد الحكم الابتدائي واحتياطيا الأمر تمهيديا بإجراء بحث بحضور السيد ********** شخصيا او على الأقل رجوع افادة كونه توصل شخصيا مع حفظ حقه في الادلاء بالمستنتجات .

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/1/5 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/26 .

محكمـة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن عقد الكراء هو عقد رضائي ولا يشترط لقيامه أي شكلية خاصة بل يكفي الاتفاق بين طرفيه على تحديد المدعى فيه ومقابل الكراء ، ومؤدى ذلك أن الكراء لايفترض فيجب إثباته من طرف من يدعيه عملا بقاعدة من ادعى شيئا وجب عليه إثباته ، وأنه في النازلة فإنه لانزاع في تملك الطرف المستأنف للعقار الموجودة فيه العين موضوع الدعوى حسب الثابت من شهادة الملكية ، وأنه لئن كان إثبات الملك كاف لإثبات العلاقة الكرائية الى حين دحضها بمقبول من طرف المكتري فإن ذلك كان ليطبق في نازلة الحال لو أن المستأنف عليه قد حضر و نازع في قيام تلك العلاقة دون أن يعزز ادعاءه بما يثبت خلاف ذلك أو تبث تواجده في المدعى فيه والحال أن الملف خال مما يفيد جواب المستأنف عليه سواء بالنفي أو الايجاب أو ما يفيد أنه توصل بالمدعى فيه و تخلف سواء بصفة شخصية أو بواسطة من له الصفة في التوصل نيابة عنه ، ذلك أن الذي توصل بالاستدعاء خلال المرحلة الابتدائية أو بالإنذار هو المدعو ******** الذي تدخل ارداديا في الدعوى في المرحلة الابتدائية وتمسك بقيام العلاقة الكرائية بينه وبين الطرف المستأنف، وأن المستأنف عليه ********** ليس بمكتري، وأن الإدلاء بفواتير الماء و الكهرباء خلال المرحلة الابتدائية وإن كانت في اسم المدعو ********** فإنها تبقى غير مثبتة للعلاقة الكرائية سيما وأنه تبث تواجد الغير بالمدعى فيه و ليس المستأنف عليه ، وأنه وبخلو الملف مما يفيد قيام علاقة كرائية مع هذا الأخير فإن ذلك استوجب التصريح بعدم قبول الدعوى وليس برفضها كما ذهب الى ذلك الحكم المستأنف عن غير صواب ، سيما و أن

المتدخل في الدعوى لم يثبت قيام العلاقة الكرائية بينه وبين الطرف المستأنف ، وأن اعتماد شهادة الشهود المستمع إليهم خلال المرحلة الابتدائية والمستدل بهم من طرف المتدخل تبين وبالرجوع الى محضر جلسة البحث انها تبقى غير كافية لإثبات العلاقة الكرائية مع هذا الأخير طالما أن سند علمهم بكراء المدعى فيه وحسب تصريحهم هو المتدخل في الدعوى شخصيا ، ولأن الشهادة المعتبرة قانونا لإثبات واقعة الكراء هي تلك المبنية على حضور مجلس العقد ومعرفة أطرافه وموضوعه وسومته وباقي شروط العقد وليس استنادا الى ما أفضى به المتدخل شخصيا لشهوده ، وأن المحكمة لم تصادف الصواب لما اعتمدت الشهادة المذكورة رغم أنها تبقى غير مبنية على سند صحيح للقول باعمالها لإثبات العلاقة الكرائية مع المتدخل في الدعوى ، وهو ما يستوجب التصريح بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى لخلو الملف مما يثبت قيام العلاقة الكرائية مع المستأنف عليه .

وحيث يتعين ابقاء الصائر على الطرف المستأنف .

لـهذه الأسبـــــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وغيابيا في حق المستأنف عليه:

في الشـكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى و تحميل المستأنفين الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

ص/ص

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **692**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/5349**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيدة** *******

عنوانها ب:

ينوب عنها الأستاذ نور الدين الرياحي المحامي بهيئة الدار البيضاء،

<u>بوصفها مستأنفة من جهة</u>

وبين : **السيد** *******

عنوانه :

ينوب عنه الأستاذ لحسن أكوتاب المحامي بهيئة الدار البيضاء،

<u>بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.</u>

بناءا على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناءا على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناءا على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/1/5

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة *******بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/10/14 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 5258 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/5/19 في الملف عدد 2022/8219/3382 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع برفضه وبتحميل المدعية الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيدة *******تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/03/31 عرضت من خلاله أنها تكري للمدعى عليه محلا تجاريا يتواجد بزاوية زنقة أبو الوقت خلف وزنقة عين والماس إقامة اليوني بوركون الدار البيضاء،بسومة شهرية قدرها 4800 درهم، وأن المدعى عليه امتنع عن أداء واجبات الكراء من فاتح شتنبر 2020 إلى غاية شهر فبراير 2022، مما تخلد بذمته مبلغ 86400 درهم، وأنه وجهت له انذارا توصل به بتاريخ 2022/02/24 بواسطة مفوض قضائي ومنحته اجل 15 يوما من تاريخ التوصل دون جدوى، لذلك تلتمس الحكم بأداء المدعى عليه مبلغ الكراء قدره 86400 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح شتنبر 2020 إلى غاية يومه من شهر فبراير 2022، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 2022/02/24 ، والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بزاوية زنقة أبو الوقت خلف وزنقة عين والماس إقامة اليوني بوركون الدار البيضاء، وتحميل المدعى عليه الصائر، وارفقت مقالها بنسخة من إنذار ومحضر تبليغه وشهادة الملكية ونص الإنذار ونسخة من عقد كراء.

وبناءا على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه والذي عرض أن المدعية أدلت بعقد كراء يحدد مبلغ السومة الكرائية في 3000 درهم وخلافا للمادة 3 من قانون 49.16 عن سوء نية والذي يحدد السومة الحقيقية للكراء، وأن مجموعة من

الأحكام فصلت في السومة الحقيقية وتم تحديدها في مبلغ 3000 درهم بدل من السومة المحددة في المقال 4800 درهم، مما يجعل مقال المدعية غير مقبول شكلا، وأن المدعية سبق لها أن توصلت بمبالغ عن المدة من يونيو 2018 إلى متم أبريل وجب فيها مبلغ 33000 درهم بحسب السومة الكرائية ما قدرها 3000 درهم، الشيء الذي يفقد المصداقية وكذا الواقعية على الإنذار، وهذا تعد السومة الكرائية من الشروط الشكلية الأساسية لرسالة الإنذار تحت طائلة عدم القبول، وعلى غرار المادة 24 من ق 67.12، والتمس بطلان الإنذار لبراءته من مبالغ الكراء المتخلذة بذمته على اعتبار أنه بمجرد توصله بالإنذار سارع إلى استصدار أمرا من أجل عرض وإيداع مبالغ كرائية مؤسس على السومة الكرائية الحقيقية وقدرها 3000 درهم وذلك منذ فاتح شتنبر 2020 إلى متم فبراير من سنة 2022، والتي وجب فيها مبلغ 54000 درهم بعد عرضها على المدعية شخصيا ورفضت التوصل بها مما حدا به إلى إيداعها بصندوق المحكمة داخل الأجل المضروب له بتاريخ 2022/03/10، مما تكون ذمته خالية والتمس رفض طلب المصادقة، وأرفق جوابه بنسختين من قرار استئنافي ونسخة من توصيل إيداع وصورة من الأمر مبني على طلب، ومحضر رفض التوصل ومحضر اخر.

وبناءا على تعقيب المدعية بواسطة نائبها والذي عرض فيه أنه بالرجوع إلى عقد الكراء المبرم بتاريخ 2015/09/13 بسومة كرائية تم تحديدها في مبلغ 3000 درهم شهريا وأن الزيادة فيها تتم بشكل دوري إلى غاية أن أصبحت محددة في مبلغ 4800 درهم، وأن هذا ثابت من خلال التواصيل التي كانت تسلمها للمدعى عليه، وأنه رفعا لأي لبس فإنها تدلي بصور هاته التواصيل كالتالي عن المدة الممتدة من شهر فبراير 2018 إلى غاية ماي سنة 2018 كلها تتضمن مبلغ 4800 درهم شهريا كسومة كرائية، وعليه فإنها تكون حجة قاطعة تنهض في مواجهته طبقا للفصل 404 من ق ل ع، ولا يمكن له أن ينفيها أو حتى أن يدلي بنقيضها، وحتى وإن كان له ما يثبت مزاعمه فإنه يدلي بتوصيل واحد يحمل مبلغ 3000 درهم الذي يزعمه كسومة كرائية، وعلى هذا الأساس يتعين استبعاد مزاعمه لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم، وكما هو ثابت أنها رفضت التوصل بمبلغ 54000 درهم، وأن السبب راجع في ذلك بالأساس إلى عدم التزام بالسومة المحددة بينهما ، لأن السومة الكرائية التي حددها المدعى عليه في مبلغ 3000 درهم على اعتبار أن هذا المبلغ كان سنة 2005 ، وتمت زيادة السومة الكرائية بشكل دوري وأن المدعى عليه لم يعرض كامل المبلغ المحدد في الإنذار، وعليه فإنه لم يبرئ ذمته من واجبات الكراء المطالب بها كاملة داخل أجل الإنذار، وان التماطل ثابت في حقه ،والتمس أساسا المصادقة على الإنذار ورد مزاعم المدعى عليه واحتياطيا إجراء بحث في الموضوع من أجل الوقوف على حقيقة النزاع، وارفق التعقيب بنسخة من وصل كرائي.

وبناءا على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه والذي عرض فيه أن المدعية أدلت بمجرد تواصيل في مخالفة للمادة 440 من ق ل ع، وأن هذه الأوراق المدلى بها مجرد وثائق من صنع المدعية، وأن عملية الأداء لهذه الشهور تمت بشيك باسم ميلود العلوي مسحوب عن البنك المغربي للتجارة الخارجية BMCE تحت رقم 20005959925، وأن التواصيل المدلى بها سبق أن أدلي بها في مسطرة سابقة عن شهر 2018/06 ولكن ليس بنفس المواصفات، وأن أساس النزاع مع المدعية ابتداءا هو رفضها أداءه تواصيل كرائية مما حدا به إلى الامتناع عن الأداء حينه، وأن عملية الأداءات السابقة للسومة الكرائية لم تكن أبدا عن طريق الشيك بل نقدا بين يديها بسومة كرائية قدرها 3000 درهم، وأن أحكاما قطعية مكتسبة

لقوة الشيء المقضي به تخالفها مخالفة صريحة، وأن السومة الكرائية لم يتم الزيادة فيها، لذلك التمس الحكم برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته السيدة *******و جاء في أسباب استئنافها من حيث فساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون جاء في الحكم المستأنف " حيث إن العلاقة الكرائية ثابتة بين طرفي الدعوى استنادا للعقد الكتابي المدلى به و الذي بموجبه تكري المدعية للمدعى عليه المحل موضوع المنازعة مقابل وجيبة كرائية قدرها 3000 درهم يؤديها كل شهر " وحول السومة الكرائية "حيث إدعت المدعية أن السومة الكرائية طالتها زيادة و صارت بمبلغ 4800 درهم لكن المدعى عليه نازع في ذلك متمسكا بالوجيبة الكرائية الواردة بالعقد، طالما أن المدعية لم تثبت للمحكمة أن الوجيبة الكرائية طالتها زيادة بمقتضى اتفاق أو بمقتضى حكم قضائي فإن المحكمة تبقى ملتزمة لما ورد في العقد وفقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين و لا يمكنها أن تغيرها إلا بتراضي طرفيه وبالتالي تكون السومة الكرائية الواجبة التطبيق هي المتفق عليها عقدا و التي تمثل مبلغ 3000 درهم، وأنها أكدت أمام المحكمة المصدرة الحكم المطعون فيه على أن السومة الكرائية المحددة في مبلغ 4800 درهم، وأن هذا التعليل تعليل فاسد يوازي إنعدامه فإنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بينها و المستأنف عليه سيتضح جليا على أن هذا العقد تم إبرامه بتاريخ 2015/05/13 ، وأن الزيادة في السومة الكرائية تتم بشكل دوري، وأنه تعزيزا لذلك فانها أدلت بوصولات الواجبات الكرائية تسلمها المدعى عليه نفسه عن المدة السابقة الممتدة من شهر فبراير 2018 الى غاية ماي 2018 والتي تتضمن السومة الكرائية الحقيقية المحددة في مبلغ 4800 درهم و لم تكن محل أي طعن، إضافة إلى الشيك الذي تم به الأداء، وأن المحكمة مصدرة الحكم كان تعليلها تعليلا فاسدا موازي لانعدامه و خارقا للقانون و لم تأخذ بعين الاعتبار الوثائق المدلى بها خاصة وأنها تمثل وسائل إثبات قوية المتمثلة في الحجة الكتابية ، تثبت العلاقة الكرائية الرابطة بينها والمستأنف عليها وتحدد السومة الكرائية، وأن المادة 334 من مدونة التجارة تنص على أنه "تخضع المادة التجارية لحرية الإثبات" وأن الزيادة في السومة الكرائية كانت تتم بشكل دوري على اعتبار أن العقد انجز بتاريخ 2005/05/13 وأن الزيادة بالطريقة الرضائية التي وصلت إلى حد مبلغ 4800 درهم شهريا ثابتة بموجب وصولات الأداء و شيك الأداء وأن المستأنف عليه لم ينازع في الوصولات أمام المحكمة الإبتدائية مصدرة الحكم المطعون فيه و لم يتقدم بأي طعن حيالها بمقبول شرعي وأنها كانت قد طالبت من خلال مذكرة تعقيب التي تقدمت بها من المستانف عليه الادلاء ولو بتوصيل واحد يحمل مبلغ 3000 درهم عن المدة الغير المتنازع في شأنها و التمست احتياطيا إجراء بحث ، و أن المستأنف عليه عجز عن إثبات خلاف ذلك، و لم يدلي ولو بتوصيل واحد صادر عنها يثبت مزاعمه بخصوص السومة الكرائية المحددة في مبلغ 3000 درهم، وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض من خلال قرارها عدد 1147 المؤرخ في 2004/04/02 ملف مدني عدد 828/03/01 " حيث يعيب على القرار المطعون فيه عدم الارتكاز على اساس قانوني ، ذلك أن القرار استبعد ابراز المكتري بادلائه بوصولات الكراء لمدة سابقة غير منازع فيها لاثبات حسن نية وبالتالي فان القرار اعفاه من قلب عبئ لاثبات على عاتقه بعدما زعم واقعة مادية جديدة كما ان القرار استبعد في تعليله مقتضيات الفصل 449 من قانون الالتزامات والعقود في فقرته الأخيرة التي استتنت الفصل 443 من نفس القانون التي تستوجب الحجة الكتابية ، وعليه فإن قيمة المشاهرة يسودها الابهام ويمكن اثباتها بشتى وسائل الاثبات بما فيها

شهادة الشهود او الحجة الكتابية الصادرة عن جهة رسمية التي لا يمكن الطعن فيها الا بالزور" وأنه على الرغم من ذلك فإن الحكم الإبتدائي قضى بأنها لم تثبت الزيادة في السومة الكرائية واستند في تعليله ان السومة الكرائية الواجبة التطبيق المتفق عليها عقدا والتي تمثل مبلغ 3000 درهم شهريا، وعليه فإن الحكم الابتدائي جاء تعليله فاسدا و خارقا للقانون، و في هذا الصدد قضت محكمة النقض من خلال قرارها عدد 52 الصادر بتاريخ 1968/4/22 المنشور بمجلة إصدار الرقمي الذي جاء فيه : " كل حكم بحيث أن يكون فعلا تعليلا كافيا و إلا كان باطلا لم يصادف الصواب حينما قضى بأنها لم تثبت للمحكمة أن الوجيبة الكرائية طالتها زيادة بمقتضى اتفاق أو بمقتضى حكم قضائي" وحول طلب أداء واجبات الكراء فإنه وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب بما قضى بان المستأنف عليه عرض واجبات الكراء المطلوبة في الانذار وأودع واجبات الكراء المطلوبة عن المدة من فاتح شتنبر 2020 الى متم شهر فبراير 2022 بتاريخ 2022/03/10 والتي وجب فيها مبلغ 54.000 درهم بحسب سومة شهرية قدرها 3000 درهم، وبالتالي يكون المدعى عليه قد أبرء ذمته منها وأنها تتمسك امام المحكمة كما سبق وان تمسكت بذلك أمام المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه على أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 4800 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح شتنبر 2020 الى غاية يومه من شهر فبراير 2022 ، وبالمصادقة على الانذار المبلغ له بتاريخ 2022/02/29 ، والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بزاوية زنقة أبو الوقت خلف و زنقة عين والماس إقامة اليوني بوركون الدار البيضاء، وأن المبلغ الواجب حسب السومة الكرائية الثابتة بين طرفي عقد كراءها والمستأنف عليه بموجب وصولات الاداء في مبلغ 4800 درهم، وبالتالي فإن الواجب أداءه هو مبلغ 86.400 درهم وليس مبلغ 54.000 درهم ، مما يكون معه المستأنف عليه لم يبرأ ذمته اتجاهها، وبالتالي فإن العرض المزعوم هو عرض غير صحيح و لا يبرأ ذمة المستأنف عليه اتجاهها ، وحول طلب أداء واجبات الكراء فإن الحكم الإبتدائي المطعون فيه قضى بأنها رفضت قبض الواجبات الكرائية، وأن الحقيقة خلاف ذلك فإنها لم ترفض قبض الواجبات الكرائية وأن المستأنف عليه عرض عليها مبلغ السومة الكرائية محددة في مبلغ 3000 درهم عكس السومة الكرائية الحقيقية 4800 درهم و التي حددتها بالإنذار الذي تم تبليغه إلى المستأنف عليه بتاريخ 2022/02/24 و تم منحه الأجل القانوني المحدد في المادة 26 من القانون 49.16 في 15 يوما من تاريخ التوصل فإن الحكم الإستئنافي إستند تعليله في هذا الشأن على واقعة غير صحيحة و التي سبق لها أن وضحتها و بينتها بناءا على وصولات الأداء ، ذلك أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 4800 درهم و ليس 3000 درهم خاصة وأنها كانت قد طلبت من المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه إحتياطيا إجراء بحث للوقوف على حقيقة النزاع ، مما يعتبر معه الحكم الإبتدائي خارقا للقانون مما يتعين إلغاؤه ، ملتمسة قبول الإستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بأداء المستأنف عليه مبلغ الكراء قدره 86.400 درهم كواجب الكراء عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2020 الى غاية يومه من شهر فبراير 2022 وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2022/02/24 والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بزاوية ابو الوقت خلف وزنقة عين والماس إقامة اليوني بوركون الدار البيضاء ، وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا إجراء بحث بين طرفي النزاع من أجل الوقوف على حقيقة النزاع وأرفق المقال بصورة طبق الأصل من الحكم المستأنف وصورة من التواصيل وصورة من شيك وصورة من الإنذار و محضر تبليغه وصورة من قرار محكمة النقض .

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح من حيث السومة أن الحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب ومعللا تعليلا كافيا شافيا مما يستوجب تأييده ورد المقال الاستئنافي لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم ذلك أن المستأنفة أدلت بوثائق تزعم من خلالها أنها دلائل وحقائق على أن السومة الكرائية عرفت زيادات متواترة إلى حد بلغت 4800.00 درهم وأنه بالرجوع لهذه الوثائق وتفحصها فإن مضامينها بالرغم من مخالفتها للمادة 440 من ق ل ع فإنها تشير إلى حقائق تزكي دفوعاته وكفته مؤونة الدفاع ، ومن حيث صورة الشيك المدلى بها بتفحصها يفصح عن شيك مسطر – غير قابل للتظهير – إسمي (CHIBANI) مبلغ 20.000.00 درهم ، موقع بتاريخ 2018/9/14 بالدار البيضاء لصاحبه السيد ميلود العلوي مسحوب على البنك BMCE رقم حساب 20005959925. فالشيء الذي يفهم من هذا الشيك أنه شيك صادر عن السيد العلوي لفائدة السيد CHIBANI بمبلغ 20.000 درهم مسطر غير قابل للتظهير بتاريخ 2018/9/14 وأن هذا الشيك الذي تزعم انه وسيلة أداء التواصيل المدلى بها لا يمكن واقعا ولا قانونا إستخلاصه من طرفها إلا أن يكون المستفيذ غير مبين فيكون لحامله او في إسمها الكامل و مدفوع في حسابها البنكي دون غيره ، وأن فرضية إستعمال هذا الشيك غير ممكنة بإعتبار ان البيانات المضمنة به ناقصة من حيث المستفيد الذي يجب أن يكون إسما كاملا وليس فقط الإسم العائلي، وأن المستأنف وكما بين بالمرحلة الإبتدائية فإنه لا تربطه بالمدعو ميلود العلوي أي علاقة ولا يعلم سبب إقحام إسمه العائلي بهذا الشيك حيث ان المبلغ المسطر بالشيك يتجاوز حتى مجموع المبالغ التي تقر المستأنفة بالتوصل بها بمقتضى هذا الشيك وهي 19200 درهم في الوقت الذي يحمل مبلغ 20.000 درهم، هذا في الوقت الذي توصلت بالمبالغ المعروضة عليها عن نفس المدة بالسومة المحددة في مبلغ 3000.00 درهم بمقتضى محضر قبول عرض مبالغ كرائية المدلى به إبتدائيا ، وأن الزعم بإستعمال هذا الشيك في الأداء زعم يكذبه القانون الصرفي ولا يعدو أن يكون وسيلة تكذب مزاعم المستأنفة في إستعماله كوسيلة أداء وتزكي دفوعاته، وأصبح هذا الشيك وسيلة تبت من خلاله ان المستأنف عليها تختلق وقائع زائفة قصد إيهام المحكمة والإثراء على حساب الغير ليس إلا ومن حيث صور تواصيل الكراء المدلى بها وخاصة التوصيل الأول عدد (05) غير مؤرخ والثاني عدد 05 المؤرخ ب 2018/9/20 عن شهر ماي والأول عدد 04 غير مؤرخ والثاني عدد 04 المؤرخ ب 2018/9/20 عن شهر أبريل، وأن المستأنفة وتعزيزا لمزاعمها بثبوت السومة الكرائية بمقضى تواصيل سابقة أدلت بمجموعة من صور تواصيل كراء عن شهر فبراير ومارس وأبريل وماي ومرة ثانية عن ابريل وماي عن سنة 2018 ، إلا أنه بتفحص هذه التواصيل من حيث طريقة ملئ البيانات وحجم التوقيع فإن هناك آختلافات عدة بالإظافة إلى تعدد التواصيل عن نفس المدة وأن وصف صور التواصيل الكرائية أعلاه ويؤكد أن المستأنفة تزعم أنها سلمته توصيلين عن نفس المدة وخاصة شهر ماي وأبريل من سنة 2018 وبتفحص هذين التوصيلين فإنهما يختلفان من حيث طريقة ملئ البيانات وأن توصيلين عن ابريل 2018 الأول تحت عدد 04 غير مؤرخ ويحمل عبارة regler par le meme cheque retard de 6 mois في الوقت الذي لا يحمل التوصيل الثاني عدد 04 هذه العبارة ومؤرخ بتاريخ 2018/9/20 و ان التوقيع في الأول يختلف عن الثاني من حيث الحجم حتى انهما يختلفان من حيث طريقة ملئ بيان المدة فالأول لم يحصر المدة واكتفى بالإشارة إلى إسم الشهر بالفرنسية AVRIL 2018 في الوقت تم حصر المدة في التوصيل الثاني (2018/04/01 –2018/04/30) أن توصيلين عن شهر ماي 2018 أن الشيء نفسه يمكنه القول عن التوصيل الأول عدد (05) الغير مؤرخ والثاني عدد 05 المؤرخ ب 2018/09/20 إلا

انه يزيد في تسمية الشهر فضمنتها بالفرنسية في الأول MAI 2018 وفي الثاني بالعربية و الفرنسية (MAI 2018) ، وأن المستأنفة تقر بمقضى هذه التوصيل المزعومة انها تلقت منه مبلغ 4800.00 درهم مرتين عن نفس الشهر شهر أبريل و شهر ماي عن نفس السنة 2018 الشيء الذي ينكره العقل ويكذب مزاعمها الشيء الذي خلصت إليه هذه المحكمة سلفا في الملف الإستئنافي 1524/8206/2021 قرار 2934 بتاريخ 2021/6/2 المدلى به إبتدائيا والذي يظهر مطالبتها بأداء شهر 06/2018 بالرغم من مطالبتها به بمقتضى الإنذار موضوع تلكم الدعوى السابقة بين الطرفين والتي تثبت السومة الكرائية في مبلغ 3000.00 درهم حيث عللت المحكمة أنذالك (.. بالوصل الكراء لأثبتها فأنه فضلا عن أنه صادر عنها فأنه يتعلق بشهر يونيو 2018 والذي هو محل المطالبة بمقتضى الإنذار الحالي مما يتعين معه رد ما تمسكت به المستأنف عليها)، ويظهر بجلاء ان المستأنفة تتقاضى بسوء نية ، ومن حيث عدم إمكانية إعتماد صورة الشيك المدلى بها كوسيلة أداء لعدم نظاميته، ومن حيث ثبوت صنع المستأنفة تواصيل كراء من يدها و صادرة منها، خاصة بعد أن ظهر جليا تعدد التوصيل عن نفس المدة مع الإختلاف في الشكل والمضمون، وأن هذه التناقضات الواضحة لا يمكن إلا أن تكون دليلا قاطعا وحاسما على صدقية دفوعاته، وأن من تناقضت حجته سقطت دعواه، ومن حيث الأداء أن مطالب المستأنفة بالأداء غير وجيهة وغير معتبرة باعتبار أنه سارع إلى أداء الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بعد أن رفضت التوصل بها الشيء الذي يجعل ذمته خالية من أية مبالغ الشيء الذي يستتبع القول برد المقال الإستئنافي وتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به وأنه ومن باب إظهار حسن نيته فقد راسل نائب المستأنفة والمستأنفة نفسها قصد إبلاغهم بإيداع مبالغ كرائية عن المدة اللاحقة مع طلب تمكينه من وسيلة معتمدة للأداء مثل رقم حسابها البنكي إلا أن هذه المساعي بائت بالفشل ، ملتمسا القول برد المقال الإستئنافي وتأييد الحكم الابتدائي وفي كل الحالات تحميل المدعية الصائر. وأرفق المذكرة بمحضري إخباري و تبليغ رسالة الإخبارية بإيداع مبالغ ومرفقة بوصل الإبداع .

و بناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها والتي أوضحت من حيث السومة الكرائية أن المستأنف عليه يزعم مجموعة من الوقائع التي هي غير صحيحة بتاتا والتي هي عارية بالمرة من أي وسيلة من وسائل الإثبات المقررة قانونا، ومن حيث الشيك المدلى به فإنه الشيك المدلى به من طرفها بمقالها الإستئنافي الحامل لمبلغ 20.000.00 درهم الموقع بتاريخ 2018/9/14 بالدار البيضاء من طرف السيد ميلود العلوي ذلك أن المستأنف عليه هو من سلمها هذا الشيك وأن هذا الشيك يعود لقريبه وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على سوء نية المستأنف عليه وأنه على هذا الأساس طلبت من المحكمة إجراء بحث و أيضا إستدعاء السيد ميلود العلوي من أجل الوقوف على حقيقة النزاع، ومن حيث التواصيل المدلى بها من طرفها فإن ما يزعمه المستأنف عليه بهذا الخصوص عاري من الصحة و من أي وسيلة من وسائل الإثبات فإنه لم يدلي ولو بتوصيل واحد يحمل السومة الكرائية التي يزعمها ، وأن المزاعم التي تقدم بها في هذا الصدد واهية و عارية من أي وسيلة من وسائل الإثبات طبقا للفصل 404 من ق.ل.ع ،وأن المستأنف عليه عجز عن الإدلاء ولو بتوصيل واحد مما يتعين معه رد مزاعم المستأنف عليه وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بينهما سيتضح جليا على أن هذا العقد تم إبرامه بتاريخ 2005/5/13 وأن الزيادة في السومة الكرائية تتم بشكل دوري، وأنه تعزيزا لذلك فإنها أدلت بوصولات الواجبات الكرائية تسلمها المدعى عليه نفسه عن المدة السابقة الممتدة من شهر فبراير 2018 الى غاية ماي 2018 والتي

تتضمن السومة الكرائية الحقيقية المحددة في مبلغ 4800 درهم ، ولم تكن محل أي طعن إضافة إلى الشيك الذي تم به الأداء وأن المادة 334 من مدونة التجارة تنص على أنه "تخضع المادة التجارية لحرية الإثبات" ، وأن الزيادة في السومة الكرائية كانت تتم بشكل دوري على اعتبار أن العقد أنجز بتاريخ 2005/05/13 ، وأن الزيادة بالطريقة الرضائية التي وصلت إلى حد مبلغ 4800 درهم شهريا ثابتة بموجب وصولات الأداء و شيك الأداء وأن المستأنف عليه لم ينازع في الوصولات أمام المحكمة الإبتدائية مصدرة الحكم المطعون فيه و لم يتقدم بأي طعن حيالها بمقبول شرعي وأن كان له تقضيها أو صحة ما يدعيه فل يدلي به أمام المحكمة حتى يثبت صدق ما يزعمه أما بخصوص الشكليات فليس هناك شكلية يستوجبها القانون لتحرير وصولات الكراء أما بخصوص التواصيل صادرة عن نفس المدة فهذا أمر غير صحيح خاصة إذا ما قورنت بمحضر العرض العيني و الذي قال على أنه يشمل نفس المدة المضمنة بالإنذار و بمحضر العرض العيني، وأن هذا الأمر غير صحيح فالتواصيل تحمل تواريخ أخرى و محضر العرض العيني به تواريخ لاحقة ، وأنها كانت قد طالبت من خلال مذكرة تعقيب التي تقدمت بها من المستانف عليه الادلاء ولو بتوصيل واحد يحمل مبلغ 3000 درهم عن المدة الغير المتنازع في شأنها والتمست إحتياطيا إجراء بحث وأن المستأنف عليه عجز عن إثبات خلاف ذلك و لم يدلي ولو بتوصيل واحد صادر عنها يثبت مزاعمه بخصوص السومة الكرائية المحددة في مبلغ 3000 درهم مما يستوجب معه إجراء بحث في النازلة للوقوف على حقيقة النزاع ومن حيث الأداء فإن المستأنف عليه يزعم على أنه قام بإيداع الواجبات الكرائية بعد أن رفضت التوصل بالواجبات الكرائية، وأن الحقيقة خلاف ذلك فإنها لم ترفض قبض الواجبات الكرائية، وأن المستأنف عليه عرض عليها مبلغ السومة الكرائية محددة في مبلغ 3000 درهم عكس السومة الكرائية الحقيقية 4800 رهم، و التي حددتها بالإنذار الذي تم تبليغه إلى المستأنف عليه بتاريخ 2022/2/24 الواقع بواسطة المفوض القضائي السيد "مصطفى البخاري " وتم منحه الأجل القانوني المحدد في المادة 26 من القانون 16/49 في15 يوما من تاريخ التوصل ، وعليه فإنه يزعم واقعة غير صحيحة و التي سبق لها أن وضحتها و بينتها بناءا على وصولات الأداء ذلك أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 4800 درهم و ليس 3000 درهم، وأنها كانت قد التمست من المحكمة المصدرة القرار المطعون فيه إجراء بحث حتى تتبين الحقيقة للمحكمة ، ملتمسة رد دفوعات المستأنف عليه و الحكم وفق ملتمساتها المفصلة بمقالها الإستئنافي .

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/01/05 حضرها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/26

محكمـة الاستئـناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين أن الطرفين تربطهما علاقة كرائية يوثقها عقد كراء كتابي محدد السومة في مبلغ 3000 درهم شهريا وهي السومة التي ليس بالملف ما يفيد أنه تم تعديلها رضاءا أو قضاءا ، هذا فضلا على أن موضوع السومة قد تم الحسم فيه بمقتضى قرارين استئنافيين الأول صادر بتاريخ 2021/6/2 تحت عدد 2934 في إطار

ملف 2021/8206/1524 حيث اعتبرت المحكمة مصدرته بأن السومة المعتبرة هي 3000 درهم وليس 4800 درهم واستبعدت ما استدلت به الطاعنة من وصل كرائي عن يونيو 2018 يحمل هذه السومة الأخيرة على أساس أنه صادر عن الطاعنة، وعلى أساس سومة 3000 درهم عدلت الحكم بجعل الكراء الواجب بحسب هذه السومة ، كما أن القرار الاستئنافي عدد 5964 الصادر بتاريخ 2021/12/8 في إطار الملف عدد 2021/8206/3927 قضى بتأييد الحكم المستأنف الذي اعتبر سومة 3000 درهم وليس سومة 4800 درهم وهو الحكم الذي لم يكن محل طعن من طرف المستأنفة، وتبعا لذلك يكون قد تم الحسم في موضوع السومة بموجب القرارين أعلاه اللذين يعتبران حجة على ما جاء فيهما وعنوانا للحقيقة عملا بمقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود ، وأنه لا مجال لإعادة مناقشة ما سبق وأن تم الحسم فيه لأن من شأن ذلك المساس بقوة الشيء المقضي به وبالتالي فلا مجال لاجراء بحث بشأن السومة، وبذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من اعتبار سومة 3000 درهم للقول برفض الطلب بعد أن ثبت قيام المستأنف عليه بعرض وإيداع الكراء موضوع الإنذار داخل الأجل المضروب فيه وبالسومة الثابتة مصادفا للصواب، لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة.

لـهذه الأسبـــــاب

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

في الشـكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتاييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

س.ص (طباعة المستشار المقرر)

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **695**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/1258**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة.

مستشارا ومقررا.

مستشارة.

وبمساعدة السيدة كاتبة الضبط

أصدرت بتاريخ 26 يناير 2023 .

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد **** ******.**

عنوانه

تنوب عنه الأستاذة المحامية بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا من جهة.

وبين السيدة ****.**

عنوانها

ينوب عنها الأستاذ عبد المالك زعزاع المحامي بهيئة الدار البيضاء .

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/05 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/02/16 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/12/09 في الملف عدد 2021/8219/185 والقاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي والمضاد ، في الموضوع الحكم بإفراغ المدعى عليه ****** ******هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بالزنقة 20 الرقم 84 عين الشق الدار البيضاء وتحميل المكري الصائر ، الحكم على المدعى عليها السيدة ******بأدائها تعويضا لفائدة المدعي ****** ******محددا في مبلغ 197521.35 درهم وجعل الصائر على عاتق المكري ورد باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 2022/02/02 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت بكراء المحل التجاري الكائن بحي مولاي عبد الله الزنقة 20 الرقم 84 عين الشق الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 2057.00 درهم للمدعى عليه ، وأنها وجهت إلى هذا الأخير إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 2020/03/05 .

ملتمسا الحكم على بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بحي مولاي عبد الله الزنقة 20 الرقم 84 عين الشق الدار البيضاء .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بطلب مضـــاد إلتمس العارض من خلاله الحكم بتعويض عن الإفراغ .

وبعد إنجاز خبرة بواســطة الخبير الســيد مصــطفى الريب حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 476521.35 درهم وتعقيب طرفي النزاع على الخبرة المذكورة

أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون سبب الإفراغ غير مرتكز على أساس أمام توفر المستأنف عليها على محلات تجارية أخرى حسب الثابت من محضر المعاينة المستدل به وأمام عدم إخلال العارض بإلتزامه ، وبخصــوص الخبرة فإن قيمة المحلات التجارية بموقع المحل موضــوع النزاع تصــل إلى 800000.00 درهم ، وأن التعويض المحدد عن الحق في الكراء لا يتناسب وقيمة المحل سيما أن العارض دفع مبلغ 120000.00 درهم عن واجب المفتاح ، كما أن محكمة الدرجة الأولى لم تأخذ بعين الإعتبار التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وتأييده في الباقي مع رفع التعويض إلى مبلغ 476821.35 درهم مع توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها حول تسلمها مبلغ 120000.00 درهم .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن الطاعن لم يقم بتسوية وضعيته الضريبية منذ سنة 2009 ، ولم يستدل بالتصريحات الضريبية ، وأنه لم يحافظ على السمعة التجارية للمحل ولم يدخل عليه أية تحسينات ، مضيفة أن الدفع بتسلمها مبلغ 120000.00 درهم غير مرتكز على أساس ، وأن التعويض المحكوم به يعتبر مبالغا فيه .

ملتمسة تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية أكد العارض من خلالها سابق دفوعاته .

ملتمسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيبية أكدت العارضة من خلالها سابق دفوعاتها .

ملتمسة الحكم وفق محرراتها السابقة .

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عهدت بإنجازها إلى الخبير السيد عبد الإله العمراني حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 454673.00 درهم .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن المستأنف لم يستدل بالتصاريح الضريبية ، وأن الحق في الكراء يأخذ بعين الإعتبار النشاط الممارس والتصاريح الضريبية والموقع الإستراتيجي ، سيما أن المحل يوجد بمنطقة متوسطة النشاط التجاري ، فضلا على عدم توافر عناصر الأصل التجاري .

ملتمسة تأييد الحكم المستأنف أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2023/01/05 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/05 أدلت خلالها نائبة المستأنف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضح العارض من خلالها أن الخبير إلتزم بالنقط المحددة بمقتضى القرار التمهيدي، ملتمسا المصادقة على تقرير الخبرة .

<u>محكمة الإستئناف.</u>

حيث دفع الطاعن كون سبب الإفراغ غير مرتكز على أساس أمام توفر المستأنف عليها على محلات تجارية أخرى حسب الثابت من محضر المعاينة المستدل به وأمام عدم إخلاله بإلتزامه .

وحيث إن الدفع المذكور يظل مردودا مادام أن المستأنف يبقى من حقه الحصول على تعويض كامل عن الإفراغ .

وحيث دفع المكتري بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليها حول تسلمها مبلغ 120000.00 درهم.

وحيث إن الدفع المذكور يظل متجاوزا مادام أنه وبفرض ثبوت صحة أداء المبلغ المذكور فإن ذلك يعتبر معيارا وإعمالا لمقتضيات المادتين الرابعة والسابعة من القانون 16.49 في إحتساب التعويض عن الإفراغ على ألا يقل عن المبلغ المدفوع عن الحق في الكراء ، والحال أن مبلغ التعويض المحكوم به يجاوز مبلغ 120000.00 درهم .

وحيث دفع المســـتأنف كون قيمة المحلات التجارية بموقع المحل موضـــوع النزاع تصـــل إلى 800000.00 درهم ، وأن التعويض المحدد عن الحق في الكراء لا يتناسب وقيمة المحل سيما أن العارض دفع مبلغ 120000.00 درهم عن واجب المفتاح ، كما أن محكمة الدرجة الأولى لم تأخذ بعين الإعتبار التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية .

وحيث إنه وأمام أمر المحكمة بموجب الإســتئناف المرفوع أمامها بإجراء خبرة فإن الدفوع المثارة على الخبرة تظل متجاوزة .

وحيث إن المحكمة وفي إطار تحقيق الدعوى أمرت بإجراء خبرة عهدت بإنجازها إلى الخبير الســـيد عبد الإله العمراني حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 454673.00 درهم .

وحيث دفعت المســتأنف عليها كون الطاعن لم يســتدل بالتصــاريح الضــريبية ، وأن الحق في الكراء يأخذ بعين الإعتبار النشــاط الممارس والتصــاريح الضــريبية والموقع الإســتراتيجي ، ســيما أن المحل يوجد بمنطقة متوسطة النشاط التجاري ، فضلا على عدم توافر عناصر الأصل التجاري .

وحيث دفع المستأنف كون الخبير إلتزم بالنقط المحددة بمقتضى القرار التمهيدي .

وحيث إن الوثائق المســتدل بها من طرف المكتري والمعتمدة من طرف الخبرة المنجزة إســتئنافيا لا يجوز إعتبارها كحجة في تحديد التعويض عن عنصـري الزبناء والسـمعة التجارية أمام عدم نظاميتها ، إلا أنه ومن جهة أخرى فإنه وأمام تحديد التعويض من طرف محكمة البداية عن العنصـــرين المذكورين وفق ما جاء في الخبرة المنجزة إبتدائيا فإنه يتعين إعتماده في إحتساب التعويض وفقا لقاعدة أنه لا أحد يضار بإستئنافه .

وحيث إنه وبخلاف ما تمسكت به المستأنف عليها فإن تحديد التعويض عن الحق في الكراء لا يأخذ بعين الإعتبار التصـاريح الضـريبية ، وإنما يتحدد إنطلاقا من السـومة الكرائية المتعلقة بالمحل موضـوع النزاع وكذا السومة الكرائية المتعلقة بمحلات مماثلة للمحل المذكور موقعا ومساحة أخذا بعين الإعتبار مدة الكراء .

وحيث إنه وأمام توافر المحكمة على العناصـــر التي تمكنها من تحديد التعويض عن الإفراغ فإنه لا مبرر لإجراء خبرة مضادة .

وحيث إن المحكمة وإعمالا لمقتضـــيات المادة الســـابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار الخبرتين المنجزتين ، وإستنادا إلى موقع المحل ومساحته وقيمة السومة الكرائية ومدة العلاقة الكرائية إعتبرت أن مبلغ 224000.00 درهم يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لـهذه الأسبـــاب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا حضوريا إنتهائيا.

في الشكل : قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي .

في الموضـوع : تأييد الحكم المسـتأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى 224000.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **696**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/1443**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة.

مستشارا ومقررا.

مستشارة.

وبمساعدة السيدة كاتبة الضبط

أصدرت بتاريخ 26 يناير 2023 .

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد عبد العزيز *******.

عنوانه

ينوب عنه الأستاذ بومديان الوردي المحامي بهيئة الرباط.

بوصفه مستأنفا من جهة.

وبين السيد *******.

عنوانه

ينوب عنه الأستاذ المحامي بهيئة الرباط.

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/05 .

وتطبيقا لمقتضـــيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصـــول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإســتئنافي الذي تقدم به المســتأنف بواســطة نائبه ، والمؤداة عنه الرســوم القضــائية بتاريخ 2022/02/08 يســتأنف بمقتضــاه الحكم الصــادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ2021/10/17 في الملف عدد 2020/8207/2490 والقاضـــي في الشـــكل بقبول الدعوى الأصلية والمضادة ، في الموضوع في الطلبين بإفراغ المدعى عليه عبد العزيز *******من المحل التجاري الكائن ب 43 زنقة للامنانة المصــباحية حي البركة ســكتور 4 ســلا هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مقابل تعويض إجمالي عن فقدانه الأصــل التجاري قدره 87000.00 درهم يؤديه لفائدته المدعي *******وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات .

في الشكــل:

في المقال الإستئنافي : حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 2022/01/26 وبادر إلى اســتئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني،ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا .

في الإستئناف الفرعي : حيث قدم الإستئناف المذكور مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضــوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري الكائن ب بمشـــاهرة قدرها 750.00 درهم للمدعى عليه ، وأنه وجه إلى هذا الأخير إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 2019/12/04 .

ملتمسا الحكم بإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمقال مضـــاد إلتمس العارض من خلاله الحكم بتعويض عن الإفراغ .

وبعد إنجاز خبرة من طرف الخبير الســيد نجيب أســكير حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 87000.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع على الخبرة المذكورة أصـــدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون الخبرة المنجزة لم تأخذ بعين الإعتبار مدة الكراء التي وصلت إلى 20 سنة بما يواكب ذلك من إكتسابه لزبناء وسمعة تجارية جيدة حسب الثابت من التصاريح الضريبية المستدل بها والتي وبخلاف ما ذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى لا يشترط فيها أن تكون سابقة لتاريخ الإنذار .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بإجراء خبرة جديدة تعهد إلى خبير مختص .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع إســتئناف فرعي أوضـــح العارض من خلالها أن المكتري لا يتوفر على تصـــاريح ضـــريبية ، وبخصـــوص الحق في الكراء فإنه من غير المعقول أن يتســـلم العارض وجيبة كرائية محددة في مبلغ 750.00 درهم ويتم تحديد التعويض على أساس وجيبة محددة في مبلغ 2250.00 درهم .

ملتمســا تأييد الحكم المســتأنف مبدئيا مع تعديله برفض التعويض عن الكراء مع الأمر بإرجاع المهمة للخبير ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية أكد العارض من خلالها سابق دفوعاته .

ملتمسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي .

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد الحسين كرومي حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 84000.00 درهم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2022/01/05 ألفي بالملف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة لنائب المستأنف أصليا أوضح العارض من خلالها أنه إلتمس من السيد الخبير منحه أجلا للإدلاء بالتصاريح الضريبية والتي تحصل عليها بتاريخ 2022/11/17 إلا أن الخبير قام بإنجاز الخبرة دون تمكينه من ذلك مما حرمه من التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية ، ملتمسا إرجاع المهمة إلى السيد الخبير قصد إعادة تحديد التعويض أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة ، كما أدلى نائب المستأنف فرعيا بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أكد العارض من خلالها سابق دفوعاته ، ملتمسا المصادقة على تقرير الخبرة ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/26 .

<u>محكمة الإستئناف.</u>

حيث إرتكز الطاعن في إستئنافه على الوسائل أعلاه .

وحيث إن الدفوع المثارة أصبحت متجاوزة بعد أمر المحكمة بإجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبير السيد الحسين كرومي .

وحيث دفع المستأنف أصليا كونه إلتمس من السيد الخبير منحه أجلا للإدلاء بالتصاريح الضريبية والتي تحصل عليها بتاريخ 2022/11/17 إلا أن الخبير قام بإنجاز الخبرة دون تمكينه من ذلك مما حرمه من التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية مما يستوجب إرجاع المهمة إلى السيد الخبير قصد إعادة تحديد التعويض .

وحيث إنه وبفرض صحة ما تمسك به المستأنف أصليا ، فإن التصاريح الضريبية المدلى بها من طرفه وإن تعلقت بالسنوات من 2018 إلى 2021 إلا أنها جاءت كلها مؤرخة في 2022/11/17

، والذي يعتبر تاريخا سابقا لتاريخ التوصل بالإنذار سند الدعوى الحالية مما يتعين معه إستبعادها إعمالا لقاعدة أنه لا يجوز للخصم أن يصنع حجة لنفسه .

وحيث إنه وأمام توافر المحكمة على العناصـــر القانونية والواقعية التي تمكنها من تحديد التعويض فإنه لا موجب للامر بإجراء خبرة .

وحيث إنه وإعمالا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار الخبرة المنجزة ، وإستنادا إلى موقع المحل موضوع النزاع ومساحته وضآلة السومة الكرائية وقدم العلاقة الكرائية إعتبرت المحكمة أن التعويض المحكوم به يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ .

لـهذه الأسبـــاب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاءوهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشـــكل : قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر إستئنافه .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس **المستشار المقرر** **كاتب الضبط**

ص/ه

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **698**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/3957**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة.

مستشارا ومقررا.

مستشارة.

وبمساعدة السيدة كاتبة الضبط

أصدرت بتاريخ 26 يناير 2023 .

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدة ****.**

عنوانها زنقة الناظور إقامة ديانا الطابق 02 الشـــقة 03 المحمدية الجاعلة محل المخابرة معها بمكتب نائبتها الأستاذة نجاة عبابو المحامية بهيئة الدار البيضاء .

بوصفها مستأنفة ومستأنفا عليها من جهة.

وبين السيد ****.**

عنوانه

ينوب عنه الأستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا ومستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/05 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقالين الإستئنافيين اللذان تقدما بهما المستأنفان بواسطة نائباهما ، والمؤداة عنهما الرسوم القضائية على التوالي بتاريخي 2022/07/05 و 2022/07/19 يستأنفان بمقتضاهما الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ2021/12/21 في الملف عدد 2021/8219/10498 والقاضي في الشكل بعدم قبول طلب الإفراغ وقبول الدعوى في الباقي، في الموضوع أداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 68750.00 درهم واجبات كراء المدة من دجنبر 2019 إلى دجنبر 2021 مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

في المقالين الإستئنافيين : حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف .

وحيث قدم الإستئنافين وفق شروطهما الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبولهما شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت بكراء المحل موضوع النزاع بمشاهرة قدرها 5500.00 درهم للمدعى عليه ، هذا الأخير إمتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 2019/08/01 إلى متم غشت 2021 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 2021/09/14 .

ملتمسا الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 143000.00 درهم ، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ .

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة (المكرية) في إستئنافها للحكم المذكور على كونها حددت الواجبات المستحقة عن المدة من 2019/08/01 إلى 2021/08/31 ، إلا أن محكمة الدرجة الأولى قضت فقط بالمدة من 2019/12/01 إلى متم دجنبر 2021 ، علما أن المستأنف عليه أشعر العارضة بتحمله لوحده واجبات الكراء منذ 2018/04/30 ،

مضيفة أن المحكمة المذكورة قضت بعدم قبول طلب الإفراغ بعلة عدم الإدلاء بالإنذار والإدلاء فقط بمحضر تبليغه ، والحال أن التبليغ مرفق بالإنذار ومن تم يبقى التماطل تابثا .

ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الإفراغ والتخفيض من مبلغ الواجبات الكرائية والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2021/09/14 .

كما تمسك المستأنف (المكتري) في إستئنافه على خرق حقوقه في الدفاع بعدم تبليغه بالمقال الإضافي المدلى به بجلسة 2021/12/14 ، كما أن الإنذار جاء مختلا شكلا بتوجيهه إلى العارض بمفرده دون المكتري الاخر السيد يونس رضوان في خرق لعقد الكراء ، مضيفا أنه يبقى ملزما فقط بأداء نصيبه من واجبات الكراء بحسب مبلغ 11000.00 درهم وذلك عن المدة من 2019/12/01 إلى 2020/03/31 أما باقي المدة فغن المحل كان مغلقا بسبب إجراءات الحجر الصحي ، كما أنه قام بإشعار المكرية بفسخ العلاقة الكرائية وبعرض مفاتيح المحل وعدم إستغلاله له منذ 2020/12/31 .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإرجاع الملف إلى المحكمة مصدرته أساسا، وإحتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب .

وبناء على إدلاء نائب المكرية بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن المكتري يبقى ملزما لوحده بأداء واجبات الكراء وفق ما سلف بيانه .

ملتمسة الحكم وفق مقالها الإستئنافي .

وبناء على إدلاء نائب المكتري بمذكرة جوابية أكد العارض من خلالها سابق دفوعاته .

ملتمسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2023/01/05 حضر نائبا الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/26 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطاعنان في إستئنافهما على الوسائل أعلاه .

وحيث إن البين من المحضر المنجز من طرف المفوضة القضائية بتاريخ 2017/11/13 أن المكتري السيد رياض مهدي قام بتاريخ 2018/04/31 بإعلام المكرية بكونه أصبح هو المكتري الوحيد للمحل موضوع النزاع ، وأنه هو المسؤول عن أداء واجبات الكراء المتعلقة به، وأن السيد رضوان بويس لم تعد له أية مسؤولية بخصوص المحل المذكور ، وهو ما أكده بموجب محرراته الكتابية المدلى بها بمناسبة الملف عدد 2019/8219/9336 بتاريخ 2019/12/10 ، وبذلك فإن توجيه الإنذار إليه بصفة شخصية يقع صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية أمام ثبوت كونه أصبح مكتريا بمفرده للمحل موضوع الدعوى ، وأنه وتأسيسا على ذلك يبقى ملزما بأداء المدة المحكوم بها إستنادا إلى مشاهرة محددة في مبلغ 5500.00 درهم .

وحيث إن البين من وثائق الملف سيما محضر جواب على إنذار المتوصل به من طرف المكرية بتاريخ 2021/09/20 أن المكتري أقر إقرارا قضائيا في مفهوم الفصل 405 من ق ل ع بكونه توصل بتاريخ 2021/09/14 بالإنذار موضوع الدعوى المتضمن لمطالبته بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2019/08/01 إلى 2021/09/01 ، وبذلك يظل ما ذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى من عدم قبول طلب الإفراغ بعلة عدم الإدلاء به غير مرتكز على أساس أمام إقرار المكتري بتوصله بالإنذار المذكور ومادام أن دفوعاته بخصوصه إستندت إلى كونه لا يعتبر مكتريا بمفرده للمحل موضوع النزاع .

وحيث إنه وأمام تخلف المكتري عن أداء واجبات الكراء المضمنة بالإنذار رغم إنصرام الأجل المضمن به ، تظل واقعة التماطل الموجبة لإفراغه تابثة في حقه ويتعين إفراغه من المحل موضوع النزاع .

وحيث إن ما عابه المكتري على خرق حقوقه في الدفاع بعدم تبليغه بالمقال الإضافي يظل مردودا عليه مادام أنه وتبعا للأثر الناقل والناشر للإستئناف فإن يظل بمقدوره إثارة دفوعاته بخصوص الطلب المذكور .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لـهذه الأسبـــــاب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاءوهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشـــكل : قبول الإستئنافين.

في الموضـــوع: إلغاء الحكم المســـتأنف فيما قضـــى به من رفض لطلب المصـــادقة على الإنذار والإفراغ ومن رفض لطلب التعويض عن التماطل والحكم من جديد بالمصـادقة على الإنذار المبلغ للســـيد رياض مهدي وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل موضـــوع النزاع والحكم بأدائه لفائدة المســـتأنفة الســـيدة ******مبلغ 5000.00 درهم كتعويض عن التماطل وتأييده في الباقي مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى 137500.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط

س.ص(طباعة المستشار المقرر)

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **699**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/4343**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2023/01/26

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة.

مستشارا ومقررا.

مستشارة.

وبمساعدة السيدة كاتبة الضبط

أصدرت بتاريخ 26 يناير 2023 .

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد ****.**

عنوانه.

ينوب عنه الأستاذ المحامي بهيئة الرباط .

بوصفه مستأنفا من جهة.

وبين الســـادة ورثة ******وهم خديجة الصـــغير ، محمد ****، عبد الســـلام ******، فريد ******، فاطمة ******، نعيمة ******ومليكة ******.**

عنوانهم

ينوب عنهم الأستاذان حسن **** و مصطفى ****** بهيئة الرباط .**

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/05 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه،والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/07/08 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ2022/05/31 في الملف عدد 2020/8207/3456 والقاضي في المقالات الأصلي والإصلاحي والمضاد في الشكل قبول الدعوى جزئيا، في الموضوع المصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه *****بتاريخ 2020/08/07 وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بزنقة موسى ابن نصير رقم 21 الخميسات وتحميله الصائر ورفض الباقي .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقالين افتتاحي وإصلاحي للدعوى يعرض من خلالهماأنه قام بكراء المحل موضوع النزاع بمشاهرة قدرها 840.00 درهم للمدعى عليه ، وأنه وجه إلى هذا الأخير إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 2020/08/07 .

ملتمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار والإفراغ .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمقال مقابل يرمي إلى تحديد التعويض عن الإفراغ .

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد محمد ينبوع بناني حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 62580.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته لم تحدد من بين الورثة يريد المحل من أجل الإستعمال الشخصي سيما أنهم يتقلدون مناصب مهمة ووظائف ، كما أن المقصود من الإستعمال الشخصي في القانون 16.49 هو الإفراغ من أجل إستعمال السكن الملحق بالمحل التجاري ، مضيفا أنه تم الأمر بإجراء خبرة إلا أن العارض أغفل أداء الرسوم القضائية وتحديد مطالبه ، وأنه وبموجب إستئنافه قام بتحديدها وأداء الرسوم القضائية .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب ، وفي الطلب المضاد الحكم على الطرف المستأنف عليه بأداء تعويض 62580.00 درهم .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح الطرف العارض من خلالها أن طلب التعويض يعتبر طلبا جديدا قدم لأول مرة أمام محكمة الإستئناف في مخالفة لمقتضيات الفصل 143 من ق م م ، كما أنه يمكن له تقديمه في إطار مقتضيات الفصل 27 من القانون 16.49 .

وبناء على إدلاء نائب الطاعن بمذكرة تعقيبية أوضح العارض من خلالها أن طلب التعويض لا يعتبر طلبا جديدا إذ سبق للعارض وأن تقدم به خلال البت في الملف إبتدائيا .

ملتمسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2023/01/05 ألفي بالملف بمذكرة بإسناد النظر لنائب الطرف المستأنف عليه ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/01/26 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن كون محكمة الدرجة الأولى لم تحدد من بين الورثة من يريد المحل من أجل الإستعمال الشخصي سيما أنهم يتقلدون مناصب مهمة ووظائف ، كما أن المقصود من الإستعمال الشخصي في القانون 16.49 هو الإفراغ من أجل إستعمال السكن الملحق بالمحل التجاري .

وحيث إنه وبخلاف ما تمسك به المستأنف فإن الطرف المكري يكفيه تسبيب الإنذار بالإستعمال الشخصي دون حاجة إلى إثبات من من بين المكرين يريد الإســـتفادة من المحل مادام أن القانون 16.49 أعطى للمكتري إمكانية التعويض الكامل عن الإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي ،كما أن الإستعمال الشخصي المنصوص عليه بمقتضــى القانون المذكور يهم بالأســاس المحل التجاري ، وأن إفراغ الســكن المحلق به نظمته المادتين 19 و20 من نفس القانون كمكنة للمكري للمطالبة بإفراغ السكن الملحق بالمحل التجاري فقط .

وحيث دفع الطاعن بكونه أغفل أداء الرسوم القضائية وتحديد مطالبه خلال نظر ملف الدعوى إبتدائيا ، وأنه وبموجب إستئنافه قام بتحديدها وأداء الرسوم القضائية .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف الإبتدائي أن الطاعن ســـبق وأن تقدم بطلب مقابل يرمي إلى التعويض مع أداء الرسم القضائي ، ومن تم فإن تقديم مطالبه بعد الخبرة الرامية إلى المصادقة على هذه الأخيرة ، كان يفرض على محكمة البداية إنذاره بتكملة الرســـوم القضـــائية ، وبذلك تكون قد جانبت الصـــواب بقضائها بعدم قبول طلب التعويض .

وحيث إنه وبخلاف مزاعم الطرف المستأنف عليه فإن طلب التعويض لا يعتبر طلبا جديدا مادام أن الطاعن قد ســـبق وتقدم بطلبه أمام محكمة الدرجة الأولى ، كما تولى الطرف المكري الجواب على الطلب المذكور وكذا الإدلاء بدفوعاته على الخبرة المنجزة إبتدائيا .

وحيث إنه وإن كان صـــح ما عابه الطرف المكري عن الخبرة المنجزة من طرف الخبير الســـيد محمد ينبوع بناني فيما يخص الفواتير المستند إليها من طرف الخبير بخصـوص تحديد التعويض عن الإصـلاحات ، وهو ما يستوجب إستبعادها كوسيلة إثبات ، فإن الثابت من إطلاع المحكمة على عقد الكراء المدلى به من الطرف المكري أن هذا الأخير سمح للمكتري بإجراء الإصـلاحات اللازمة من أجل إسـتغلال المحل موضـوع النزاع في ممارسـة نشـــاط الحلاقة ، وهي الإصـــلاحات التي عاينها الخبير وقام بتحديدها والمشـــتملة على تبليط المحل والخشـــب بالجدران وباب من الزجاج والألمنيوم والتي يتعين أخذها بعين الإعتبار مع إعتبار عامل الإهتلاك .

وحيث إنه وبخلاف مزاعم الطرف المكري فإن تحديد التعويض عن الحق في الكراء لا يعتمد على الســـومة الكرائية التي تربط بين طرفي النزاع بل يدخل في ذلك السومة الكرائية لمحلات مماثلة للمحل موضوع النزاع بتاريخ توجيه الإنذار موقعا ومساحة وكذا عامل مدة الكراء .

وحيث إن ما أثاره الطرف المكري من أنه لا موجب للتعويض عن الزبناء والسـمعة التجارية سـنده في ذلك أن الزبناء ينتقلون مع المكتري لأي محل إرتحل إليه ، يبقى مردودا عليه مادام أن التعويض المذكور يبقى مستحقا للمكتري جراء الإفراغ .

وحيث إن المحكمة وإعمالا لمقتضـــيات المادة الســـابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار الخبرة المنجزة ، وإستنادا إلى موقع المحل ومساحته ومدة العلاقة الكرائية وضآلة السومة الكرائية ، وعطفا على ما سلف بيانه أعلاه ، إرتأت تحديد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 54000.00 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لـهذه الأسبـــاب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاءوهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشـكل : قبول الإستئناف .

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المضاد والحكم من جديد بقبوله شكلا ، وفي الموضوع الحكم على المستأنف عليهم بأدائهم لفائدة المستأنف تعويضا عن الإفراغ محددا في مبلغ 54000.00 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط

ص/ه

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم: **700**
بتاريخ: **2023/01/26**
ملف رقم: **2022/8206/5048**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة.

مستشارا ومقررا.

مستشارة.

وبمساعدة السيدة كاتبة الضبط

أصدرت بتاريخ 26 يناير 2023 .

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين شركة ******ش ذ م مSARL **** LOGISTICS في شخص ممثلها القانوني .**

الكائن مقرها الاجتماعي

ينوب عنها الأستاذ محمد كفيل المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنفة من جهة.

وبين شركة **** 2 ش ذ م م******SARL 2 في شخص ممثلها القانوني .**

الكائن مقرها الاجتماعي تنوب عنها الشركة المهنية للمحاماة يسري،اشكوري والشركاء بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2022/12/22 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبها ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/09/26 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/05/25 في الملف عدد 2022/8205/2748 والقاضي بعدم قبول الطلب وتحميل رافعته الصائر .

في الشكـل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضـوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها إكترت بموجب عقد كراء من المدعى عليها مستودعا مقسما إلى 7 محلات بالإضافة إلى صالة للعرض بمشاهرة قدرها 360000.00 درهم ، مضيفة أنها صالة العرض وبتاريخ إبرام العقد المذكور كانت تتواجد بها مجموعة من المنقولات المملوكة للمكرية هذه الأخيرة تعهدت بإخراج تلك المنقولات وتسليم العارضة صالة العرض ، إلا أنها إمتنعت عن تنفيذ إلتزامها المذكور رغم إنذارها بذلك ، كما أن المدعية قامت بإنجاز محضر معاينة بتاريخ 2017/10/27 أثبت وجود منقولات بصالة العرض ، وأن المدعى عليها تناست عن قصد أن المحل رقم 1 صالة للعرض يدخل ضمن ملحقات المحل موضوع عقد الكراء .

ملتمسة الحكم على المدعى عليها بتمكين العارض من صالة العرض موضوع الكراء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 20000.00 درهم عن كل يوم تأخير ، وتعويض مسبق قدره 5000.00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة .

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة نائبها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

<u>أسباب الإستئناف.</u>

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على أنها وبخلاف ما ذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى لم تتقدم بأي طلب بخصوص المحل السابع وبذلك تكون قد قامت بتغيير موضوع الدعوى وبتت

في أكثر مما طلب منها ، كما أن المحكمة أخطأت في تصريحها بعدم قبول الدعوى بإعتبار أن عدم القبول يتعلق بالحالات التي تنعدم فيها الصفة والأهلية والمصلحة ، وهو ما يستوجب معه إلغاء الحكم المستأنف ، مضيفة أن محكمة البداية قضت بعدم القبول بعلة أن العارضة لم تستدل بما يفيد كون المحلات موضوع الكراء تتضمن صالة للعرض ، والحال أن هذه الأخيرة أدلت بمحضر معاينة منجز من طرف الشركة المدعى عليها بتاريخ 2014/05/23 أي بتاريخ إبرام عقد الكراء تضمن على أن المحل رقم 1 هو عبارة عن مكاتب وقاعة للعرض ويتكون من طابقين .

ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق المقال الإفتتاحي أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن صالة العرض تعتبر من مشتملات المحل رقم 1 الذي هو وحسب الثابت من محضر المعاينة يتكون من مكاتب وقاعة للعرض ، وبذلك فصالة العرض تعتبر من مكونات المحل رقم 1 ، وأنها لو كانت قائمة بذاتها لكانت ضمن المحلات الواردة بالعقد ، فضلا على أن الطاعنة تسلمت كل المحلات موضوع الكراء حسب الثابت من الفصل 6 من عقد الكراء دون أي تحفظ .

ملتمسة تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2022/12/22 ألفي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنفة أوضحت العارضة من خلالها أن المستأنف عليها تتناقض في إدعاءاتها فتارة تدعي أنه لا وجود لصالة العرض وتارة تزعم أن المحل رقم 1 يضم صالة العرض ومكاتب ، مؤكدة سابق دفوعاته ، ملتمسة الحكم وفق مقالها الإستئنافي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/12/19 تم تمديدها لجلسة 2023/01/26 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكزت الطاعنة في إستئنافها على الوسائل أعلاه .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على عقد الكراء المبرم بين طرفي الدعوى والذي يعتبر شرعتهما في التعاقد إعمالا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع ، أنه لا يتضمن كراء المستأنف عليها للطاعنة أية صالة للعرض ، مادام أن العقد المذكور أشار إلى كراء 6 محلات . وأنه وبخلاف ما تمسكت به هذه الأخيرة فإن محضر المعاينة المنجز بتاريخ 2014/05/23 والذي تضمن كون المحل رقم 1 يتضمن مكاتب وقاعة للعرض ، لا يمكنه إثبات عكس ما تم الإتفاق عليه بموجب عقد الكراء ،

كما أن إقرار المستأنف عليها بذلك لا يمكنه إعتباره حجة ضدها إذ أن الإقرار المذكور تضمن كون المحل رقم 1 عبارة عن مكاتب وقاعة للعرض مسترسلة في معرض إقرارها بكون صالة العرض ليست بمعزل عن المحل رقم 1 وإنما تعتبر من مكوناته . وهو الإقرار الذي لا يمكن تجزئته عليها ، ويبقى على عاتق الطاعنة إثبات كون عقد الكراء إنصب على صالة للعرض في معزل عن المحلات موضوع الكراء وهو المنتفي في الدعوى الحالية سيما أنها تقر بكونها حازت تلك المحلات وشرعت في إستغلالها ، وأنه وبفرض صحة إدعاءاتها فإن الحيازة القانونية والفعلية للمحلات موضوع الكراء التابثة لها بموجب عقد الكراء المدلى به وبمقتضى إقرار المستأنف عليها تخولها مباشرة المساطر القانونية في مواجهة هذه الأخيرة والتي ليس من بينها المطالبة بالتمكين من المحل موضوع النزاع وفق ما سلف بيانه .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعنة وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لـهذه الأسبـــــاب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاءوهي تبت علنيانتهائيا حضوريا.

في الشـــكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: 721
بتاريخ: 2023/01/26
ملف رقم: 2022/8206/5741

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرتمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/01/26

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارا مقررا

مستشارة

بمساعدة السيد كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: شركة أوطيل *******ش. م. م في شخص ممثليها القانونيين.

الكائن مقرها الإجتماعي

ينوب عنها الأستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بصفتهامستأنفة من جهة.

وبين:عمر *******، جعفر *******، خالد *******، المهدي *******، محمد رشيد *******، أديبة *******.

الكائنين

ينوب عنهم الأستاذ. أبو بكر الهادي أبو القسام المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بصفتهم مستأنف عليهم من جهة أخرى.

بناء على القرار الصادر عن محكمة النقض عدد 2/702 المؤرخ في 2022/10/06 ملف تجاري عدد 2020/2/3/1275 القاضي بنقض القرار الاستئنافي عدد 366 الصادر بتاريخ 2020/01/29 في الملف عدد 2019/8206/5841 مع الإحالة على هذه المحكمة للبت فيه من جديد .

وبناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملفواستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/12.

وتطبيقا لمقتضياتالمادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة شركة أوطيل *******بواسطة نائبها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/11/27 و الذي تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/09/30 في الملف عدد 2019/8206/5409 والقاضي : "**بالمصادقة على الإنذار المبلغ لها بتاريخ 2019/01/28 وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بشارع الجيش الملكي زاوية سيدي بليوط الدار البيضاء مع تحميلها الصائر وبرفض باقي الطلبات**".

في الشكـــل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 2019/11/14 وبادرت إلى استئنافه بتاريخ 2019/11/27 أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط من صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

و حيث إن الإستئناف الفرعي تابع للإستئناف الأصلي و يدور معه وجودا و عدما و ما دام أنه مستوف لكافة الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضـوع:

حيث يستفاد من المقالين الإفتتاحي و الإصلاحي وثائق الملف أن المستأنف عليهم محمد بن جلون و من معه تقدموا بواسطة نائبهم بمقال إفتتاحي عرضوا من خلاله أنهم يملكون المحل الكائن بشارع الجيش الملكي زاوية سيدي بليوط الدار البيضاء تكتريه منهم المدعى عليها بمشاهرة قدرها 26251.31درهم، وأنهم يرغبون في إسترجاع المحل المذكور من أجل الإستعمال الشخصي مما حدا بهم إلى توجيه إنذار للمدعى عليها في إطار المادة 26 من القانون 16.49 توصلت به بتاريخ 2019/01/28، ملتمسين المصادقة على الإنذار المبلغ إليها بتاريخ 2019/01/28 والحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع مع النفاذ المعجل والصائر ، و أرفقوا مقالهم بشهادة ملكية وإنذار مع محضر تبليغه.

و بجلسة 2019/07/08 أدلت المدعى عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية دفعت فيها بانعدام صفة المدعين لعدم إدلائهم بنسخة من رسم الإراثة، كما أن المقال لم يتضمن عنوان الطرف المدعي، و ان الإنذار باطل لأنه صدر عن أشخاص لا تتضمن شهادة الملكية أسماءهم و من بينهم أحمد *******، و أن أديبة ******* مذكورة في الإنذار و لا وجود لها ضمن المدعين

المطالبين بالإفراغ للإستعمال الشخصي بالرغم من كونها من الملكين المذكورين بشهادة الملكية، و التمست الحكم أساسا بعدم قبول المقال، و احتياطيا التصريح ببطلان الإنذار، و احتياطيا جدا الحكم برفض الطلب.

و بجلسة 2019/07/22 أدلى نائب المدعين بمذكرة تعقيبية مع مقال إصلاحي أوضح فيها أن شهادة الملكية تثبت صفة موكليه في الادعاء، و تفاديا لأي لبس يدلي بعنوان أحد المالكين يمكن اعتماده في توجيه جميع الإجراءات المرتبطة بالملف و هو "ورثة الحاج عبد المالك ****** الرقم 39 شارع لالة الياقوت الدار البيضاء"، و أضاف اسم أديبة ******، و التمس قبول الطلب شكلا، و في الموضوع الحكم وفق محرراته السابقة

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة نائبها أصدرت المحكمة بتاريخ 2019/09/30 الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

حيث تمسكت الطاعنة بأنها دفعت ببطلان الإنذار فيما يخص الصفة بإعتبار أن الدعوى تهدف إلى المصادقة على الإنذار المبلغ لها وفسخ العلاقة الكرائية مع الإفراغ ،والحال أن محكمة الدرجة الاولى تجاوزت الدفع المذكور ولم تجب عليه معتبرة أن الدعوى تهدف إلى فسخ العلاقة الكرائية والإفراغ متجاوزة بذلك مسألة المصادقة على الإنذار لما فيه من أخطاء تمثلت في صدوره عن ورثة عبد المالك ****** وهم عمر ****** و جعفر ****** و خالد ****** و أحمد ****** و محمد رشيد ****** و المهدي ****** وأديبة ******، والحال أن المقال الإفتتاحي تضمن نفس الأشخاص دون السيدة أديبة ******، وأن الحكم المستأنف تضمن إلى جانب أسماء الأشخاص المذكورين بالإنذار إسم أحمد ****** الغير الموجود بشهادة الملكية والإنذار والمقال الإفتتاحي، كما أن محكمة البداية صادقت على الإنذار وإعتمدته رغم تسببيه على أساس المادة 26 من القانون رقم 16.49، والحال أن الإنذار ينبغي أن يؤسس على القانون لا على التاريخ، فضلا على أن المستأنف عليهم مشكوك في صحة كونهم ورثة عبد المالك ****** لعدم إدلائهم برسم الإراثة، كما تم إغفال إدراج عنوان سكنهم ولم يتم تضمينه بالحكم المستأنف ، و التمست إبطال وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب ،وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليهم بمذكرة جوابية مع إستئناف فرعي أوضحوا من خلالها أن الإنذار سقط منه سهوا إسم السيدة أديبة ****** والتي لا تملك إلا نسبة 6643 سهما من مجموع 430080.00 سهم مما يجعل من الإنذار صحيحا طبقا لمقتضيات الفصل 971 من ق ل ع، فضلا عن أن السيدة أديبة ****** تبنت الإنذار من خلال رفعها للدعوى حسب الثابت من المقال الإصلاحي، وبخصوص المقال الإفتتاحي فقد تضمن أسماء نفس الأشخاص المضمنين بالإنذار مع إضافة إسم السيد أحمد ****** والذي لا يعدو كونه خطأ مطبعيا لا يؤثر على صحة الدعوى، كما أن الحكم المستأنف تضمن خطأ مطبعيا بكتابة إسم السيد أحمد ****** بدل كتابة إسم أحمد ******، كما

تضمن كتابة إسم المهدي ****** مرتين، وبخصوص إغفال تضمين عنوان العارضين فإنه لا يترتب عنه البطلان لعدم لحوق أي ضرر بالمستأنفة، فضلا على أن عنوانهم مضمن بالمقال الإصلاحي، وفي الإستئناف الفرعي أوضحوا أن إسم أحمد ****** المذكور بالإنذار والمقالين الإفتتاحي والإصلاحي مجرد خطأ مطبعي، و التمسوا رد الإستئناف الأصلي، وفي الفرعي إصلاح الخطأ الذي وقع في أسماء المحكوم لهم والذين لهم الصفة والمصلحة وهم السادة عمر ****** و جعفر ****** و خالد ****** و المهدي ****** و محمد رشيد ****** وأديبة ******.

وبعد انتهاء المناقشة صدر القرار الاستئنافي عدد 366 بتاريخ 2020/01/29 في الملف عدد 2019/8206/5841 القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع إصلاح الخطأ المادي المتسرب لديباجته بخصوص أسماء المدعين وذلك بإعتبارهم هم عمر ****** و جعفر ****** و خالد ****** و المهدي ****** و محمد رشيد ****** وأديبة ****** و تحميل المستأنفة الأصلية الصائر ، نقضته محكمة النقض بمقتضى قرارها عدد 2/702 المؤرخ في 2022/10/06 ملف تجاري عدد 2020/2/3/1275 بعلة ‹‹أنه بمقتضى الفقرة الثالثة من الفصل 50 من ق.م.م " تتضمن الأحكام أسماء الأطراف الشخصية و العائلية و صفتهم أو مهنتهم و موطنهم أو محل إقامتهم، و كذا عند الإقتضاء أسماء و صفات و موطن الوكلاء"، و أن الثابت أن القرار المطعون فيه لا يتضمن الموطن الحقيقي للمطلوبين أو محل إقامتهم فجاء بذلك خارقا لمقتضيات الفصل المذكور و يتعين التصريح بنقضه››.

و بعد الإحالة أدلى المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2022/12/29 بمذكرة بعد النقض جاء فيها أن محكمة النقض عابت على محكمة الإستئناف عدم تضمين القرار الإستئنافي عنوانهم، و أنهم تقدموا بجلسة 2017/07/22 بمقال إصلاحي جاء فيه :" أنه تفاديا لأي لبس يدلون بعنوان أحد المالكين يمكن اعتماده في توجيه جميع الإجراءات و هو " ورثة الحاج عبد المالك ****** الرقم 39 شارع لالة الياقوت الدار البيضاء"، و بالتالي فالمقال الإصلاحي تدارك ما تم إغفاله في المقال الإفتتاحي، و بالتالي تكون الدعوى مستوفية للبيانات المنصوص عليها في الفصل 32 من ق.م.م، و من جهة ثانية فإن قرار محكمة الإستئناف أصبح مبرما فيما يخص منطوقه و مضمونه، و التمسوا رد الإستئناف الأصلي و في الإستئناف الفرعي إصلاح الخطأ الوارد في أسماء المحكوم لهم و هم عمر ****** و جعفر ****** و خالد ****** و المهدي ****** و محمد رشيد ****** و أديبة ******، و أرفقوا مذكرتهم بصورة من عريضة النقض.

و حيث أدرجالملف بجلسة 2023/01/12 حضرها نائب المستأنف عليهم و تخلف نائب المستأنفة رغم سبق الإمهال و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/01/19 مددت لجلسة 2023/01/26.

محكمة الاستئناف

حيث إن محكمة النقض نقضت القرار الاستئنافي عدد 366 بمقتضى القرار عدد 2/702 السابق بعلة أنه بمقتضى الفقرة الثالثة من الفصل 50 من ق.م.م " تتضمن الأحكام أسماء الأطراف الشخصية و العائلية و صفتهم أو مهنتهم و

موطنهم أو محل إقامتهم، و كذا عند الإقتضاء أسماء و صفات و موطن الوكلاء"، و أن الثابت أن القرار المطعون فيه لا يتضـــمن الموطن الحقيقي للمطلوبين أو محل إقامتهم فجاء بذلك خارقا لمقتضـــيات الفصـــل المذكور و يتعين التصـــريح بنقضه.

وحيث إن محكمة الاحالة مقيدة بالنقطة القانونية موضوع القرار عملا بنص المادة 369 من ق. م. م.

وحيث تمسك المستأنف عليهم ضمن مستنتجاتهم بعد النقض بأنهم تقدموا بجلسة 2017/07/22 بمقال إصلاحي حددوا فيه عنوانهم.

و حيث يتبين من المقال الإصـــلاحي المدلى به أمام محكمة الدرجة الأولى أن المســـتأنفين و إن حددوا فيه عنوانهم بالرقم 39 شارع لالة الياقوت الدار البيضاء فإن الثابت من الحكم المستأنف أنه اقتصر في ديباجته على اسم المدعين الشخصي و العائلي دون تضمين عنوانهم مما يعد و تماشيا مع قرار محكمة النقض المومأ له يعد خرقا لمقتضيات الفصل 50 من ق.م.م، و يتعين ترتيبا على ذلك إلغاء الحكم المســـتأنف و إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالدار البيضـــاء للبت فيه طبقا للقانون.

و حيث إنه و استنادا إلى التعليل أعلاه فإن الإستئناف الفرعي أصبح غير ذي موضوع.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

بناء على قرار محكمة النقض عدد 2/702 بتاريخ 2022/10/06 .

في الشكـــل: قبول الإستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع:باعتبار الأصلي و إلغاء الحكم المستأنف و إرجاع الملف للمحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت فيه طبقا للقانون ، و التصريح بأن الإستئناف الفرعي أصبح غير ذي موضوع.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة **المستشار المقرر** **كاتب الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: 722
بتاريخ: 2023/01/26
ملف رقم: 2022/8206/5756

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/01/26

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارا مقررا

مستشارة

بمساعدة السيد كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: ******.

الكائن

نائبه الأستاذ المحامي بهيئة الرباط.

بصفته مستأنفا من جهة.

وبين: ******.

الكائنة

نائبها الأستاذ المحامي بهيئة الرباط.

بصفتها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف واستدعاء الطرفين لجلسة 2023/01/19.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم ****** بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2022/10/25، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2526 الصادر بتاريخ 2022/07/20 في الملف عدد 2020/8207/3970 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي ب " **بأدائه لفائدة المدعية ****** مبلغ 58.890,00درهم الذي يمثل واجبات كراء المدة من دجنبر 2018 إلى غاية ماي 2022 مع النفاذ المعجل، و بالمصادقة على الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2020\10\14 و فسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين ، و بإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المستخرج من الدار الكائنة بحي الرحمة قطاع س رقم 144سلا و تحميله الصائر**".

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه، أن ****** تقدمت بواسطة نائبها بمقال لتجارية الرباط مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2020/12/28 ، عرضت فيه أنها تكري للمدعى عليه المحل المستخرج من الدار الكائنة بحي الرحمة قطاع س رقم 114 سلا بسومة شهرية قدرها 1300,00 درهم،إلا أنه امتنع عن أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته رغم الإنذار الموجه له في الموضوع، و التمست الحكم عليه ب أداء واجبات كراء المحل عن الفترة من دجنبر 2018 الى فاتح شتنبر 2019 بقيمة 1300,00 درهم شهريا وجب فيها مبلغ 11.700,00 درهم، و مبلغ 22.880,00درهم عن المدة من 2019/09/02 الى متم شهر دجنبر من سنة 2020 بسومة شهرية قدرها 1430,00درهم بعد الزيادة في السومة الكرائية، أي ما مجموعه 34.580.00 درهم ،و الحكم بالمصادقة على الإنذار موضوع الدعوى و التصريح تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرانية بينها و بين المدعى عليه و إفراغه من المحل المكترى هو و من يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى. و أرفقت المقال بمحضر تبليغ إنذار و صورة عادية من حكم ابتدائي.

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليه بجلسة 2021/05/26 و التي دفع من خلالها بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب، كما دفع بعدم قبول الدعوى على اعتبار أنه يكتري المحل بسومة قدرها 900,00 درهم، و أن المدعية أقامت دعوى أمام المحكمة الابتدائية بسلا من أجل رفعها من مبلغ 1300,00درهم إلى مبلغ 1430,00 درهم، و هو الحكم الذي طعن فيه بالإستئناف و هو موضوع الملف رقم 2020/1304/29 ،و بالتالي فإن المطالبة بواجبات كراء على أساس سومة 1430,00 درهم سابق لأوانه، لأن النزاع بخصوص السومة لا زال لم يحسم، مما يتعين معه إرجاء البت في الملف إلى حين صدور قرار محكمة الاستئناف في الموضوع، كما أنه أدى واجبات الكراء بناء على سومة قدرها 900,00 و ذلك بإيداعها بصندوق المحكمة، و التمس أساسا التصريﻫ بعد الاختصاص النوعي، و احتياطيا عدم قبول الدعوى و احتياطيا جدا رفضها و إبقاء الصائر على رافعها،و أرفق مذكرته بصورة حكم و صورة مقال استئنافي.

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى التصريﻫ باختصاص المحكمة نوعيا بالبت في النازلة.

و بناء على تعقيب نائب المدعية بجلسة 2021/06/16 أكد من خلاله بخصوص الاختصاص أن المحل تجاري و المحكمة مختصة، و في الدفع بعدم قبول الدعوى، فإنه ردا على مغالطات المدعى عليه و التي يحاول المدعى عليه ايهام نفسه بها، فإنه وجب التأكيد على أن المطالبة بالواجبات الكرائية قد شملت المدة التي تسبق دعوى الزيادة في السومة الكرائية الاصلية التي هي 1300,00 درهم، و المحددة من فاتﻫ دجنبر من سنة 2018 الى فاتﻫ شتنبر من سنة 2019 و جب فيها مبلغ 11.700,00 درهم، كما أن المطالبة شملت الفترة التي تلي الحكم القاضي برفع السومة الكرائية و هي المحددة ابتداء من 2019/09/02 إلى متم دجنبر من سنة 2020 وجب فيها مبلغ 22.880,00 درهم بقيمة 1430,00 درهم شهريا المحددة بمقتضى الحكم الابتدائي عدد 42 في الملف المدني عدد 2019/2304/102 بتاريخ 2020/07/29 الذي سبق الادلاء بنسخة عادية منه من طرف المنوب عنها، والذي تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 21 بتاريخ 2021/05/25 ليصبﻫ بذلك نهائيا له قوة من أجل الاحتجاج به في نازلة الحال، علما أن الحكم الابتدائي كاف للمطالبة بأداء فارق الزيادة في السومة الكرائية مادام أنه مشمول بالنفاذ المعجل. و أنه باستقراء هذه المعطيات سيتبين للمحكمة جدية الطلب، ، و من جهة أخرى وجب التأكيد على أن ما تقدم به المدعى عليه من كونه قد مكن العارضة من واجباتها الكرائية عن الفترة المطالب بها كاملة عن طريق ايداعها بصندوق المحكمة، فهو قول عار من الصحة لخلو ملف النازلة من اي وثيقة تفيد هذه المزاعم، مما لا يبقى معه للمنوب عنها إلا أن تؤكد ما ورد في مقالها الافتتاحي ملتمسة الحكم لها وفقه. و أرفقت المذكرة بصورة من الحكم عدد 804.

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليه بجلسة 2021/06/30 أكد من خلالها ما سبق، و أن الحكم بالزيادة في السومة الكرائية كان يجب تبليغه للعارض و تنفيذه، بينما لجأت المدعية إلى المطالبة بواجبات الكراء على أساس سومة لم يحسم فيها بعد، و أن السومة السابقة محددة في مبلغ 900,00 درهم شهريا، و بناء عليها أودع المبالغ المستحقة بصندوق

المحكمة و ذلك منذ شهر دجنبر 2018 إلى متم شهر يونيو 2021 حسب ما تؤكده شواهد وضعية الحساب الخصوصي و عددها 9 و المرفقة، ملتمسا الحكم وفق مذكرته السابقة.

و بناء على تعقيب نائب المدعية بجلسة 2021/09/15 مع طلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية، أكد من خلالها أنه بخلاف مزاعم المدعى عليه فالعارضة قد قامت بتبليغ الحكم القاضي بالزيادة للمدعى عليه و الذي قام بالطعن فيه أمام محكمة الاستئناف، و من جهة أخرى فقد أدلى بمجموعة من شواهد وضعية حساب خصوصي ادعى من خلالها قيامه بعرض مبالغ الكراء المطلوبة على العارضة التي رفضت التوصل بها، و من تم قام بإيداعها، غير أنه بالاطلاع عليها سيتبين أنها لا تخص العارضة بل ورثة العربي مقدافو، و أن العارضة لم يسبق لها أن توصلت بأي عرض، مما تبقى معه الوثائق المدلى بها غير مجدية و يتعين استبعادها و من جهة أخرى، فإنه على فرض كونها تخص العارضة فإنها أداءات جزئية غير شاملة لمبلغ السومة سواء القديمة المحددة في 1300,00درهم وليس 900,00درهم، و لا الجديدة المقدرة في 1430,00 درهم، و في الطلب الإضافي، فقد ترتب بذمة المدعى عليه واجبات لاحقة عن المدة من فاتح يناير 2021 إلى آخر شتنبر 2021 وجب فيها مبلغ 12.870,00درهم بحسب مبلغ 1430.00درهم شهريا، و التمس رد دفوع المدعى عليه ،و في الطلب الإضافي الحكم على المدعى عليه بمبلغ 12870,00درهم واجبات الكراء اللاحقة عن المدة من فاتح يناير 2021 إلى آخر شتنبر 2021 مع النفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر.

و بناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 2021/11/10 أكد من خلاله أن المدعية هي أحد ورثة المرحوم العربي مقدافو، و هو الذي كان يكري للعارض و يتوصل منه بواجبات الكراء إلى أن توفي فأصبحت أرملته تتوصل بها بمبلغ 900,00درهم شهريا، و أن العارض أودع المبالغ الكرائية على أساس ذلك بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا وفق السابق بيانه، و أنه أودع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا و قدرها 7150,00درهم بحسب السومة الكرائية موضوع الحكم القضائي المدلى به في الملف و هي 1430,00 درهم شهرا و ذلك عن المدة من يوليوز 2021 إلى متم أكتوبر 2021 ،و عليه يكون حسن النية و يؤدي واجبات الكراء بانتظام، و التمس أساسا عدم قبول الدعوى لكونها لم ترفع من جميع ورثة العربي مقدافو و احتياطيا رفضها لوقوع الأداء و انعدام التماطل، و تحميل المدعية الصائر.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المدعية بجلسة 2021/12/01 أكد من خلالها أنه سبق للمدعى عليه أن تقدم بمذكرة زعم من خلالها أنه اودع المبالغ الكرائية لدى صندوق المحكمة عن كافة المدة المطالب بها بقيمة 900,00 درهم شهريا، وذلك لفائدة ورثة العربي مقدافو والتي تعتبر العارضة واحدة منهم، و انه ردا على مزاعم المدعى عليه في هذا الاطار فان العارضة و دون ان تتنازل عن ما تقدمت به في سابق مذكراتها، فإنها تؤكد للمحكة أن العلاقة الكرانية تربطها بالمدعى عليه على اعتبار أنها هي التي أكرت المحل له بعد وفاة زوجها و بالتالي فالعلاقة الكرائية قائمة بينها وبينه، وهو الأمر البين من كافة الوثائق التي سبق الادلاء بها، و هو الأمر الذي لم يكن محل اي منازعة جدية من طرف المدعى عليه نفسه، و بالتالي كان عليه أن يقوم بعرض و ايداع المبالغ الكرائية باسم المكرية و ليس باسم ورثة المرحوم العربي مقدافو،

اذ لا يحق له باي وجه كان ان يقوم بتغيير المراكز القانونية لأي طرف من الاطراف، أضف الى ذاك أن المبالغ المودعة جاءت ناقصة إذ أن السومة الحقيقية لكراء المحل كانت محددة في مبلغ 1300,00 قبل ان يتم الرفع منها بمقتضى الحكم المدلى به سلفا، و الذي تم تأييده استئنافيا الى مبلغ 1430,00 رهم، مما تبقى معه كافة مزاعم المدعى عليه غير جديرة بالاعتبار، ملتمسا التصريح بردها و الحكم للعارضة وفق مقالها الافتتاحي و الإضافي، و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على مذكرة نائب المدعية للإدلاء بوثيقة بجلسة 2021/06/30 أكد من خلالها ما سبق، و أرفقها بصورة عادية من قرار استئنافي.

و بناء على مذكرة لنائب المدعية بعد الاختصاص بجلسة 2022/05/18 مع طلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائي، أكد من خلالها ما سبق و في الطلب الإضافي أكد أن العارضة سبق لها أن تقدمت بمجموعة من الطلبات الإضافية و تضيف حاليا مطالبها بشأن المدة اللاحقة، ملتمسا في الطلب الأصلي رد مزاعم المدعى عليه و تحميله الصائر، و في الطلب الإضافي الحكم لها بمبلغ 11.440,00درهم الذي يشكل واجبات الكراء التي أصبحت حالة الأداء عن الأشهر من 2021/10/01 إلى آخر شهر ماي 2022، مع النفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليه بجلسة 2022/06/15 أكد من خلالها ما سبق، و انه أودع كراء المدة من نونبر 2021 إلى متم مارس 2022 أي 5 أشهر بحسب السومة الكرائية المذكورة وجب عنها 1430,00درهم x 5 = 7150,00 درهم بتاريخ 2022/05/25 حسب ما يؤكد الوصل المرفق، كما أنه تقدم بمقال يرمي إلى عرض و إيداع مبلغ 4290,00 درهم الذي يمثل واجبات كراء من أبريل إلى متم يونيو 2022 رفقته نسخة منه، و التمس أساسا عدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا رفضها موضوعا و إبقاء الصائر على رافعتها.

و بتاريخ 2022/07/20 أصدرت المحكمة التجارية بالرباط الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأن الحكم جاء خارقا لمقتضيات الفصل 1 من ق.م.م لأن المستأنف عليها لا صفة لها و لا يجوز لها رفع الدعوى باسمها الخاص، لأنه يكتري المحل من ورثة العربي مقدافو، و المستأنف عليها واحدة من الورثة، و أنه يدلي بأصل وصلين للكراء الأول لشهر دجنبر 2004 و الثاني لشهر فبراير من سنة 2005 المتعلقين بأداء كراء المحل الكائن ، موقعين و مصححي الإمضاء من طرف السيد عبد الهادي مقدافو بصفته أحد ورثة المرحوم، كما أنه يدلي بإشهاد مصحح الإمضاء من طرف أربعة شهود جوار يؤكدون أن المستأنف عليها كانت تتوصل بواجبات الكراء بصفتها أحد الورثة ، و أن المستأنف عليها من خلال محضر الإستجواب المدلى به تقر بأنها تنوب عن باقي الورثة بوكالة ، التي رفضت

الإدلاء بها للمفوض القضائي، و أنه أدلى بما يفيد أداء و عرض جميع واجبات الكراء للجهة المعنية و هو ورثة مقدافو، و بعد الإمتناع تم إيداعها بصندوق المحكمة، و أن المستأنف عليها لم تدل بأية حجة تفيد أنها المكرية الفعلية ، و أن الحكم الإبتدائي استند فيما قضى به على أساس غير صحيح، فمن جهة أولى فإن الحكم الصادر بتاريخ 2019/07/24 في الملف عدد 2019/1304/01 الذي انتهى بتنازل المستأنف عليها عن الدعوى هو سابق عن الدعوى الحالية، و من جهة ثانية ان الحكم الصادر بتاريخ 2020/07/09 عن ابتدائية سلا في الملف عدد 2019/1304/102 حول الزيادة في السومة الكرائية لم يعترف فيه بأن المستأنف عليها هي المكرية، كما أن هذا الحكم غير نهائي و تقدم بالطعن فيه بالنقض حول الصفة، و التمس إلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به، و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى، و احتياطيا إجراء بحث و تحميل المستأنف عليها الصائر، و أرفق مقاله بنسخة من الحكم المطعون فيه، و وصلي كراء ، و إشهاد عرفي، و صورة من محضر استجواب، و صورة من مقال استئنافي، و صورة من مقال الطعن بالنقض.

و بجلسة 2022/12/29 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن صفتها في الدعوى ثابتة لأنها هي المكرية الوحيدة للمستأنف بصفتها الشخصية، و ليس بصفتها أحد ورثة المرحوم العربي مقدافو، و أن الوصلين المدلى بهما لا يفيد في شيء لأن الورثة غير معنيين بالدعوى، و بخصوص الإشهادات المدلى بها فإن محرريها يشهدون فقط بأن واجبات الكراء يسلمها المستأنف للسيد عبد الهادي مقدافو و للمستأنف عليها في فترات متفرقة، كما أن صفتها ثابتة بإقرارها في جلسة البحث التي تم عقدها من طرف ابتدائية سلا في الملف عدد 2019/1304/01 الذي انتهى بتنازلها عن الدعوى، و التي اقر فيها المستأنف بصفته كمكرية، و ان الطعن بالنقض قدم خارج الأجل القانوني، و التمس تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر، و أرفق مذكرته بصورة من الحكم الإبتدائ يرقم 42 الصادر عن ابتدائية سلا بتاريخ 2020/07/29 ملف عدد 1304/19/102، و صورة من قرار عدد 21 صادر عن محكمة الإستئناف بالرباط بتاريخ 2021/05/25 ملف عدد 2020/1304/29.

و بجلسة 2023/01/19 أدلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن وصلي الكراء المدلى بهما مصححي الإمضاء ، لم تطعن فيهما المستأنف عليها بالزور، و هما صادرين عن المسمى عبد الهادي مقدافو بصفته أحد الورثة و يعتبر ذلك إقرار غير قضائي طبقا للفقرة الأولى من الفصل 407 من ق.ل.ع ، و أنه غير ملزم بتحديد ورثة العربي مقدافو طالما أنه لم يتوصل باي إشعار يفيد حوالة الحق، و أن المستأنف عليها اعترفت من خلال محضر افستجواب أنها تنوب عن باقي الورثة بوكالة لم تدل بها، و أكد دفوعه و ملتمساته السابقة.

وحيث ادرج الملف بجلسة 2023/01/19 حضرها نائب المستأنف عليها و تخلف نائب المستأنف و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 2023/01/26.

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم خرقه الفصل 1 من ق.م.م لأن المستأنف عليها لا صفة لها ، و أنه يكتري المحل من ورثة العربي مقدافو و المستأنف عليها واحدة من هم، و لإثبات ذلك يدلي بأصل وصلين للكراء الأول لشهر دجنبر 2004 و الثاني لشهر فبراير من سنة 2005 المتعلقين بأداء كراء المحل موضوع الدعوى ، موقعين و مصححي الإمضاء من طرف السيد عبد الهادي مقدافو بصفته أحد ورثة المرحوم، كما يدلي بإشهاد مصحة الإمضاء من طرف أربعة شهود جوار يؤكدون أن المستأنف عليها كانت تتوصل بواجبات الكراء بصفتها أحد الورثة ، و أن المستأنف عليها من خلال محضر الإستجواب المدلى به تقر بأنها تنوب عن باقي الورثة بوكالة.

لكن حيث إنه و إن كان يتبين من وصلي الكراء المدلى بهما أنهما صادرين عن السيد عبد الهادي مقدافو و يتعلقان بشهر دجنبر 2004 و فبراير 2005 فإنهما لا ينهضان حجة قاطعة على أن عقد الكراء يربط المستأنف بمحرر الوصلين، أضف إلى ذلك أن الإشهاد العرفي المدلى به يشهد شهوده بأن المستأنف عليها هي من كان يتوصل بواجبات الكراء من سنة 2007 إلى سنة 2018 و أحيانا يتسلمها باقي الورثة، كما أن محضر الإستجواب المدلى به و إن أقرت فيه المستأنف عليها بأن تنوب عن باقي الورثة بمقتضى المحل موضوع النزاع بمقتضى وكالة فإن الثابت من الحكم عدد 42 الصادر عن المحكمة الابتدائية بسلا في ملف الأكرية عدد 1304/102/ 19بتاريخ 2020/07/09 و المؤيد استئنافيا بموجب القرار رقم 21 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط في الملف رقم 2020/1304/29 بتاريخ 2021/05/25 و القاضي برفع السومة الكرائية من 1300,00 درهم إلى 1430,00 درهم من تاريخ 2019/09/02 أن المستأنف عليها رفعت دعوى الزيادة في السومة الكرائية بصفتها الشخصية كمكرية و لم ينازع فيها المستأنف سواء أمام محكمة الدرجة الأولى أو الثانية، و وهو ثابت أيضا من الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 2019/07/24 في الملف عدد 19/1304/01 الذي انتهى بتنازل المستأنف عليها عن الدعوى،و طبقا لمقتضيات الفصل 418 من ق.ل.ع فإن الأحكام الصادرة عن المحكمة المغربية يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتها ، و بالتالي فإن الثابت من هذه الأحكام أن العلاقة الكرائية تربط المستأنف بالمستأنف عليها بصفتها الشخصية و لا علاقة لورثة ورثة العربي مقدافو بها مما يتعين معه رد دفع المستأنف بهذا الخصوص.

و حيث إنه و إن كان يتبين من شواهد وضعية الحساب الخصوصي المدلى بها أمام محكمة الدرجة الأولى أدى بعض المبالغ فإن العلاقة الكرائية تخص طرفيها، و يجب على المكتري أن يؤدي واجبات الكراء للطرف المكري أو لنائبه بصرف النظر عن وجود ورثة أو مالكين آخرين للعقار، و لا يحق للمستأنف التمسك بوجود مالكين آخرين للعقار، و أن أي أداء لهم يبقى كأن لم يكن ما لم يجزه المكري، لأنه و طبقاللفصل 228 من ق.ل.ع فإن "**الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد، فهي لا تضر الغير ولا تنفعهم إلا في الحالات المذكورة في القانون**"، الشيء الذي تكون معه جميع الأداءات التي تمت لفائدة ورثة العربي مقدافو قد أديت للغير و يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به و يتعين تبعا لذلك تأييده و تحميل المستأنف المصاريف.

لهـذه الأسبـاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشـكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة **المقرر** **كاتب الضبط**

غ/ر

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

قرار تمهيدي رقم: 727
بتاريخ: 2023/07/12
ملف رقم: 2022/8206/3728

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/07/12**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسا

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة السيدة كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيدة ******صاحبة الصيدلية الكبرى**

عنوانها ب :

ينوب عنها الأستاذ المحامي بهيئة سلا

<u>بوصفها مستأنفة من جهة</u>

وبين : ورثة امينة المايا وهم : يوسف **** وابتسام ********

عنوانهم ب :

ينوب عنهم الأستاذين تابت عزيز والبوقريني عبد النبي المحاميان بهيئة الرباط

<u>بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.</u>

ملف رقم: 2022/8206/3728

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2023/06/14.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به **السيدة** ******بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/05/20 تستأنف بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالرباط الحكم التمهيدي والقطعي رقم 4528 بتاريخ 2021/12/08 في الملف عدد 2020/8207/3400 والقاضي في الشكل بقبول الطلب الدعوى و في الموضوع بأداء ورثة امينة المايا وهم يوسف ****** و ابتسام ****** لفائدة ******صاحبة صيدلية السلاوية الكبرى 1007803.80 درهم مقابل افراغها هي او من يقوم مقامها المحل التجاري الصيدلية الكبرى بكل اجزائه الكائن بباب بوحاجة رقم 2 شارع 11 يناير سلا مع جعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض الباقي.

وبناء على الإستئناف الفرعي المقدم من طرف ورثة امينة المايا بواسطة نائبهم والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2023/01/25 يستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار اليه أعلاه.

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية تعرض من خلاله 2020/11/20 يعرضون فيه انهم يكترون للمدعى عليها المحل التجاري الصيدلية الكبرى بكل اجزائه الكائن بباب بوحاجة رقم 2 شارع 11 يناير سلا بسومة قدرها 2928.20 درهم وانهم وجهوا لها إنذارا من اجل الافراغ للاحتياج توصلت به بتاريخ 2020/7/28 ولم تستجب له رغم مرور الأجل لأجله يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاحتياج و الحكم بافراغها هي او من يقوم مقامها من العين المكتراة و الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر و البث فيما عدا ذلك وفقا للقانون و ارفق المقال بانذار و حكم و موجب اراثة

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها أفادت فيها انه اذا ما ارتات المحكمة الاستجابة للطلب الأمر باجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض المستحق وحفظ حقها في الادلاء بالوثائق المعززة للطلب المضاد علما انها تمارس نشاطاها منذ 1970

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2021/02/24 والقاضي باجراء خبرة تقويمية عهد للقيام بها للخبير نجيب اسكير

وبناء على تقرير الخبرة المنجز في الملف من طرف الخبير المعين والذي انتهى فيه الى القول ان التعويض المستحق

للمدعية فرعيا عن فقدان اصلها التجاري يحتسب كتالي ان قيمة السمعة التجارية و الزبناء مبلغ 601219 درهم

قيمة عنصر الحق في الكراء 326584.80 درهم

عن قيمة الإصلاحات مبلغ 90000 درهم

عن مصاريف التحسينات مبلغ 75000 درهم

عن مصاريف الانتقال مبلغ 5000 درهم أي ما مجموعه 1007803.80 درهم

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعين أفادوا فيها ان التقرير الذي حدده الخبير المنجز في الملف انه جاء عدين الأساس اعتبارا لاجحافه في حقوق ومصالح العارضين كما ان مضمون الخبرة لم يتناسب وخلاصات الخبير خصوصا وان تحديده لعناصر الأصل التجاري جاء بشكل جزافي ودون ظوابط قانونية ذلك انه يتبين ان قيمة الحق في الكراء لم تتجاوز مبلغ 9000 درهم سنويا وهو الأمر الذي يجعل تقييم الخبير لباقي العناصر المحددة للمدعى فيه مجحفة بشكل كبير مما يتعين عدم الاعتداد بها لأجله فإنهم يلتمسون في الطلب الأصلي وفق مطالبهم المسطرة بعريضة الادعاء وفي الطلب المضاد أساسا الأمر بإجراء خبرة عقارية مضادة تكون أكثر موضوعية واحتياطيا المصادقة على الخبرة المنجزة في الملف وترتيب الاثار القانونية

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها أفادت فيها ان الخبير في تقريره نتهى الى تحديد التعويض المستحق للعارضة في 1008000 و ان هذا المبلغ جد هزيل ذلك العارضة تستغل المحل منذ 50 سنة لاجله تلتمس أساسا استبعاد الخبرة والامر باجراء خبرة جديدة واحتياطيا المصادقة على الخبرة

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة تلتمس فيها أساسا الحكم باجراء خبرة اكثر موضوعية يقوم بها خبير المحاسبة والتقييم المالي.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى، بالنسبة للحكم التمهيدي : انه بناء على الحكم التمهيدي عينت المحكمة الإبتدائية الخبير السيد نجيب اسكير الذي أنجز خبرته ،، وأدلت العارضة بمستنتجاتها على ضوء تلك الخبرة ملتمسة فيها عدم المصادقة عليها

و الأمر بإجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية يقوم بها خبير مختص في المحاسبة والتدقيق إلا أن المحكمة

أخذت بتلك الخبرة على علتها وقضت بالتعويض المشار إليه أعلاه ، وأن الخبير المعين من طرف المحكمة هو خبير مختص في المجال العقاري و ليس خبير حيسوبي ، و أنه بالرجوع الى العملية الاستنباطية القانونية للفصل 62 من ق م م فإنه يتعين على المحكمة تعيين خبير مختص في المجال وذلك طالما ان المشرع جعل الاختصاص نقطة أساسية في تعيين الاختبار وذلك بدليل أنه جعلها سببا من أسباب التجريح ، و أن تجاهل المحكمة الإبتدائية للطالبة بتعيين خبير حيسوبي و الاكتفاء بتقرير صادر عن خبير غير مختص في المجال يجعل الحكم غير منصف و غير منسجم مع القيمة الحقيقية للضرر .

بالنسبة للحكم الفاصل فى الموضوع: أن اعتماد المحكمة الإبتدائية على خبرة السيد نجيب أسكير أضر كثيرا بالعارضة لأن التقويم الذي حدده غير سليم ولا يعتمد على خصائص المحاسبة ، أن الصيدلية تمارس نشاطها منذ أزيد من نصف قرن و تتوفر على وثائق محاسباتية مضبوطة ، إضافة الى كل التحسينات التي أدخلت على الصيدلية وسمعتها التجارية، وانه سبق للعارضة أثناء مناقشة نتيجة الخبرة أن التمست استبعاد الخبرة و الأمر بخبرة جديدة وان اقتضى الحال الإستعانة بخبيرين من اختصاص مختلف إلا أن المحكمة تجنبت الرد على ذلك ، و قضت المحكمة الإبتدائية بوجاهة الخبرة المنجزة وموضوعيتها معتبرة إياها جديرة بتكوين قناعتها فيما خلصت إليه في حكمها القاضي بالتعويض وفق القيمة المحددة من طرف السيد الخبير ، أن ما خلصت إليه المحكمة الإبتدائية يبقى غير مؤسس و غير جدير بالإعتبار ، و أنه من الثابت في نازلة الحال أن المنازعة تهم إفراغ صيدلية بسبب الإحتياج و تحديد التعويض الذي يناسب هذا الإفراغ ، وأنه من الثابت نصا و المستقر عليه قضاء أن التعويض عن الإفراغ بسبب الإحتياج شخصي يستوجب تحديد المعايير المحاسباتية و الفنية المتعلق بالأصول التجارية ، و هو اختصاص غير متوفر لدى السيد الخبير المعين من طرف المحكمة الإبتدائية ، وأن الخبير المعين من طرف المحكمة الإبتدائية هو خبير عقاري و ليس خبير حيسوبي بالتالي فإنه ليس من حداق النظر الحيسوبيين الذي يمكن لهم تحديد التعويض المناسب عن الضرر الذي سيلحق و ذلك افتقاده للخبرة الفنية و العلمية المتصلة بالمعاملات المالية و الحيسوبية المعتبرة بسبب أساسا لتحديد الأضرار المالية اللاحقة بالأصل التجاري بسبب الإفراغ ، أنه باستقراء المحكمة لتقرير السيد الخبير المنجز في الملف فإنه سوف يتم الوقوف على افتقاده للدقة الفنية و العلمية المحاسباتية ، و هو ما جعله تقويمه للضرر يفتقد الى الدقة المتطلبة للإطمئنان لها ، وأن تحديد التعويض العادل و الملائم للضرر الذي سيصيب العارضة بسبب الإفراغ ، لا يمكن تحديده إلا عن طريق خبرة منجزة من طرف خبير حيسوبي مختص في المعاملات المالية و التجاري باعتبار أن وجه الإختصاص له اعتبار في تحديد التقويم العادل و المناسب ، وانه يبقى من حق العارضة المطالبة من جديد بإجراء خبرة جديدة يقوم بها خبير أو اثنين وتقييم كل عناصر الأصل التجاري للصيدلية و الأخذ بعين الإعتبار سنوات الممارسة المهنية (نصف قرن) مع الإستعانة بالدفاتر المحاسباتية و فواتير الإصلاحات المتكررة، و أن التعويض المحدد من طرف المحكمة الإبتدائية هو تعويض ضئيل بالمقارنة مع الميزات و الصفات التي

تتوفر عليها الصيدلية المملوكة من طرف العارضة سواء من حيث الموقع و الزبناء الأقدمية و السمعة التجارية التي اكتسبتها بفضل ذلك ، وأن المشرع المغربي و ان منح للطرف المكري لمكنة استرجاع المحلات التجارية بسبب الإحتياج الشخصي فإنه ضمن للمكتري التعويض العادل و المناسب للضرر ، و ذلك باعتماد معايير دقيقة و فنية متصلة بمجال اشتغال العين المكراة محل النزاع ، و هو أمر لا يمكن تحققه إلا بإسناد مهمة الخبرة الى خبير مختص في المجال محاسباتي والمالي ، و هي صفات غير متوفرة في الخبير المعين من طرف محكمة الإبتدائية ، و عليه تكون المحكمة الإبتدائية غير مستصوبة في تطبيق القانون و ذلك باعتمادها على خبرة أنجز من طرف خبير غير مختص في مجال المحاسبة و ما يتصل بالأضرار المالية التي تلخص الصول التجارية و التي من جمليتها الصيدلة ، ملتمسة الغاء الحكم الإبتدائي و الأمر من جديد بإجراء خبرة على يد خبير أو خبيرين و الكل للرفع من التعويض المحكوم به و المناسب لعناصر الأصل التجاري وجعل الصائر على من يجب

وارفقت المقال بنسخة الحكم الإبتدائي.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2023/01/25 جاء فيها : في الاستئناف الاصلي : تمسكت الجهة المستانفة اصليا بعدم تأسيس الحكم المطعون فيه على الاساس القانوني السليم و التمست الأمر باجراء خبرة حسابية مضادة و حيث سيتبين للمجلس ان دفوع الجهة المستانفة جاءت عديمة الاساس القانوني اعتبارا لكون الادعاء باعتمارها للمدعى فيه لنصف قرن و بكونها عمدت على اجراء تحسينات كتيرة ، فهو يبقى دفعا غير مؤسس لانعدام الاتبات من جهة و لمخالفته لواقع الحال من جهة ثانية ، وانه سيتبين للمحكمة ان الجهة المستانفة حاولت تناسي ان قيمة التعويض المحكوم به يفوق باضعاف قيمة العقار المؤسس عليه المدعى فيه برمته ، خصوصا و انه يتواجد بحي شعبي يعرف وضعية غير مستقرة من حيت متانة البناءات، وسيتبين للمحكمة ان الجهه المطلوب ضدها و التي تحاول ايهام المحكمة بكونها عمدت على اجراء تحسينات كتيرة بالمدعى فيه و التي كلفتها مبالغ اضافية فهي قد تناست بكونها سبق و ان تقدمت امام المحكمة الابتدائية بسلا في الملف المدني عدد 2019/1201/1245 وذلك من اجل الحكم على المنوب عنهما بالقيام باصلاحات بالمدعى فيه ، و سيتبين للمحكمة ان الملف المشار اليه اعلاه و الذي صدر بشانه حكم عن المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 2022/09/29 قضى على العارضين بالقيام ببعض الاصلاحات الخاصة بالمدعى فيه ، و هو الملف الذي لازال رائجا الى حد تاريخه تبعا للطعن المقدم ضده امام محكمة الاستئناف بالرباط ، و ان العارضين تبعا لذلك لا يسعهم الا المطالبة و القول برد كل دفوع الجهة المطلوب ضدها لانعدام التاسيس.

فيما يخص الاستئناف الفرعي:

ذلك أن العارضان يستأنفان فرعيا بموجب هذا الطعن الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ

2021/12/08 في الملف رقم 2020/8207/3400 والذي قضى بالحكم على العارضان بأداء مبلغ 1007803.80 درهم لفائدة المستأنف عليها فرعيا، مقابل إفراغها من الصيدلية الكبرى بعنوانها أعلاه، وذلك أن الحكم المطعون فيه، من خلال إقراره بالحكم على العارضين بأداء مبلغ 1007803.80 درهم لفائدة المستأنف عليها فرعيا، مقابل إفراغها من المحل موضوع الدعوى، فهو قد جاء عديم الأساس القانوني و ناقصا للتعليل الموجب للتصريح بإلغائه ، وسيتبين للمحكمة ان الحكم موضوع الطعن قضى بتحديد التعويض المحكوم به كمقابل الإفراغ المدعى فيه من طرف المستأنف عليها فرعيا، وذلك على أساس بمبلغ 1007803.80 درهم، و سيتبين للمحكمة من خلال الاطلاع على وثائق الملف و خصوصا تقرير الخبرة التقويمية المنجزة في الملف انها جاءت عديمة الاساس القانوني اعتبارا لمخالفتها لمقتضيات الامر التمهيدي الأمر بها بالاضافة الى مقتضيات المواد 63 و ما يليها من ق م م ، و انه برجوع المحكمة لمعطيات التقرير المنجز في الملف سيتبين انه جاء غير حضوري بالنسبة لكافة الاطراف كما انه تضمن مساسا صارخا بحقوق و مصالح العارضين ، وانه سيتبين للمحكمة ان تقرير الخبرة المنجزة في الملف لم يراعي وضعية المدعى فيه و موقعه و قيمته بالنظر الى التصريحات الضريبية عن السنوات المالية الاربع الاخيرة و هو الأمر الذي يجعل من التقرير عديم الأساس القانوني الموجب للتصريح بالغاء الحكم المستانف فيما قضى به من المصادقة على التقرير المطعون فيه و بعد التصدي القول و الامر باجراء خبرة نقويمية جديدة يعهد بها الى خبير مختص و تراعى فيها مقتضيات المواد 63 و ما يليها من ق.م.م ، و سيتبين للمحكمة من خلال الاطلاع على مضامين الخبرة المنجزة بالملف ، و آنها اجحفت بشكل كبير بحقوق و مصالح العارضين خصوصا و ان قيمة التعويض المحكوم به تفوق بشكل كبير قيمة العقار برمته و هو الأمر الموجب للقول بعدم تأسيس دعوى المطالبة ، و سيتبين للمحكمة أن مضمون الخبرة المطعون فيها لا يتوافق بأي حال من الأحوال بوضعية المدعى فيه ، خاصة وأن تحديده لعناصر الأصل التجاري للمحل موضوع الدعوى جاء بشكل جزافي و غير خاضع لأية ضوابط قانونية ، ملتمسين في الإستئناف الأصلي التصريح برده لإنعدام التاسيس وفي الإستئناف الفرعي شكلا قبول المقال وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الامر باجراء خبرة تقويمية جديدة يعهد بها الى خبير مختص و تراعى فيها مقتضيات المواد 63 و ما يليها من ق.م.م و حفظ حق العارضين في الادلاء باوجه دفوعهم بعد انجاز الخبرة.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2023/02/15 والقاضي باجراء خبرة تقويمية

وبناء على تقرير الخبير المودع بالملف .

وبناء على مذكرة تعقيب مع ملتمس ارجاع الملف للسيد الخبير المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 2023/05/31 جاء فيها انه تفاديا لإنذاره أو استبداله ، و عوض طلب مهلة قصيرة ، اضطر السيد الخبير لوضع تقريره بكتابة الضبط بتاريخ : 16 ماي 2023 ، مشيرا فيه فقط الى بعض العناصر دون احتساب العنصر المعنوي للأصل

التجاري ، نظرا لعدم جاهزية التصاريح الضريبية لأربع سنوات خلت أي : 2019 ...2022 ، ويشير إلى أن تلك التصاريح الأربعة توصل بها السيد الخبير بتاريخ

16 ماي/2023 و أمضى على ذلك ، و أنه من الثابت نصا و المستقر عليه قضاءا أن التعويض العادل لفقدان الأصل التجاري لا يمكن أن يتحقق دون الإلتفات الى التصريحات الضريبية عن السنوات التي يحددها القانون 49/16 ، و أن الإلتفات الى التصريحات الضريبية التي توصل بها السيد الخبير واجبة الأعمال و ليس الإهمال ، الأمر الذي يكون معه ملتمس إرجاع المأمورية الى السيد الخبير مؤسس و جدير بالإعتبار، وحفاظا على مصلحة العارض ة تدلي بنسخ من التصاريح الضريبية للسنوات : 2019 – 2020 –2021 – 2022 و الشهادة الضريبية لنفس السنوات الصادرة كلها عن مصالح وزارة المالية، ملتمسة إعادة الملف للسيد الخبير قصد تحرير خبرة تكميلية يعتمد فيها على الوثائق المطلوبة و حفظ حق العارضة في الإدلاء بمستنتجاتها

وارفقت المذكرة ب لتصاريح الضريبية لأربع سنوات و شهادة رقم الأعمال المصرح به لنفس السنوات و نسخة من توصل السيد الخبير بنفس الوثائق

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة اثناء المداولة المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 2023/7/12 جاء فيها : في الشق المتعلق بتحديد التعويض عن الحق في الكراء : انه من المقرر محاسبتيا ان التعويض عن الحق في الكراء يحتسب على اساس الفارق بين اخر كراء حالي و السومة الكرائية الحالية في سوق العقار مضروبة في المعامل 12 او 24 او 36 بحسب وضعية العقار و طبيعة النشاط المزاول به ، و سيتبين للمحكمة من خلال تقرير الخبرة المنجزة ان السيد الخبير خلص الى نفس خلاصات السيد الخبير نجيب اسكير من خلال اعتماده على كون السومة الكرائية الحالية محددة في مبلغ 12000 درهم بالاضافة الى ضربها في المعامل الاعلى _36_ اخذا من طرفهم على طبيعة النشاط المزاول كصيدلية ، وان العارض تبعا لذلك لا يسعه رغم اجحاف التقارير المنجزة في الملف بحقوقه و مصالحه من خلال اعتمادها على سومة كرائية عالية لا تتناسب مع وضعية العقار و موقعه بالاضافة الى ضربها في اعلى معامل 36 فاننا نلتمس من المحكمة الاشهاد على كون الحق الكراء لا يتجاوز مبلغ 300.000 درهم

في الشق المتعلق بتحديد التعويض عن السمعة التجارية او الرواج التجاري : انه من المقرر محاسبتيا ان التعويض عن الرواج التجاري و السمعة التجارية يحدد على اساس رقم المعاملات المنجزة خلال اربع سنوات الاخيرة و هو الامر الموجب بالاطلاع على الوثائق المحاسبية للجهة المطلوب ضدها وذلك بهدف تحديد قيمة رقم المعاملات كمحدد للتعويضات المستحقة ، و سيتبين للمحكمة من خلال الاطلاع على تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف السيد الخبير نجيب اسكير سيتبين انه حدد التعويض المستحق للجهة المطلوب ضدها في مبلغ 601.219 درهم على اساس ان رقم المعاملات

المصرح به من طرف المطلوب ضدها محدد في مبلغ 1.428.878.46 درهم خلال سنة 2017 و مبلغ 1.500.510.46 درهم خلال سنة 2018 و مبلغ 1.497.920.27 درهم خلال سنة 2019 و مبلغ 1.584.880.83 درهم خلال سنة 2020 ، و سيتبين للمحكمة من خلال الاطلاع على الوثائق المحاسبية المدلى بها من طرف الجهة المستانف عليها فرعيا نفسها ، سيتبين انها لم تتضمن الاشارة الى رقم المعاملات المحددة اعلاه ، وكما سيتبين للمحكمة ان السيد الخبير المعين ابتدائيا خلط بشكل متعمد بين مفهوم رقم المعاملات الدي لم يتم الادلاء به في الملف حسب الثابت من الاطلاع على الوثائق المحاسبية و بين الخانة الخاصة ب ACTIF و التي لا علاقة لها برقم المعاملات باعتبارها تتعلق بكل أصول الشركة و ما تمتلكه من أموال ومنتجات ومبان وممتلكات يمكن تحويلها إلى نقد، فهي كل الموارد القيمة في أي مؤسسة سواء كانت ملموسة أو غير ملموسة، والتي تكون تحت حيازة أصحاب المصلحة ومن لهم حقوق في تلك الأصول كالملاك والمساهمين الذين يمتلكون سهماً في الشركة، و سيتبين للمحكمة انه من البديهي ان تكون المبالغ المحددة في الخانة المتعلقة صول الشركة مرتفعة بشكل قاطع عن المبالغ التي تكون محددة في الخانة المتعلقة برقم المعاملات ، و سيتبين للمحكمة ان تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير نجيب اسكير ، و تضمنت تحريفا بينا للوثائق بحكم عدم اعتمادها في تحديد التعويض عن السمعة و الزبناء على قيمة رقم المعاملات المصرح به من طرف الجهة المستغلة و عمد بشكل غير مبرر الى اعتماد المبالغ المحددة كاصول للشركة مما يجعل من التعويض المحدد عديم الاساس القانوني ، وسيتبين للمحكمة ان تقرير الخبرة المامور بها استئنافيا عمد على عدم تحديد قيمة التعويض الخاص بالسمعة التجارية و الزبناء بحكم امتناع الجهة المستانف عليها فرعيا من الادلاء برقم المعاملات ، و ان العارضين تبعا لذلك لا يسعهم الا المطالبة و الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز استئنافيا لارتكازه على معطيات واقعية وقانونية مؤسسة ، و سيتبين للمحكمة من خلال الاطلاع على الوثائق المحاسبية المدلى بها من طرف الجهة المطلوب ضدها نفسها ؛ انها تضمنت اقرارا بينا بكون قيمة الاصل التجاري المصرح به في التصريحات الضريبية BILAN لا يتجاوز مبلغ 500.000 درهم ، و ان هذا الاقرار المحاسباتي كفيل بتاكيد الخلاصات التي خلص اليها تقرير الخبرة جا المنجزة من طرف السيد الخبير الحسين كرومي ؛ مما يتعين معه القول والحكم بتاسيس التقرير المنجز في الملف و التصريح بالمصادقة عليه مع ترتيب الاثار القانونية عن دلك ، ملتمسة بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير الحسين كرومي و الحكم تبعا لذلك بتاييد الحكم المستانف فيما قضى به مع تعديله بخفض التعويض المحكوم به الى مبلغ 399.584.8 درهم و جعل الصائر على المستانف عليها فرعيا .

و بناء على كتاب اسليد الخبير المودع بالملف يخبر فيه بتسلمه القوائم التركيبية و شهادات رقم الاعمال بتاريخ 2023/05/16 ملتمسا اتخاذ المناسب .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2023/06/14 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/07/12.

محكمـة الاستئـناف

حيث أدلت الطاعنة بالوثائق المحاسبية و الضريبية المتعلقة بالسنوات 2019 الى 2022 بعد انجاز الخبير المهمة المسندة اليه ملتمسة اعادة الملف للخبير قصد تحرير خبرة تكميلية باعتماد الوثائق المذكورة .

حيث اقتضى نظر المحكمة الامر بارجاع المهمة للخبير قصد الانجاز وفق المدلى به .

لـهذه الأسبـــاب

تأمر محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا و حضوريا و تمهيديا .

بارجاع المهمة للسـيد الخبير الحسـين كرومي قصـد انجازها اسـتنادا للتصـريحات الضـريبية و الوثائق المحاسـبية المدلى بها من طرف المسـتأنفة و تحرير تقرير تكميلي بجميع العمليات الحسـابية و التقنية داخل أجل شهر من التوصل .

ويدرج الملف بجلسة 2023/09/20.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المستشارة المقررة كاتب الضبط

المملكة المغربية **قرار رقم 759**

السلطة القضائية **بتاريخ: 2023/01/30.**

محكمة الاستئناف التجارية **ملف رقم: 2022/8206/5714**

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2023/01/30.**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسا

مستشارا ومقررا

مستشارا

بمساعدة السيد كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين **السادة ورثة ****** محمد و هم أرملته مينة ******، و أبناؤه منها : فاطمة- لطيفة – سعيد – مريم – عبد العزيز – المهدي – نعيمة – عبد اللطيف – نورة وأمين لقبهم جميعا ******.**

عنوانهم

ينوب عنهم الأستاذ عثمان الكتاني المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين : السيد **** علي و السيدة ****** رقية.**

عنوانهما ب :

ينوب عنهما الأستاذ امحمد بومزوغ المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 16/01/2023
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل :

حيث تقدم **السادة ورثة ****** محمد** بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2022/11/09 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/6/14 تحت عدد 6394 ملف عدد 2022/8219/2265 و القاضي في الشـكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع:بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليهم بتاريخ 2022/01/31 وبإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بزنقة نحاس النحوي الرقم 19 المعاريف الدار البيضاء وبتحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنين بلغوا بالحكم المستأنف بتاريخ 2022/10/24 وبادروا إلى إستئنافه بتاريخ 2022/11/09 أي داخل أجله القانوني ، و نظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض من خلاله المدعيين بواسطة نائبهما أنهما يملكان على الشياع الملك المسمى "أنجيل 2" ذي الرسم العقاري عدد D/5150 وأنهما أكريا به للمدعى عليهم المحل التجاري الكائن بزنقة نحاس النحوي الرقم 19 المعاريف الدار البيضاء بأجرة شهرية قدرها (1166) درهم غير أن هؤلاء توقفوا عن الأداء دون مبرر طيلة الفترة من 2019/12/01 إلى غاية تاريخ رفع المقال، وأنهما وجها إليهم إنذارا بالأداء فرض السيد إدريس ****** بصفته ابن أخ السيد ****** محمد التوصل بتاريخ 2022/01/31، ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليهم بتاريخ 2022/01/31 وبإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بزنقة نحاس النحوي الرقم 19 المعاريف الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (500) درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالتنفيذ المؤقت وتحميلهم الصائر، وأرفقا مقالهما بنسخة طبق الأصل لشهادة الملكية، نص إنذار ومحضر بتبليغه.

أجاب المدعى عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 2022/04/19 بما مضمنه أنهم منتظمون في أداء الواجبات الكرائية منذ بداية العلاقة الكرائية، وأنه منذ وفاة المكتري الأصلي فقد وجدوا مشكلة مع ابن أخ الهالك ****** محمد الذي احتل المحل التجاري دون رغبة منه في التخلي عنه بدعوى أنه مكلف من عمه قيد حياته بتسيير المحل، وهو ما كان له الأثر السلبي على

المعاملات بحيث كلما أتت مراسلة كيفما كان نوعها يرفضها ولا يخبر العارضين وهذا ما حصل برفضه التوصل بالإنذار بالأداء، وأن العارضين وفور علمهم بذلك فقد بادروا إلى الاتصال بالطرف المكري عارضين عليه الواجبات الكرائية مباشرة إلا أن السيدة رفية ****** رفضت تسلمها، وأنهم استصدروا أمرا يقضي بعرض وإيداع الواجبات الكرائية إلا أن هذه الأخيرة رفضت التسلم للمرة الثانية فحرر المفوض القضائي المكلف بالعرض محضرا بذلك، مما حذى بهم إلى إيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة، ملتمسين الحكم برفض الطلب، وأدلوا بصورة لمحضر رفض تسلم عرض عيني وأخرى لمقال رام إلى عرض عيني مع الإيداع، وصورة أمر قضائي بذلك مؤرخ في 2022/03/02 ووصل إيداع بالحساب رقم 36951 بتاريخ 2022/04/15.

وبناء على مذكرة تعقيب المدعيين بواسطة نائبهما بجلسة 2022/05/10 جاء فيها أن المدعى عليهم توصلوا بالإنذار بتاريخ 2022/01/31 ولم يقوموا بإيداع المبالغ الكرائية إلا يوم 2022/04/15 أي خارج الأجل القانوني، مما يكون معه التماطل ثابتا في حقهم، ملتمسين الحكم وفق ما جاء بالمقال الافتتاحي.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث يتمسك الطاعنون :

بخصوص بطلان الانذار بالأداء والافراغ و عدم احترام المادة 26 من القانون 49.16 :

انه صدر الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل دون التحقق من شكليات الإنذار المبلغ للعارضين المنصوص عليها و على احكامها في مقتضيات القانون 49.16 ، و منها المقتضيات المتعلقة بالفقرة الأولى من المادة 26 من القانون المذكور التي تفرض على المكري توجيه انذار للمكتري و منحه اجلا لا يقل عن 15 يوم و التنصيص في الإنذار على البيانات المتعلقة بالمحل التجاري و الطرف المكري و تبليغ الإنذار لمن له الصفة بصفته طرف مكتري للمحل او خلفه الخاص بالشكل الذي يجعل من الإنذار باطلا بقوة القانون ، مما يتعين معه القول و الحكم بعد التصدي برفض الطلب ، وكما تنص المادة 34 من القانون 49.16 على وجوب تبليغ الإنذار بواسطة مفوض قضائي محلف و انجاز محضر يحمل توقيعه و خاتمه و سهره بصفة شخصية على إجراءات التبليغ و اعتبار الإجراءات خارج هدا اطار باطلة و غير منتجة لأي اثر قانوني في مواجهة العارضين كمكترين للمحل التجاري من الطرف المستأنف عليه ، الذين رفضوا بسوء نية تسلم الواجبات الكرائية من العارضة فور علمهم بالإنذار الذي توصل به ابن عمهم السيد ادريس ****** الذي يعتمر المحل التجاري و اخفائه واقعة التوصل بالإنذار بشكل تدليسي لا يمكن أي ينتج أي اثر في مواجهة العارضين و عدم تبوث التماطل في حقهم لعدم توصلهم بالإنذار بكيفية قانونية ، و ان الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به استنادا على ادعاءات المستأنف عليهم من جهة وبالاعتماد بشكل كلي على ظاهر وثائق الملف و من دون تبيان الحقيقة عن جوهر النزاع ، مما يتعين معه القول والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب .

- بخصوص انعدام التعليل و الأساس القانوني السليم و خرق الفصل 50 من ق.م.م.

أن التعليل من النظام العام ، و استلزمه المشرع لعدم صدور أحكام قضائية معيبة ، وينص الفصل 50 من ق م م على وجوب أن تكون جميع الأحكام معللة ، و المقصود بالتعليل هو تحقيق الانسجام بين وقائع الملف و حيثياته و منطوقه ، وان محكمة النقض قارة في اجتهادات لا حصر لها على أن فساد التعليل موجب لالغاء الأحكام والقرارات و الطعن فيها بالنقض ، وانه بالرجوع إلى الحكم الابتدائي المطعون فيه ، يتضح للمجلس بان المحكمة الابتدائية لم ترتكز في حكمها على أساس قانوني سليم و الاقتصار في التعليل على ما جاء في دفوعات الفريق المستأنف عليه ، في غياب الاستماع لدفوعات العارضين ، و خاصة واقعة العلم بالإنذار الذي رفض ابن عمهم المسمى ادريس وهي التوصل به و اخبار الورثة العارضين باعتبار من لهم الصفة و المصلحة في التوصل بالإشعارات والمراسلات و التبليغات القضائية كما هو معمول به في ملف تبليغ الحكم المطعون فيه تحت رقم 2022/8401/4583 ، و ان انعدام التعليل او فساده موجب لالغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه لمخالفته مقتضيات الفصل50 من ق م م ، ملتمسين شكلا بقبول عريضة الاستئناف وموضوعا أساسا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب و احتياطيا بإلغاء الحكم الابتدائي فيا قضى به بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا جدا بإجراء بحث و إجراء مواجهة بين الاطراف لتحديد نوع العلاقة القائمة بين الطرفين و استدعاء السيد ادريس ****** لابداء موقفه بشان الإنذار بالافراغ الذي رفض التوصل به والتحقق من واقعة إخفاء ذلك على العارضين وتوجيه اليمين القانونية و تحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفقوا المقال بنسخة تبليغية للحكم عدد 22/6394 و طي التبليغ .

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2023/01/16 جاء فيها أن المستأنفين لم يأتوا بأي عنصر جديد يستحق المناقشة فيما يتعلق بموضوع الدعوى، وإنما اكتفوا بإثارة ما سبق لهم أن تمسكوا به ابتدائية واستبعد لعدم جديته ولمخالفته للواقع والحقيقة ، و أن الأمر يتعلق بأداء واجبات كرائية واضحة وصريحة سواء من ناحية المدة أو السومة ، و أن الإنذار جاء وفق ما هو منصوص عليه في الفصل 26 وراقب الحكم الابتدائي ذلك، و أن العرض الذي تقم به المدعى عليهم خارج الأجل القانوني ، لم يناقش المستأنفون ذلك في مقالهم، وأن الحكم المطعون فيه جاء على الصفة والشكل المطلوبين قانونا ، وعلل تعليلا قانونيا صحيحا خلاف ما يدعيه المستأنفون ، و أن كل ما جاء في المقال الاستئنافي مجرد ادعاءات لا تستند على أي أساس ، ملتمسان تأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2023/01/16 الفي بمذكرة جوابية للأستاذ بومزوغ فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2023/01/23 مددت لجلسة 2023/01/30.

محكمة الإستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم الطعون فيه خرق القانون مادام ان الإنذار المؤسس عليه دعوى الحال جاء باطلا للأسباب المشار اليها أعلاه.

لكن حيث انه تجدر الإشارة الى ان القانون رقم 16-49 لم ينص في أي من مقتضياته على مسطرة إبطال الإنذار المقدم من طرف المكتري، و إنما نظمت مسطرة الإفراغ في المواد 26 - 30 و التي يمارسها المكري و يحق أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار للمكتري المنازعة في الطلب المقدم للمحكمة كما ان الفصل 26 من القانون المذكور لم ينص على ضرورة تضمين الإنذار لمشتملات المحل المراد افراغه و اكتفى بتحديد السبب المعتمد عليه الإنذار و الاجل المحدد في 15 يوما بالنسبة للإفراغ للتماطل وهو الشيء الذي التزم به باعث الإنذار في نازلة الحال هذا من جهة و انه من جهة ثانية فانه على خلاف ما ينعاه المستأنفين بخصوص تبليغ الانذار فقد ثبت للمحكمة تبليغ الإنذار محل الدعوى طبقا للمقتضيات المادة 38 من ق م م بعنوان العين المكتراة "**زنقة نحاس النحوي الرقم 19 المعاريف**"، و ان من توصل بالإنذار هو السيد ******ي ادريس باعتباره ابن اخ المكتري الهالك ******ي محمد و رفض التوصل بدعوى انه مكتري لدى ورثة ******ي محمد حسب الثابت من محضر المفوض القضائي المنجز بتاريخ 2022/01/31 مما يكون معه التبليغ قد وقع صحيحا من طرف ذي صفة و لذي صفة و ما تمسك به المستأنفين من وجود عداوة مع المبلغ له يبقى ادعاء مجرد لا يمس من صحة التبليغ سيما و أن الطعن في التبليغ لا يمكن أن يكون منتجا الا بالطرق القانونية ما دامت المحاضر المنجزة من طرف المفوضين القضائيين لها حجية رسمية ، و لا يطعن فيها الا بالزور و بذلك يبقى الحكم المطعون فيه معللا تعليلا سليما و مصادفا للصواب مما يستوجب تأييده و تحميل المستأنفين الصائر.

لهـذه الأسبـــاب

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

في الشكـل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنين الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس المقرر كاتب الضبط

المملكة المغربية ف/ز

السلطة القضائية قرار رقم: **772**

محكمة الاستئناف بتاريخ: **2023/01/30**

التجارية بالدار البيضاء ملف رقم: **2022/8206/4844**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء**

بتاريخ **2023/01/30**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة ومقررة

مستشارا

مستشارا

بمساعدة السيد كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السادة ورثة ******وورثة سلطانة امزوي وهم :مليكة-فاطمة-كريم-محمد- عبداللطيف لقبهم ********

عنوانهم ب:

ينوب عنهم الأستاذ المحامي بهيئة الدار البيضاء.

<u>بوصفهم مستأنفين ومستأنف عليهم من جهة</u>

وبين : شركة:أي ايمو"****"شركة محدودة المسؤولية في شخص مسيرها القانوني.**

الكائن مقرها الاجتماعي ب:

نائبها الشركة المدنية المهنية للمحاماة بنسعيد وبنونة المحامون بهيئة الدار البيضاء.

<u>بوصفها مستأنفة ومستأنف عليها</u>

وبين : **السادة عبداللطيف-عبدالواحد-الباتول-مريم-ام كلثوم-ياسمينا-نجيب لقبهم ****** .**

عنوانهم ب:

تنوب عنهم الأستاذة المحامية بهيئة فاس الجاعلة محل المخابرة بمكتب الأستاذ الإدريسي أبو الحجول المحامي بهيئة الدار البيضاء

<u>بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.</u>

بناء على قرار النقض عدد 2/536 المؤرخ في 2022/7/14 ملف 2021/2/3/774 و القاضي بنقض القرار الاستئنافي عدد 3538 بتاريخ 2020/12/16 ملف 2020/8206/2121.

بناءا على المقالين الاستئنافيين والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناءا على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2022/12/26.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل:

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة ******بواسطة نائبهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2020/7/10 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 2541 الصادر بتاريخ 2020/6/15 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2019/8205/8505 و الذي قضى في الشكل عدم قبول الطلب في مواجهة المدعى عليه الأول وبقبول باقي الطلبات وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليها شركة أي ايمو"*******"بأدائها لفائدة المدعين تعويضا قدره 680.600,00 درهم مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة أي ايمو بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2020/9/2 تستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2019/12/30 و القاضي بإجراء خبرة والحكم القطعي ذي المراجع أعلاه.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

حيث إن كل من المقالين الاستئنافيين و مقال مواصلة الدعوى قد قدمت وفق الشروط المتطلبة قانونا فهي مقبولة شكلا .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة ******تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/07/31 عرضوا فيه ان مورثهم ******كان قيد حياته يكتري من المدعى عليهم المحل التجاري الكائن ب251 شارع الزيراوي الدارالبيضاء بسومة كرائية قدرها 700,00

درهم شهريا حيث يملك أصلا تجاريا لبيع المواد الغدائية منذ اكثر من 40 سنة موضوع السجل التجاري عدد 166.292وان مورثهم توفي بتاريخ 2007/04/06 فاحاط بارثه ورثته وان مالكي العقار المدعى عليهم قد وجهوا الى العارضين إنذارا بالافراغ توصلوا به بتاريخ 2015/08/10,وان الإنذار المذكور مسبب بالهدم وإعادة البناء قصد انجاز مشروع على أرضية العقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وانهم قد حصلوا على رخصة بذلك,وبتاريخ 2016/02/29 صدر الحكم رقم 2016/1887 في الملف رقم 2016/8206/342 عن المحكمة التجارية بالدارالبيضاء قضى في الطلب الأصلي بابطال الإنذار بالافراغ المبلغ للمدعين بتاريخ 2015/08/10 وتحميل المدعى عليهم الصائر وفي الطلب المضاد برفضه وإبقاء الصائر على عاتق صاحبه استانفه مالكي العقار فصدر بتاريخ 2016/09/28 قرار رقم 5182 في الملف رقم 2016/8206/1809 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء قضى بإلغاء الحكم المستانف والحكم من جديد برفض الطلب الأصلي المتعلق ببطلان الإنذار المبلغ للمستانف عليهم بتاريخ 2015/08/10 وفي الطلب المضاد بالمصادقة عليه والحكم بافراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل الكائن بشارع الزيراوي رقم 251 الدارالبيضاء مقابل أداء المستانفين لفائدتهم كراء ثلاث سنوات حسب السومة المعمول بها وقت الافراغ,وبقائهم بالمحل الى حين الشروع الفعلي في عملية الهدم ورفض طلب الغرامة التهديدية مع تحميل المستانف عليهم الصائر .وانه بتاريخ 2017/11/27 وقع افراغهم من المحل التجاري موضوع النزاع وذلك في نطاق ملف التنفيذ عدد 2017/8512/119 كما يتجلى ذلك من محضر الافراغ وأنهم وحفاظا على حقوقهم في المطالبة بحق الاسبقية وحق الرجوع بعد الهدم وإعادة البناء طبقا لمقتضيات الفصلين 12 و13 من ظهير 1955/05/24 والمادتين 9و10 من القانون رقم 49.16 بادروا الى توجيه اشعار الى مالكي العقار بالاحتفاظ بحقهم في الاسبقية وحق الرجوع توصلوا به بتاريخ 2018/01/12 كما يتجلى ذلك من نص الاشعار ومحاضر تبليغه وانهم فوجئوا بعد ذلك بهدم العقار عن اخره وتفويته بالبيع كارض عارية لفائدة شركة أي ايمو كما يتجلى ذلك من عقد البيع التوثيقي المؤرخ في 2018/10/31 و2018/11/13 و2018/12/21 و2019/02/05 وانه وبمقارنة شهادة الملكية المؤرخة في 2018/05/02 وشهادة الملكية لنفس العقار المؤرخة في 2019/02/28 يتضح بان ملكية العقار موضوع الرسم العقاري عدد 40919/س قد انتقلت الى شركة أي ايمو وبالتالي فان السبب الذي بني عليه الإنذار موضوع الدعوى المشار اليه أعلاه هو سبب غير حقيقي وانما الهدف منه هو المضاربة العقارية بسوء نية وانهم واثباتا لهذه الحالة قاموا باستصدار الامر القضائي عدد:2019/8103/11807 عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدارالبيضاء قصد اجراء معاينة المحل التجاري المذكور:هل لازال قائما ومبنيا ام وقع هدمه مع العقار الأصلي مع وصف الحالة الراهنة وتحرير محضر بذلك,وان المفوض القضائي:المديني محمد قام فعلا بإنجاز محضر معاينة بتاريخ 2019/05/14 عاين بمقتضاه:ان المحل التجاري الكائن بالعنوان المذكور قد اصبح عبارة عن ارض عارية محاطة بصفائح قصديرية وملصق عليها ورقة مكتوب عليها: Maitre D’ouvrage :******– STE Gros œuvre :EURO BETON Autorisation :T.F.N

40919/C-AUT N Eucas 0248/2019 du 01.04.2019 وانه يتضح مماسلف ان السبب الذي بني عليه الإنذار موضوع دعوى الافراغ هو سبب غير حقيقي وليس الهدف منه الهدم وإعادة البناء وانما المضاربة العقارية وبيع العقار بأكمله للغير كارض عارية,وبالتالي يكونوا قد حرموا من حق الرجوع واصبحوا محقين في المطالبة بالتعويض الكامل عن انهاء عقد الكراء وعن الضرر الناجم عن الافراغ ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري بالإضافة الى ما انفقوه من تحسينات واصلاحات ومافقدوه من عناصر الأصل التجاري بالإضافة الى مصاريف الانتقال ملتمسين قبول المقال شكلا,وفي الموضوع:الحكم على المدعى عليهم جميعا بالتضامن بادائهم لفائدتهم تعويضا مسبقا قدره 50.000,00 درهم,والقول باستحقاقهم للتعويض الكامل عن انهاء عقد الكراء بسوء نية وعن فقدانهم لاصلهم التجاري والحكم تمهيديا بتعيين خبير محلف مختص في تقويم الأصول التجارية تكون مهمته تحديد التعويض الكامل الذي يستحقونه مع تحديد قيمة الأصل التجاري موضوع الدعوى بعناصره المادي والمعنوية وما أنفقوه من تحسينات واصلاحات وتحديد مصاريف التنقل عند الافراغ وما سيفوتهم من ربح وماسيطالهم من خسارة,وحفظ حقهم في التعقيب على تقرير الخبرة وتقديم طلباتهم النهائية بشان قيمة التعويض الكامل.مرفق ب:نسخة طبق الأصل للقرار الاستئنافي والحكم الابتدائي وصورة لمحضر افراغ مؤرخ في 2017/11/27 في نطاق ملف التنفيذ عدد 2017/8512/119 ومحاضر تبليغ اشعار و محضر معاينة و صور فوطوغرافية و نسخة شهادتي الملكية ولعقد بيع.

وبناءا على المذكرة الجوابية لنائبة المدعى عليهم عبد اللطيف ****** ومن معه بجلسة 2019/10/07 عرضوا فيها في الشكل اسناد النظر للمحكمة لمراقبة المقال شكلا,وفي الموضوع ان الفريق المدعي افرغ المحل التجاري موضوع طلب التعويض بتاريخ 2017/11/27 تنفيذا لقرار محكمة الاستئناف التجارية عدد 5182 بتاريخ 2016/09/28 ملف عدد 2016/8206/1809,وان محضر التنفيذ حرر بتاريخ 2017/11/27(ملف التنفيذ عدد 2017/8512/119),وان المدعين وجهوا اشعارا لهم يتضمن الرغبة في الرجوع للمحل بعد الهدم والبناء توصل به مستخدم احدهم بتاريخ 2018/01/12,وانه بعد الاطلاع على عقد البيع فوجؤوا بكون هذ العقار قد فوت لشركة أي ايمو مما يجعل السبب المعتمد في الافراغ غير حقيقي والغاية منه المضاربة العقارية ليس الا,وانهم يلتمسون التعويض الكامل عن الضرر الناجم للافراغ بما في ذلك مصاريف الانتقال,وان الدعوى الحالية رفعت بعد دخول القانون الجديد رقم 16-49 حيز التنفيذ,وان مقتضيات هذا القانون في الفصل 27 أعطت للمكتري اختيارين اما إقامة دعوى التعويض اثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار، واما إقامة دعوى التعويض داخل اجل 6 اشهر من تاريخ التبليغ بالحكم النهائية القاضي بالافراغ,وانه بمقارنة تاريخ تبليغ القرار بالافراغ وتاريخ إقامة الدعوى الحالية فإن الدعوى قد أقيمت خارج اجل 6 اشهر المنصوص عليها في الفصل 27 من القانون 16-49,ممايتعين معه الحكم بسقوط الدعوى لتقديمها خارج الاجل القانوني واحتياطيا ان شركة أي ايمو المدخلة في الدعوى اقتنت العقار موضوع دعوى التعويض الحالية والتزمت بواسطة ممثلها القانوني السيد احمد شمشام باعطاء حق

الأولوية للكراء او الشراء لفائدة المكتري الذي افرغ من محله التجاري الذي كان بالعقار ذي الرسم عدد 40919/س وانه بذلك فان شركة أي ايمو أصبحت حالة محلهم في حقوقهم والتزاماتهم بما في ذلك الالتزامات اتجاه المكترين,وبالتالي فلا وجود لاية مضاربة بدليل ان المالكة الجديدة للعقار قد شرعت فعلا في البناء بعد الهدم والتزمت بما التزموا به قانونا واتفاقا,وبالتالي تبقى الدعوى الحالية سابقة لاوانها لوجود التزام من طرف الخلف الخاص باحترام حق الأولوية في الرجوع بعد الهدم وإعادة البناء,وفي سائر الأحوال فانه يتعين الاشهاد على ادخال شركة أي ايمو في الدعوى لتكون خلفا خاصا لهم ، ملتمسين في الشكل اسناد النظر للمحكمة لمراقبة المقال شكلا وفي الموضوع الحكم بسقوط الدعوى لتقديمها خارج الاجل القانوني طبقا للفصل 27 من القانون رقم 16-49,واحتياطيا الاشهاد على ادخال شركة أي ايمو في الدعوى لتكون خلفا خاصا لهم وتحميل المدعين الصائر .مرفق ب:صورة طبق الأصل من التزام.

وبناءا على مذكرة تعقيب لنائب المدعين بجلسة 2019/10/28 عرضوا فيها حول تقديم مقال من اجل ابطال الإنذار بالافراغ مع المطالبة بالتعويض اثناء سريان الدعاوى في نطاق الفصل 32 من ظهير 1955/05/24 انه خلافا لما جاء في المذكرة الجوابية للمدعى عليهم فانهم تقدموا فعلا بطلب التعويض الجزئي مقابل الافراغ واحتياطيا التعويض الاحتمالي الإجمالي في نطاق الحكم الابتدائي عدد 1887 بتاريخ 2016/02/29,ملف عدد 2016/8206/342 والذي صدر بشانه القرار الاستئنافي رقم 5182 بتاريخ 2016/09/28 في الملف عدد:2016/8206/1809,وانه بمقتضى المادة 38 من القانون رقم 16-49 يكونوا قد تقدموا بدعوى المطالبة بالتعويض اثناء سريان الدعوى وذلك في نطاق الفصل 32 من ظهير 1955/05/24 ولامجال لاعادة تجديدها وحول موضوع الدعوى الحالية انه بمقتضى المادة 27 من القانون رقم 16-49 فانهم قد تقدموا فعلا بطلب التعويض اثناء سريان المسطرة وذلك في نطاق الفصل 32 من ظهير 1955/05/24,وان السبب الذي بني عليه الإنذار هو سبب غير حقيقي وانما الهدف منه هو المضاربة العقارية وبيع العقار بأكمله كارض عارية,وانه بمقتضى المادة 7 من القانون رقم 16-49 وعملا بماسار عليه العمل القضائي كما يتجلى من القرار رقم 991 بتاريخ 2018/02/07 ملف رقم 2016/8206/503 الذي جاء في حيثياته مايلي:"وحيث انه لما كان الثابت كما سلف الذكر ان المدعى عليهم ورثة فيصل باعثي الإنذار في اطار مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/05/24 الذي حل محله القانون 16-49 أعلاه,فان الاثار المترتبة على الإنذار المذكور تستمر في مواجهة باعثيه الذين استمدوا صفتهم من عقد الكراء المبرم بينهم وبين المكتري ولكونهم مالكين للعقار اثناء مسطرة المصادقة,بالإضافة الى ذلك فان المشرع رتب اثارا قانونية في حالة ثبوت عدم جدية السبب المؤسس عليه الإنذار المتمثل في الافراغ للهدم وإعادة البناء تتمثل في تمكين المكتري من التعويض الكامل عملا بالمادة 7 من القانون 16-49 يتحمله المكري باعث الإنذار,ومن تم فانه لايمكن ان تمتد اثار الإنذار الى المالكين الجدد للعقار,خاصة وان الحكم القاضي بالمصادقة على الإنذار وافراغ المدعى عليه من المحل التجاري صدر لفائدة المدعى عليهم ورثة فيصل في مواجهة المدعي محمد شوقي,وانه عملا بمبدا نسبية الاحكام فان

اثار الحكم المذكور لايمكن ان تسري على الغير,وبالتالي فان تقديم الدعوى الحالية في مواجهة كل من محمد امعضور وعائشة ايت سيدي بلعيد وإسماعيل العلامي غير مؤسسة ويكون مآلها الرفض",وان شركة أي ايمو قد اشترت العقار حيث يوجد المحل التجاري موضوع النزاع بكامله والتزمت بمقتضى الالتزام الصادر عنها والمصحح الامضاء بتاريخ 14 مارس 2019 بانها ستعطي الأولوية للكراء لفائدة المكتري الذي افرغ من محله التجاري بالرسم العقاري عدد 40919/س وبالتالي تكون متضامنة تضامنا تاما مع مالكي العقار السابقين الذين فوتوا لها بالبيع العقار المذكور,الشيء الذي يتحتم معه الحكم على المدعى عليهما معا وبالتضامن بينهما قصد أداء التعويض الكامل لفائدتهم ملتمسين في الشكل:قبول الطلب,وفي الموضوع الحكم على المدعى عليهم جميعا بالتضامن بادائهم لفائدتهم تعويضا مسبقا قدره 50.000,00 درهم,والقول باستحقاقهم للتعويض الكامل عن انهاء عقد الكراء بسوء نية وعن فقدانهم لاصلهم التجاري وللوصول الى ذلك الحكم تمهيديا بتعيين خبير محلف مختص في تقويم الأصول التجارية تكون مهمته تحديد التعويض الكامل الذي يستحقونه مع تحديد قيمة الأصل التجاري موضوع الدعوى بعناصره المادية والمعنوية وما انفقوه من تحسينات واصلاحات وتحديد مصاريف التنقل عند الافراغ وما سيفوتهم من ربح وماسيطالهم من خسارة,وحفظ حقهم في التعقيب على تقرير الخبرة وتقديم طلباتهم النهائية بشان قيمة التعويض الكامل.مرفق ب:نسخة طبق الأصل للقرار الاستئنافي رقم 5182 بتاريخ 2016/09/28 ملف رقم 2016/8206/1809 صورة لمقال ، وصورة للحكم رقم 991 بتاريخ 2018/02/07 ملف رقم 2016/8206/5003 وصورة لالتزام .

وبناءا على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليها الثانية بجلسة 2019/12/09 عرض فيها انه بالرجوع الى حيثيات المقال ومرفقاته فانه يتبين ان المدعي غير محق بالمطالبة باي تعويض طبقا لما تمليه مقتضيات المادة 13 من القانون 49-16 وانه لامحل للتعويض الا في حالة ثبوت عدم صحة السبب الذي بني عليه طلب الافراغ,وان العقار تم فعليا هدمه وأنها قامت بشراء ارض عارية من اجل انجاز المطلوب بما فيه المحلات التجارية وانه بذلك لم يفت المدعي حقه حسب وثائق الملف وان حقه مكفول بمقتضى الفقرة الأخيرة من المادة 13 بعد فوات المدة القانونية وأنها وسعيا منها الى المحافظة على حقوق جميع الأطراف وعدم الزج بهم في سلوك مساطر قضائية تطبعها سوء النية في التقاضي وارهاق الجميع باجراءات يطبعها التمطيط لايسعها والحالة هذه سوى ان تعبر عن التزامها الجاد وطبقا للقانون بان تلتزم في ان تمنح في هذا الصدد حق الاسبقية وحق الرجوع للكراء او الشراء لفائدة المدعي طبقا للمادة 12 من القانون 16-49، وخصوصا موجباته الفرعية التي التزم بها المدعي من خلال اشعارهم بالاحتفاظ بحقهم في حق الاسبقية وحق الرجوع طبقا للمادة 9 و10 من القانون رقم 16-49 وكذا التزامها بتاريخ 2018/11/13 بالتزامه بشان تفويت العقار ان التزم بنفس الحقوق المكفولة للمكتري(طيه نسخة من الالتزام),وانه لاموجب لاي خبرة لكونها امر مستبعد عن صواب التعويض الكامل طبقا للفصل 10 والحكم تبعا

لذلك بالاشهاد على التزامها باعتبارها المالكة الحالية للعقار ملتمسة التصريح بالاشهاد على التزامها باحقية المدعي في حق الرجوع والاسبقية.

وبناءا على مذكرة مرفقة بنسخة اصلية من السجل التجاري رقم 366640 مقدمة من طرف نائبهم بجلسة 2019/06/09.

وبناء على مذكرة تعقيب لنائب المدعين بجلسة 2019/12/23 عرض فيها ان السبب الذي بني عليه الإنذار موضوع دعوى الافراغ من اجل الهدم وإعادة البناء هو سبب غير حقيقي وانما الهدف منه هو المضاربة العقارية وبيع العقار بأكمله كارض عارية,وان عدم جدية السبب المؤسس عليه الإنذار بالافراغ للهدم وإعادة البناء ثابت لعدم مباشرة مالكي العقار الاولين(باعثي الإنذار)عملية إعادة البناء كما ان تفويتهم العقار المذكور للمدعى عليها شركة أي ايمو هو قرينة على سوء نيتهم في حرمانهم من حقوقهم التي خولتها لهم مقتضيات المادة 7 من القانون 16-49,مؤكدا ما ورد في مذكرته التعقيبية بجلسة 2019/10/28 جملة وتفصيلا.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 2329 بتاريخ 2019/12/30 والقاضي باجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير السيد عبدالرحمان الامالي و الذي أنجز تقريرا في الموضوع.

وبناءا على مذكرة تعقيب بعد الخبرة مع مقال إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي لنائب المدعين بجلسة 2020/03/16 عرض فيها من حيث التعقيب على الخبرة ان الخبير المعين وضع تقريره بكتابة الضبط مستنتجا ان التعويض الاحتياطي الذي يستحقونه عن الافراغ هو 720.600,00 درهما حسب التفصيل الوارد بتقرير الخبرة,وان طلب تنفيذ التعويض الاحتياطي مشروط بثبوت حرمان المكتري من حق الرجوع طبقا للمادة 31 من القانون رقم 16-49 وبالتالي فهو يختلف تماما عن موضوع الدعوى الحالية الذي هو أداء التعويض الكامل طبقا للمادة 7 وكذا الفقرة 1 من المادة 10 من القانون رقم 16-49 على اعتبار ان السبب الذي بني عليه الإنذار موضوع دعوى الافراغ هو سبب غير حقيقي وليس الهدف منه الهدم وإعادة البناء وانما المضاربة العقارية وبيع العقار بأكمله للغير كارض عارية,وبالتالي يكونوا قد حرموا من حق الرجوع واصبحوا محقين في المطالبة بالتعويض الكامل عن انهاء عقد الكراء وعن الضرر الناجم عن الافراغ,وان المحكمة قد أصبحت تتوفر على جميع عناصر التقويم قصد تحديد مبلغ التعويض الكامل وذلك بناءا على المعطيات الواردة بتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير الذي اعتبر ان المحل التجاري موضوع النزاع يتواجد في حي راق وسط احد الشوارع المهمة في الدارالبيضاء(شارع الزيراوي)والذي يعرف رواجا تجاريا مهما,وان المحكمة التجارية بالدارالبيضاء في حكمها رقم 991 بتاريخ 2018/02/27 ملف رقم 2016/8206/5003 اكدت احقية المدعين في التعويض وحول المقال الإضافي أوضحوا ان السبب الذي بني عليه الإنذار موضوع دعوى الافراغ من اجل الهدم وإعادة البناء هو سبب غير حقيقي وانما الهدف منه

هو المضاربة العقارية وبيع العقار بأكمله للغير كارض عارية,وبالتالي يكونوا قد حرموا من حق الرجوع واصبحوا محقين في المطالبة بالتعويض الكامل عن انهاء عقد الكراء وعن الضرر الناجم عن الافراغ ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري بالإضافة الى ما انفقوه من تحسينات واصلاحات ومافقدوه من عناصر الأصل التجاري بالإضافة الى مصاريف الانتقال.ملتمسين في المقال الافتتاحي في الشكل قبوله وفي الموضوع القول باستحقاق المدعين للتعويض الكامل عن انهاء عقد الكراء بسوء نية وعن فقدانهم لاصلهم التجاري,وفي المقال الإضافي:قبوله شكلا وفي الموضوع:الحكم على المدعى عليهم جميعا بالتضامن فيما بينهم بادائهم للمدعين تعويضا كاملا قدره 800.000,00 درهم لانهاء عقد الكراء بسوء نية وعن فقدانهم لاصلهم التجارية,شمول الحكم بالنفاذ المعجل,وتحميل المدعى عليهم الصائر,وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى.مرفق ب:صورة لحكم رقم 991 بتاريخ 2018/02/07 ملف رقم 2016/8206/5003 .

وبعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السادة ورثة ******ابراهيم والذين جاء في أسباب استئنافهم أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عللت الحكم المطعون فيه بكون المدعى عليهم الأولون اقروا بأنهم لم يلتزموا بسبب الإفراغ باقدامهم على بيع العقار ارضا عارية بعدم هدمه ولم يقوموا بإعادة بنائه فإنه يكون طلب التعويض عن الضرر المترتب عن عدم ارجاع المحل مبرر ويتعين الاستجابة له وأنه وبناءا على الحكم التمهيدي عدد 2329 بتاريخ 2019/12/30 القاضي بتعيين الخبير السيد عبد الرحمان الأمالي الذي استنتج في تقريره بان التعويض الإحتياطي الذي يستحقونه عن الإفراغ هو 720.600.00 درهم و أن الخبير المذكور قد اعتبر أن المحل التجاري موضوع النزاع يتواجد في حي راق وسط أحد الشوارع المهمة في الدار البيضاء (شارع الزيراوي) والذي يعرف رواجا تجاريا مهما و أنهم وبعد اتصالهم بالعديد من الوكالات العقارية المتواجدة في نفس الحي (شارع الزيراوي) تبين لهم بأن التعويض المحكوم به غير كاف لتكوين اصل تجاري بنفس المواصفات وفي نفس الحي الشيء الذي جعلهم يلتمسون ابتدائيا الحكم لهم بمبلغ 800.000.00 درهم كتعويض كامل عن فقدانهم الاصلهم التجاري بجميع عناصر المادية والمعنوية بالإضافة لما أنفقوه من تحسينات وإصلاحات علاوة على مصاريف الإنتقال و أنه وعملا بقاعدتي « لا ضرر ولا ضرار والضرر يزال » فإنهم يلتمسون القول بتأييد الحكم المستأنف مع رفع التعويض المحكوم به إلى مبلغ 800.000.00 درهم المطلوب إبتدائيا مع تحميل المستأنف عليهما الصائر .

وبناءا على استئناف شركة اي ايمو لنفس الحكم و التي جاء في أسباب استئنافها أساسا حول الصفة أنها اشترت عقارا بعقد توثيقي لا يتضمن أية شروط تلزمها بأداء أي تعويض لأي كان و أن إقحامها في الدعوى ليس له من سند قانوني سليم و أن الصفة و المصلحة من النظام العام و أن الدعوى قد وجهت ضد غير ذي صفة و يتعين لذلك إلغاء الحكم المستأنف والتصدي والحكم من جديد بإخراجها من الدعوى بدون صائر و احتياطيا وعلى فرض اعتماد الالتزام المصحح الإمضاء بتاريخ 2019/03/14 فإن هذا الالتزام لا يتضمن الحلول محل الطرف البائع بل يقتصر على إعطاء الأولوية

بالكراء أو الشراء لفائدة المكتري الذي أفرغ من محله التجاري بالرسم العقاري عدد 40919اس استنادا لقيمته الحالية ، ولم يتضمن الالتزام بأداء أي تعويض و أنها قد عرضت على المكترين المستأنف عليهم القيمة المطلوبة سواء بخصوص ممارسة الكراء أو الشراء وبذلك تكون قد استنفذت موضوع التزامها و يتعين لذلك إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب الموجه ضدها وأضافت أن الدعوى قد رفعت بعد دخول القانون الجديد رقم 49.16 حيز التنفيد و أن الفصل 27 من هذا القانون أعطى للمكتري اختيارين إما إقامة دعوى التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار وإما إقامة دعوى التعويض داخل أجل 6 أشهر من تاريخ التبليغ بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ، و أنه بمقارنة تاريخ تبليغ القرار بالإفراغ وتاريخ إقامة الدعوى الحالية فإن الدعوى قد أقيمت خارج أجال 6 أشهر المنصوص عليها في الفصل 27 المشار إليه أعلاه و يتعين لذلك إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بسقوط الدعوى لتقديمها خارج الأجل القانوني و احتياطيا جدا حول الخبرة أن المحل التجاري موضوع طلب التعويض الاحتياطي الكامل هو محل صغير معد لبيع المواد الغذائية والسومة الكرائية لا تتجاوز 700 درهم وأن التصريحات الضريبية عن الأربع سنوات الأخيرة المقدمة للسيد الخبير تتراوح بين 43.000 درهم او 48.000 درهم سنويا ، والأداءات المتعلقة بتلك التصريحات تتراوح بين 1300 درهم و 1800 درهم و أن مساحة المحل والسومة الكرائية والتصريحات الضريبية عن الأربع سنوات الأخيرة كلها تؤكد بأن النشاط التجاري لهذا المحل ضعيف جدا، و من جهة أخرى أن السيد الخبير عبد الرحمان الأمالى اعتبر أن مساحة المحل التجاري هي 60 مترا مربعا معتمدا في ذلك تصريحات ورثة ابراهيم أو هوم ومشيرا في تقريره بأنه تعذر عليه مسح هذا المحل نظرا للهدم وإعاده البناء ، بينما مساحة هذا المحل هي فقط 19 مترا مربعا حسب تصميم البناية القديمة الذي سبق الإدلاء به ابتدائيا و بالتالي فإن السيد الخبير قد استند في تقريره عند تقدير التعويض على مساحة خاطئة وأن تقدير قيمة محل تجاري مساحته 60 مترا مربعا ليست هي قيمة محل تجاري مساحته 19 متر مربعا و أن السيد الخبير رغم كون المحل التجاري موضوع الخبرة ضعيف المردودية ومساحته لا تتعدى 19 مترا مربعا وكراءه 700 درهم فقد انتهى إلى تحديد التعويض عن الدخل في 46.8000 درهم والتعويض عن عنصر الزبناء في 31.200 درهم والتعويض عن حق الإيجار في 597.600 درهم والتعويض عن التزيينات في 40.000 درهم والتعويض عن النقل والتجهيز والبحث عن محل آخر في مبلغ 5000 درهم ليصل إلى تعويض إجمالي قدره 750.600 درهم و أنها نازعت بشدة في خبرة السيد عبد الرحمان الأمالي والتمست إجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية ومرتكزة على معطيات صحيحة ، و أن هناك دعوى مماثلة تتعلق بمحل تجاري مجاور بنفس المساحة ومستخرج من نفس الرسم العقاري عدد 40919اس انتدب فيها الخبير محمد لازم في إطار خبرة مضادة في الملف التجاري عدد 2019/8205/5633 تم تحديد قيمة التعويض الإجمالي الكامل في 257.560.00 درهم ، وقد تم الإدلاء ابتدائيا بنسخة من هذا التقرير و أنه يتأكد واضحا أن خبرة السيد عبد الرحمان الأمالي قد اتسمت بالمبالغة والمحاباة وانعدام الموضوعية و ّ أنه يتعين لذلك الأمر بإجراء خبرة مضادة تستند للمعطيات الحقيقية للمحل التجاري موضوع دعوى

التعويض و المساحة الحقيقية (19 مترا مربعا عوض 60 مترا مربعا) وقيمة الإيجار والتصريحات الضريبية عن الأربع سنوار السابقة عن تاريخ إنجاز المأمورية مع حفظ الحق في تقديم مستنتجات على ضوء الخبرة المضادة واستطراديا أنه يتعين مراجعة وخفض التعويض ، ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بإخراجها من الدعوى وبدون صائر واحتياطيا إلغاء الحكم والحكم برفض الطلب الموجه ضدها واحتياطيا جدا إلغاء الحكم و الحكم بسقوط الدعوى لتقديمها خارج الأجل واحتياطيا أكثر إجراء خبرة مضادة مع حفظ حقها واستطراديا خفض التعويض لما لايتجاوز 250.000 درهم.

وبناءا على المذكرة الجوابية لورثة ****** و الذين أوضحوا أنه خلافا لما جاء في المقال الاستئنافي فإنهم تقدموا بطلب التعويض مقابل الإفراغ و احتياطيا التعويض الاحتمالي في نطاق الحكم عدد 1887 وأنه وبمقتضى المادة 38 من القانون رقم 49.16 التي تنص على أنه يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية ، وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ وهكذا يكونوا قد تقدموا بصلب التعويض أثناء سريان الدعوى وذلك في نطاق الفصل 32 من ظهير 1955/05/24 ولا مجال لإعادة تجديدها و حول موضوع الدعوى الحالية أنه وبمقتضى المادة 27 من القانون رقم 49.16 إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار ، قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري ، وإلا قضت برفض الطلب يجوز للمكتري أن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار إذا لم يتقدم المكتري بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان هذه الدعوى ، فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ وأنهم قد تقدموا فعلا بطلب التعويض أثناء سريان المسطرة وذلك في نطاق الفصل 32 من ظهير 1955/05/24 و أن السبب الذي بني عليه الإنذار هو سبب غير حقيقي وإنما الهدف منه هو المضاربة العقارية وبيع العقار بأكمله كأرض عارية و أنه وبمقتضى المادة 7 من القانون رقم 49.16 فإنه يستحق المكتري تعويضا عن إنهاء عقد الكراء ، مع مراعاة الإستثناءات الواردة في هذا القانون يعادل التعويض ما لحق المكتري من ضرر ناجم عن الإفراغ يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد إنطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري ، كما يشمل مصاريف الإنتقال من المحل و أن شركة آي إيمو "****** " قد اشترت العقار حيث يوجد المحل التجاري موضوع النزاع بكامله والتزمت بمقتضى الإلتزام الصادر عنها والمصحح الإمضاء بتاريخ 14 مارس 2019 بأنها ستعطي الأولوية للكراء لفائدة المكتري الذي أفرغ من محله التجاري بالرسم العقاري عدد 40919/ س وبالتالي تكون متضامنة تضامنا تاما مع مالكي العقار السابقين الذين فوتوا لها بالبيع العقار المذكور ، الشيء الذي يتحتم معه الحكم على المدعى عليهما معا وبالتضامن بينهما قصد أداء التعويض الكامل

لفائدتهم و حول مواصفات وأهمية المحل التجاري موضوع الدعوى أنه خلافا لما جاء في أوجه إستئناف شركة "آي إيمو " وبناءا على الحكم التمهيدي عدد 2329 الصادر بتاريخ 2019/12/30 القاضي بتعيين الخبير عبد الرحمان الأمالي الذي استنتج في تقريره بأن التعويض الإحتياطي الذي يستحقونه عن الإفراغ هو 720.600.00 درهم و أن الخبير المذكور قد عاين بأن المحل التجاري موضوع النزاع يتواجد في حي راق وسط أحد الشوارع المهمة في الدار البيضاء (شارع الزيراوي) والذي يعرف رواجا تجاريا مهما وهو شارع مطل على شارع الزقطونى الذي يعتبر أهم شارع في عمالة الدار البيضاء أنفا مع أن المحل التجاري موضوع الدعوى هو أصل تجاري قديم مخصص لبيع المواد الغذائية ويرجع تأسيسه إلى بداية الثمانينات من القرن الماضي بمعنى أنه قد مضى تأسيسه أكثر من 40 سنة وقد كانت مساحته قبل هدمه حوالى 60 متر مربع الشيء الذي يجعل البحث عن محل تجاري جديد بهذه المواصفات شيء صعب جدا نظرا للقيمة العالية جدا للأصول التجارية بهذه المنطقة و أنهم وبعد اتصالهم بالعديد من الوكالات العقارية المتواجدة في نفس الحي تبين لهم بأن التعويض المحكوم به غير كاف لتكوين اصل تجاري بنفس المواصفات وفي نفس الحي الشيء الذي جعلهم يلتمسون إبتدائيا الحكم لهم بمبلغ 800.000.00 درهم كتعويض كامل عن فقدانهم الأصلهم التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية بالإضافة لما أنفقوه من تحسينات وإصلاحات علاوة على مصاريف الإنتقال و انه وعملا بقاعدتي لا ضرر ولا ضرار والضرر يزال ، يلتمسون القول بتأييد الحكم المستأنف مع رفع التعويض المحكوم به إلى مبلغ 800.000.00 درهم المطلوب إبتدائيا مع رد استئناف شركة آي إيمو .

وبناءا على مقال من أجل إصلاح المسطرة و مواصلة الدعوى لفائدة ورثة سلطانة امزوي بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا أن والدتهم المرحومة سلطانة أمزوي (أرملة إبراهيم أو هوم) قد توفيت بتاريخ 2020/09/27 كما يتجلى ذلك من إراثتها المضمنة بعدد 706 كناش 319 و بتاريخ 2020/10/24 فأحاط بإرثها أبناؤها وهم مليكة – فاطمة – كريم – محمد – عبد اللطيف لقبهم جميعا ******و أنهم بصفتهم أبناء المرحومة سلطانة أمزوي وبصفتهم ايضا من ضمن ورثة والدهم المرحوم ******، فإنهم ملزمون بإصلاح المسطرة ومواصلة الدعوى وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 115 وما بعده من قانون المسطرة المدنية ، لذلك يلتمسون الإشهاد لهم بأنهم يصلحون المسطرة قصد مواصلة الدعوى وذلك بإدخال ورثة المرحومة سلطانة أمزوي وهم : مليكة – فاطمة – كريم – محمد – عبد اللطيف لقبهم جميعا ****** في الدعوى الحالية .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2020/12/02 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2020/12/09 مددت لجلسة 2020/12/16 . فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بحصر التعويض في مبلغ 640800 درهم معللة قرارها بما يلي:

"حيث عرض كل من ورثة ******إبراهيم وشركة أي ايمو أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة شركة اي ايمو ومن خلال مذكرتها الجوابية المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 2019/12/9 أقرت بانها بعد هدم العقار قامت بشرائه أرضا عارية وأن حق المستانف عليهم مكفول وأنها تلتزم في ان تمنحهم حق السبقية وحق الرجوع للكراء أو الشراء طبقا لقتضيات المادة 12 من قانون 49/16 وخصوصا موجباته التي التزم بها المدعون من خلال اشعارهم بالاحتفاظ بحقهم في حق السبقية و حق الرجوع طبقا للمادتين 9 و 10 من قانون 49.16 وكذا التزامها بتاريخ 2018/11/13 بشأن تفويت العقار أن تلتزم بنفس الحقوق المكفولة للمكتري و التصريح تبعا لذلك بالاشهاد على التزامها باعتبارها المالكة الحالية للعقار بذلك وأنه أمام الالتزام الصادر عن الطاعنة وفق ما هو مفصل أعلاه ، يبقى تمسكها امام هذه المحكمة بانعدام صفتها لمطالبتها بالتعويض عن ضرر الإفراغ يتعارض والتزامها المذكور و أن ما ادعت من خلال استئنافها أنها عرضت على المكترين القيمة المطلوبة سواء بخصوص ممارسة حق الكراء أو الشراء وبأنها بذلك تكون قد استنفذت موضوع التزامها ليس بالملف ما يؤيده لذا و عملا بمبدأ أنه من التزم بشيء لزمه فإن الطاعنة تبقى مواجهة بدعوى المكترين موضوع الحكم المستأنف.

وحيث إن الثابت من خلال وثائق الملف الابتدائي أن الإنذار موضوع دعوى الإفراغ و المبني على الهدم وإعادة البناء وكذا دعوى الإفراغ المؤسسة عليه و الحكم الابتدائي الصادر بشأنها و القرار الاستئنافي الذي قضى بالإفراغ استنادا الى الإنذار المذكور وان تمت تلك المساطر في إطار ظهير 1955/5/24 فإن الثابت من خلال محضر الإفراغ أن تنفيذ القرار الاستئنافي القاضي بالإفراغ لم يتم إلا بتاريخ 2017/11/27 أي بعد دخول قانون 49.16 حيز التنفيذ ولأن الطرف المستأنف عليه وبعد الإطلاع على وقائع الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي القاضي بالإفراغ سبق وأن تقدم بدعوى لتحديد التعويض الاحتمالي الاجمالي وبالتالي فلا مجال لتمسك الطاعنة بسقوط الدعوى لتقديمها خارج الأجل فضلا على أنه حتى المادة 31 من قانون 49.16 فقد خولت للمكتري أن يتقدم بطلب التعويض عن الحرمان من حق الرجوع أمام المحكمة المختصة وفق مقتضيات المادة 7 من نفس القانون دون التقيد بالأجل المنصوص عليه في المادة 27 من نفس القانون والمتمسك بها من طرف الشركة الطاعنة عن غير أساس من الصحة طالما أن طلب التعويض الاحتمالي لم يستجب له في المساطر السابقة على اعتبار أن التعويض المذكور و في إطار ظهير 1955/5/24 كان يحدد فقط في كراء ثلاث سنوات و التعويض الاحتمالي كان يعتبر طلب سابق لأوانه بخلاف قانون 49.16 الذي أعطى للمكتري وفق المادة 9 طلب تحديد التعويض الاحتياطي الكامل وفق المادة 7 من نفس القانون وهو التعويض الذي يستحقه المكتري في حالة ثبوت حرمانه من حق الرجوع .

وحيث إن الإنذار موضوع دعوى الإفراغ مبني على سبب الهدم وإعادة البناء وأن السبب المذكور وإن كان جديا عند توجيه الإنذار وإقامة دعوى الإفراغ بالوثائق المعززة لذلك من رخصة البناء وتصميم البناء باعتبارها الوثائق الواجب الإدلاء بها لاثبات السبب المبني على الهدم وإعادة البناء إلا أنه أصبح غير كذلك بالتصرف في العقار بالبيع مما يكون الهدف من ممارسة المكري لمسطرة الهدم وإعادة البناء هو حرمان المكتري من حق الأسبقية من خلال التصرف في العقار الذي كان يتواجد به المدعى فيه وهو ما يخول للمكتري المطالبة بتعويض يوازي ما لحقه من ضرر، وأن المحكمة مصدرة الحكم انتدبت الخبير عبد الرحمان الامالي الذي أنجز تقريرا خلص من خلاله الى اقتراح التعويض عن الاضرار في مبلغ

720.000 درهم ، وأن الخبير المذكور وإن أصاب عند تحديد بعض عناصر الأصل التجاري كالتعويض عن حق الايجار باعتماد الفرق بين السومة المكترى بها المحل" 700 درهم" و السومة الكرائية لمحل مماثل " 9000 درهم" مع أداء فرق ست سنوات بالنظر لطول مدة الكراء" 1978 " وسومته المتواضعة ليحدد التعويض عن الحق المذكور في مبلغ 579600 درهم ، وكذا عند التعويض عن عنصر الزبناء الذي اعتمد فيه على معدل الدخل للسنوات الأربع الأخيرة بالاعتماد على بيان أداء الضريبة عن أربع سنوات و هامش الربح ليصير الى تحديد مبلغ 31200 درهم كتعويض عن هذا العنصر، إلا أن الخبير لم يكن موفقا عندما حدد تعويضا عن نفس العنصر مرتين إذ حدد مبلغ 46800 درهم كتعويض عن ضياع الربح و الحال أن هذا التعويض يؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد التعويض عن عنصر الزبناء والذي يعتمد فيه على ضياع الربح مما وجب معه عدم اعتماد هذا التعويض و الغير المنصوص عليه في قانون 49.16 ، كما أن الخبير فضلا على عدم وجود ما يثبت مصاريف التزينات فقد حدد مبلغ 40000 درهم كقيمة التجهيزات و الحال أنه وحتى بالرجوع الى محضر الإفراغ فإن ما تمت معاينته عند إفراغ المحل لايتعدى مجرد رفوف خشبية و كونطوار من الحديد والزجاج مما تقرر معه تعديل المبلغ المذكور بحصره في مبلغ 10000 درهم، كما أن تحديد الخبير لمبلغ 5000 درهم كمصاريف ربط الماء والكهرباء و الرخص الإدارية المتعلقة بالمحل الجديد ومصاريف النقل والبحث عن محل آخر يبقى التحديد المذكور متجاوزا لما هو منصوص عليه في المادة 7 من قانون 49.16 الذي جعل التعويض محصورا فقط في مصاريف الانتقال من المحل دون غيرها مما يتعين معه تعديل المبلغ المذكور بحصره في مبلغ 2000 درهم ليصير الواجب أداؤه كتعويض عن ضرر الإفراغ هو مبلغ 640800 درهم وأن ما أثارته الشركة الطاعنة أن محلا آخر بتعويض أقل بنفس العقار ليس بالملف ما يثبته فضلا على أن لكل محل خصائصه ، هذا بالإضافة الى أن القول بأن مساحة المحل هي 19 متر مربع ليس بالملف ما يعززه سيما وأن التصميم المدلى به يتعلق بالتصميم الحالي وأن ذلك لايقوم دليلا على أن المساحة المضمنة به هي التي كانت مشغلة من طرف المكترين لذا يبقى التعويض المستحق كتعويض عن ضرر الإفراغ محدد في المبلغ أعلاه و الذي ويبقى تعويضا مناسبا بالنظر لمزايا المحل و عناصر التقدير المقررة قانونا بخلاف ما تمسك به الطاعنون ورثة ******إبراهيم.

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وبحصر التعويض في المبلغ المدون بمنطوق القرار .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة ."

" أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي أوردت في تعليلها << أن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة شركة إيمو ومن خلال مذكرتها الجوابية المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 2019.12.09 أقرت بأنها بعد هدم العقار قامت بشرائه أرضا عارية وأن حق المستأنف عليهم مكفول وأنها تلتزم أن تمنحهم حق الأسبقية وحق الرجوع للكراء أو الشراء طبقا للمادة 12 قانون 16.49 وخصوصا موجباته التي التزم بها المدعون خلال إشعارهم بالاحتفاظ بحقهم في حق الأسبقية وحق الرجوع ... وكذا التزامها بتاريخ 2018.11.13 بشأن تفويت العقار أن تلتزم بنفس الحقوق المكفولة للمكتري والتصريح تبعا لذلك بالإشهاد على التزامها باعتبارها المالكة الحالية للعقار بذلك، وأنه أمام الالتزام الصادر عن الطاعنة وفق ما هو

مفصل أعلاه يبقى تمسكها أمام هذه المحكمة بانعدام صفتها لمطالبتها بالتعويض عن ضرر الإفراغ يتعارض والتزامها المذكور << في حين أن موضوع دعوى المطلوبين . المكترين . هو المطالبة بالتعويض الكامل مقابل إفراغهم من أصلهم التجاري بسبب الهدم وإعادة البناء لعدم جدية السبب المذكور المبني عليه الإنذار موضوع دعوى الإفراغ بعد تفويت المكرين مالكي رقبة العقار المتواجد به المحل المكرى للطاعنة، وأنهم بمجرد تفويتهم للعقار المتواجد به المحل موضوع النزاع حقوقهم أصبحوا مخلين بالتزامهم القانوني اتجاه المكترين بالمحافظة على حقوقهم بتمكينهم من الاستفادة من حق الأسبقية المخول لهم بمقتضى الفصل 13 من ظهير 1955.05:24 بعد إشعارهم برغبتهم بممارسة هذا الحق طبقا لما تنص عليه مقتضيات الفصل المذكور يقتضي حصولهم على التعويض الكامل في مواجهتهم، وأن ما ورد بالالتزام الصادر عن الممثل القانوني للطاعنة والمصحح الإمضاء بتاريخ 2019.03.14 الذي اعتمدته المحكمة في قضائها لا يتضمن أي التزام منها اتجاه . المطلوبين . المكترين . بالتعويض الكامل موضوع مقال دعواهم، وإنما تضمن فقط منحها حق الأولوية للكراء أو الشراء لفائدة المكتري الذي أفرغ من محله التجاري الكائن بالعقار المفوت لها موضوع الرسم العقاري عدد 40919 . س وذلك استنادا لقيمته الحالية، وما التزمت به في عقد البيع التوثيقي المبرم مع البائعين . المكرين . بشأن العقار . المذكور لا يتضمن أي شروط تلزمها بأداء التعويض المحكوم به موضوع دعوى المطلوبين المكترين وإحلالها محلهم في أدائه نتيجة تفويت العقار لفائدتها، فأتى بذلك قرارها فاسد التعليل الموازي لانعدامه مما يستوجب نقضه .

و عقبت الطاعنة بعد النقض بجلسة 2022/11/28 ان محكمة النقض و استجابة للدفع المثار من طرف دفاع شركة "******" بانه على فرض اعتماد الالتزام المصحح الامضاء المؤرخ في 2019/3/14 فانه لايتضمن الحلول محل البائعين المكرين، بل يقتصر على اعطاء حق الأولوية بالكراء او الشراء لفائدتهم بعد افراغهم من الرسم العقاري عدد 40919/س ، كما ان عقد البيع لايتضمن اي شرط من هذا القبيل. و ان تعليل محكمة النقض واضح لاغبار عليه من كون الجهة التي يجب عليها اداء التعويض الكامل لفريق ******هم السادة عبد اللطيف ****** ومن معه و ليس شركة "اي ايمو". لأجله فهي تلتمس التصدي و الحكم من جديد باخراجها من الدعوى بدون صائر تماشيا مع ما ورد بالمقال الاستئنافي الذي أيدته محكمة النقض و اعتبرته صحيحا و منتجا. ةتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وعقبت المستأنفة بعد النقض بجلسة 2022/12/26 أن محكمة النقض وبمقتضى القرار عدد 2/536 بتاريخ 2021/07/14، في الملف عدد 2021/2/3/774 ؛ قضت بنقض القرار الإستئنافي رقم 3538 الصادر بتاريخ 2020/12/16 في الملف رقم 2020/8206/2121 عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء وبإحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد وهي متركبة من هيئة أخرى طبقا للقانون . و أنه وبمقتضى الفقرة الثانية من الفصل 369 ق. م. م. فإنه :" إذا بتت محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة ". و أن مالكي العقار الأصليين (أي المدعى عليهم الأولين) لم يلتزموا بسبب الإفراغ وذلك بإقدامهم على بيع العقار الذي كان يتواجد به المحل التجاري : أرضا عارية بعد هدمه ولم يقوموا بإعادة بنائه وإنما قاموا ببيعه للمدعى عليها الثانية شركة " أي إيمو " – ****** – وذلك بمقتضى عقد بيع موثق بتاريخ 2018/10/31.

و أن المدعى عليها الثانية شركة " أي إيمو" التزمت بمقتضي الالتزام الصادر عن مسيرها القانوني المؤرخ في 13/11/2018 بإعطاء حق الأولوية للكراء أو الشراء لفائدتهم و الذين وقع إفراغهم من محلهم التجارى بالرسم العقاري عدد 40919/س

وأنهم أمام هذه الوضعية وعملا بمقتضيات المادة 7 و المادة 10 من القانون رقم 49.16 التمسوا إبتدائيا الحكم بالتضامن على المدعى عليهما معا السادة : عبد اللطيف عبد الواحد – نجيب – الباتول – مريم – أم كلثوم – ياسمينا (لقبهم ******) وكذا شركة أى إيموا " ****** " جميعا بالتضامن فيما بينهم بأدائهم للمدعين السادة : ورثة ******وهم: أرملته : سلطانة أمزوي وأبناؤه : مليكة – فاطمة – كريم – محمد – عبد اللطيف (لقبهم أو هوم) تعويضا كاملا قدره 800.000.00 درهم (ثمانمائة ألف درهم) لإنهاء عقد الكراء بسوء نية وعن فقدانهم لأصلهم التجاري.

وعقب المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2023/1/23 أنهم باعوا عقارهم ذي الرسم عدد 40919/س لفائدة "اي ايمو" على الحالة التي كان عليها، و ان الشركة المشترية هي من قامت بالهدم و اعادة البناء و ليس المستأنف عليهم وهو معطى واقعي يمكن التأكد منه. و أن الشركة المشترية تعتبر خلفا خاصا تحل محل البائع في حقوقه والتزاماته . و أن الالتزام المصحح الإمضاء بتاريخ 14/3/2019 جاء ليؤكد بأن شركة " أي إيمو " هي التي أصبحت حالة محل البائع وهي من قامت بالهدم وإعادة البناء وبالتالي فإن هذا الالتزام لم يكن شكليا بل مكملا لما تضمنه عقد الشراء من التزامات. وأن كان تعليل محكمة الاستئناف التجارية في قرارها المنقوض لم يكن واضحا ، فإن محكمة الاستئناف سوف تتدارك لا محالة هذا الخلل في التعليل.

وأنهم دفعوا بسقوط حق المدعين في أي تعويض بمرور الأجل المتطلب قانونا ، كون الدعوى الحالية رفعت بعد دخول القانون الجديد رقم 19 حيز التنفيذ الذي أعطى الفصل 27 منه الحق للمكتري في اختيارين إما إقامة دعوى التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار ، وإما إقامة دعوى التعويض داخل أجل 6 أشهر من تاريخ التبليغ بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ. و أنه بمقارنة تاريخ تبليغ القرار بالإفراغ وتاريخ إقامة الدعوى الحالية نجد أن الدعوى قد أقيمت خارج أجل 6 أشهر المنصوص عليها بالفصل 27 المذكور ، مما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول دعوى المدعين .

و احتياطيا جدا فإن المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية هو محل صغير معد لبيع المواد الغذائية . و أن التصريحات الضريبية عن الأربع سنوات الأخيرة تتراوح بين 43.000 درهم و 48.000 درهم سنويا والأداءات المتعلقة بهاته التصريحات تتراوح بين 1300 درهم و 1800 درهم مما يدل على أن النشاط التجاري لهذا المحل ضعيف وضعيف جدا.

و من جهة أخرى فإن الخبير المنتدب استند إلى كون مساحة المحل التجاري موضوع الخبرة هي 60 مترا مربعا استنادا لتصريح الطرف المدعي ، وأنه تعذر عليه معاينة المحل نظرا للهدم وإعادة البناء مشيرا إلى أن تصميم البناية المدلى به يفيد بأن مساحة المحل هي 19 مترا مربعا فقط.

و ان السيد الخبير رغم كون المحل التجاري موضوع الخبرة ضعيف المردودية ومساحته لا تتعدى 19 مترا مربعا فقد انتهى إلى تحديد التعويض عن الدخل في 46.800 درهم والتعويض عن عنصر الزبناء في 31.200 درهم والتعويض عن حق الإيجار في مبلغ 597.600 درهم والتعويض عن التزيينات في مبلغ 40.000 درهم والتعويض عن النقل والتجهيز والبحث عن محل آخر في مبلغ 5000 درهم أي ما مجموعه 720.600,00 درهم وحيث أن الخبير المنتدب لم يكن متحليا بالموضوعية وما انتهى إليه من تقدير كان جد مبالغ فيه.

و أن الخبير محمد لازم الذي انتدب في إطار خبرة مضادة في الملف التجاري عدد 5633/8205/2019 والمتعلق بمحل مجاور بنفس الواصفات ونفس المساحة) 18 مترا مربعا (قد انتهى في تقريره إلى أن القيمة الإجمالية المستحقة عن فقدان الأصل التجاري هي 257.560,00 درهم – رفقته صورة من تقرير هذا الأخير . و أنهم ينازعون بشدة في خبرة عبد الرحمان الأمالي لما اتسمت به من مبالغة مفرطة ومحاباة للطرف المدعي .

و بالنظر لوجود خطأ مادي فادح في مساحة الدكان موضوع الدعوى) الخبير اعتمد مساحة 60 مترا مربعا وتصميم البناية قبل الهدم يفيد بأن المساحة هي فقط 19 مترا مربعا وما لهذا الخطأ من أثر مباشر في تحديد التعويض فإنه يتعين الأمر بإعادة الخبرة مع حفظ الحق في مناقشة نتائجها.

و يتعين لذلك الأمر بإعادة هذه الخبرة على يد خبير أو أكثر سعيا إلى الإنصاف وعدم الإضرار بأي طرف، والكل مع حفظ الحق في الإدلاء بمستنتجات على ضوء الخبرة المضادة.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2023/12/26 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 2023/1/30.

محكمـة الاستئناف

في الاستئنافين الأصليين:

حيث قضت محكمة النقض بنقض القرار الاستئنافي بعلة ان موضوع دعوى المطلوبين المكترين هو المطالبة بالتعويض الكامل مقابل افراغهم من اصلهم التجاري بسبب الهدم واعادة البناء لعدم جدية السبب المذكور المبني عليه الانذار موضوع دعوى الافراغ بعد تفويت المكرين مالكي رقبة العقار المتواجد به المحل المكرى للطاعنة و انهم بمجرد تفويتهم للعقار المتواجد به المحل موضوع النزاع اصبحوا مخلين بالتزامهم القانوني اتجاه المكترين بالمحافظة على حقوقهم بتمكينهم من الاستفادة من حق الأسبقية المخول لهم بمقتضى الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 بعد اشعارهم برغبتهم بممارسة هذا الحق طبقا لما تنص عليه مقتضيات الفصل المذكور يقتضي حصولهم على التعويض الكامل في مواجهتهم . وأن ما ورد بالالتزام الصادر عن الممثل القانوني للطاعنة و المصحح الامضاء بتاريخ 2019/3/14 الذي اعتمدته المحكمة في قضائها لايتضمن اي التزام منها اتجاه المطلوبين المكترين بالتعويض الكامل موضوع مقال دعواهم . و انما تضمن فقط منحها حق الألوية للكراء او الشراء لفائدة المكتري الذي افرغ من محله التجاري الكائن بالعقار المفوت لها

موضوع الرسم العقاري عدد 40919س وذلك استنادا للقيمة الحالية وما التزمت به في عقد البيع التوثيقي المبرم مع البائعين المكرين بشأن العقار المذكور لايتضمن اي شروط تلزمها باداء التعويض المحكوم به موضوع دعوى المطلوبين المكترين و احلالها محلهم في ادائه نتيجة تفويت العقار لفائدتها فأتى قرارها فاسد التعليل الموازي لانعدامه مما يستوجب نقضه.

وحيث انه و عملا بمقتضيات الفصل 369 ق م م فان محكمة الاستئناف ملزمة بنقطة النقض و الاحالة.

وحيث يستفاد من معطيات النازلة ان المستأنف عليهم و بعد استرجاعهم للعقار المتواجد به المحل موضوع النزاع قاموا بتفويتها لفائدة الطاعنة شركة ايمو بمقتضى عقد توثيقي .كما أنه بالاطلاع على هذا العقد فقد تبين للمحكمة انه لايتضمن ما يلزم المالك الجديد باداء اي تعويض للمكترين كما انه لايتضمن ما يفيد التزامها بالحلول محل المكرين البائعين و انما تضمن التزام الشركة اعطاء حق الأولوية للمكترين بالكراء او الشراء بعد الافراغ و ذلك استنادا للقيمة الحالية. و بالتالي فانه و في غياب اي التزام صريح بالحلول محل البائعين في اداء التعويضات يبقى الحكم مجانبا للصواب فيما قضى به في مواجهتها طالما ان التزامها في عقد البيع التوثيقي المبرم مع المالكين بشأن العقار لايتضمن اية شروط تلزمها باداء التعويض المحكوم به او احلالها محلهم في ادائه نتيجة تفويت العقار لفائدتها .

وحيث انه و من جهة ثانية فان إخلال المالكين ثابتا في النازلة لقيامهم بالتصرف في المحل موضوع دعوى الافراغ بالبيع لفائدة الغير الأمر الذي يثبت عدم جدية السبب المؤسس عليه الانذار موضوع دعوى الافراغ كما يثبت إحلال المالكين بالتزامهم القانوني اتجاه المكترين بالمحافظة على حقوقهم بتمكينهم من الاستفادة من حق الاستفادة المخول لهم بمقتضى الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 بعد اشعارهم برغبتهم بممارسة هذا الحق طبقا للفصل المذكور. و ان ثبوت الاخلال من جانبهم يجعلهم ملتزمين باداء التعويض لفائدة المكترين تعويضا لهم عن حرمانهم من حق الاسبقية في الرجوع للمحل مما يبقى معه الحكم مجانبا للصواب فيما قضى به من الزام الطاعنة شركة ايمو محل البائعين في اداء التعويض المحكوم به.

وحيث ان منازعة المستأنف عليهم المالكين بعد النقض في التعويض المحكوم به يبقى غير مؤسس في غياب قيامهم باي طعن في الحكم الصادر بمقتضى استئناف فرعي او مثار هذا فضلا على ان حق المكترين في التعويض هو ناتج عن حرمانهم من حق الأسبقية نتيجة قيام المالكين بالتصرف في العقار بالبيع هذا فضلا على ان الثابت من وثائق الملف و استئناسا بالخبرة المنجزة في الملف فان التعويض المستحق للمكترين عن الافراغ المستحق يتحدد في المبلغ المحكوم به استئنافيا 640800 درهم وذلك بالنظر لمزايا المحل و عناصر التقدير المقررة قانونا من قيمة عناصر الاصل التجاري و التعويض عن حق الايجار و عنصر الزبناء و مصاريف الانتقال من المحل الأمر الذي يتعين معه اعتبارا لذلك التصريح برد المنازعة المثارة شأنه في هذا الصدد من طرف المالكين و كذا من طرف المكترين طالما ان التعويض المحكوم به يبقى ملائما و كافيا لجبر الضرر استنادا للعناصر اعلاه وفي غياب اي استئناف مثار بشأنه من طرف المالكين و ايضا اي طعن بالنقض من طرف المكترين في القرار الاستئنافي القاضي بتحديد التعويض في المبلغ المذكور و باعتبار ان محكمة الاحالة ملزمة بالتقيد بنقطة النقض و الاحالة مما يتعين معه اعتبارا لما سبق التصريح باعتبار الاستئناف المقدم من طرف

شركة ايمو و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهتها من أداء و الحكم من جديد برفض الطلب في مواجهتها. واعتبار الاستئناف المقدم من طرف المكترين جزئيا و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة المالكين و الحكم من جديد بقبول الطلب في مواجهتهم وفي الموضوع الحكم عليهم بادائهم لفائدة التعويض المحدد اعلاه.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهـذه الأسبـاب

فإن **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا وبعد النقض والاحالة:

في الشكل: قبول الاستئنافين الاصليين و المقال الاصلاحي

في الجوهر :باعتبار الاستئناف المقدم من طرف شركة اي ايمو و الغاء الحكم المستانف فيما قضى به في مواجهتها و الحكم من جديد برفض الطلب في مواجهتها و باعتبار الاستئناف المقدم من طرف ورثة ******و ورثة سلطانة امرزي جزئيا فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة المستانف عليهم عبد اللطيف– عبد الواحد–الباتول – مريم – أم كلثوم –ياسمينا–نجيب لقبهم جميعا ****** و الحكم من جديد بقبول الطلب في مواجهتهم و في الموضوع الحكم عليهم بادائهم لفائدة ورثة ******و ورثة سلطانة امزوي تعويضا قدرها 640800.00 درهم و تحميلهم الصائر بالنسبة

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة و المقررة كاتب الضبط