المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **619**
بتاريخ: **2020/02/12**
ملف رقم: **2018/8206/888**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2020/02/12**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد عبد الوهاب *********

الكائن بالزنقة

نائبه الأستاذ حميد الكراوي المحامي بهيئة مكناس

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : **السادة ورثة حسين *********

عنوانهم بالزنقة

نائبهم الاستاذ إبراهيم اشهيبات المحامي بهيئة القنيطرة

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

– السادة ورثة يامنة لحصيني و هم أبناؤها : محمد ***** – عبد الفتاح – ******* أمينة – ******* العربي – ******* سميرة – ******* بن الرزاق – ******* إدريس**

عنوانهم :

ينوب عنهم الأستاذ محمد السايح المحامي بهيئة أكادير

بصفتهم متدخلين إراديا في الدعوى

– السيد التهامي *******

عنوانه :

ملف رقم: **2018/8206/888**

بناء على قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2017/11/02 تحت عدد 2/552 في الملف عدد 2016/2/3/1160 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية و الأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى.

وبناء على المقالين الاستئنافيين والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2020/01/29

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بتاريخ 2013/3/6 تقدم السيد عبد الوهاب ******* بواسطة نائبه الاستاذ الشايب فيصل بمقال مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بنفس التاريخ وبتاريخ 2013/3/15 تقدم بمقال ثان بواسطة محاميه الأستاذ الحكاني رشيد مؤدى عنه بنفس التاريخ أعلاه يستأنف بمقتضاهما الحكم عدد 472 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2013/2/11 ملف رقم 2012/8/2689 القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع باداء المدعى عليه عبد الوهاب ******* لفائدة المدعي حسين ******* مبلغ 9800 درهم واجب كراء المدة من 2010/4/1 الى متم ماي 2011 و مبلغ 700 درهم كتعويض عن التماطل و بافراغه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بالزنقة 84 رقم 61 حي صحراوة سيدي قاسم و بتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى و بتحميله المصاريف و برفض باقي الطلبات كما تقدم ضمن نفس المقال الاستئنافي المؤدى عنه الرسم القضائي في 2013/3/15 بطلب ادخال الغير في الدعوى.

حيث إن المقالين الاستئنافيين قدما وفق الشروط المتطلبة قانونا فهما مقبولين شكلا .

في طلب التدخل الإرادي في الدعوى :

حيث إن لكل من له مصلحة حق التدخل الإرادي في الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف، ولأن التدخل الإرادي خوله المشرع لكل من له حق التعرض الخارج عن الخصومة توخيا منه لوضع حد للنزاع بين جميع من يدعي حقا أو صلة بالحق موضوع الدعوى، وطالما أن الطرف المتدخل إراديا في الدعوى هم ورثة المطلوب إدخالها يامنة لحصيني وبالنظر الى ما أثاروه بشأن المدعى فيه وعلاقتهم به، فإن مصلحتهم في التدخل تبقى قائمة، مما يبقى طلب التدخل الإرادي المقدم من طرفهم مقبول .

في الطلب المضاد:

حيث إن الطلب المضاد الرامي الى الحكم ببطلان عقد الكراء الرابط بين طرفي الدعوى يعتبر طلبا جديدا لم يسبق ان تم التقدم به أمام المحكمة الابتدائية ،ولاختلاف موضوعه عن موضوع نازلة الحال ، فإنه يتعين التصريح بعدم قبوله .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على رافعيه .

في مقال إدخال الغير في الدعوى : حيث إن الثابت من أوراق الملف أن السيدة يامنة لحصيني قد توفيت حسب ما جاء في مقال التدخل الإرادي في الدعوى لورثتها مما يبقى طلب ادخالها مختل شكلا كما أن الطلب المقدم في مواجهة التهامي ******* يبقى غير مقبول لما في ذلك من خرق لمبدأ التقاضي على درجتين، الشيء الذي تقرر معه عدم قبول ادخال الغير في الدعوى.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف انه بتاريخ 2012/5/25 تقدم السيد حسين ******* بواسطة نائبه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي عرض فيه أن المدعى عليه عبد الوهاب ******* يكتري منه المحل الكائن بالزنقة 84 رقم 61 حي صحراوة سيدي قاسم بسومة 700 درهم شهريا و انه تخلد بذمته كراء المدة من ابريل 2010 الى متم ماي 2011 و قدره 9800 درهم و انه وجه له انذارا بالاداء في اطار ظهير 24 ماي 1955 لكنه لم يحرك ساكنا، لأجل ذلك يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له واجبات الكراء أعلاه و مبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وبافراغه و من يقوم مقامه من المحل المكترى مع النفاذ المعجل و الاجبار في الاقصى و الصائر. وعزز المقال بانذار و محضر تبليغه و عقد كراء.

وبعد استدعاء نائب المدعى عليه الذي تخلف رغم التوصل صدر الحكم المشار اليه أعلاه ، استأنفه المحكوم عليه الذي جاء في اسباب استئنافه ان الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به و جاء ناقص التعليل و الموازي لانعدامه و جاء غيابيا خاصة و ان المدعي ليست له الصفة من اجل رفع الدعوى و أن هناك ورثة آخرين من بينهم ******* محمد و ******* عبد السلام و هناك التزام يؤكد ذلك فضلا على ذلك ان المحل تم بيع الاصل التجاري الى السيدة يامنة لحصيني من طرف التهامي ******* مما يفيد ان صفة المدعي غير ثابتة و أن الانذار الذي قام به هو انذار باطل و هناك اطراف ينبغي ادخالها في الدعوى و هم السيدة يامنة لحصيني و الورثة، لذلك يلتمس الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب ، ارفق المقال بنسخة حكم –عقد بيع الاصل التجاري والتزام.

وأجاب المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2014/4/10 ان ادعاء المستأنف لا اساس له من الصحة فالطرفين تربط بينهما علاقة كرائية ثابتة بمقتضى عقد كراء مصادق عليه وبالتالي لا مجال للدفع بانعدام الصفة او تعدد الورثة او

غيره، فعقد الكراء يحسم الامر بشكل نهائي و قاطع و بخصوص ادعاء بيع اصل تجاري فان عقد كراء الرابط بين الطرفين واضح و لا علاقة له بالمذكورين في عقد بيع اصل تجاري، كما انه لا علم له به، و ان الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف بعيدة عن الملف و لا علم له بها، و ان طلبه مبني على عقد كراء و ان الحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب و معللا تعليلا قانونيا وسليما مما يتعين تأييده .

وبناءا على المقال الاستئنافي مع طلب مقابل بادخال الغير في الدعوى المقدم من طرف نفس الطاعن بتاريخ 2013/3/15 و الذي أسس اسباب استئنافه في كون المقال الافتتاحي جاء فاسدا شكلا للاعتبارات التالية: – مخالفته لمقتضيات المادتين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية ، و منها عدم ادلاء المستأنف عليه باي مستند يفيد تملكه للدكان المطلوب اداء وجيبة كرائه الشيء الذي يتعين معه الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا، لانتفاء عنصر الصفة و في الموضوع فان الدكان موضوع المطالبة باداء وجيبة كرائه مع الافراغ للتماطل هو عقار مملوك على الشياع لورثة الهالك *******، و ان هذا الأخير قيد حياته كان قد سبق له و ان امضى عقد كراء بشأنه لمكتريه السابق السيد التهامي *******، قبل ان يمضي هذا الأخير عقد بيع اصله التجاري الذي يستغل فيه بتاريخ 2010/4/20 للسيدة يامنة لحصيني، كما هو ثابت بمقتضى صورة مطابقة للأصل من عقد بيع اصل تجاري، و ان قيام المستأنف عليه احد المالكين على الشياع للدكان بكرائه له يكشف سوء نيته في الاثراء بلا سبب على حساب المستأنف الحسن النية ، و الذي لم يعلم بهذه الواقعة الا بعد توجهه بتاريخ 2010/4/30 للدكان قصد فتحه ليفاجئ بالسيدة يامنة لحصيني تمنعه من ذلك، مشهرة في وجهه عقد شرائها للأصل التجاري الذي يستغل فيه من مكتريه السابق السيد التهامي ******* بمقتضى عقد كراء ممضي من طرف مورث المستأنف عليه قيد حياته بثمن اجمالي قدره 20000 درهم مع التزامها باداء مبلغ 200 درهم كوجيبة كرائية لمالكيه على الشياع، ليتوجه بعده نحو المستأنف عليه قصد استفساره عن الأمر ويفاجئ أنه غادر المدينة الى وجهة غير معلومة و ظل على هذه الحالة الى تاريخ يومه، الشيء الذي يثبت انه تعرض لجريمة النصب و الاحتيال من طرفه وأنه يحتفظ بحقه في رفع شكاية في الموضوع امام النيابة العامة و ان عدم جوابه على الانذار الذي بلغ به و سلوك مسطرة الصلح راجع لأميته و عدم معرفته بمحتواه، الشيء الذي تبقى معه هذه الدعوى كيدية ، يرجى معه الحكم برفضها لعدم جديتها، وفي المقال المقابل بادخال الغير في الدعوى أنه لاثبات واقعة النصب التي تعرض لها من طرف المستأنف عليه السيد ******* الحسين المستخلص من خلال ابرامه لعقد كراء الدكان المملوك على الشياع دون ادلائه بما يفيد تملكه له او توكيل باقي المالكين على الشياع في ابرام هذا العقد ، وكذا واقعة سبقية ابرام مورث المالكين على الشياع لعقد كرائه لمكتريه السابق السيد التهامي ******* الذي قام بدوره بابرام عقد بيع اصله التجاري الذي يستغل فيه للمكترية الحالية السيدة يامنة لحصيني وعلم المستأنف عليه بذلك قبل ابرامه لعقد الكراء رفقته ، مع اخفاء هذه الواقعة عليه بالاضافة الى واقعة رفض المكترية الحالية للدكان السيدة يامنة لحصيني لحظة توجهه للدكان قصد فتحه

بتاريخ 2010/04/30 بعد اشهارها في وجهه لعقد شرائها للاصل التجاري التي يستغل فيه من مكتريه السابق لذلك يلتمس بعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لمخالفتها لمقتضيات المادتين 1 و 32 من ق م م و كذا لانتفاء صفة المدعي كمالك للدكان المطلوب افراغه و في الموضوع الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب لعدم جديته ، و في المقال المقابل بقبول طلب ادخال السيدين التهامي ******* و يامنة لحصيني في الدعوى و في الموضوع اجراء بحث معهما لاثبات تحوزهما للدكان بصفة قانونية و علم المستأنف عليه بذلك قبل ابرامه لعقد كرائه للسيد ******* عبد الوهاب و الحكم تبعا لذلك بالغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب لعدم جديته، و أرفق مقاله بنسخة عادية من الحكم المستأنف– صورة مطابقة للأصل من عقد بيع اصل تجاري.

و بتاريخ 2014/05/08 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء قرارا تحت عدد 2516 قضى في الشكل قبول الاستئنافين الاصليين وعدم قبول مقال الادخال وفي الموضوع باعتباره والغاء الحكم المستانف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب مع تحميل المستانف عليه الصائر.

وأنه بتاريخ 2017/11/2 اصدرت محكمة النقض قرارها عدد 2/552 ملف عدد 2016/2/3/1160 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مركبة من هيئة أخرى بعلة "حيث يعيب الطاعن عن القرار في الفرع الأول من الوسيلة الوحيدة بعدم الارتكاز على أساس وفساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن المحكمة مصدرته ذكرت في تعليلها :" أنه بالإطلاع على عقد الكراء يتبين أن المستأنف عليه قام بكراء الدكان الحامل لرقم 65 حي صحراوة سيدي قاسم للمستأنف في حين أن الإنذار يتعلق بالمحل رقم 61 و هو غير المحل المكترى" و هو تعليل مخالف للواقع إذ بالرجوع الى عقد الكراء المؤرخ في 2010/04/09 يتبين أن الكراء انصب على المحل رقم 61 و ليس المحل رقم 65 الذي ذكرته المحكمة خطأ مما يعرض قرارها للنقض.

وحيث صح ما نعته الوسيلة ذلك أنه بالإطلاع على عقد الكراء المرفق بمقال الدعوى يتبين أن مورث الطاعن أكرى للمطلوب في النقض الدكان الكائن بالزنقة 84 رقم 61 حي صحراوة بسيدي قاسم وأن الإنذار بالإفراغ المؤسسة عليه للدعوى ضمنه الطاعن المطالبة بكراء نفس الدكان موقعا و رقما وأن ما جاء في تعليل القرار المشار إليه في الوسيلة من أن عقد الكراء يتعلق بالدكان الحامل لرقم 65 و ليس 61 المضمن بالإنذار موضوع الدعوى يشكل تحريفا لمضمون العقد المذكور الأمر الذي يجعل ما نعته الوسيلة واردا على القرار موجبا لنقضه " .

و بناءا على المستنتجات على ضوء قرار محكمة النقض المدلى بهما من طرف ورثة حسين ******* بواسطة نائبهم والمؤدى عنهما الرسم القضائي الذين أوضحوا أنه بناءا على قرار محكمة النقض عدد 2/552 الصادر بتاريخ 17/11/2 في الملف التجاري عدد 2016/2/3/1160 القاضي بالنقض و الإحالة أن محكمة الإحالة تبقى مقيدة

بالنقطة التي تبت فيها محكمة النقض عملا بالفصل 369 من ق م م و أنه تبعا لذلك يلتمسون الحكم وفق طلباتهم مع تحميل الخصم صائر المرحلتين .

وبناءا على مقال التدخل الإرادي في الدعوى مشفوع بمقال مضاد المدلى بهما من طرف ورثة يامنة لحصيني بواسطة نائبهم والمؤدى عنهما الرسم القضائي الذين أوضحوا في مقال التدخل الإرادي أنهم يملكون الأصل التجاري المؤسس بالمحل التجاري موضوع الدعوى الكائن بالزنقة 84 رقم 61 حي صحراوة بسيدي قاسم إرثا عن والدتهم المتوفاة و التي كانت تملكه قيد حياتها بمقتضى عقد بيع الأصل التجاري المحرر بسيدي قاسم بتاريخ 2010/04/14 و المصحح الإمضاء ببلدية سيدي قاسم تحت رقم 2010/1403 و أنهم يستغلون الأصل التجاري المذكور في بيع الدجاج بدون معارض منذ تاريخ اكتساب ملكيته أي 2010/4/14 الى الآن و ان المستأنف السيد عبد الوهاب ******* لم يسبق أن استغل المحل المدعى فيه و يناسب الحكم بقبول مقال التدخل إراديا في الدعوى شكلا و في الموضوع اعتبار كافة طلباتهم المقدمة بمقتضى المقال المضاد و الحكم وفقها و الحكم وفق الدفوع المثارة بخصوص طلبات المدعي في المقال الافتتاحي ، وفي المقال المضاد أوضحوا أن كراء المدعي المستأنف عليه السيد حسين ******* المحل التجاري الذي يملكون أصله التجاري و يستغلونه بدون منازع يعد باطلا لانتفاء أهم ركن من اركان عقود الكراء و هو المحل ، و أنه من غير المستبعد أن يتم استغلال صورية هذه الدعوى من أجل الالتفاف على حقوقهم و انتهاءا بالحصول على حكم قضائي بإفراغهم من المحل التجاري المدعى فيه الذي يملكون أصله التجاري باستعمال التحايل لتفادي إبداء أوجه دفاعهم أمام القضاء ، كما يتقدمون بمقال مقابل يرمي الى الحكم ببطلان عقد الكراء المبرم بين طرفي الدعوى و المتعلق بالمحل التجاري رقم 61 الكائن بعنوانهم أعلاه و الذين يملكون أصله التجاري ويناسب الحكم بقبول المقال المضاد شكلا و في الموضوع الحكم ببطلان عقد الكراء المبرم بين حسين ******* و عبد الوهاب ******* ، ملتمسين في مقال التدخل الإرادي بقبوله شكلا و في الموضوع اعتبار كافة طلباتهم المقدمة بمقتضى المقال المضاد والحكم وفقها ووفق الدفوع المثارة بخصوص طلبات المدعي في المقال الافتتاحي وفي المقال المضاد بقبوله شكلا وموضوعا الحكم ببطلان عقد كراء المبرم بين حسين ******* وعبد الوهاب ******* المؤرخ في 2010/4/9 والمتعلق بالمحل التجاري الكائن بزنقة 84 رقم 61 حي صحراوة سيدي قاسم والحكم وفقا لذلك بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا حفظ حقهم في إبداء أوجه دفاعهم بخصوص المقال الأصلي و إجراء بحث بين أطراف الملف عند الاقتضاء .

و بناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه الذي أوضح أنه كان قد اكترى بالفعل الدكان موضوع الدعوى من عند أحد الورثة و أن هذا الدكان مكترى من طرف مورثهم حسين ******* لطرف ثالث هو التهامي ******* وأن هذا الأخير قد باع الأصل التجاري للدكان لطرف رابع هو العربي ******* وأنه

لما أراد حيازة الدكان تعذر عليه ذلك لأنه تعرض لعملية نصب من طرف المكري و اكتشف بأن الدكان في حيازة شخص آخر اشترى أصله التجاري ، وأنه لم يلج الدكان قط ولم يقم باستغلاله و أن عقد الكراء الذي أبرمه غير مكتمل الأركان لأنه لم يحز العين المكتراة موضوع العقد، و أن ما قام به الطرف المكتري يعد من قبيل الإثراء بلا سبب ، ملتمسا في الشكل عدم القبول وموضوعا رفض الطلب .

و بناءا على مذكرة الإدلاء بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم الذين أوضحوا أنهم يدلون صورة من الحكم رقم 7 الصادر بتاريخ 2011/2/1 في الملف الكرائي عدد 2010/64 وصورة من محضر اخباري بتاريخ 2011/7/18 وصورة من اعتراف بالدين مؤرخ في 2004/5/4 وصورة من محضر حجز تنفيذي لمنقولات ملتمسين ضمها الى الملف و الحكم وفق ملتمساتهم السابقة .

وبناءا على القرار التمهيدي عدد 195 الصادر بتاريخ 2019/03/13 والقاضي بإجراء بحث تعذر اجراؤه لتخلف الاطراف ونوابهم عن الحضور رغم استدعائهم.

و بناءا على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2020/01/29 فتقرر اعتبار الملف جاهز و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2020/2/5 مددت لجلسة 2020/02/12 .

محكمـة الاستئنـاف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إنه سبق لهذه المحكمة أن صدر عنها قرار تحت عدد 2516 بتاريخ 2014/5/8 قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب ، وهو القرار الذي تم نقضه بتاريخ 2017/11/2 بعلة أنه بعد الإطلاع على عقد الكراء تبين أن مورث الطاعن اكرى للمطلوب في النقض الدكان الكائن بالزنقة 84 رقم 61 حي صحراوة سيدي قاسم وأن الإنذار بالإفراغ المؤسسة عليه الدعوى ضمنه الطاعن المطالبة بكراء نفس الدكان موقعا ورقما وأن ما جاء في تعليل القرار من أن عقد الكراء يتعلق بالدكان الحامل لرقم 65 وليس 61 المضمن بالإنذار موضوع الدعوى يشكل تحريفا لمضمون العقد المذكور .

وحيث لئن كانت محكمة الاحالة مقيدة بالنقطة التي بتت فيها محكمة النقض عملا بمقتضيات الفصل 369 من ق م م فإنه واستنادا للتعليل أعلاه الصادر عن محكمة النقض تبين أن نقضها للقرار الاستئنافي اقتصر فقط على ما أثير بشان ما شاب تعليل القرار المذكور بسبب التحريف لمضمون عقد الكراء بشان رقم المحل ولم يتطرق الى أسباب الاستئناف وبالتالي وطالما أن القرار تم نقضه برمته ، وتمت إحالة الملف من جديد على هذه المحكمة للبت فيه من جديد وطبقا للقانون ، فإن هذه المحكمة تبقى ملزمة بمناقشة و الاجابة عن أسباب الاستئناف.

وحيث إن الطاعن تمسك ضمن أسباب استئنافه بأن المستأنف عليه ليست له الصفة من اجل رفع الدعوى لأن هناك ورثة آخرين يطالبونه بأداء الكراء وأن هناك التزام عن المستأنف عليه بأنه لاينوب عن الورثة ولم يتوصل بأية مبالغ ولم يكتب أي عقد وأن هناك ورثة آخرين من بينهم محمد ******* و عبد السلام ******* ، وبأن الدكان موضوع المطالبة بأداء الكراء والإفراغ للتماطل هو عقار مملوك على الشياع لورثة ******* هذا الأخير كان قد أمضى عقد كراء بشأنه لمكتري سابق يسمى التهامي ******* ، قبل أن يمضي هذا الأخير عقد بيع أصله التجاري الذي يستغل فيه بتاريخ 2010/4/20 للسيدة يامنة لحصيني وأنه لم يعلم بهذه الواقعة الا بعد توجهه بتاريخ 2010/4/30 للدكان قصد فتحه ليفاجئ بالسيدة يامنة لحصيني تمنعه من ذلك ، مشهرة في وجهه عقد شرائها للأصل التجاري من المكتري السابق التهامي ******* ، كما تمسك كذلك بأن هذا الأخير قام بإجراء بيع آخر للأصل التجاري المستغل بالمحل لطرف رابع المدعو العربي ******* ، وبأنه لم يقم باستغلال المحل ولم يدخله وأن عقد الكراء غير مكتمل الاركان لأنه لم يحز العين المكراة مدليا بعقدي بيع اصل تجاري و التزامين .

وحيث إنه وبمقتضى مقال رامي الى التدخل الإرادي في الدعوى تدخل السادة ورثة يامنة لحصيني وأوضحوا أنهم يستغلون الأصل التجاري في بيع الدجاج بدون معارض منذ تاريخ اكتساب ملكيته في 2010/4/14 إرثا عن والدتهم المتوفاة التي كانت تملكه قيد حياتها بمقتضى بيع أصل تجاري ، وأن المستأنف لم يسبق له ان استغل المدعى فيه وأن من شأن هذه الدعوى أن يتم إفراغهم من المحل المستغل فيه الأصل التجاري العائد لهم .

وحيث إنه للوقوف على حقيقة الوقائع المدعى بشأنها وما أدلي به من وثائق ، فقد قررت هذه المحكمة إجراء بحث في النازلة تعذر إجراؤه لتخلف الأطراف ونوابهم رغم استدعائهم .

وحيث إنه وبمطالعة أوراق الملف ولاسيما الحكم عدد 07 الصادر بتاريخ 2011/2/1 في اطار ملف عدد 10/64 والمستدل به من طرف المستانف عليهم تبين أنه سبق للمدعو محمد ******* وهو شخص آخر غير مورث المستأنف عليهم أن تقدم بدعوى في مواجهة المدعو ******* التهامي بتاريخ 2010/6/3 لمطالبته بواجبات النظافة عن المحل المكترى من طرفه " الذي هو موضوع نازلة الحال " وكذا أداء مبلغ موضوع التزام ، وأن المحكمة مصدرة الحكم المذكور أجرت بحث بحضور شهود خلصت من خلاله الى قيام العلاقة الكرائية بين المدعو ******* محمد و المدعو التهامي ******* بخصوص المدعى فيه ، وعلى ذلك الأساس قضت بأداء المكتري التهامي ******* لواجبات ضريبة النظافة منذ سنة 2006 الى متم يونيو 2010 وكذا أداء مبلغ الدين الذي بذمته وهو الحكم الذي بوشر تنفيذه بتاريخي 2011/7/18 و 2013/3/11 ، مما يستفاد من خلاله أن المحل موضوع النازلة كان موضوع كراء من طرف المدعو التهامي ******* ، وأن العلاقة الكرائية بين هذا الأخير والمدعو محمد ******* كانت قبل ابرام عقد الكراء بين المستأنف والمستأنف عليه واستمرت حتى بعد ابرام هذا العقد الأخير ، وأن

ما يؤكد ذلك هو ما أدلى به الطاعن من عقد بيع أصل تجاري أبرم بين المكتري السابق التهامي ******* و السيدة يامنة لحصيني بخصوص الأصل المستغل بالمدعى فيه وذلك بتاريخ 2010/4/14 ، وهي الواقعة التي أكدها المتدخلون اراديا في الدعوى السادة ورثة يامنة الحصيني الذين أوضحوا أنهم هم من يستغلون الأصل التجاري المنشأ بالمدعى فيه منذ تاريخ شرائه من طرف مورثتهم بموجب عقد بيع الأصل التجاري ويستغلونه في بيع الدجاج ، وان المستأنف لم يسبق له أن استغل المحل ، وبذلك تكون مطالبة مورث المستأنف عليهم للمستأنف بأداء مقابل الكراء والإفراغ والحال أنه هذا الأخير لم يثبت أن دخل أو انتفع مما تعاقد بشأنه مع المكري مطالبة غير مشروعة عملا بمقتضيات الفصل 667 من ق ل ع الذي ينص على أن المكتري يلزم بدفع الكراء كاملا شرط أن يكون المكري قد وضع العين تحت تصرفه خلال الوقت وبالكيفية المحددين بمقتضى العقد أو العرف ، وبالتالي فإنه يحق للمكتري في حالة عدم تسلمه الشيء المكترى من المكري الامتناع عن أداء الكراء وهو الأمر الثابت في نازلة الحال ، طالما أن الملف خال مما يفيد أن الطاعن قد حاز المحل وانتفع به ، مما وجب معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر .

لـهذه الأسبـــــاب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا في حق المستأنف عليهم ورثة الحسين ***** و المتدخلين اراديا في الدعوى وغيابيا في حق التهامي *******.**

بعد النقض والإحالة

في الشـكل : قبول الاستئنافين و التدخل الإرادي في الدعوى وعدم قبول طلب إدخال الغير في الدعوى و الطلب المضاد مع جعل الصائر على رافعه .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى ، مع تحميل الطرف المستأنف عليه 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 بالدار البيضاء

قرار رقم: 622
بتاريخ: 2020/02/12
ملف رقم: 2019/8206/2424

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2020/02/12**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة و مقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد ******** سعيد**

عنوانه:

ينوب عنه الأستاذ خالد حايلي المحامي بهيئة البيضاء

بوصفه مستأنف من جهة

وبين : **السيد امحمد **********

عنوانه

ينوب عنه الأستاذ يونس الغمراوي المحامي بهيئة البيضاء

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.

و بناء على استدعاء الطرفين لجلسة2020/02/05

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكـل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد ******** سعيد بواسطة دفاعه بتاريخ 2019/04/12 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/03/21 تحت عدد 2887 ملف عدد 2018/8206/11269 و القاضي في الشكل بقبول الطلب .

وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه السيد سعيد ******** للمدعي السيد امحمد ******** مبلغ 17.000,00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 2017/06/1 إلى متم أكتوبر 2018 مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2018/11/16 يعرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بالرقمين 121-123 الزنقة 23 درب الشرفاء و الطلبة الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد C/28220 بسومة شهرية قدرها 1000 درهم شهريا إلا أن المدعى عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 2017/6/1 الى غاية متم شهر يناير 2018 و التي وجب عنها مبلغ 8000 درهم هذا وقد بعث المدعي للمدعى عليه إنذارا من أجل الأداء طبق ما تنص عليه المادتين 8 و 26 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بواسطة المفوض القضائي السيد سعيد فيلاح توصل به بتاريخ 2018/1/30 وأن المدعى عليه تخلذت بذمته مبالغ إضافية عن المدة من فاتح فبراير 2018 الى

غاية متم أكتوبر2018 والتي وجب عنه 11000.00 درهم وإن عدم أداء وجيبة الكراء و التماطل فيها يستوجب المصادقة على الإنذار بالإفراغ دون تعويض للمكتري المادة الفاصل 1 من المادة 8 من القانون 16-49 ، ملتمسا قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 8000 درهم كواجبات كراء عن المدة من 2017/6/1 إلى 2018/1/30 وبادئه مبلغ 11000.00 درهم عن المدة الإضافية من 2018/2/1 إلى 2018/10/31 هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل من المحل التجاري الكائن بالرقم 121-123 درب الشرفاء والزنقة 23 الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

و أرفق بشهادة المحافظة العقارية و طلب تبليغ إنذار و محضر تبليغ إنذار .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد ******** سعيد و جاء في أسباب استئنافه ما يلي :

ان الحكم المستأنف أضر بمصالحه فيما انتهى إليه و جاء ناقص التعليل الذي يوازي انعدامه ، وانه صدر في غيبته لعدم إبداء أوجه دفاعه لظروف خارجة عن إرادته ، يتجلى ذلك من حيث الشكل أنه بالرجوع الى الوثائق المرفقة بالملف الابتدائي فإن المدعي لا يتوفر على الصفة من أجل إقامة هذه الدعوى ، لأن العقار يمتلكه عدة ورثة ومن ضمنهم المدعي حسب شهادة الملكية و هذا الأخير لم يدل بأي وثيقة تفيد كونه يتوفر على الأغلبية من أجل رفع هذه الدعوى ، وبالتالي فإن طلبه يكون معيب شكلا ويتعين التصريح بعدم قبوله و انه عرض في مقاله بكون السومة الحقيقية هي 1000,00 درهم ، وواقع الحال يخالف ذلك لكون السومة الحقيقية للمحل هي 550,00 درهم شاملة الواجب النظافة ، ، كما أن المدعي وجه الدعوى إليه بالعنوان الكائن بدرب الشرفاء والطلبة الزنقة 23 الرقم 121-123 و عنوانه الصحيح الذي يمارس فيه العارض نشاطه يوجد بدرب الشرفاء الزنقة 23 الرقم 123-125 وليس كما ورد في مقاله ، ومن أجل إثبات هذه الواقعة يدلي بالتواصيل التي تثبت بكون العنوان الصحيح هو 123-125 وليس كما ورد في مقال المدعي 121-123 و يدلي أيضا بإنذار سابق صادر عن دفاع المدعي والذي يشير بصفة صريحة بكون العنوان هو 123-125 وكذا بنموذج "ج" من السجل التجاري للمحل الذي يمارس فيه والذي يشير بصفة صريحة بكون رقم المحل هو 125 ، مما يكون معه الإنذار وكذا المقال معيب شكلا ويتعين بالتالي التصريح بعدم قبوله، و احتياطيا أنه أمام امتناع المدعى عليه عن تسلم المبالغ الكرائية ، عمد الى عرض المبالغ عليه أعلاه ورجع المحضر بكونه لا يتواجد بالعنوان أعلاه وذلك بمقتضى العرض العيني عدد 2018/6151/1528 بواسطة المفوض القضائي عبد الإله شوكات، وأنه أمام هذا الوضع اضطر إلى إيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة عن الفترة من فاتح يونيو 2017 إلى غاية متم يناير 2018 وحب فيها مبلغ 4400,00 درهم وهو المبلغ الذي يوافق

الإنذار الذي توصل به بتاريخ 2018/01/30، ويكون المدعي قد بادر إلى إيداع المبالغ الكرائية العالقة بذمته والمطابقة لما جاء في الإنذار المتوصل به بتاريخ المذكور، وبالتالي يتعين اعتبارها والأخذ بها ، لذلك يلتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي وتصديا القول بالغائه واحتياطيا التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي وتعديله في حدود المبالغ المودعة بصندوق المحكمة وترك الصائر على من يجب.

وأرفق المقال بصورة من تواصيل كرائية، صورة من شهادة ملكية ، صورة من نموذج "ج" للمحل التجاري له، صورة من إنذار صادر عن نائب المدعي في دعوى سابقة ، صورة من مقال رام الى عرض عيني مع إيداع ، صورة من محضر إخباري، صورة من وصل إيداع المبالغ الكرائية .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2019/09/18 جاء فيها بخصوص الدفع المتعلق بصفته في قبض و استلام واجبات الكراء انها ثابتة من خلال شهادة الملكية وكذلك لان الكراء عمل من اعمال الادارة كلفه بإدارته وفق ما اتفق عليه بينه و بين باقي المالكين على الشياع ولا يحق للمدعى عليه ، أثارة هذا الدفع ، مما يتعين رده ، ومن جهة أخرى فان القانون لا يشترط توفر نصاب الأغلبية كشرط لرفع دعوى أداء الكراء طالما أنه هو من أكرى المحل التجاري بإيعاز من باقي المالكين، و أن السومة الكرائية هي 1000 درهم ، و ليس 550 درهم وذلك لأن التواصيل المدلى بها تبقى مشكوك فيها لانها غير موقعة من قبله فهي وثيقة من صنع المدعي لا غير، وبالتالي فهي ليست حجة و دليل ضده طالما أنها لم تصدر عنه، وأن الإنذار السابق مؤرخ سنة 1996 كما انه لا علاقة له بالمستأنف لأن الإنذار وجه ضد المسميين الشوط محمد و يميني يحيي، ومع ذلك يفيد قرينة على أن الوجيبة هي 1000 درهم ما دام انه سبق له أن وجه انذار منذ ذلك التاريخ أعلاه برفع السومة الى 1000 درهم، كما أن المدعي يتناقض في ما بين مقاله الاستنافي وشهادة السجل التجاري بين الرقمين 123 و 125 و الحال ان الرقم الصحيح للمحل التجاري هو 121-123، وأن المستأنف لم يدل بأي دليل حول السومة الكرائية رغم إقراره بالعلاقة الكرائية لذلك يلتمس تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2019/10/30 تحت عدد 910 القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارة المقررة .

و بناء على ما راج بجلسة البحث حسب المضمن بمحضر الجلسة .

و بناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 2020/02/05 جاء فيها انه صرح بكون السومة الحقيقية للمحل موضوع الكراء هي مبلغ 550,00 درهم والمشار إليها بمقاله الاستئنافي

وهو ما أكده المستأنف عليه في تصريحاته خلال جلسة البحث ، كما أكد بكون العنوان الذي يمارس فيه العارض نشاطه والكائن بدرب الشرفاء زنقة 23 الرقم 123-125 وليس العنوان الوارد في مقاله وكذا ما ورد في الحكم الابتدائي و يكون هذا الحكم قد اعتمد السومة غير الحقيقية وبالتالي يكون مجانبا للصواب ويتعين إلغاءه و مع تعديله و الإشهاد له بهذه المذكرة والحكم وفقها ووفق مقاله الاستئنافي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2020/2/5 الفي بمذكرة بعد البحث لنائب المستانف و تخلف نائب المستأنف عليه رغم الإعلام فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2020/02/12 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و ان صدور الحكم غيابيا لا يمنع الطاعن من ابداء اوجه دفاعه خلال المرحلة الاستئنافية .

و حيث دفع الطاعن بانتفاء صفة باعث الانذار لكون العقار يملكه عدة ورثة من ضمنهم المستانف عليه و ان هذا الاخير لم يدل بما يفيد تملكه لأغلبية الملك المشاع و ان السومة الكرائية محددة في 550 درهم و ليس 1000 درهم الواردة بالانذار و ان المحل يتواجد بالرقم 123 -125 و ليس 121-123 و ادلى بمحضر عرض عيني ووصل ايداع مع وصولات كرائية .

و حيث أمرت هذه المحكمة تمهيديا باجراء بحث للوقوف على جدية الدفوع المثارة و الذي حضره الطرفين و اكد الطاعن بكونه يكتري المحل من ******** احمد و بناصر منذ 2011/1/12 مقابل سومة قدرها 400 درهم اصبحت بعد ذلك 550 درهم و انه يؤدي الكراء للمستانف عليه و اكد هذا الاخير في تصريحه انه ينوب عن باقي الورثة في استخلاص الواجبات الكرائية من عدة محلات تجارية من بينها المحل موضوع النازلة و يتم تقسيمها بين الورثة حبيا و انه ليس هناك اي نزاع بينهم و اضاف ان الوصولات المدلى بها من الطاعن صادرة عنه و ان السومة الحقيقية للمحل 550 درهم و بخصوص رقم المحل ان الطاعن يكتري منه محلين تحت رقم 125 و 127 ، مما يجعل العلاقة الكرائية ثابتة بين طرفي الدعوى على النحو الموصوف أعلاه .

و حيث ادلى الطاعن بمحضر عرض عيني يفيد عرض مبلغ 4400 درهم عن كراء المدة من 2017/6/1 الى 2018/1/31 بتاريخ 2018/2/14 و الذي بعد تعذر قبوله تم ايداعه بصندوق المحكمة حساب رقم 7089 وصل عدد 2040 بنفس التاريخ مما يتعين معه خصم المبلغ المذكور من الواجبات المستحقة لوقوع الاداء بشأنها .

و حيث انه لا دليل بالملف على براءة ذمة الطاعن من واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2018 الى متم أكتوبر 2018 يكون الطلب بشأنها مبررا في حدود مبلغ 4950 درهم و ذلك على اساس مشاهرة قدرها 550 درهم و بالتالي يكون الحكم المستانف قد صادف الصواب مبدئيا ويتعين تاييده مع تعديله بجعل المبلغ المحكوم به هو 4950درهم بدل 17.000 درهم .

حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهـذه الأسبـــاب

تصرح **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به هو 4950 درهم و جعل 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
بالدار البيضاء

قرار رقم: **774**
بتاريخ: **2020/02/19**
ملف رقم: **2019/8206/3718**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء**

بتاريخ **2020/02/19**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة ومقررة

مستشارة

مستـــــشارا

السيد(ة) مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد ******* بوشعيب**

عنوانه

ينوب عنه الأستاذ احمد بنعديسة المحامي بهيئة البيضاء

بوصفه مستأنف من جهة

وبين : **السيد محمد *********

عنوانه

ينوب عنه الأستاذ محمد بنشعشوع المحامي بهيئة البيضاء

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 2020/02/12.
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 المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد ******* بوشعيب بواسطة دفاعه بتاريخ 2019/09/09 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ بالبيضاء تحت عدد 5621 ملف عدد 2019/8206/3936 والقاضي في الشكل بقبول الطلب، في الموضوع بأداء المكتري لفائدة المكري مبلغ 88.488.00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من 2013/01/01 الى 2016/11/30 بالاضافة الى شهري يناير وفبراير من سنة 2019 مع شموله بالنفاذ المعجل، وبالم*******ة على الإنذار بالإفراغ المبلغ اليه بتاريخ 2019/02/15، وبإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي القدس رقم 694 الطابق السفلي المحمدية وبتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكـل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه يملك شقة يكتريها منه المدعى عليه من اجل ممارسة نشاط صناعة الاسنان بها بموجب عقد كراء بسومة شهرية قدرها 1800 درهم والتي اصبحت 1944 درهم ابتداء من 2019/01/17 ، الا انه امتنع عن اداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2013/01/01 الى 2019/02/28 حتى تخلذ بذمته مبلغ 131.400.00 درهم ، مما جعله يوجه له انذارا توصل به في 2019/02/15 دون جدوى ، ملتمسا الحكم عليه بادائه مبلغ الواجبات الكرائية و الم*******ة على الانذار المبلغ اليه و افراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر. مرفقا مقاله بصورة مطابقة للاصل من عقد الكراء و نسخة حكم و انذار مع محضر تبليغه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه و التي جاء فيها ان الواجبات الكرائية قبل يناير 2014 قد طالها التقادم الخمسي ، مضيفا ان موكله كان يؤدي واجبات الكراء الى حدود نهاية 2016 بدون اي توصيل الا ان هناك مجموعة من الشهود اللذين عاينوا ذلك ، مضيفا انه في بداية سنة 2017 و بعد ان اصبح المدعي يتهرب من تسلمها قام موكله بسلوك مسطرة العرض العيني والايداع ، اذ تم العرض والايداع الاول

بتاريخ 2018/01/02 عن المدة من 2016/12/01 الى 2017/12/31 بمبلغ 23.400.00 درهم، كما تم العرض والايداع الثاني بتاريخ 2019/02/13 عن المدة من 2018/01/01 الى 2018/12/31 بمبلغ 21.600.00 درهم، مؤكدا انه لو كان موكله لا يؤدي الكراء فلا يمكن للمدعي ان يتقدم بدعوى الزيادة في السومة الكرائية سنة 2019، فضلا على ان المدعي سبق وان وجه الى موكله انذارا توصل به في 2019/01/30 و بادر على اثره الى عرض وايداع الواجبات الكرائية المتبقية عن المدة من 2018/01/01 الى 2018/12/31 داخل الاجل الممنوح له، مما يعتبر معه الانذار الثاني غير منتج لاثاره القانونية ، علاوة على ان موكله قام لاحقا بايداع واجبات الكراء عن المدة من 2019/01/01 الى 2019/03/31 بمبلغ 5832.00 درهم ، ملتمسا التصريح بسقوط الطلب للتقادم بشان الواجبات الكرائية قبل يناير 2014 والحكم اساسا باجراء بحث من اجل التاكد من واقعة الاداء عن الفترة قبل دجنبر 2016 واحتياطيا برفض الطلب، مرفقا مذكرته الجوابية بصورتين من محضري عرض وايداع وثلاث اشهادات وحكم قضائي وانذار بتاريخ 2019/01/30 ومحضر تبليغه ومحضر عرض وايداع.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي و التي جاء فيها انه تم قطع التقادم بواسطة انذار تم توجيهه الى المدعى عليه بتاريخ 2017/12/18 ، مضيفا ان قيام موكله بدعوى الزيادة في السومة الكرائية لا يعني انه توصل بالواجبات الكرائية من طرف المدعى عليه ، مؤكدا ان العرض والايداع الذي تم بتاريخ 2019/04/15 تم خارج الاجل القانوني الممنوح له بموجب الانذار الاخير المتوصل به في 2019/02/15 ، ملتمسا الحكم وفق المقال الافتتاحي ومرفقا مذكرته التعقيبية بنص انذار مع محضر تبليغه.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه ******* بوشعيب و جاء في أسباب استئنافه أن المحكمة الابتدائية اعتبرته لم يثبت خلو ذمته عن الواجبات الكرائية عن المدة من 2013/01/01 الى 2016/11/30 إلى 2016 عن شهري يناير وفبراير 2019 ، لكن أنه أكد في مذكراته الجوابية خلال المرحلة الابتدائية أن المستأنف عليه كان يتوصل منه بواجبات الكراء كل سنة باعتباره مهاجرا بالخارج، وذلك بحضور أشخاص شهود ، ودون التوصل منه بأي تواصيل كرائية إبرائية، وانه لإثبات هذه الواقعة أي أداء الكراء عن هذه الفترة ، التمس خلال المرحلة الابتدائية الأمر تمهيديا بإجراء بحث قصد الإستماع إلى الأشخاص المدلى بإشهاداتهم الكتابية رفقة المذكرة الجوابية له ، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تعر طلب إجراء بحث اي اعتبار ولم تعلل رفضها الضمني له، خاصة في ضل وجود إشهادات كتابية يؤكد أصحابها ان المستأنف عليه درج على استلام مبالغ الكراء عن الفترة من 2013 إلى غاية 2016 ، وهي المدة المحكوم على العارض بالأداء بشأنها كما ينص على ذلك الفصل 71 من ق م م ، وأن القضاء درج جميع درجاته على اعطاء الأهمية لهذا الإجراء خاصة إذا كان هناك شهودا قدموا إشهادات كتابية تتضمن هويتهم واستعدادهم لإفادة المحكمة في هذه النقطة، (قرار محكمة النقض بتاريخ 2003/09/23 رقم 943 ملف عدد 03/408 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 98 ص 138 و ما يليها) ، (قرار محكمة النقض بتاريخ 2004/12/22 رقم 1322 ملف اجتماعى عدد 04/844 منشور مجلة الحقوق المغربية عدد 4 ص 325 و ما يليها)، و أن محكمة الدرجة الأولى تجاهلت طلب إجراء البحث و الاستماع للشهود ولم تعلل رفضها بأي تعليل، وأن هذا التجاهل والرفض

الغير المعلل يعد نقصا في التعليل ينزل منزلة انعدامه .، بخصوص واجبات كراء شهري يناير وفبراير 2019 ، وأنه أدلى رفقة مذكرته الجوابية بمحضر عرض عيني و إيداع مؤرخ في 2019/04/15 يثبت أداء مراجع الحساب الذي وضعت به هذه الواجبات بصندوق المحكمة ، وذلك ثابت بوسط الصفحة الثالثة من مذكرته الجوابية ، وأن المحكمة الابتدائية قد تجاهلت وثائق مهمة ، تثبت خلوه من الواجبات المحكوم عليه بها و المرتبة في نظر المحكمة للتماطل ، و يتعلق الأمر بإشهادات كتابية مدلى با من طرفه تشكل بداية حجة و معززة لطلب إجراء بحث عن المدة من 2013/01/01 الى 2016/11/30 ، وأصل محضر عرض عيني و إيداع مؤرخ في 2019/04/15 يثبت أداءه لشهري يناير و فبراير 2019 ، وأن الإستناف ينشر الدعوى من جديد ، الأمر الذي يتعين معه تدارك هذا الخطأ ، والأمر بإجراء بحث في النازلة بخصوص ثبوت واقعة أداء واجبات الكراء للمستأنف عليه عن المدة من المدة المذكورة ، فإنه يلتمس توجيه اليمين القانونية المنصوص عليها في الفصل 85 من ق م م للمستأنف عليه بخصوص واجبات الكراء عن المدة أعلاه ، وأن المحكمة اعتبرته لم يؤد واجبات الكراء على المادتين المذكورتين أعلاه، مما يجعله في نظرها متماطلا، والحال أنه قد ادى الواجبات المحكوم بها ، غير انها لم تتح الفرصة للدفاع عن مصالحه عبر اجراء بحث بخصوص المدة المذكورة وكذلك أغفلت وتجاهلت اصل محضر يثبت من خلاله اداء كراء يناير وفبراير 2019 وأن ما بني على باطل فهو باطل، لذلك يلتمس الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء واجبات الكراء عن شهري يناير وفبراير 2019 لثبوت ايداعهما بصندوق المحكمة تحت حساب رقم 493 بتاريخ 2019/04/15 ، والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به ضمنيا من رفض اجراء بحث وبعد التصدي الامر تمهيد باجراء بحث للاستماع لشهود الاشهادات الكتابية المدلى بها ابتدائيا بخصوص المدة من 2013/01/01 الى 2016/11/30، والحكم بالغاء الحكم المستانف فيما قضى به من اداء واجبات الكراء بمبلغ 88488,00 درهم عن الفترة من 2013/01/01 الى 2016/11/30 وعن شهري يناير وفبراير 2019 واحتياطيا توجيه اليمين القانونية أنه لم يتوصل بالكراء عن المدة المذكورة مع ترتيب كافة الاثار القانونية لهذه اليمين في مواجهته، وبخصوص الافراغ في حالة الاستجابة لطلب البحث وعدم ثبوت حالة التماطل في حقه، وأرفق نسخة تبليغية من الحكم المستانف مع اصل غلاف التبليغ، صورة من محضر عرض عيني وايداع مرفق باصل وصل الإيداع مؤرخين بتاريخ 2019/04/15.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2019/09/11 جاء فيها انه ما جاء في مقال المستأنف لا يسند على أي اساس قانوني او واقعي سليم، وان الحكم الابتدائي صادف الصواب لما قضى بأداء المستأنف لفائدته مبلغ 88.488,00 درهم الذي يمثل واجبات من 2013/01/01 الى 2016/11/30 بالإضافة الى شهر يناير وفبراير 2019 والم******* على الانذار بالافراغ المبلغ بتاريخ 2019/02/15 وبافراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع النزاع، وان المستأنف لم يأتي باي جديد واجاب على جميع على جميع الدفوع المثارة من قبله اثناء مناقشة الدعوى خلال المرحلة الابتدائية، وأن المستأنف عجز عن الادلاء بما يفيد براءة ذمته من الواجبات الكرائية عن المدة التنازع بشأنها وأن العلاقة الكرائية الرابطة بين المستأنف وبينه مثبتة بواسطة عقد وانه كان يسلم تواصيل مقابل كل الأداء يتم بينه وبين المكتري كما هو

منصوص عليه نفس العقد، وأنه دفع بكون المحكمة لم تستجب لدفعه بإجراء بحث لإثبات واقعة الاداء بواسطة الشهود لا يستند على اي أساس في غياب أي وثيقة تثبت ذلك الأداء وبكون المبلغ المتنازع بشأنه يفوق مبلغ 10.000,00 درهم، وبالتالي لا يمكن إثباته بواسطة الشهود كما ينص على دلك ق.ل.ع، وأن محكمة الدرجة الأولى سبق وان علت عدم استجابتها لإجراء بحث بكون الملف يتضمن كل الوثائق التي يمكن الاستناد إليها في تحقيق الدعوى، و أنه دفع بانعدام الأساس القانوني للحكم بالإفراغ لا يستند على اي أساس سليم لكون واقعة التماطل ثابتة ولا غبار عليها، وأن واقعة الأداء عن المدة من 2013/01/01 الى 2016/11/30 غير مثبتة من قبل المستأنف مما يترتب عنها التماطل وبالتالي الإفراغ، وأن واقعة التماطل سواء عن المدة أعلاه أو عن شهري يناير وفبراير ثابتة بمقتضى الإنذار المتوصل به في 2019/02/15 موضوع دعوى الم*******ة الحالية ذلك أن العرض والإيداع المتمسك به من قبل المستأنف والذي تم بتاريخ 2019/04/15 جاء خارج الأجل القانوني الممنوح للمستأنف في الإنذار المتوصل به 2019/02/15 لذلك يلتمس التصريح برد استئناف المستأنف والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به، وابقاء الصائر على عاتق المستأنف.

و بناء على المذكرة التعقيبية مع طلب توجيه اليمين الحاسمة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 2019/09/25 جاء فيها ان طلب اجراء بحث تتاح فيه الفرصة له والشهود لمواجهة ادعاءات المستأنف عليه بخصوص واقعة الأداء عن المدة المذكورة أعلاه مع ما يترتب عن ذلك قانونا من انعدام التماطل وإلغاء الحكم المستأنف، خاصة ان واجبات شهري يناير وفبراير 2019 مؤداة عكس ما جاء في الحكم الابتدائي، كما هو ثابت من خلال توصيل الإيداع المدلى بها ابتدائيا واغفلته المحكمة الابتدائية، لذلك يلتمس رد ما جاء في مذكرة الجوابية للمستأنف عليه وتأكيد كل ما جاء المقال الاستئنافي وأساسا الأمر بإجراء بحث في النازلة لإثبات خلو ذمته من واجبات الكراء عن الفترة المذكورة يستمع فيه لشهود الاشهادات الكتابية، واحتياطيا الأمر بتوجيه اليمين للمستأنف وفق الفصل 85 من ق.م.م ، على أنه لم يتوصل بواجبات الكراء عن المدة المذكورة وينتهي النزاع، وفي حالة نكوله او امتناعه ترتيب كافة الآثار القانوني ، وفق الطلب المضمن بملتمسات المقال الاستئنافي.

و بناء على المذكرة الرد المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2019/10/02 جاء فيها ان المستأنف ظل يماطل ويستغل المحل موضوع النزاع اكثر مدة ممكنة ولا يزال يواصل ذلك من خلال ملتمساته باجراء بحث ويثير مجموعة من الدفوف دون جدوى مما يتعين ردها، وأن هذا طلب توجيه اليمين يعتبر طلب جديد لا يمكن توجيهه في المرحلة الاستئنافية اعتبار للمدة 143 من ق.م.م هذا من جهة ومن جهة ثانية أن العقد المبرم بين الطرفين هو عقد كتابي يقتضي تسليم الوجيبة الكرائية مقابل وصل اداء، وانه في حالة رفض تسليم الوصل او تعذر العرض اعطاه المشرع إمكانية ايداع تلك المبالغ بصندوق المحكمة عن طريق مؤسسة المفوض القضائي كما قام بذلك المستانف نفسه في مجموعة من المبالغ التي أدلى بمحاضرها، ولا يعقل المطالبة باليمين في جميع الحالات رغم التنصيص على أن المبالغ التي تتجاوز 10.000,00 درهم لا يمكن الإبراء منها الا بالحجة الكتابية، وأن المبالغ المطالب بها هي مبالغ تتعلق بمدة طويلة ولا يمكن تسليمها جميعها دون الحصول على تواصيل بذلك، وأن المستأنف استغل تواجده خارج ارض الوطن للاستحواذ على واجبات الكراء عن المدة المحكوم

بها، وأن توجيه اليمين له وهو يعلم علم اليقين انه مقيم خارج ارض الوطن فيه تعسف لعدد امكانية دخوله للأرض الوطن حتى الصيف المقبل، وبذلك سيستغل المحل موضوع النزاع سنة أخرى إضافية، لذلك يلتمس رد جميع دفوع المستأنف وبتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبناء على القرار التمهيدي بإجراء بحث عدد 874 المؤرخ في 2019/10/23 الذي أدى به المستأنف عليه اليمين على أنه لم يقبض ولم يتسلم أي وجيبة كرائية من شهر 2014/8 الى 2016/11/30 من طرف المستانف.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المستأنف على البحث بجلسة 2020/02/12 أن الفصل 253 من ق.ل.ع. ينص على أنه " اذا كان الملتزم به ايرادا مرتبا أو وجيبة كرائية أو غيرها م الأداءات الدورية، فإن التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله" ، والحالة هذه فإن العارض يلتمس إلغاء الحكم المستانف فيما قضى به من أداء الكراء عن الفترة من 2013/01/01 الى غاية 2014/07/30 لوجود وصل الكراء المذكور. كما ان العارض يلتمس الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء الكراء عن شهري يناير وفبراير 2019 لوجود توصيلي إيداع الكراء بخصوصهما بصندوق المحكمة كما هو ثابت من خلال وصل الإيداع ومحضر العرض العيني المدلى بهما رفقة المقال الاستئنافي.

وبناء على تعقيب دفاع المستأنف عليه بجلسة 2020/02/12 ان المستأنف لم يضف أي جديد في الملف ولم يثبت أدائه المبالغ المستحقة لفائدة العارض. واعتبارا لما تم بيانه بمذكرات العارض السابقة يلتمس الحكم برد جميع دفوع المستأنف وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2020/02/12 ألفي خلالها بالمذكرات التعقيبية المشار إليها أعلاه وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي المشار إليه أعلاه بجلسة 2020/02/19.

المحكمـــــــــة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطة أعلاه.

حيث اعتبارا لتمسك الطاعن بإجراء بحث وتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه بخصوص عدم توصله بالواجبات الكرائية عن المدة من 2013/01/01 الى 2016/11/30 أمرت المحكمة بإجراء بحث حضره الأطراف ودفاعهما وأدى المستأنف عليه اليمين على أنه لم يتسلم من المستأنف أي وجيبة كرائية من شهر 2014/8 الى 2016/11/30.

وحيث استدل الطاعن بوصلي كراء عن شهر يوليوز 2014 وكذا وصل كراء عن شهر شتنبر 2011 والذين اطلع عليهما المستأنف عليه ولم يبد بشأنهما أي تحفظ، وبما أن إدلاء الطاعن للوصولات المشار إليها أعلاه وعدم تحفظ المستأنف عليه عن أداء القسط الأخير من الالتزامات الدورية يقوم قرينة لفائدة الطاعن تعفيه من إثبات انقضاء الالتزام بالنسبة للأقساط السابقة وهي قرينة قطعية لا تقبل إثبات العكس تماشيا مع ما ينص عليه الفصل 253 من ق.إ.ع. من أنه اذا كان الملتزم به ايرادا مرتبا أو وجيبة كرائية أو غيرها من الأداءات الدورية فإن

التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرنية على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله.

وحيث ثبت من خلال الاطلاع على محضر عرض عيني وإيداع المؤرخ في 2019/04/15 أن الطاعن عرض وأودع الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يناير 2019 الى 2019/03/31 بتاريخ 2019/04/15.

وحيث تأسيسا على ما سبق وبأداء المستأنف عله اليمين الموجهة إليه لحسم النزاع بين الطرفين بخصوص المدة من غشت 2014 الى 2016/11/30 التي تظل عالقة بذمة الطاعن بصفة لا رجعة فيه وفق ما يستفاد من نص الفصل 85 من قانون المسطرة المدنية ، في حين تظل المدة السابقة لهذه المدة من 2013/01/01 الى 2014/07/30 غير مستحقة باستدلال الطاعن للوصولات الكرائية عن الشهور يوليوز 2014 وكذا نونبر 2011 كما ان الطاعن أثبت أداءه عن طريق العرض والإيداع لشهري يناير وفبراير 2019 حسب الثابت من المحضر المؤرخ في 2019/04/15. وبما ان ذمة الطاعن ظلت مليئة بالواجبات الكرائية من 2014/08/01 الى 2016/11/30 فيكون عنصر التماطل قائما ومبررا للإفراغ مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تعديله وحصر المبلغ المحكوم به في حدود مبلغ 50.400 درهم عن المدة من 2014/08/01 الى 2016/11/30.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهـذه الأسبــاب

فإن **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكـــل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و حصر المبلغ المحكوم به عن المدة من 2014/08/01 الى 2016/11/30 في مبلغ 50.400 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

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

الرئيس والمقرر **كاتب الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **780**
بتاريخ: **2020/02/19**
ملف رقم: **2019/8206/3554**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2020/02/19**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: **السيد أحمد** *********

عنوانه :

الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ سعيد المعتمد المحامي بهيئة الدار البيضاء .

بصفته مستأنفا من جهة

وبين : **السيد ********* المصطفى**

عنوانه :

ينوب عنه الأستاذ رشيد بكراري المحامي بهيئة الدار البيضاء .

بصفته 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.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2020/02/12 .

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 أحمد ********* بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/07/04 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1819 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/02/26 في الملف عدد 2018/8206/9060 و الذي قضى في الشكل قبول الطلبين الاصلي والمضاد و في الموضوع في الطلب الاصلي الحكم بالمصادقة على الانذار وافراغ المكتري هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بحي سيدي عثمان بلوك 12 الرقم 40 مكرر الدار البيضاء وتحميل الطرفين الصائر مناصفة و في الطلب المضاد الحكم على المكري بأدائه لفائدة المكتري تعويضا عن الافراغ قدره 145.940,00 درهم وتحميل الطرفين الصائر مناصفة.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد أحمد ********* تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/09/25 عرض من خلاله انه يؤجر محلا للمدعى عليه , وقد اصبح في حاجة ماسة للمحل قصد استعماله بصفة شخصية مما ادى به الى انذار المدعى عليه من اجل الافراغ توصل به بتاريخ 2018/05/29. ملتمسا الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الكراء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل والصائر. مدليا بالانذار ومحضر تبليغه وشهادة ملكية وعقد الكراء .

وبناءا على جواب نائب المدعى عليه مع مقال المضاد مؤدى عنه بتاريخ 2018/10/26 والذي جاء فيه ان افراغه من المحل يؤدي الى فقدانه حق الكراء والزبناء فضلا عن فقدانه لمصدر رزقه لذلك يكون محقا في المطالبة بالتعويض ملتمسا إجراء خبرة لتحديد التعويض مدليا بالانذار والتصريح بالسجل التجاري .

و بناءا على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2018/11/13 تحت عدد 1577 والقاضي باجراء خبرة اسندت مهمة القيام بها للخبير امحمد الرياحي.

و بناءا على تقرير الخبرة المنجزة المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة و الذي خلص فيه الخبير الى تحديد التعويض المستحق عن افراغ المحل موضوع النزاع في مبلغ 145.940,00 درهم.

و بناءا على ادلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيب بعد الخبرة بجلسة 2019/02/19 جاء فيها ان الخبير اخذ بالتصريحات المجردة للمدعى عليه الذي لم يدل بفواتير شراء السلع و لا بفواتير الكهرباء او الهاتف، كما ان العناصر التقويمية التي اعتمدها الخبير لم تكن موضوعية و ان مبلغ التعويض المقترح هو مبالغ فيه و لم يراعي مواصفات المحل و موقعه و كذا تجهيزاته، لاجله يلتمس الحكم باستبعاد الخبرة المنجزة و الحكم بحصر مبلغ التعويض عن الافراغ في مبلغ لا يتجاوز 80.000,00 درهم.

و بناءا على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة بجلسة 2019/02/19 جاء فيها ان الخبير كان تقريره في جميع جوانبه غير عادل و غير سليم لكون جميع تصريحاته لم تكن منقولة بأمانة بل غير محتواها للعكس وخاصة حينما ذكر بانه عرض عليه المكري حلا توافقيا، لكن لم يتفاهما كما تجاهل الخبير اهم معطيات الدخل السنوي للرواج الاقتصادي الحقيقي للمحل و المثبت بالفواتير الصادرة عن شركات التبغ فضلا عن عدم وجود سلع يتم بيعها بدون فواتير و خاصة بطاقات التعبئة السريعة للهواتف النقالة، و ان هذه السلع تدر عليه عدة مداخيل سنوية مهمة كانت هي السبب في مطالبة المدعي بالافراغ للاحتياج الشخصي، لاجله يلتمس اساسا التصريح بكون تقرير الخبرة جاء غير مقنع بخصوص تقدير مبلغ التعويض المستحق له عن نزع يده عن محله التجاري مع الحكم بمبلغ تعويض ملائم لجميع الاضرار التي ستلحقه و التي اغفلها الخبير، و احتياطيا التصريح بمصادقته على تقرير الخبرة بخصوص المبلغ المحدد في 145.940,00 درهم.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد أحمد ********* بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنافه أنه يعيب على الحكم الابتدائي كونه جانب الصواب فيما قضى به من تعويض مبالغ فيه ، و كذا عندما لم يأخذ بعين الاعتبار الدفوعات الموضوعية المثارة من طرفه و ذلك أن المحل التجاري موضوع النزاع هو محل صغير يزاول به نشاط بسيط يتمثل في بيع المواد الغذائية، هذا من جهة أولى ومن جهة ثانية فإنه بالرجوع إلى الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليه والمرفقة بتقرير الخبرة فهي فقط تواصيل أداء للضريبة على الدخل تخص سنة 2015 وسنة 2016 ولا يوجد ضمنها تواصيل أداء الضريبة عن سنة 2017 وسنة 2018 أي لأربع سنوات الأخيرة ، ومن جهة ثالثة، فإن تلك التواصيل تحمل مبلغ 960,00 درهم عن سنة2015 ومبلغ 1800,00 درهم عن سنة 2016 بمعنى أن مدخول المحل هو ضعيف جدا، وبالتالي لا يمكن أن يقدر أجر المستأنف عليه في مبلغ48.000,00 درهم ، ومن جهة رابعة فإن الخبير المعين اعتمد فقط على التصريحات المجردة للمستأنف عليه عندما حدد ثمن السجائر والمواد الغذائية دون الاستناد إلى اية فواتير تعزز ادعاءات المستأنف عليه و من خلال ما سبق وما جاء في تقرير الخبرة، يتضح جليا أن العناصر التقويمية المعتمدة من طرف السيد الخبير لم تكن موضوعية وكان فيها نوع من المحاباة

للمستأنف عليه ، ملتمسا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله بخفض التعويض المحكوم به إلى مبلغ لا يتجاوز 80.000,00 درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر مرفقا مقاله الاستئنافي بنسخة حكم عادية .

و بناءا على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح أن دفوعات المستأنف تعتبر غير مبنية على اساس سواء من الناحية القانونية أو الواقعية وذلك اعتبارا الى أن المحل وإن كان بمساحة 10,66 مترا مربعا إلا أنه يتواجد في حي شعبي يعرف رواجا إقتصاديا كبيرا بخصوص بيع المواد الغذائية والسجائر وبطاقات التعبئة الخاصة بالهواتف النقالة و أن هذا الواقع اقره المستأنف نفسه الذي أكد على أن سبب طلبه الإفراغ هو العدد الكبير للزبناء الذين يشترون السجائر وأن هذا الأمر يسبب له ضررا نفسيا، كما أن السيد الخبير وبعد معاينته للمحل وأخذ صور فوتوغرافية له، فإن هذه الصور توضح النشاط التجاري المهم والمتمثل في بيع السجائر، بل إن عقدة بيع السجائر المبرمة مع شركات التبغ تثبت قانونية هذا النشاط ،كما أنه ورغم إدلائه للسيد الخبير بعقدة بيع السجائر على اختلاف أنواعها وكذا بفواتير بيع السجائر ، وهي فواتير رسمية صادرة عن شركات التبغ المزودة إلا أن السيد الخبير وبدون أي مبرر قانوني مشروع رفض الأخذ بها او الإشارة إليها ولا حتى ضمها لتقرير الخبرة ، بل إنه رفض إرجاعها له ضمن مجموعة الوثائق الشخصية التي سلمت له في مكتبه، و أنه ولتأكيد هذه الدفوعات فقد ضمنها في مذكرته التعقيبية بعد الخبرة مرفقة بجميع هذه الوثائق ملتمسا أساسا إجراء خبرة جديدة تأخذ بعين الإعتبار الرواج الإقتصادي الحقيقي والواقعي للمحل لاحتساب مبلغ التعويض المستحق عن أضرار الإفراغ ، و من جهة أخرى، أنه استند المستأنف في دفوعاته على أن السيد الخبير حدد دخله السنوي في مبلغ 48000 درهم وهو مبلغ مبالغ فيه ولا يستند على أي أساس قانوني وواقعي سليم ولم يدعم بالحجج الكافية المثبتة للدخل السنوي، و أن ما يتمسك به المستأنف يعتبر غير جدير بالإعتبار ويتضمن تناقضا كبيرا ، فمن جهة، يؤكد المستأنف على أن نشاطه هو مجرد بيع المواد الغذائية ومن جهة ثانية يتمسك بكون بيع السجائر بشكل كبير يشكل له ضررا نفسيا وأن بيع هذه السجائر غير مثبت بفواتير، و أن الملف الإبتدائي يتضمن من الوثائق ما يكفي لإثبات نشاط بيع السجائر وخاصة عقدة بيع السجائر مع شركات التبغ والفواتير السنوية عن بيع السجائر لعدة شركات وهي فواتير تحمل مبالغ مهمة للمعاملات التجارية في هذا النوع ،موضحا أن السيد الخبير ورغم رفضه ضم هذه الوثائق لتقرير الخبرة واعتبارها في احتساب مبلغ التعويض المستحق عن الضرر الناتج عن الإفراغ، فقد أدلى بها مجددا في مذكرته بعد الخبرة موضحا جميع دفوعاته، إلا أن هذه الدفوعات والوثائق لم تكن محط اهتمام من محكمة الدرجة الأولى ،وأنه بذلك يتعين رد جميع دفوعات المستأنف لعدم مصادفتها للصواب و التصريح والقول بتأييد الحكم الإبتدائي جزئيا فيما قضى به من تعويض، و بخصوص الاستئناف الفرعي أن المحكمة الابتدائية قد جانبت الصواب جزئيا فيما قضت به من تحديد التعويض عن الإفراغ بالإعتماد على تقرير خبرة لم يكن محايدا ولم يراع العناصر التكوينية لاحتساب التعويض عن الإفراغ وخاصة الرواج الإقتصادي، كما أن الحكم الإبتدائي وإن قضى بمبلغ تعويض عن الإفراغ إلا أنه بالرجوع للأساس الذي حدد به هذا التعويض فهو أساس غير قانوني وغير واقعي، بل تم بشكل غير عادل وأغفل أهم عنصر فيه وهو الرواج الإقتصادي ، و أنه خلال المرحلة الإبتدائية سبق له وأن أكد بأن تقرير الخبرة لم يكن سليما، إذ يكفي الرجوع للفواتير المسلمة من قبل شركات التبغ ليتبين مدى المبالغ الكبيرة التي يتحصل عليها من خلال بيع السجائر لوحدها، ومع ذلك اتجهت المحكمة الإبتدائية في نفس اتجاه السيد الخبير واعتبرت المبلغ

المحدد من قبله هو الأساس الصحيح دون أن تمارس سلطتها التقديرية التي منحها إياها القانون ، و أنه يؤكد جميع دفوعاته التي سبق له الإشارة إليها خلال المرحلة الإبتدائية بكون السيد الخبير خلال المرحلة الإبتدائية أضر به ضررا كبيرا ولم يمارس مهمته بالشكل السليم و المحايد، كما انه تعمد إغفال مبلغ الرواج الإقتصادي الحقيقي والمثبت بفواتير رسمية ، و طالما أن الإستئناف ينشر الدعوى من جديد، يجد نفسه محقا في المطالبة باجراء خبرة جديدة تعهد لأحد الخبراء تكون مهمته الإطلاع على جميع الوثائق واخذ جميع العناصر التكوينية لاحتساب التعويض عن الافراغ ، وإن رأت المحكمة خلاف ما يراه ، يجد نفسه محقا في المطالبة بتاييد الحكم الإبتدائي جزئيا فيما قضى به من تعويض عن الإفراغ مع تعديله وذلك برفع مبلغ التعويض إلى الحدود المقبولة والمناسبة للضرر الحاصل له وخاصة فقدانه للرواج الإقتصادي والأصل التجاري والزبناء الذين كونهم طيلة أكثر من 17 سنة ، ملتمسا رد جميع دفوعات المستأنف والقول بتأييد الحكم الإبتدائي جزئيا فيما قضى به و في الاستئناف الفرعي التصريح والحكم برفع مبلغ التعويض المستحق عن الإفراغ وعن فقد الأصل التجاري الذي تم إنشاؤه منذ تاريخ 2002/9/30 إلى الحدود الملائمة للرواج الإقتصادي ومبلغ المعاملات ، و إحتياطيا اجراء خبرة جديدة تعهد لخبير تكون مهمته الأخذ بعين الإعتبار الرواج الإقتصادي الحقيقي الممارس في المحل موضوع الدعوى. مرفقا مذكرته بنسخة من الحكم الابتدائي.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 764 الصادر بتاريخ 2019/10/02 والقاضي باجراء خبرة بواسطة الخبير موسى الجلولي والذي انجز تقريرا خلص فيه الى اقتراح التعويض بمبلغ 88000 درهم .

و بناءا على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح أن السيد الخبير ورغم وضوح القرار التمهيدي والمهمة المسندة إليه إلا أنه ذهب إلى تأكيد تصريحات المستأنف بخصوص كرائه لمحل تجاري جديد في نفس الزنقة بسومة كرائية الشهرية قدرها 1600 درهم ومبلغ 120000 درهم مقابل تخفيض الكراء، وهي واقعة غير صحيحة وغير ثابتة في نازلة الحال، بل إنه لم يصرح بذلك، وأنه إن فعل لألزمه الخبير بالإدلاء بعقد الكراء بخصوصها كما فعل بخصوص باقي الوثائق التي طلبها منه، وأن الخبير وبدون أي مبرر مقبول، اعتمد على تصريح المستأنف واستند على سومة كرائية لمحل مجهول وغير ثابت ليحدد الفرق بين السومتين، بل إنه جعل واقعة الكراء المزعومة دليلا وأمرا واقعا وأسس عليه جميع نتائجه بدءا من الفرق بين السومتين ثم مصاريف التنقل للمحل الجديد وعقد الزبناء الذي جعله غير محقق بالنظر إلى أن المحل المزعوم يوجد في نفس الزنقة، وأن تقرير الخبرة في هذا الخصوص لم يكن محايدا ولا قانونيا ولا حتى واقعيا، وإنما نسب له تصريحات لم تصدر عنه ، وإلا لطلب الخبير منه تمكينه من عقد الكراء الجديد تأكيدا لتصريحاته كما فعل بخصوص مزوديه من مادة السجائر، ومن جهة ثانية أن السيد الخبير لا يمكنه بأي حال من الأحوال أن يعتبر سومة كرائية لمحل مجهول دون إثبات للوصول إلى النتائج التي وصل إليها، كما أنه للإشارة فقط، وحسب تصريحه في تقرير الخبرة أن السومة الكرائية للمحل الجديد هي 1600 درهم مع أداء المكتري لمبلغ 120000 درهم مقابل خفض السومة الكرائية، مما يعني أن السومة الكرائية الحقيقية للمحل الجديد ليست 1600 درهم ، بل اكثر من ذلك، وان أداءه لمبلغ 120000 درهم من أجل تخفيض الكراء فهو ضرر مادي لحقه من جراء الكراء الجديد، لذا كان على السيد الخبير عند أخذه بتصريحات المستأنف أن يأخذها مجتمعة ويعتبر مبلغ 120000 درهم المؤدى من أجل تخفيض الكراء يستحقه المطالبة باحتسابه في تحديد الأضرار اللاحقة به نتيجة الإفراغ

للإحتياج، وأن الخبير وبتجاهله لهذا المعطى وعدم ثبوت واقعة الكراء الجديد بالحجة المكتوبة ألزمه أن يحدد واجب الكراء المعمول به في المنطقة لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ للإحتياج، وأن المحكمة أمرت في قرارها التمهيدي السيد الخبير بالإنتقال إلى المحل موضوع النزاع ومن بين ما يقوم به أن يحدد أهمية النشاط المزاول فيه، وأن الخبير أكد سواء من خلال تصريحاته أو صوره المدلى بها في تقرير الخبرة أن المحل يحتكر نشاط بيع السجائر وذلك بشكل كبير، كما أنه ضم شواهد شركات التبغ المزودة له بتلك البضائع، و أنه بالرجوع لفواتير التزويد بهذه المنتوجات فهي تشكل نشاطا تجاريا كبيرا ومهما وأن الخبير ولكي يبرر تقديراته ذهب إلى تصريحات المستأنف بخصوص كراء محل جديد في نفس الزنقة ورتب عليه عدة نتائج في صالح رب الملك، ودون أي إثبات، كما أن السيد الخبير لم يأخذ بالقرار التمهيدي بخصوص تحديد أهمية النشاط المزاول في المحل فبرر رفض الأخذ بالرواج الإقتصادي التصريح الضريبي الذي اختاره دون سواه وأن تقرير الخبرة لم يكن محايدا ولا منطقيا، بل استند على معطيات غير واقعية وغير حقيقية لتقرير الخلاصة التي انتهى إليها والتي جعلها بكل بساطة في مصلحة رب الملك ورغما عن الواقع والقانون، وحول إجراء خبرة جديدة يكون تقرير الخبرة المنجز في الملف غير مستند على أساس سواء من الناحية قانونية أو الواقعية، مما يتعين معه عدم اعتباره والتصريح والأمر بإجراء خبرة جديدة تعهد لخبير جديد تكون مهمته الأخذ بعين الإعتبار النشاط المزاول الحقيقي وما هو مثبت في فواتير التزوير بمادة التبغ و غيرها من المواد والتي تثبت حقيقة النشاط المزاول وأهمية رقم المعاملات الحقيقية، لذلك يلتمس رد تقرير الخبرة المنجزة في الملف، والقول بكون مبلغ التعويض المحكوم به ابتدائيا وإن كان هزيلا إلا أنه لم يكن بهذا المستوى من التحيز والتعسف ، واحتياطيا بإجراء خبرة جديدة.

و بناءا على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المستأنف عليه صرح للسيد الخبير بأنه لا يمسك محاسبة نظامية وأنه خاضع للنظام الجزافي فيما يخص التصاريح الضريبية بالدخل وأدلى بشهادة الدخل العام صادرة بتاريخ 13-1-2020 عن سنوات من 2014 إلى 2019، وأن الدخل السنوي الجزافي هو: 48.000,00 درهم، وأن المستأنف عليه أكد للسيد الخبير بأنه اكترى مؤخرا محلا تجاريا آخر بجوار المحل التجاري موضوع النزاع بسومة كرائية قدرها 1600,00 درهم في الشهر وسلم مالكه مبلغ 120.000,00درهم مقابل تخفيض الكراء، وأن مساحته أكبر من مساحة المحل التجاري الحالي، وأن هذه الخبرة جاءت مستوفية لجميع الشروط القانونية، وأنه تفاديا لإطالة المسطرة، لذلك يلتمس المصادقة على تقرير الخبرة.

و بناءا على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2020/02/12 ألفي بالملف مذكرة بعد الخبرة لنائب المستأنف تخلف دفاع الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2020/02/19 .

محكمـة الاستئنـاف

حيث عرض كل من المستأنف أصليا و المستأنف فرعيا أوجه استئنافهما تبعا لما سطر.

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف فرعيا بتاريخ 2018/5/29 مبني على الاستعمال الشخصي وهو ما يجد سنده في المادتين 7 و 26 من قانون 49.16 .

وحيث نازع كل من المستأنف أصليا و المستأنف فرعيا في التعويض المحكوم به وطالبا بتعديله نقصا بالنسبة للأول وزيادة بالنسبة للثاني ، إلا أنه وطبقا للمادة 7 من قانون 49.16 فإن المكتري يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة ، بالإضافة الى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات ، وما فقده من عناصر الأصل التجاري ، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل ، وأنه و أمام منازعة الطرفين لما خلص إليه الخبير المعين ابتدائيا من تعويض ، فقد قررت هذه المحكمة إجراء خبرة أخرى بواسطة الخبير موسى الجلولي الذي أنجز تقريرا خلص فيه الى تحديد التعويض في مبلغ 88000 درهم ، وهو التقرير الذي تبين بعد الاطلاع عليه أنه أنجز وفق الشروط الشكلية المتطلب قانونا ، كما أنه ومن الناحية الموضوعية فقد تبين أن ما حدده الخبير من تعويض عن حق الإيجار في مبلغ 31920 درهم كان بالاعتماد على الفرق بين السومتين المكترى بها المحل(935 درهم) و المشاهرة لمحل مماثل(1600 درهم) ، مع العلم أن هذه المشاهرة الأخيرة جاءت متقاربة مع ما ضمن في تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا والتي أشار فيها الخبير أن السومة الكرائية لمحلات مماثلة ما بين 1500 درهم و 2000 درهم ، وأنه وبصرف النظر عما أثاره المستأنف فرعيا بشأن السومة التي استند عليها الخبير بأنها كانت بناءا على تصريحات لم يدل بها ، رغم أن التقرير المذكور قد تضمن تصريحات الطرفين بما في ذلك تصريح الطاعن بأنه بالفعل اكترى محلا مجاورا بسومة 1600 درهم ومساحته أكبر من مساحة المحل موضوع النزاع وهو التصريح الذي وقع عليه فإن ما اعتمده الخبير بهذا الخصوص يبقى تقديرا مناسبا بالنظر الى السومة المكتراة بها محلات مجاورة للمدعى فيه ، كما أن تقدير الخبير لعنصر الزبناء في مبلغ 48000 درهم و الذي يمثل سنة من معدل الربح المصرح به ، وهو المعدل الذي يتم الأخذ به عند احتساب هذا العنصر، طالما أن هذا الدخل هو المصرح به وهو الذي أوجبت المادة أعلاه اعتماده بناءا على ما ضمن بالتصاريح الضريبية و التي تعكس حقيقة الربح المصرح به دون غيرها من الوثائق ، إلا أنه و بالنظر لطول مدة الكراء التي تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد هذا العنصر فقد قررت هذه المحكمة اعتماد نفس الدخل المصرح به لكن لاكثر من سنة ودون احتساب بعض التعويضات التي تم اعتبارها رغم أنها لاتدخل ضمن عناصر التعويض التي اشترطتها المادة 7 من قانون 49.16 الشيء الذي تقرر معه حصر التعويض عن ضرر الإفراغ في مبلغ 100000 درهم و الذي يبقى تعويضا مناسبا لمزايا المحل بالنظر لطول مدة الكراء والسومة المتواضعة وموقع المحل ، وأنه لا مبرر لاجراء خبرة أخرى مادام أنه قد توفر للمحكمة من العناصر ما يكفي لتحديد التعويض والعادل عن ضرر الإفراغ .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لـهذه الأسبـــــاب

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

في الشـكل : قبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : بتاييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلـغ المحكوم بـه كتعويض عن الإفراغ في 100000 درهم وجعل الصائر بالنسبة .

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

الرئيسة المستشارة المقررة كاتبة الضبط

س.ص

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **834**
بتاريخ: **2020/02/24**
ملف رقم: **2019/8206/1872**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2020/02/24**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

عائشة مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة السيد كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **الحاج *********

عنوانه :

ينوب عنه الأستاذ محمد مشكور المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : **ورثة عبد السلام *********

عنوانهم :

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

ملف رقم: **2019/8206/1872**

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 2020/02/17 .

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.

حيث بتاريخ 22 مارس 2019 تقدم الحاج ******* بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله الحكم عدد 2688 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/03/21 في الملف عدد 2017/8206/11129 القاضي على المستأنف عليهم بأدائهم لفائدته مبلغ 37250,00 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح يناير 2003 إلى ماي 2017 و رفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إن الإستئناف قدم داخل الأجل القانوني و من ذي صفة و مؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف و من الحكم المستأنف أن الحاج ******* تقدم بواسطة محاميه بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن بالقيسارية رقم 25 زنقة العافية المدينة القديمة الدار البيضاء و الذي يكترونه منه ورثة ******* عبد السلام بسومة شهرية قدرها 250,00 درهم إلا أنهم توقفوا عن الأداء منذ شهر يناير 2005 فوجه لهم إنذارا أشعرهم من خلاله بأداء الكراء لغاية شهر ماي 2017 في مبلغ 37250,00 درهم إلا أن مستخدما لديهم رفض التوصل به و أن التماطل بذلك يكون قائما في حقهم و التمس لأجل ما ذكر الحكم له بالمبلغ المذكور مع المصادقة على الإنذار و إفراغ الورثة من محل النزاع هم و من يقوم مقامهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم ، و بعد استدعاء المدعى عليهم و تنصيب قيم في حقهم صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المدعى و ذلك للأسباب التالية :

أن المحكمة لم تصادف الصواب لما قضت برفض طلبه الرامي للإفراغ و الحال أن الإنذار الذي وجه للمكترين كان تبليغه صحيحا و مطابقا للقانون و منسجما مع ما استقر عليه العمل القضائي الذي اعتبر أنه عند تعذر التبليغ و رفض المبلغ إليه أو من يقوم مقامه التوصل يكتفي المبلغ إليه تعزيزا لشهادته بذكر أوصاف المبلغ إليه ، كما أن العمل القضائي دأب في نوازل عدة على أن المفوض القضائي غير ملزم بالتحقق من هوية المبلغ إليه و بأن مهمته تكون مقتصرة فقط بالانتقال الى موطن المبلغ إليه و تبليغه شخصيا أو كل من يقوم مقامه من أقارب و خدم و

مستخدمين و تضمين ذلك في شهادة التسليم و أنه في النازلة فإن المفوض القضائي قد عمل على وصف المستخدم الذي كان بالمحل لما رفض الإدلاء له بهويته و كذا التوقيع ، فيكون بذلك قد طبق قواعد التبليغ و حرص بأن يكون التبليغ سليما خلافا لما ذهب إليه الحكم في تعليله بشأن ذلك عن غير أساس و بالتالي فإنه لما كان تبليغ الإنذار صحيحا و المكترون قد أخلوا بالتزاماتهم لعدم أدائهم للكراء منذ سنة 2005 فإن المطل في الأداء يكون قائما في حقهم و التمس لما ذكر إلغاء الحكم فيما قضى به من رفض لطلب الإفراغ و بعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار و إفراغ المستانف عليهم هم و من يقوم مقامهم من المحل التجاري موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم ، و مدليا بنسخة من الحكم المستأنف .

و حيث أدرج الملف بجلسة 2020/02/17 ، و نصب قيم في حق المستأنف عليهم و تقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار بجلسة 2020/02/24 .

محكمـة الإستئـناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانبة الصواب فيما قضى به من رفض لطلب الإفراغ و الحال أن التبليغ الذي أنجز بشأن الإنذار صحيح و مرتب لأثاره القانونية .

و حيث إنه بتفحص محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي الحسين بوسبعي بتاريخ 2017/06/06 يتبين أن هذا الأخير قد ضمنه بأنه عند انتقاله لعنوان التبليغ وجد مستخدما حسب تصريحه رفض الإدلاء له بهويته و وصفه في المحضر كما سجل فيه على أنه امتنع عن التوصل .

و حيث إن التبليغ الذي يكتسي الحجية هو ذلك الذي يكون مستجمعا لكافة البيانات و الشكليات المنصوص عليهاقانونا و هي الأسماء العائلية و الشخصية ، و مهنة و موطن أو محل إقامة الطرف و هي بيانات لها من الأهمية لمعرفة صفة الشخص الذي انجز له التبليغ ، و على هذا الأساس اوجب مشرع قانون المسطرة المدنية من خلال الفصل 39 تبيان في وثيقة التبليغ من سلم له الإجراء و في ذلك ذهب المجلس الأعلى لمحكمة النقض حاليا في قرار بأنه يجب تضمين شهادة التسليم بيان اسم من سلم له الإستدعاء لأنه بذكر الإسم تعرف صفة المستلم أو لرافضه و في قرار تحت عدد 832 صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2002/10/10 في الملف عدد 01/487 ذهب فيه إلى أن " عدم صدور رفض التسليم من المعني بالأمر شخصيا ، و عدم الإشارة **الى الإسم الكامل** لمن صدر عنه ذلك الرفض حتى يتأتى التأكد ، مما إذا كان من بين الأشخاص الذين لهم الصفة في التسليم نيابة عن المعني بالأمر ، يعطي للملزم الحق في التمسك بعدم إمكان الاحتجاج عليه برفض تسلم يجهل اسم من صدر عنه " .

و حيث إن تبليغ الإنذار مثل تبليغ الاستدعاء ،ز تنطبق عليه نفس قواعد التبليغ ، و لكي يكون تبليغ الإنذار صحيحا يتعين ، و كما ذكر أن يتضمن المحضر المتعلق به الإسم الكامل لمن صدر عنه رفض التوصل ، و أنه في

النازلة الماثلة لما كان محضر التبليغ تضمن رفضا لتسلم الإنذار من مستخدم من غير تبيان اسمه الكامل يكون غير مرتب لأثره و لو عمل المفوض القضائي القائم بالتبليغ على وصفه لأن وصف المستخدم لا يحل محل بيان الإسم الذي أوجبه المشرع ذكره في وثيقة التبليغ لأنه ببيان الإسم تعرف صفة المبلغ له (مستخدم أو قريب) إذا لم يكن المعني بالتبليغ هو الذي رفض التسلم شخصيا ، كما أوضح القرار السالف بيانه و بالتالي و خلافا لما تمسك به الطاعن في استئنافه فإن الحكم المستأنف لما قضى برفض طلب الإفراغ لكون التبليغ المنجز بشأن الإنذار غير مرتب لأثره لعدم تبيان اسم المستخدم رافض التوصل به ، كان صائبا و يتعين تأييده .

و حيث إنه برد الاستئناف لعدم استناده لأسباب سائغة تحمل رافعه الصائر

لهـذه الأسبــاب

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

في الشكـل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف 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: **879**
بتاريخ: **2020/02/26**
ملف رقم: **2018/8206/4048**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** بتاريخ **2020/02/26**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

حليمة الغنضور مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: **السيد خالد** ********.

عنوانه :

ينوب عنه الأستاذ ماموني الحسين المحامي بهيئة الرباط.

بصفته مستأنفا من جهة

وبين : **السيد جعفر** ******** .

عنوانه :

ينوب عنه الأستاذ عبد الله المارودي و كذا الأستاذ حسن حاجين المحاميان بهيئة الرباط.

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

ملف رقم: **2018/8206/4048**

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.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2020/02/19

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 خالد ******** بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2018/06/08 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1195 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2018/03/21 في الملف عدد 2018/8206/170 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليه خاليد ******** لفائدة المدعي جعفر ******** مبلغ 29400 درهم كواجبات عن المدة الممتدة من فاتح يونيو 2017 الى 2018/01/01 ومبلغ 2940 كواجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وإفراغه هو او من يقوم مقامه من المحل الكائن عمارة 42 حي المغرب العربي بلوك Aالمسيرة 2 تمارة وتحميله الصائر ورفض باقي الطلب.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2018/5/25 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفه بتاريخ 2018/6/8 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد جعفر ******** تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2018/01/12 عرض من خلاله أن المدعى عليه يعتمر منه المحل التجاري الكائن بتمارة حي المغرب العربي المسيرة 2 رقم 1 عمارة 42 بلوك A تمارة بسومة شهرية قدرها 4200 درهم وانه مند 2017/06/01 تقاعس عن أداء الوجيبة الكرائية وانه وجه اليها انذارا بواسطة مفوض قضائي وان هذا الأخير بعد تردده على المحل حرر محضرا اخباريا بكون المحل مغلق لأجله فانه يلتمس الحكم على المدعى عليه بأداءه له مبلغ 33600 درهم الذي يشمل واجبات الكراء عن المدة من 2017/06/01 الى 2018/01/01 و مبلغ 3360 درهم واجب ضريبة النظافة و الحكم بافراغه من المحل هو

او من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير مع النفاذ المعجل وارفق المقال بعقد كراء – محضر تبليغ الانذار و شهادة الملكية.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد خاليد ******** بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنافه أن الحكم جانب الصواب فيما قضى به من أداء وافراغ، وان المستأنف عليه فوت عليه فرصة الدفاع على نفسه بعدم تبليغه بالاستدعاء بصفة قانونية مكتفيا بالسهر على التبليغ بالبريد المضمون إلى المتجر موضوع الدعوى بخلاف تبليغه للحكم بعنوان منزله وانه يدلي للمحكمة بما يثبت كونه كان يحول مبالغ الكراء الشهرية إلى حساب المستأنف عليه بانتظام مند شهر يونيو 2017 وقيمتها 26.000 درهم ، وأنه يحتفظ بحقه بالإدلاء بباقي التواصيل التي تتبث إبراء ذمته من كراء المدة المتبقية، وأن ثبوت التزام المستأنف بالأداء عن طريق التحويل البنكي والإيداع يرفع عنه صفة التماطل مما يجعل الإنذار المبلغ له غير ذي موضوع، والحكم غير مرتكز على أساس فيما قضى به من إفراغ، لذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض طلب الأداء والإفراغ، وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ، و إيصالات ، صورة من مقال مختلف.

و بناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه قد تم اتفاق بينه وبين الطرف المستأنف على اساس أن يتنازل عن الدعوى وهو ما تم بالفعل، ملتمسا الاشهاد على هذا التنازل مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك وأرفق مذكرته بتنازل عن الدعوى، واتفاق.

و بناءا على المذكرة المرفقة بتنازل المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه وقع صلح مع السيد خاليد ******** بصفته الطرف المستأنف، وأنه لاثبات هذه الواقعة يدلي ب : اتفاق تنازل بين اطراف الدعوى الاصلية عددها 2018/8206/170، والاشهاد على كون الطرف المستأنف قد غادر العين المكتراة وسلم جميع المفاتيح له بتاريخ 2018/08/01، لذلك يلتمس الاشهاد له بأنه يتنازل عن موضوع الدعوى وعن الحكم الابتدائي.

و بناءا على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2020/02/19 بلغ نائب المستأنف بكتابة الضبط و ألفي بالملف مذكرة مرفقة بتنازل عن الدعوى مقدمة من طرف الأستاذ عبد الله المارودي عن المستأنف عليه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2020/02/26.

محكمـة الاستئنـاف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه بجلسة 2020/02/19 ألفي بالملف مذكرة مرفقة بتنازل عن الدعوى مقدمة من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه عرض من خلالها أنه وقع صلح مع المستأنف وأنه لإثبات هذه الواقعة يدلي باتفاق تنازل بين أطراف الدعوى الأصلية عددها 2018/8206/170 والاشهاد على كون المستأنف قد غادر العين المكتراة وسلمه جميع المفاتيح بتاريخ 2018/8/1 والاشهاد على كونه يتنازل عن مقتضيات الحكم الابتدائي موضوع الطعن بالاستئناف، ملتمسا لهذه الأسباب الاشهاد له بأنه يتنازل عن موضوع الدعوى وعن الحكم الابتدائي، وأرفق مذكرته باتفاق موقع بين المستأنف والمستأنف عليه بمقتضاه اتفقا على أن المستأنف عليه يتنازل عن تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2018/3/21 في الملف عدد 2018/8206/170 وسلمه مفاتيح المحل الكائن بالرقم 1 عمارة 42 حي المغرب العربي بلوك A المسيرة 2 تمارة و الذي يعتمره على سبيل الكراء بعد افراغه ، كما أرفقت المذكرة بتنازل عن الدعوى منجز من طرف نائب المستأنف عليه الأستاذ حسن حاجين مضمونه أنه بعد الاتفاق بين موكله جعفر ******** و المستأنف خالد ******** و الذي بمقتضاه يتنازل موكله جعفر ******** عن تنفيذ الحكم المستأنف مقابل إفراغ المستأنف وتسليمه المفاتيح بتاريخ 2018/8/1 ، وأنه يتنازل عن تنفيذ الحكم وهي المذكرة التي تم تبليغها لنائب المستأنف بكتابة الضبط باعتباره محل المخابرة الذي اختاره .

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

وحيث إنه بتنازل المستأنف عليه عن الدعوى وعن الحكم موضوعها أي الحكم المستأنف، فإنه لم يعد للاستئناف موضوع مما وجب معه تسجيل تنازل المستأنف عليه عن موضوع الدعوى وعن الحكم الابتدائي موضوع الطعن بالاستئناف والتصريح بأن الاستئناف أصبح غير ذي موضوع .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لـهذه الأسبـــــاب

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

في الشـكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتسجيل تنازل المستانف عليه عن الدعوى موضوع الإستئناف وعن الحكم المستأنف و التصريح بأن الاستئناف اصبح غير ذي موضوع وتحميل المستأنف عليه 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
بالدار البيضاء

قرار رقم: **1034**
بتاريخ: **2020/03/04**
ملف رقم: **2018/8206/6190**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء**

بتاريخ **2020/03/04**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة ومقررة

مستشارة

مستشـــــارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد محمد ********

عنوانه

ينوب عنه الأستاذ عمر زعاج المحامي بهيئة الرباط

بوصفه مستأنف من جهة

وبين : **السيد محمد ********

عنوانه بالرقم

ينوب عنهما الأستاذ زهير منعم 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 2020/02/26.

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 المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد ****** بواسطة دفاعه بتاريخ 2019/09/16 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2019/06/18 تحت عدد 2616 ملف عدد 2018/8206/529 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع باداء المدعى عليه السيد محمد ****** لفائدة المدعي السيد محمد ****** مبلغ 6.500 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 2017/10/01 الى غاية 2018/02/31، والحكم بادائه مبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل، مع الحكم بافراغه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري وتحميله الصائر ورفض الباقي.

في الشكل:

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

حيث إن المقال الإضافي هو مترتب عن المقال الأصلي قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه يكري للمدعى عليه المحل التجاري ريم 102 حي المغرب العربي المسيرة 2 تمارة بسومة قدرها 1.300 درهم، و أنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2017/10/01 إلى غاية 2018/02/28 ، وانه قام بتوجيه إليه إنذارا قصد الاداء والإفراغ بقي بدون جدوى لأجله يلتمس الحكم بأدائه له مبلغ 6.500 درهم عن الواجبات الكرائية و مبلغ 500 درهم عن ضريبة النظافة من 2017/10/01 إلى غاية 2018/02/31 ، والحكم بأدائه مبلغ 2.000 درهم كتعويض عن التماطل و الحكم بغرامة تهديدية عن كل يوم تأخير عن التنفيذ تكون محددة في مبلغ 500 درهم مع النفاذ المعجل و الحكم بإفراغه من المحل المكتري هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها و تحميلها الصائر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي وباسطة نائبه بتاريخ 2018/03/19 و التي ارفقها بأصل شهادة الملكية و عقد كراء و إنذار و محضر تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2018/05/14 و التي جاء فيها أنه و بالرغم من قيامه بأداء الواجبان الكرائية فإن المدعى عليه يمتنع عن تسليمه الوصولات الكرائية وأن الوصولات التي تم تسليمه اياها بعضها لا يتضمن مبلغ الكراء و بعضها الآخر لا يتضمن الشهر المؤدى عنه، مما حدا به الى توجيه انذار للمدعى عليه قصد المطالبة بتسليم الوصولات الكرائية مانحا اياه مدة 15 يوما و إلا سيكون مضطرا لإيداعها بصندوق المحكمة، و أن هذا الأخير توصل بالإنذار ولم يستجيب، و أن المكري كان يسلمه الوصولات متضمنة لجميع البيانات، إلا أنه في الآونة الأخيرة امتنع عن ذلك مما دفع بالمدعى عليه الى الامتناع عن الأداء لأجله يلتمس الحكم برد جميع الدفوع المثارة و الحكم برفض الطلب.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نابه بتاريخ 2018/06/04 و التي جاء فيها أن المدعى عليه كان عليه أن يسلك مسطرة العرض و الإيداع و التمس الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه محمد ****** .و جاء في أسباب استئنافه إن الإستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محاكم الدرجة الثانية لمناقشتها من الناحيتين الواقعية والقانونية، وينبغي في كل حكم أن يكون معللا تعليلا كافيا وواضحا ومطابقا لمضمون ومعطيات ووثائق الملف، ويجيب إيجابا أو سلبا عما أثير من دفوعات من قبل الأطراف، وإلا كان عرضة للالغاء ،وهو ما أقره قضاء محكمة النقض في عدة قرارات صادرة عنه، وأن الحكم المستأنف حين قضي بإفراغه من المحل التجاري المذكور أعلاه يكون قد جانب الصواب فيما قضى به ولم يأخذ بعين الاعتبار دفوعاته ، وأنه سبق له أن أثار ابتدائيا أن المستأنف عليه كان يسلمه وصولات كرائية تتضمن جميع البيانات الكافية والواضحة كما هو ثابت من وصل الكراء المرفق بالملف الذي يبتدئ في 15 أبريل 2016 وينتهي في 15 ماي 2016 ، غير أنه في الآونة الأخيرة أصبح يسلمه وصولات لا تتضمن البيانات الكافية كما هو ثابت من وصولات الكراء عن شهر أكتوبر نونبر ودجنبر 2016 ، وأن المستأنف عليه لا يسلم له وصولات الكراء بانتظام بالرغم من أداءه له الواجبات الكرائية بصفة مستمرة ، وأنه أقدم على قطع التيار الكهربائي للمحل موضوع النزاع، ومنعه من استغلاله، مما ألحق به عدة أضرار، وأن الحكم المستأنف لم يلتفت نهائيا لدفوعاته ،واكتفي فقط بالاستجابة لمطالب المستأنف عليه ، علما أنه كان يجب على المحكمة المصدرة للحكم أن تأمر بإجراء بحث و حسما للنزاع والتأكد من واقعة الأداء من عدمه ومن وصولات الكراء المسلمة له من قبل المستأنف عليه، لذلك يلتمس الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وبعد التصدي باجراء بحث عملا بمقتضيات الفصل 55 من ق.م.م بحضور طرفي النزاع وجعل الصائر على المستأنف عليه. وأرفق نسخة تبليغية، أصل طي التبليغ، اصل 6 وصولات الكراء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2019/07/24 جاء فيها انه بالرجوع للمقال الاستئناف يتبين أنه استند على كون المستانف يؤدي الواجبات الكرائية وبأنه لا يسلمه الوصولات ، وجوابا على هذا الدفع فإنه ينفي هذه الواقعة وبأن التماطل ثابت في حق المستأنف خصوصا بعد توصله بإنذار منه من أجل الأداء وامتناعه عن ذلك و أن هذه النقطة هي كافية لرد دفوعات المستأنف ودحضها لأنه لو كان حسن النية لبادر إلى عرض المبالغ الكرائية المتخلدة بذمته أو إيداعها بصندوق المحكمة،

وأن الحكم الابتدائي المطعون فيه جاء معللا تعليلا كافيا وقد سبق له أن أجاب من خلال مقتضيات الفصل 275 من ق.ل.ع، ومادام أن المستأنف لم يبادر إلى سلوك مسطرة العرض العيني والإيداع لفائدته وفق ما هو منصوص عليه قانونا فإن ذمته تبقى عامرة بالواجبات المطالب بها من طرفه ، لذلك يلتمس رد دفوعاته والتصريح بان الحكم المستانف جاء معللا تعليلا كافيا وسليما وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 694 المؤرخ في 2019/09/18 والذي قضى بإجراء بحث حضره الأطراف ودفاعهما وأكد المستأنف ما جاء في استئنافه مصرحا أن المحل مغلق منذ سنين وتعهد بإحضار آخر توصيل ونفى المستأنف عليه التواصيل المدلى بها إلا أن كل منهما تخلف عن الحضور وألفي بالملف مذكرة تأكيدية مع مقال إضافي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2020/02/26 تخلف دفاع الطرفين رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 2020/03/04.

المحكمـــــــة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطة أعلاه.

حيث تمسك الطاعن بمجانبة الحكم المستأنف فيما قضى به دون إجراء تحقيق بخصوص ما أثاره ابتدائيا من أن المستأنف عليه كان يسلمه وصولات تتضمن البيانات الكافية ولا يسلمه وصولات الكراء بانتظام الأمر الذي جعل المحكمة تأمر بإجراء بحث حضره الطرفين ودفاعهما فأكد المستأنف دفوعاته السابقة في حين نفى المستأنف كون تلك الوصولات المستدل بها صادرة عنه وتعهد المستأنف بالادلاء بآخر وصل كرائي للتحقيق في جدية دفعه المتمسك به من قبله إلا أنه استنكف عن الإدلاء بما تعهد به فتقرر ختم البحث وإحالة الملف على الجلسة.

حيث إنه خلافا لما تمسك به الطاعن من أن سبب عدم أدائه للواجبات الكرائية المطلوبة بمقتضى الإنذار مردها إلى أنه يسلمه تواصيل لا تحمل البيانات الكافية لا ينهض سببا مبررا لعدم الأداء طالما أن المشرع مكن المكتري من سلوك المساطر القانونية للحصول على التواصيل الكرائية المستوفية لشروطها القانونية دون توقفه عن الأداء وذلك وفق ما ينص عليه الفصل 275 من ق.ل.ع. إذ يتعين عليه عرض الواجبات الكرائية على المكري عرضا حقيقيا فإذا رفض قبضها كان له أن يبرئ ذمته بإيداعها بصندوق المحكمة وهو ما لم يثبت الطاعن سلوكه لتبرئة ذمته من المطلوب من جهة وبسلوكه ذلك إضافة لما سبق يكون قد اصبح يتوفر على سند مستوف لشروطه الشكلية، ومن جهة ثانية فإن ادعاء الطاعن ان المستأنف عليه لا يمكنه من الوصولات الكرائية دفع ظل دفعا سلبيا مجردا من الإثبات، وأن دفعه بأن المستأنف عليه أقدم على قطع التيار الكهربائي موضوع النزاع ومنعه من استغلاله لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يثبته فضلا وهو لا يقوم سببا لعدم أداء الواجبات الكرائية موضوع المطالبة إلى جانب أنه استنكف عن الإدلاء بآخر وصل كرائي رغم تعهده بذلك للتأكد من ادائه للواجبات الكرائية ، مما يتعين معه رد الدفوع المثارة بهذا الخصوص.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف الذي جاء معللا تعليلا سليما واقعا وقانونا ورد الاستئناف بخصوصه.

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف.

وحيث إن الطلب الإضافي مترتب عن الطلب الأصلي .

وبما أن الطاعن لم يدل بما يفيد أداء الواجبات الكرائية المطلوبة بمقتضى الطلب الإضافي والتي تتحدد من 2018/03/01 الى 2020/02/01 وجب عنها 29.900 درهم.

وحيث ثبت من خلال الاطلاع على عقد الكراء الرابط بين الطرفين لم يتضمن اتفاق الطرفين على تحمل المكتري لواجبات ضريبية النظافة فإنها تعتبر من مشتملات السومة الكرائية وفق ما جاء في المادة 5 من القانون 16-49 وبالتالي يتعين رفض الطلب الرامي الى الحكم على الطاعن بأدائها.

وحيث إن الطاعن لم يدل بما يثبت أداء الواجبات المسطرة بالمقال الاضافي مما تظل تبعا لذلك واجبة عليه أداؤها وأن البين من وثائق الملف فإنه لا يوجد ما يفيد انذار المستأنف بأداء الواجبات الكرائية المسطرة بالمقال الإضافي مما ينتفي معه عنصر التماطل بخصوصها وهو ما يترتب عنه التصريح برفضه.

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف.

لهـذه الأسبـاب

فإن **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكـل: قبول الاستئناف و الطلب الاضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و جعل الصائر على المستأنف.

و في الطلب الاضافي : بأداء المستأنف للمستأنف عليه مبلغ 29.900 درهم واجب الكراء عن المدة من 2018/03/01 الى 2020/02/01 ورد الباقي و جعل الصائر على المستأنف.

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

الرئيس والمقرر **كاتب الضبط**

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **1035**
بتاريخ: **2020/03/04**
ملف رقم: **2019/8206/761**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء**

بتاريخ **2020/03/04**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسا ومقررا

مستشـــــارة

مستـــــــــشارا

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : **السيد سعيد** *******.

عنوانه زنقة

ينوب عنه الاستاذ رشيد داوود المحامي بهيئة الرباط.

<u>بوصفه مستأنفا من جهة</u>

وبين السادة : ******* **امحمد** – ******* **لكبير** – ******* **اليزيد** .

ورثة ******* **محمد و هم: ارملته الودغيرر حياة – العربي** ******* **– يوسف** ******* **– عثمان** ******* **بصفتهم ورثة المرحومة حليمة بنت احمد عفيفي.**

عنوانهم عمارة

ينوب عنهم الاستاذ محمد النقر و عمر مرزيق المحاميان بهيئة الرباط.

<u>بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.</u>

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 2020/02/26.

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 الذي تقدم به السيد سعيد ******* بواسطة دفاعه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/01/22 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2018/04/02 رقم 8207/17/3941 والذي قضى بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 25.500 درهم نصف الواجبات الكرائية عن المحل التجاري المكترى عن المدة من يوليوز 2015 الى متم غشت 2017 مع النفاذ المعجل والصائر.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداءا وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنهم تربطهم علاقة كرائية مع المدعى عليه بمقتضاها يكتري المحل الكائن بزنقة عثمان بن عفان رقم 43 بطانة سلا بسومة شهرية قدرها 350 درهم ، إلا أنه توقف عن أداء الكراء منذ يوليوز 2005 إلى غشت 2007 بما مجموعه 51.450,00 درهم رغم منحه أجل 15 يوم. لذلك يلتمسون الحكم عليه بأداء المبلغ المذكور ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن المطل وفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين والحكم عليه بإفراغ المحل هو ومن يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل والإكراه والصائر مدلين بصورة حكم ومحضر تبليغ إنذار.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والمؤرخة في 2018/01/15 والتي يعرض من خلالها أن الوثائق المدلى بها مخالفة لمقتضيات المادة 440 من ق.ل.ع ثم ان نصف العقار يملكه المحجوب الحنشي الذي سبق له أن وجه إنذارا بأداء الكراء ، ملتمسين الحكم بعدم قبول الدعوى مدلين بنسخة حكم وصورة لقرار محكمة النقض وإنذار.

وبناء على المذكرة التعقيبية المؤرخة في 2018/2/5 والمدلى بها من طرف نائب المدعين والتي التمس من خلالها رد دفوعات المدعى عليه لعدم وجاهتها مدليان بأصل الحكم عدد 274 وصورة لقرار استئنافي.

وبعد استفاء كافة الإجراءت المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه على مايلي: نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات المادة 1 و 3 من قانون المسطرة المدنية ، ان دعواهم والحالة تلك تبقى غير مقبولة من الناحية الشكلية لعدم ادخال كافة المالكين على الشياع في الدعوى سيما وأن المستأنف عليهم لا يملكون 4/3 من الملك المشاع حتى يمكن القول بسماع دعواهم اثر مباشرتهم لها لوحدهم دون باقي الملاك الآخرين على الشياع. وان ما سار عليه القضاء الابتدائي انما شكل خرقا صريحا لمقتضيات المادة 3 من قانون المسطرة المدنية على اعتبار أن القاضي مجبر على البت في حدود طلبات الأطراف ولا يمكنه تبعا لذلك تحوير تلك الطلبات او استبدالها بتعليلات غير صائبة، والحال ان القاضي الابتدائي وفي نازلة الحال تقمص دور القاضي الشرعي وعمد الى اجراء قسمة بين المالكين على الشياع للمحل التجاري بخصوص واجبات الكراء دونما وجه حق ودون أن يطلب منه ذلك اذ أنه وتطبيقا لمقتضيات المادة 3 من قانون المسطرة المدنية كان عليه التصريح بعدم قبول الطلب تماشيا مع تعليله القائل بأن نصف المحل مملوك على وجه الشياع للسيد المحجوب الحنشي ، فالواجب ان يطالب المستأنف عليهم أنفسهم بنصف الواجبات الكرائية في مواجهة العارض ولا يمكن للقاضي الابتدائي ان يقضي بذلك من تلقاء نفسه ودون طلب منه. وبخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق المقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود بشأن التقادم. وان واجبات الكراء المطالب بها تتعلق بالمدة الممتدة من يوليوز 2005 الى متم غشت 2017، وبالتالي تكون المدة الممتدة من يوليوز 2005 الى متم غشت 2012 قد طالها التقادم الخمسي وكان من الواجب قانونا وقضاءا التصريح برفض الطلب بشأن هاته المدة، ومن تم يكون الحكم الابتدائي قد خرق المقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود حين لم يقضي برفض الطلب بخصوص واجبات كراء المدة الممتدة من يوليوز 2005 الى متم غشت 2012. ومن تم وجب التصريح بعد الإلغاء وتصديا برفض الطلب بخصوص هاته المدة. وأرفق مقاله بنسخة حكم عادية وغلاف التبليغ.

وحيث بناء على جواب دفاع المستأنف عليهم بجلسة 2020/02/26 انه ان كان العارضين يملكون نصف العقار فإن من حقهم المطالبة بواجبات الكراء المتخلدة بذمة المكتري وان على هذا الأخير وعلى فرض أنه لا يعلم المالكين للعقار الذي يكتريه ان يلجأ الى مسطرة العرض العيني ويودع واجبات الكراء المتخلدة بذمته منذ سنين بصندوق الأمانات بالمحكمة لفائدة من يهمه الأمر هذا اذا كانت نيته سليمة. وان المستأنف عليه ما دام مكتريا للمحل فقط ليس عليه إلا أداء ما بذمته وليس من حقه الخوض في تفاصيل أخرى. وان العلاقة الكرائية ثابتة بين المستأنف والعارضين وان طلبهم بالأساس ينصب على أداء الكراء الذي امتنع عنه المستأنف رغم انتفاعه بالعين المكراة له، وانه يحق للورثة او لأحدهم أو لكل من له الحق في هذا المحل المطالبة بواجب الكراء المستحق له ضد المكتري. ومن جهة أخرى، فإن المستأنف عند توصله بالإنذار لم يقم بعرض المبالغ الكرائية على أي من الورثة أو ممن له لالحق ولم يسلك مسطرة العرض والإيداع لتبرئة ذمته من واجبات الكراء فلا يحق له ان يحاول خلق إشكال وهمي لحرمان من له الحق في هذه الواجبات. وانه

والحال كذلك يبقى كل ما أثاره المستأنف غير جدير بالاعتبار لعدم جديته وصوابيته الشيء الذي يتعين معه رد أسباب وسائل استئنافه وتحميل المستأنف صائر استئنافه.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 2020/02/26 ألفي بالملف المذكرة الجوابية المشار إليها أعلاه وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 2020/03/04.

محكمـة الإستئـناف

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطة أعلاه.

حيث إنه اذا كان المستأنف عليهم أثبتوا صفتهم كمالكين على الشياع للمحل موضوع المطالبة الحالية وذلك في حدود النصف فإنه لا مبرر لدفع الطاعن بانعدام صفتهم في رفع الدعوى والقول بردها طالما أن صفتهم ثابتة وقائمة في حدود النصف وفقا لما جاء في القرار الاستئنافي المؤرخ في 2003/05/21 وما ورد بقرار محكمة النقض المؤرخ في 2007/06/06 فيصبح تبعا لذلك دفع الطاعن بخرق مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية مردودا سيما وأن الحكم قضى للمستأنف عليهم في حدود المستحق لهم حسب نسبة تملكهم للمحل موضوع المطالبة فهو قاضي الموضوع الذي يقضي في حدود المستحق واستنادا للوثائق المستدل بها المعتبرة قانونا وبالتالي يكون الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا قانونيا سليما يتعين معه رد الدفع أعلاه.

حيث صح ما تمسك به الطاعن بخصوص تقادم الواجبات الكرائية اعتبارا أنها من الأداءات الدورية التي تتقادم بمرور خمس سنوات وأخذا بعين الاعتبار أن المدة المطلوب عنها الأداء تتحدد من يوليوز 2005 الى متم غشت 2017 وبما أن الطاعن بلغ بالإنذار بتاريخ 2017/09/26 فإن المدة من يوليوز 2005 الى غاية 2017/09/26 فهي متقادمة إلا أن الطاعن التمس في مقاله الاستئنافي رفض الطلب بخصوص واجبات كراء المدة الممتدة من يوليوز 2005 الى متم غشت 2012 وبالتالي فإن المحكمة لا تحكم إلا في حدود طلبات الأطراف وهو ما يتعين معه التصريح برفض واجبات الكراء عن المدة من يوليوز 2005 الى متم غشت 2012 والقول بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 10.500 درهم عن المدة من متم غشت 2012 الى غشت 2017 .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهـذه الأسبـاب

فإن **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء** وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكـــــل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 10.500 درهم عن المدة من متم غشت 2012 الى غشت 2017 و جعل الصائر بالنسبة.

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

الرئيس والمقرر **كاتب الضبط**

غ / ر

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

قرار رقم: **346**
بتاريخ: **2020/01/28**
ملف رقم: **2019/8206/2289**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء**

بتاريخ **2020/01/28**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسا

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين **السيد حسن *********

عنوانه السوق

نائبه الاستاذ محمد بنشهيبة المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين **ورثة محمد ******** وهم: مليكة بقاش وأبناؤه هاجر ومروان ********** .

عنوانهم دوار

نائبهم الأستاذ أحمد الصوفي 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 2020/01/14.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد ******* حسن بواسطة دفاعه ذ / محمد بنشبيهة بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/04/09 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/1/16 تحت رقم 286 في الملف رقم 2017/8206/10989 و القاضي : **في الشكل** قبول طلب أداء واجبات الكراء وعدم قبول طلب الافراغ **وفي الموضوع** الحكم عليه بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ (33.500,00درهم) واجبات الكراء عن المدة من شتنبر 2009 إلى غاية مارس 2015 و تحديد مدة الاكراه في حقه في الادنى و بتحميله الصائر ورفض الباقي .

في الشكــل:

حيث إنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي فإن المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 19/4/2 وتقدم بالاستئناف بتاريخ 2019/4/9 مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الاجل القانوني ومستوف لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا .

وفي الموضــوع:

حيث يستفاذ من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 17/11/24 عرضوا فيه أنهم اكروا المستأنف محلا تجاريا بسومة قدرها 500,00 درهم شهريا , وقد امتنع عن اداء واجبات الكراء مند شتنبر 2009 الى غاية ابريل 2016 فترتب بذمته مبلغ 40.000,00 درهم .

وقد تم توجيه انذار اليه للتماطل, ملتمسين الحكم عليه بأدائه مبلغ 40000,00 درهم عن واجبات الكراء.

والمصادقة على الانذار وافراغه هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير والصائر والاكراه البدني في الاقصى

وأدلوا بالانذار ومحضر التبليغ وتنازل واراثة

وبناء على جواب نائب المستأنف والذي جاء فيه ان الانذار بلغ للعارض بتاريخ 2016/07/28 والدعوى لم تقدم الا بتاريخ 2017/07/28 وانه طبقا للمادة 26 من القانون رقم 49/16 فإن حق المكري في طلب المصادقة يسقط بمرور ستة اشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكتري في الانذار

كما ان العارض كان يؤدي واجبات الكراء للمسماة مليكة بقاش وهي احدى الورثة وابتداء من ماي 2015 اصبح العارض يودع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة , ملتمسا الحكم بسقوط الحق في طلب المصادقة ورفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث

مدليا بمحاضر عروض عينية

وبعد تبادل المذكرات و الردود اصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يدفع المستأنف أساسا :

فيما يخص التقادم

حيث قضت المحكمة للطرف المستأنف عليه بواجبات الكراء عن المدة الممتدة من سبتمبر 2009 إلى غاية مارس 2015 وأن الكراء هو من الاداءات الدورية التي تتقادم بمضي خمس سنوات استنادا إلى مقتضيات الفصل 391 من قانون الالتزامات و العقود و بذلك تكون المدة التي يطالب بها الطرف المستأنف عليه و الممتدة من شتنبر 2009 إلى غاية متم أكتوبر 2012 قد طالها التقادم علما أن تاريخ المطالبة القضائية بها كان في شهر نوفمبر 2017 وبالتالي سقط حقهم في المطالبة بها للتقادم و ثانيا بالنسبة للمدة من يناير 2013 إلى غاية شهر مارس 2015 فإن العارض كان يؤدي مبالغ الكراء تارة إلى السيدة مليكة

بقاش مباشرة و تارة أخرى بواسطة أحد الشهود المسمى محمد لبطيمة وأن المستأنف يلتمس من المحكمة في اطار اجراءات تحقيق الدعوى الأمر باجراء بحث في الموضوع يستدعى له المستأنف ضدهم و كذا شهوده. لذلك يلتمس الحكم بسقوط الطلب بشأن واجبات الكراء عن المدة من 09/9 إلى متم 12/10 للتقادم .

و الأمر باجراء بحث يستدعى له شهود و الطرف المستأنف عليه بشأن المدة المطالب بها الممتدة من يناير 2013 إلى غاية مارس 2015 و تأييد الحكم فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ .

و بجلسة 2020/01/14 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنف لم يكن يؤدي واجبات الكراء الحالة عن المدة المطالب بها مستغلا ضعفهم و أن ادعاءه الاداء يعوزه الاثبات لكون المدة لاتي شملها الانذار و الحالة الاداء تبقى غير مؤداة وأن ملف المحكمة خال من اية وثيقة تفيد الاداء و أن محاضر العرض العيني تمت باسم السيدة مليكة بقاش و ليس ورثة محمد ******* الأمر الذي تكون معه محاضر العرض موجهة لغير ذي صفة و أنه من ثمة وجب رد الاستئناف المثار و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به .

وحيث عند ادراج القضية بجلسة 2020/01/14 حضرها ذ / تمانت عن ذ / الصوفي و أدلى بمذكرة جوابية و تخلف نائب المستأنف رغم سبق التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 2020/01/28.

محكمة الاستئناف

حيث دفع المستأنف بتقادم الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من شهر سبتمبر 2009 إلى غاية مارس 2015 وفق مقتضيات الفصل 391 ق.ل.ع .

وحيث إن الواجبات الكرائية باعتبارها حقوقا دورية تتقادم بمضي خمس سنوات ابتداءا من تاريخ حلول كل قسط طبقا للمقتضيات المتمسك بها .

وحيث إن مادام أن المستأنف بلغ بالانذار من اجل الاداء بتاريخ 2016/07/28 فإن الواجبات الكرائية المستحقة للمالكين تبقى محصورة في حدود الخمس السنوات السابقة لهذا التاريخ أي أنهم يستحقون فقط المدة الممتدة 2011/7 إلى متم 2015/3 أمام خلو الملف ما يفيد قطعه .

وحيث و تبعا لذلك يتعين حصر المبلغ المحكوم به في (18.000درهم).

وحيث بخصوص ملتمسه باجراء بحث حول أنه كان يؤدي الكراء للسيدة مليكة بقاش مباشرة و ثارة لاحد الشهود المسمى محمد البطيهة وذلك عن المدة من يناير 2013 إلى غاية مارس 2015 فإن الثابت من وثائق الملف المدلى به من قبل المستأنف نفسه أنه لا يوجد من بينها ما يثبت اداء الواجبات الكرائية إلى غاية مارس 2015 وبالتالي لا مبرر لاجراء بحث أو الاستماع إلى الشهود .

وحيث إنه وتبعا لذلك فإنه يتعين تأييد الحكم المستأنف في باقي مقتضياته .

لـهذه الأسبـــاب

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

في الشـــكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : باعتباره جزئيا و تعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في (18.000درهم) و تأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .

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

الرئيس المستشارة المقررة كاتب الضبط

المملكة المغربية **ل/ف**

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

قرار رقم: **569**

بتاريخ: **2020/02/11**

ملف رقم: **2019/8206/1545**

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بـ محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء**

بتاريخ **2020/02/11**

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسا

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة السيد كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: 1- السيد عبد العزيز *******نيابة عن ابنته القاصر زينب بن جلون

2 - السيد اسماعيل *******نيابة عن إبنه القاصر غالي *******

عنوانهم ب31 زنقة مصطفى المعاني بالدار البيضاء .

ينوب عنهم الاستاذ رازين محمد المحامي بهيئة بالدار البيضاء .

<u>بوصفه مستانفا من جهة</u>

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

الكائن مقرها الاجتماعي ب

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

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2020/1/28

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنفان بواسطة دفاعهما الاستاذ رازين محمد بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/2/28 يستانفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/12/18 تحت رقم 12930 في الملف رقم 17/8206/8106 و القاضي بعدم قبول دعواهما و تحميلهما صائرها.

في الشكل :

حيث أن الاستئناف قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاذ من وثائق الملف و وقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنفين تقدما بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2017/09/14 و الذي جاء فيه أنهما يملكان الكائن العقار بالعنوان المشار إليه أعلاه , وانهما أجرا منه محلا تجاريا كائنا ب 3 شارع محمد الخامس ساحة محمد الخامس الطابق 8 الشقة رقم 2 آنفا الدار البيضاء لفائدة المستانف عليها بمشاهرة قدرها 4450,00 درهم بدخول ضريبة النظافة وان المستأنف عليها تقاعست عن الأداء فتخلذ بذمتها مبلغ : 440.550,00 درهم عن المدة من فاتح فبراير 2009 إلى غاية متم أبريل 2017 على أساس مشاهرة قدرها 440.550,00 درهم مما حدا بهما توجيه إنذار إليها في إطار الفصل 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين عدة مرات آخرها كان بتاريخ 2017\04\28 وان المحل مغلق باستمرار مما تعذر معه تبليغ الإنذار المذكور , الذي يحثها فيه من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة المشار إليها أعلاه مانحين إياها أجل 15 يوما للأداء , وأنه عملا بمقتات الفصل 26 من القانون رقم 16\49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي , يلتمسان الحكم عليها شركة بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2009 إلى غاية شهر غشت 2017 على أساس مشاهرة قدرها 4450,00 درهم بمبلغ : 458.350,00 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 10.000,00 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الاكراه البدني في الأقصى في حقها , و تحميلها الصائر و المصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي رجع بملاحظة محل مغلق باستمرار بعد عدة محاولات آخرها بتاريخ 2017\04\28 و بذلك بإفراغها ومن يقوم مقامها او بإذنها من المحل التجاري الكائن ب3 شارع محمد الخامس ساحة محمد الخامس

الطابق 8 الشقة رقم 2 آنفا البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ .وعززا المقال بنسخة طبق الاصل من شهادة الملكية , بنسخة من الانذار غير القضائي , و بصورة من عقد الكراء . و بنسخة ملحق عقد كراء مؤرخ 2002\11\10.

و بعد أن الفي بمحضر جواب القيم في حق المستانف عليها أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث أن ما يعيبه المستأنفان على حكم محكمة الدرجة الأولى ، موضوع الطعن الحالي، كونه اعتمد على تعليل ناقص لا ينسجم مع ظروف القضية المعروضة ويتجلى ذلك واضحا من خلال التعليل التالي :

(..... حيث أن المحكمة باطلاعها على وثائق الملف و مستندات، تبين لها بان الاطراف الواردة أسماؤهم في عقد الكراء المدلى بنسخة منه، المؤرخ في 2012/11/01 لا علاقة لها بالمدعين الواردة أسماؤهم في شهادة الملكية المدلى بنسخة منها، وذلك أن المدعيين يحملون اسم *******عبد العزيز و اسماعيل لا علاقة لهم بعقد الكراء الذي يربط المدعي عليها شركة سينما بريس و شركة جيمبون دو دومين اموبلير STE DE GESTION DE DOMMAINE IMMOBILIER

و حيث إن طلب المصادقة على الافراغ و الاداء هو طلب يجب أن ينبثق من عقد الكراء.

و حيث ما دام المدعيين لا علاقة لهم بعقد الكراء المدلى بنسخة منه.

و حيث تبعا لذلك يكون المدعيين لا صفة لهم في تقديم الدعوى الحالية.

و حيث ان الصفة تعد مناط الدعوى و اساسها و ان دعوى بدون صفة او مصلحة.

و حيث تطبيقا للفصلين 1 و 32 يكون الطلب الحالي غير مقبول شكلا و يتعين تحميل رافعه الصائر...الخ)

إن اعتماد محكمة الدرجة الأولى على التعليل المذكور اعلاه، تكون قد عللت حكمها المطعون فيه، تعليلا خاطئا لا يتماشى مع طبيعة النزاع المعروض عليها، ذلك أن العقار الذي تتواجد به العين المؤجرة، كانت تتولى تسييره شركة تسيير الاملاك العقارية STE DE GESTION DE DOMMAINE IMMOBILIER – و تتولى ابرام العقود الكرائية و استخلاص الواجبات الكرائية من المكترين للشقق الموجودة بالعقار المذكور أعلاه .

ذلك ان المالكين السابقين فوتوا لفائدة السادة *******عبد الكريم ومن معه الرسوم العقارية عدد C/3774 الكائن ب 165 زنقة محمد سميحة و زنقة كراتشي، و الرسم العقاري عدد C/22288 الكائن ب 5 زنقة لحسن ويدار، الرسم العقاري عدد C/6932 الكائن ب 24-30 شارع محمد الخامس وكذا الرسم العقاري عدد C/68908 الكائن بساحة محمد الخامس الدار البيضاء ، الذي تتواجد به العين المؤجرة، موضوع النزاع ، و المستخرج من الرسم العقاري الام عدد C/12616، كما يستفاذ من عقد التصريح ، المدلى بنسخة منه طيه.

وان السادة عبد الكريم *******ومن معه فوتوا بدورهم عن طريق عقد هبة بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 05 / 11 / 2015 لفائدة السيدين عبد العزيز *******و اسماعيل *******الملك المسمى " 29 IMCOPLAF" موضوع الرسم العقاري عدد C/68998 ، كما يستفاد من عقد الهبة ، المدلى به طيه.

وأن الموهوب لهما السيدين عبد العزيز *******واسماعيل *******فوتا بدورهما عن طريق الهبة الملك المسمى 29 IMCOTLAT" موضوع الرسم العقاري عدد C/68998 لابنيهما القاصرين وفق البيان التالي :

- السيد عبد العزيز *******فوت مقتضى عقد هبة، مؤرخ في 2017/01/27، لفائدة ابنته القاصر زينب *******بصفتها المالكة الحالية الملك المذكور اعلاه في حدود نصيب تملكه منه ، كما يستفاذ من نسخة من عقد الهبة ، المدلى به طيه . السيد اسماعيل *******فوت فضي عقد، هبة مؤرخ في 2017

- السيد اسماعيل *******فوت بمقتضى عقد هبة، مؤرخ في 2017/01/27 ، لفائدة ابنه القاصر غالي *******بصفته المالك الحال للملك المذ كور اعلاه، في حدود نصب تملكه منه، كما يستفاد من نسخة من عقد الهبة المدلى به طيه.

وانه بعد التفويتات المذكورة أعلاه، اصبح كل من القاصرين غالي *******و زينب *******يملكان مناصفة الملك المسمى " 29 IMCOPLAF" موضوع الرسم العقاري عدد C/68998 الخاص بالعين المؤجرة ، موضوع النزاع الحالي ، الذي هو عبارة عن مكتب بالطابق 8 من العنوان المذكور اعلاه، كما يستفاد من نسخة من شهادة الملكية ، المدلى بها طيه.

وانه بعد التفويتات المختلفة المشار اليها أعلاه، بمقتضى عقود توثيقية صحيحة ، لم تعد شركة التسيير الأملاك العقارية مكلفة بتسيير العقار الذي تتواجد به العين المؤجرة، بل ان العلاقة الكرائية انتقلت مباشرة إلى العارضين عملا بمقتضيات الفصل 694 من ق.ل.ع. التي تنص صراحة على ما يلي :

(لا يفسخ عقد الكراء بالتفويت الاختياري او الجبري للعين المكتراة، و يحل المالك الجديد محل من تلقى الملك عنه في كل حقوقه و التزاماته الناتجة من الكراء القائم، بشرط أن يكون هذا الكراء قد اجرى بدون غش، وان يكون له تاريخ سابق على التفويت).

ذلك أن العلاقة الكرائية بين المستانف عليها شركة سينما بريس و شركة تسيير الأملاك العقاري – STE DE GESTION DE DOMMAINE IMMOBILIER – لم تعد قائمة بعد أن تم تفويت العقار الذي تتواجد به العين المؤجرة ، موضوع النزاع الحالي إلى العارضين ، وبالتالي انتقلت العلاقة الكرائية بين المستانف عليها و العارضين ، اللذين اصبحت لهما الصفة في استخلاص الواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المستانف عليها.

وبالتالي فان حكم محكمة الدرجة الأولى، لم يرتكز على اساس قانوني سليم، حينما ارتكز على عقد الكراء الرابط بين المستانف عليها شركة سينما بريس و شركة تسيير الأملاك العقارية STE DE GESTION DE DOMMAINE IMMOBILIER ، دون أن يتفحص حول صفة العارضين ، خاصة وانهما ادلى بشهادة الملكية للعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة، تفيد على انهما المالكين الوحيدين للعقار المذكور اعلاه، مما يعتبر ذلك

مخالفة صريحة لاجراءات التحقيق التي من خلالها يمكن لمحكمة درجة الاولى، أن تتبين الغموض الذي تعتقد انه لف القضية المعروضة عليها ، وبالتالي يجعل حكمها المطعون فيه ، غير مبني على أي اساس ، ويكون معه ذلك سببا مبررا وو جيها للتصريح بالالغاء.

ذلك أن غرض العارضين من الادلاء بعقد الكراء الذي كان يربط المستانف عليها بالمالكة السابقة، إثبات العلاقة الكرائية بينها وبين العارضين ، من خلال إدلائهما بشهادة الملكية تفيد على انهما المالكين المنفردين للعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة ، موضوع النزاع الحالي ، وبالتالي فان العارضين حلا محل المكرية السابقة في العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين ، عملا بمقتضيات نص الفصل 694 من ق.ل.ع. المشار اليه اعلاه.

لكن اغفال محكمة الدرجة الأولى، لاجراء بحث للتحقق من صفة العارضين في النزاع الحالي ، يجعل حكمها المطعون فيه، غير مبني على أي اساس ، لذلك يلتمسان التصريح بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب و بعد التصدي التصريح من جديد بقبول الدعوى شكلا و الحكم على المستانف عليها شركة سينما بريس – CINEMA PRESSE – بادائها لهما الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها منذ فاتح فبراير 2009 الى متم شهر غشت 2017 على اساس مشاهرة قدرها 4450,00 درهم .

درهم و بادائها لهما تعويضا مدنيا عن المماطلة و التسويف يحددونه بكل اعتدال في مبلغ 10000,00 درهم ، تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى عند الاقتضاء فيما يخص الأداء، وبالمصادقة على الانذار بالافراغ الذي رجع بملاحظة محل مغلق باستمرار بعد عدة محاولات آخرها 2017/04/28 وذلك بافراغ المستانف عليها شركة سينما بريس –CINEMA PRESSE – هي ومن يقوم مقامها او باذها من المحل التجاري الكائن 3 شارع محمد الخامس ساحة محمد الخامس الطابق 8 الشقة رقم 2 انفا الدار البيضاء تحت غرامة تمديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تاخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و الاذن باستعمال القوة العمومية عند الاقتضاء فيما يخص الافراغ، تحميل المستانف عليها الصائر .

و بجلسة 2020/1/28 الفي بالملف مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون.

و حيث عند أدراج القضية بجلسة 2020/1/28 الفي بالملف مستنتجات النيابة العامة و حضر الاستاذ حضراوي عن الاستاذ رازين و تخلفت المستانف عليها و رجع جواب القيم الخاص بها بملاحظة انها انتقلت الى وجهة مجهولة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 2020/2/11.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستانفان بأوجه الاستئناف المبسوطة اعلاه.

حيث و لئن كان الطرف المستانف قد أدلى بما يفيد صفته في الادعاء بخلاف ما جاء في الحكم المطعون فيه (نسخة طبق الاصل من التصريح بالبيع، نسخة طبق الأصل من عقود الهبة و نسخة طبق الاصل من شهادة الملكية بالإضافة الى عقد الكراء) فإنهما وجها دعواهما في مواجهة المستأنف عليها في شخص أعضاء مجلسها الاداري و الحال أن هذه الاخيرة كان قد فتح في حقها مسطرة التصفية القضائية و تعيين السيد عبد الكبير

صفادي سنديكا لها بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/6/2 و الذي صدر مؤخرا حكما تحت عدد 158 بتاريخ 18/12/13 في الملف رقم 18/8323/163 عن تجارية الدار البيضاء قضى بقفل مسطرة التصفية المفتوحة في حقها، و أن من الاثار المترتبة عن صدور حكم بالتصفية القضائية أن السنديك المعين بموجب هذا الحكم هو الذي تصح له الاهلية لتمثيل المستانف عليها أمام القضاء طالبة كانت أو مطلوبة و ليس رئيس و اعضاء مجلسها الاداري إذ أن صفتها تصبح منتفية في حق رئيسها و اعضاء مجلسها الاداري بعد صدور الحكم بالتصفية في حقها، و من تم تكون الدعوى قد قدمت مختلة و معيبة شكلا مما يستوجب معه تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به و إن بعلة أخرى.

لهـذه الأسبـاب

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا بوكيل.

في الشكـل: بقبول الاستئناف.

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

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

الرئيس المستشارة المقررة كاتب الضبط