

Autorité de la chose jugée : la validité d'un bail commercial implicitement reconnue dans une décision sur les loyers ne peut être contestée dans une instance ultérieure (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68073	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5808
Date de décision 20211201	N° de dossier 2021/8206/3497	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		Mots clés Validité implicite du contrat, Somme locative, Rejet de la demande, Procédure d'expulsion, Offre réelle de paiement, Nullité du contrat, Demande d'éviction, Défaut de paiement, Contrat de bail, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour défaut de paiement et de nullité d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce examine la validité d'un congé fondé sur un manquement constaté par une décision de justice antérieure. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction du preneur ainsi que la demande en nullité du contrat de bail.

L'appelant soutenait que le manquement du preneur, établi par un arrêt antérieur, justifiait la validation du congé délivré ultérieurement et contestait la validité du bail au motif que le même signataire y agissait en qualité de bailleur et de représentant du preneur. La cour écarte le moyen tiré du défaut de paiement en relevant que le congé litigieux se fondait sur un jugement de première instance qui, au moment de sa délivrance, n'avait pas encore été réformé et n'avait pas constaté le manquement du preneur.

Elle ajoute que pour les loyers courants visés par le même congé, le preneur avait valablement purgé la mise en demeure par des offres réelles effectuées dans le délai imparti. La cour oppose en outre l'autorité de la chose jugée, au visa de l'article 451 du code des obligations et des contrats, à la demande en nullité du bail, dès lors qu'un précédent arrêt avait déjà reconnu la validité de l'acte entre les mêmes parties.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد أحمد (ن.) ومن معه بواسطة نائبيهم المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/05/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 266 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/1/2021 في الملف عدد 4051/8207/2019 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها شركة (ب.) في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعين أحمد (ن.) ورشيد (ن.) ومحمد (ن.) وأمينة (ن.) والسعدية (ن.) وفاطمة (ن.) وفاطنة (ت.) مبلغ 2000,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن شهري أكتوبر ونونبر من سنة 2019 مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبه قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد أحمد (ن.) ومن معه تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/11/2019 عرضوا من خلاله أن المدعى عليها تكتري منهم محلين تجاريين وقد حازوا حكما بأداء المدعى عليها لفائدتهم مبلغ 147000.00 درهم وقاموا بإنذارها بإفراغ المحلين موضوع الدعوى وأسسوا إنذارهم على عدم الأداء المثبت بالحكم المرفق، كما عملوا على إنذارها بأداء السومة الكرائية اللاحقة للحكم المرفق وإنذارها بالإفراغ أيضا تحت طائلة المطالبة بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ، وأن المدعى عليها مدينة لهم بواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 01/01/2019 إلى 30/09/2019 حيث توصلت بالإنذار المرفق وانتهى الأجل المحدد به دون جدوى ، وأن توقف المدعى عليها عن أداء مقابل استغلالها للعقارين المؤجرين لها والموجودين بعنوانه أعلاه كان بدون مبرر، ملتصين بالحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتهم مبلغ 27000.00.00 درهم عن واجبات الكراء من 01/01/2019 إلى 30/09/2019 والحكم بأدائها لفائدتهم أيضا مبلغ 6000.00 درهم عن الفترة اللاحقة للإنذار من 01/10/2018 إلى 30/11/2019 مع تعويض عن التماطل قدره 2000.00 درهم وبالمصادقة عن الإنذار المتوصل به بتاريخ 07/10/2019 وبإفراغها من المحلين المؤجرين لها الكائنين بـ [العنوان]، سلا هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 عن كل يوم تأخير من تاريخ تحرير محضر الامتناع والحكم بالنفاذ المعجل والصائر على المدعى عليها. وأرفقوا المقال بصورة شمسية لحكم وبمحضر تبليغ الإنذار ونص انذار وينسخة من السجل التحليلي.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 25/12/2019، جاء فيها أن مقال المدعي جاء خرقا لمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه، وبالرجوع لمقال المدعين ومرفقاته المتمثلة في صورة شمسية للحكم رقم 699 ومحضر تبليغ إنذار وصورة لسجلها التحليلي فإن الوثائق المدلى بها هي مجرد صور لا يمكن اعتبارها أو حتى الالتفات إليها وهي مخالفة بطريقة صريحة وأ واضحة لمقتضيات المادة 440 من قانون الالتزامات

والعقود مما يعني على أن المسطرة هي مختلة شكلا توجب التصريح بعدم قبول الطلب للعلل المذكورة أعلاه، وأن المدعون أسسوا زعمهم على أنها تكتري منهم المحلين المزعومين بواسطة عقد شفوي حسب الثابت من صورة الحكم المطعون فيه دون ذكر بداية هذه العلاقة حتى تتمكن المحكمة من ترتيب الأثر القانوني على ذلك وفق ما تم بيانه وفي مقدمتها تحديد القانون الواجب التطبيق على النازلة وذلك في مخالفة صريحة لمقتضيات المادة 3 من القانون 49.16 التي جاءت واضحة فيما يخص ضرورة توفر شرط الكتابة لتطبيق القانون وأنه وفي غياب توفر هذا الشرط فإنها تدفع بمقتضيات الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن إثبات الالتزام يقع على مدعيه، وأن زعم المدعون كون السومة الكرائية هي 3000 درهم هو ادعاء يعوزه الإثبات ومخالف لمقتضيات الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود والفقرة 5 من المادة 3 من القانون 16/49، وإنه سبق لها أن تعاقبت مع المدعى عليهم والسيد الحسن (ن.) أصالة عن نفسه ونيابة عنهم وفق الثابت من عقد الكراء الرابط بين الطرفين بسومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 1000 درهم، وأنها كانت دائمة الأداء بواسطة السيد الحسن (ن.) لأمه السيدة فاطنة (ت.)، وأنه فور توصلها بإنذار الأداء من المدعى عليهم بادرت إلى أداء جميع المبالغ المطلوبة وذلك بين يدي السيدة فاطنة (ت.) باعتبارها أهمهم جميعا وتتوفر على وكالة منهم، إلا أنها رفضت العرض الحقيقي المقدم لهم بواسطة السيد الحسن (ن.) وفق السومة الحقيقية المنصوص عليها في العقد ووفق الثابت من محضر الرفض للعرض العيني الذي أنجزه المفوض القضائي السيد عبد نجيب (و.) وهو ما اضطرت معه إلى استصدار أمر من السيد رئيس المحكمة الابتدائية بسلا يأذن لها بإيداع المبالغ المعروضة كما هو مبين ذلك من وصل الإيداع رقم 20212119006681 في الحساب رقم 7555 بمبلغ 9000 درهم في الملف التنفيذي رقم 12254/6201/2019 عن المدة المطلوبة في الإنذار وهي المدة الممتدة من 01/01/2019 إلى غاية 30/09/2019، ملتزمة الحكم برفض الطلب بخصوص أداء واجبات الكراء وترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك، وأرفقت المذكرة بنسخة من المقال الاستثنائي وبنسخة من الإنذار وبنسخة طبق الأصل من عقد الكراء ونسخة طلب تبليغ جواب على انذار مع إجراء معاينة مجردة ونسخة محضر جواب على انذار مع معاينة مجردة ووصل الإيداع .

وبناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة تعقيب بجلسة 15/01/2020، جاء فيها أن صفتهم ثابتة من خلال الحكم المدلى به رفقة مقالهم والذي لا يمكن الطعن فيه وفقا لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود كما تواتر حوله الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض وأدلو بالسجل التحليلي للمدعى عليها الذي يتبين معه أن عنوانها هو عنوان المحلات موضوع الدعوى كما أدلت المدعى عليها نفسها بعقد كراء تزعم من خلاله ارتباطها بهم بعقد كراء منصب حول المحلات موضوع الدعوى بغض النظر عما سيتم مناقشته أذناه بخصوصه يعتبر إقرار منها بالعلاقة الكرائية ويجعل دفعها غير مرتكزة قانونا يستوجب ردها، وأن ليس لهم العلم بأي عقد كتابي يربطهم بالمستأنفة إلى أن فوجئوا بذلك بهذه المرحلة كما أن العقد المدلى به باطل من الناحية القانونية وأن مسطرة العرض والإيداع تمت خلافا للقانون وخارج الأجل المحدد بالإنذار المبلغ للمستأنفة بتاريخ 25/06/2018، وأن العقد المدلى به من طرف المدعى عليها باطل بقوة القانون إذ بالرجوع لبيانات المصادقة على توقيع الأطراف فإنه موقع من طرف السيد الحسن (ن.) دون معرفة صفته هل بصفته المكثري أو المكري، وأنه بالرجوع لأطراف العقد فإن السيد الحسن (ن.) اكرى المحل بصفته ونيابة عن ورثة (ن.) لفائدة شركة (ب.) دون ذكر ممثلها القانوني ودون وجود أي توقيع للممثل القانوني للشركة بالعقد، وأن للسيد الحسن (ن.) صفتين متناقضتين في العقد نفسه فهو الممثل القانوني للشركة المدعى عليها وشريك بها حسب السجل التحليلي للمدعى عليها ويعد بهذه الصفة مكثريا كما أنه هو الطرف المكثري بالعقد وهو ما يخالف القانون وأن السيد الحسن (ن.) قد أبرم العقد بالنيابة عنهم دون ذكر مراجع التوكيلات أو النيابة القانونية، وهو ما يعتبر مخالفة قانونية، بالإضافة إلى أنه بتاريخ 24/06/2014 لم يكن لشركة (ب.) أي وجود قانوني بعد فبالرجوع لسجلها التحليلي فإنها لم تبدأ نشاطها إلا بتاريخ 01/12/2014، وأن العقد يتضمن المصادقة على توقيع طرف واحد ولا يتضمن أي توقيع للطرف المكثري وأن السيد الحسن (ن.) لا يتوفر على النصاب القانوني المحدد بمقتضى الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود لإبرام العقد، الأمر الذي يجعل العقد باطل بقوة القانون، وحول القيام بإجراءات العرض العيني والإيداع خلافا للقانون وخارج الأجل القانونية فإن الإنذار موضوع النزاع يتضمن شقين الأول يتعلق بالمصادقة عليه المؤسسة حول التماطل موضوع الحكم المدلى به وتلتزم على أثره المصادقة على الإنذار بالإفراغ في هذا الشق وأن المدعى عليها تخلفت عن الجواب أو الإدلاء بما يفيد فراغ ذمتها بخصوص هذا الشق من الإنذار، وهو ما يجعله مؤسس قانونا وفقا لمقتضيات المادة 26 من قانون 49-16، وأن المدعى عليها توصلت بالإنذار موضوع الدعوى بتاريخ 07/10/2019 ولم تقم بالإجراءات اللازمة المحددة في الفصول 171 وما بعدها من قانون المسطرة

المدنية، والتي تستوجب أن يكون العرض بناء على أمر رئيس المحكمة في إطار أحكام الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية لا كما قامت به المدعى عليها، كما أن المحضر المدلى به من طرف المدعى عليها يثبت واقعة الأداء الحبي للمبالغ موضوع الإنذار المضمنة في طلب تبليغ الجواب على الإنذار ولا يفيد العرض الحقيقي الذي حدد المشرع كيفية القيام به في الفصول 175 و176 وما بعدها من قانون المسطرة المدنية، وأمام الإقرار القضائي من طرف المستأنفة بالعلاقة الكرائية والسومة الكرائية بالحكم المدلى به رفقة المقال الافتتاحي وفق ما هو محدد بمقتضيات الفصل 406 من قانون الالتزامات والعقود وما تم بيانه أعلاه، فإنهم يلتمسون الحكم وفق ما جاء بملتمسات المقال الافتتاحي. وأرفقت المذكرة بنسخة القرار عدد 5194 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/11/2018 بالملف 1432/8232/2018.

وبناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة مرفقة بنسخة قرار بجلسة 08/07/2020، جاء فيها انه سبق أن قضت هاته المحكمة تمهيداً بمقتضى حكمها الصادر بتاريخ 05/02/2020 بإخراج الملف من المداولة قصد تكليف الدفاع بالإدلاء بمآل الملف الاستئنائي المقدم ضد الحكم رقم 699 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/02/2019 في الملف عدد 43/8207/2019 وأنه تنفيذا لأمر المحكمة فقد سبق لها بمقتضى مذكرتها المدلى بها خلال جلسة 05/03/2020 أن أدلت بمستخرج لمنطوق القرار رقم 6373 الصادر بتاريخ 25/12/2019 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 5447/8206/2019 والذي قضى في منطوقه شكلاً بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي، وموضوعاً بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء واجبات الكراء ومن رفض طلب التعويض والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها فرعياً مبلغ 2000 درهم تعويض عن التماطل ورفض طلب أداء واجبات الكراء وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة وأنه وبعد أن أصبحت نسخة القرار جاهزة فإنها تدلي بنسخة من القرار المذكور، وتلتمس من المحكمة معاينته والإشهاد عليه وضم الوثيقة المدلى بها للملف وترتيب الآثار القانونية عنها وتمتعها بما ورد في كتاباتها السابقة والحالية والكل مع كافة ما يترتب عنه قانوناً، وأرفقت المذكرة بصورة لقرار رقم 6373 الصادر بتاريخ 25/12/2019 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 5447/8206/2019.

وبناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة تعقيب مع طلب إضافي يرمي الى بطلان عقد مؤدى عنه بجلسة 23/09/2020، جاء فيها انه سبق لمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن قضت بمقتضى قرارها عدد 6373 بالملف عدد 5447/8206/2019 بتاريخ 25/12/2019 في الشكل بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء واجبات الكراء ومن رفض طلب التعويض والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها فرعياً مبلغ 2000.00 درهم عن التماطل ورفض طلب أداء واجبات الكراء وتأييده في الباقي، وأن محكمة الاستئناف التجارية قضت بأداء التعويض عن التماطل الموجب للإفراغ بمقتضى الدعوى الحالية لقيام العارض بتوجيه إنذار على هذه العلة أي التماطل في أداء واجبات الكراء في حينها وأن الإنذار المتوصل به بمقتضى الدعوى المشار إلى قرارها أعلاه قد تم التوصل به بتاريخ 25/06/2018 وقامت المدعى عليها بعرض المبالغ بتاريخ 12/07/2018 أي خارج الأجل القانوني، وأن العقد المدلى به من طرف المدعى عليها باطل بقوة القانون وفق الاعتبارات المبينة بكتاباتهم السابقة، ملتسمين في الطلب الأصلي الحكم وفق ما جاء بالمقال الافتتاحي، وفي الطلب الإضافي، في الشكل: قبول المقال الإضافي لوروده طبقاً للقانون، وفي الموضوع الحكم ببطلان عقد الكراء المدلى به من طرف المدعى عليها رفقة مذكرتها لجلسة 25/12/2019 الرابط بين السيد الحسن (ن.) وشركة (ب.) هكذا دون ذكر ممثلها القانوني المصادق عليه بتاريخ 24/06/2014 واعتبار أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 3000.00 درهم والحكم بواجباتها وفق ما هو محدد بالإنذار المرفق بالمقال الافتتاحي مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر، وأرفقت المذكرة بنسخة القرار عدد 6373 بالملف 5447/8206/2019 وبصورة لعقد الكراء.

وبناء على مذكرة رد على تعقيب مرفقة بوثائق لنائب المدعى عليها بجلسة 21/10/2020، جاء فيها أنه وإن كان من غير المقبول تغيير سبب الإفراغ الذي يعتمده المدعون في دعواهم الرامية إلى الإفراغ فإن المادة 26 من القانون 16/49 تفرض وبصيغة الوجوب تحت طائلة سقوط حق المكري في ذلك ضرورة تقديم دعواه داخل أجل 6 أشهر على ابعده تقدير من أجل طلب المصادقة على الإنذار من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكري، وفي حالة مسايرة طلبات المدعين على علتها يكون آخر أجل لتقديم عرض المبالغ الكرائية هو يوم 12/07/2018 تحسب كالاتي تاريخ التوصل بالإنذار هو 25/06/2018 + 15 يوماً الممنوحة في الإنذار + يومين لاكتمال الأجل، ولذلك لا

يمكن للمدعين تأسيس دعواهم على إنذار طالاه التقادم المسقط، وان مقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية انما تهم نقل الملكية او الحقوق العينية الأخرى والكرء ليس من الحقوق العينية وانما هو منظم بقانون خاص اولى في التطبيق وهو القانون رقم 49.16 اعتبارا على ان المحل المتنازع حوله هو محل تجاري، وان المادة 879 من قانون الالتزامات والعقود جاءت واضحة وصريحة بأنه يجوز اعطاء الوكالة لمصلحة الموكل والوكيل ويمكن لشخص واحد ان تكون له صفة المكري والمكترى ما دام القانون لا يمنع ذلك، بالإضافة الى ان انشاء الالتزامات والعقود ليس من شروطها التصديق على صحة توقيع منشئها وانما التصديق جاء فقط لتثبيت تاريخ انشائها، وانه لا يسوغ للمدعين طلب بطلان العقد المبني على وكالة تتوفر على جميع اركانها طبقا لمقتضيات المادة 883 من قانون الالتزامات والعقود، خاصة أنه سبق للمدعين الإقرار بوجود العقد الذي يجمع الطرفين بمقتضى وكالة ممنوحة للسيد الحسن (ن). الشريك وباقي المدعين، كما جاء ذلك بصريح العبارة في الإنذار الأول الذي اسس عليه المدعون دعواهم الأولى، والذي يؤسسون عليه التماطل المزعوم في الدعوى الحالية والمؤرخ في 04/06/2018 وهو الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 25/06/2018، وانه لا وجود لأي حالة من حالات بطلان الوكالة المنصوص عليها على وجه الحصر في المادة 883 من قانون الالتزامات والعقود، وان المدعين يعلمون علم اليقين على أنه سبق لهم ان منحوا السيد الحسن (ن). اخوهم وكالات ناجزة للتصرف والنيابة عنهم في كل ما يتعلق بالمحل التجاري، وان غاية المدعين سوى افراغ الشركة المدعى عليها دون وجه حق، ملتزمة في ذلك بخصوص الرد على التعقيب التصريح برفض طلب المدعين لانعدام ما يبرره، وفي الطلب الإضافي التصريح برفض الطلب والكل مع كافة ما يترتب عنه قانونا ، وارفقت المذكورة بنسخة انذار مؤرخ في 04/06/2018 ونسخة طبق الأصل من اربع وكالات.

وبناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة رد بجلسة 02/12/2020، جاء فيها ان المدعى عليها اختلط عليها الأمر وذهبت الى حساب الأجل من تاريخ توصلها بالإنذار الأول الذي سبق ان توصلت به بتاريخ 26/06/2018، في حين ان دعواهم الحالية مؤسسة على الإنذار المتوصل به بتاريخ 07/10/2019، وقد قاموا برفع الدعوى داخل الأجل المحدد بمقتضى المادة 26 من الكراء التجاري، وان عقد الكراء باطل لخلوه من ذكر صفة المكري كوكيل وتحديد وكالته عن باقي الورثة، الأمر الذي يجعل العقد مبرم من طرفه بالأصالة دون توفره على النصاب القانوني المحدد بمقتضى الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود وان العقد يتضمن طرفا واحدا عبر عن الإيجاب وعبر عن القبول بنفس العقد وان المشرع قد الزم تراضي طرفين وليس طرفا واحدا معبرا عن ارادتين ، كما انه من شروط العقد وجود طرفين به وليس شخصا او طرفا واحدا معبرا عن ارادتين وهو ما يجعل العقد غير قائم وباطل بقوة القانون، وان العقد لا يتضمن عبارة نيابة السيد الحسن (ن). على باقي الورثة الأمر الذي يجعله مبرما للعقد بالأصالة في غياب المدعين واقصاء لهم رغم عدم توفره على النصاب القانوني المحدد بمقتضى الفصل 971 من ق ل ع، وان عقد الكراء من الحقوق العينية الأصلية طبقا لمقتضيات المادة 9 من مدونة الحقوق العينية ، وقد نصت مقتضيات المادة 4 على ان يرد في محرر رسمي او بمحرر ثابت التاريخ وفق ما هو محدد بها، كما نصت مقتضيات المادة 3 من قانون الكراء التجاري على انه تيرم عقود كراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري ... وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ، وان المحرر الكتابي الثابت التاريخ هو المحرر الذي يتم تحريره من طرف محام مقبول امام محكمة النقض، وانه سبق للمحكمة التجارية بالدار البيضاء ان قضت ببطلان عقد كراء محل تجاري لوروده خلافا لمقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية في حكم لها بالملف 4483/8205/2017 وهو الحكم الذي تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 5194 بتاريخ 12/11/2018 بالملف 1432/8232/2018، وانه لا يمكن ان تكون سومة كراء محل تجاري واحد في نفس موقع المحلين المدعى حولهما والذي يعرف روجا تجاريا مهما، فبالأحرى محلين تجاريين وبسومة 1000,00 درهم وهو ما يجعل ان العقد من صنع المدعى عليها، ملتسمين الحكم وفق مكتوباتهم السابقة. وارفقت المذكورة بصورة حكم وصورة عقد كراء .

وبناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة ختامية بجلسة 23/12/2020، جاء فيها ان المادة 26 من القانون 49.16 جاءت واضحة ولا تحتمل التوسع في التأويل والتفسير ، ذلك انها حددت على وجه الحصر الأسباب التي يمكن اعتمادها في طلب الإفراغ ، والتماطل المستنتج ليس من بينها، وأنه سبق لها أن بينت بإسهاب بمقتضى مذكرتها المؤشر عليها بتاريخ 12 أكتوبر على ان التماطل الذي خلصت اليه محكمة الاستئناف التجارية غير موجود، اعتبارا على ان العرض الذي تقدمت به للمدعين كان داخل الأجل الممنوح، وان كانت الجهة المدعية هي التي كانت تتهرب من قبض ثمن الكراء بهدف تفويت الأجل عليها، وان المدعين لم يطعنوا بما هو مضمن بتلك التوكيلات التي كانوا ينكرونها سابقا ولم يجدوا بدا، وان ذمتها مستقلة تماما على باقي الشركاء فيها ، بالإضافة الى ان السيد الحسن

(ن.) الذي هو شريك في الشركة يتوفر على التوكيلات المنصوص عليها في الفصل 33 من قانون الالتزامات والعقود، وإن الكراء المقصود بالمادة 9 المذكورة هو الكراء الطويل الأمد، مؤكدة كتاباتها السابقة، وملتزمة التصريح برفض طلب المدعين لانعدام ما يبرره والكل مع كافة ما يترتب عنه قانونا.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعنون وجاء في أسباب استئنافهم حول خرق مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 والفصلين 259 و 260 من قانون الالتزامات والعقود وسوء التعليل الموازي لانعدامه أن محكمة أول درجة قضت بما سطر بحكمها بخصوص رفض طلب الافراغ معطلة إياه على " أن الإنذار المبلغ للمدعى عليها يرمي الى مطالبتها بواجبات كراء موضوع حكم سابق والتي لا يمكن أن ترتب التماطل المبرر للافراغ ما دام بحوزة المدعين سند تنفيذي من شأنهم مباشرة التنفيذ بشأنه هذا من جهة ، مع العلم ان الثابت من قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 6373 انه الفي حكم الأداء الصادر عن هاته المحكمة بتاريخ 21/2/2019 القاضي بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2014/12/01 الى 31/12/2018 بعدما تأكدت من واقعة الأداء وان كانت خارج الأجل المحدد في الانذار ... " في تحوير و عدم فهم طلباته لكن الإنذار الموجه للمستأنف عليها موضوع الدعوى الحالية و المتوصل به بتاريخ 7/10/2019 من طرف المستأنف عليها قد أسس المطالبة بالإفراغ في شقه الأول على عدم أداء المستأنف عليها الواجبات الكراء عن المدة من 2014/12/01 الى 31/12/2018 وهي الواقعة المثبتة بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/2/2019 موضوع الملف 2019/8207/43 وأنه قد ثبت لمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أداء المبالغ الكرائية موضوع الفترة الممتدة من 01/12/2014 الى 31/12/2018 خارج الأجل ورتبت التماطل عن عدم أدائها بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 6373 المؤرخ في 2019/12/25 بالملف رقم 2019/8206/5447 المدلى به رفقة مذكرة تعقيب مع طلب إضافي يرمي الى بطلان عقد المدلى بها بجلسة 23/09/2020 الأمر الذي تكون معه واقعة عدم أداء السومة الكرائية الموجبة لطلب الافراغ ثابتة وهو الأساس الذي على اثره تقدموا بطلب افراغ المستأنف عليها للمحلين موضوع الدعوى وهي الأمور التي لم تناقشها المحكمة أول درجة بل الأكثر من ذلك تحوير طلباتهم من خلال تعليلها " ان المعارضون يطلبون واجبات كراء موضوع حكم سابق والتي لا يمكن أن ترتب التماطل المبرر للافراغ" ، في حين أن طلباتهم لا تتضمن أي مطالبة للمبالغ الكرائية موضوع الحكم المؤرخ في 21/02/2019 بالملف 2019/8207/43 وانما قد انحصرت طلباتهم في الافراغ لتحقيق واقعة عدم أداء واجبات الكراء موضوع الحكم أعلاه وهو السبب الموجب للافراغ، مانحين المستأنف عليها اجل 15 يوما من اجل الافراغ تحت طائلة المطالبة بالمصادقة على الإنذار في هذا الشق منه الأمر الذي يتبين معه على أن محكمة أول درجة قد اساءت لتعليل حكمها بتحويل طلباتهم ، كما خرقت مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 وأن القرار الاستئنافي عدد 6373 المؤرخ في 2019/12/25 بالملف رقم 2019/8206/5447 المدلى به بجلسة 23/9/2020 وان رفض طلب الأداء فقد اقر بأن المبالغ الكرائية موضوع الحكم الابتدائي قد تم أدائها خارج الأجل المحدد بالإنذار ورتب التماطل الموجب للافراغ عليها، الأمر الذي تظل معه واقعة التماطل في عدم أداء واجبات الكراء عن الفترة من 1/12/2014 الى 31/12/2018 الموجب للإفراغ موضوع الإنذار المتوصل به من طرف المستأنف عليها في 2019/10/07 ثابتة ، كما أن محكمة أول درجة قامت بخرق مقتضيات الفصلين 259 و 260 من قانون الالتزامات والعقود الأمر الذي يلتمسون معه الغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ وبعد التصدي الحكم بافراغ المستأنف عليها للمحلين موضوع الدعوى ، وحول خرق مقتضيات الفصل 306 من قانون الالتزامات والعقود والمادة 4 من مدونة الحقوق العينية والفصل 516 من قانون المسطرة المدنية والمادة 6 من قانون 49.16 وفساد التعليل الموازي لانعدامه أن محكمة أول درجة قضت بما سطر بحكمها من رفض طلب بطلان عقد الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليها بجلسة 25/12/2019 معلنا ذلك " بأن ابرام العقد من طرف (الحسن (ن.)) بصفته مكر ومكتر لا يؤثر في صحة العقد ما دام يحمل صفة مكر ومكتر في نفس الوقت وان كان ذلك ليس لحسابه الشخصي وانما لفائدة الشركة المدعى عليها... وان المادة 4 من مدونة الحقوق العينية تتعلق بالكراء الطويل الأمد وهو الغير المتوفر في نازلة الحال لعدم توفر شروط الكراء الطويل الأمد مما يبقى معه طلب بطلانه حليفه الرفض ، لكن محكمة أول درجة لم تناقش ما أثاروه بمعرض مذكرتهم التعقيب لجلسة 23/9/2020 بخصوص بطلان العقد المدلى به بجلسة 25/12/2019 مكتفية بما علته أعلاه وأن من جملة ما تمسكوا به بمقتضى مذكرتهم لجلسة 2020/09/23 للطعن ببطلان العقد المشار اليه أعلاه أنه وبالرجوع لبيانات المصادقة على توقيع الأطراف فإنه العقد موقع من طرف السيد الحسن (ن.) دون معرفة صفته هل بصفته المكري أو المكثري وأنه وبالرجوع لأطراف العقد فإن السيد الحسن (ن.) اكرى المحل بصفته الشخصية

باعتباره المالك على الشياح للمحلين موضوع الطلب ونيابة عن ورثة (ن.) لفائدة شركة (ب.) دون ذكر ممثلها القانوني ودون وجود أي توقيع للممثل القانوني للشركة بالعقد، وأن السيد الحسن (ن.) قد أبرم العقد بالنيابة عن ورثة (ن.) دون ذكر مراجع التوكيلات أو النيابة القانونية وهو ما يعتبر مخالفة قانونية، بالإضافة الى انه بتاريخ 2014/06/24 لم يكن لشركة (ب.) أي وجود قانوني بعد وبالرجوع لسجلها التحليلي فإنها لم تبدأ نشاطها الا بتاريخ 2014/12/01 وأن العقد يتضمن المصادقة على توقيع طرف واحد ولا يتضمن أي توقيع للطرف المكتري ، وان السيد الحسن (ن.) لا يتوفر على النصاب القانوني المحدد بمقتضى الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود، الأمر الذي يجعل العقد باطل بقوة القانون ، كما أن هذا العقد مخالف لمقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، والتي تنص على أنه " يجب ان تحرر - تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية او بإنشاء الحقوق العينية الحرق أو نقلها أو تعديلها أو اسقاطها بموجب محرر رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره س صرف مدام مقبول أمام محكمة النقض ، وانه تبعا لذلك فان العقد المذكور و امام انتفاء شروط المادة أعلاه يبقى باطلا ولا يمكن أن يحتج به الأمر الذي ملتسمين استبعاده وأنه لا يمكن أن تكون سومة كراء محل تجاري في نفس الموقع الذي يعرف رواج تجاريا فبالاحرة محلين تجاريين وبسومة 1000,00 درهم، وهو ما يجعل ان العقد من صنع المستأنفة خصوصا ان السيد الحسن (ن.) هو مسير شركة (ب.) وقد أبرم العقد خلافا للقانون للاضرار بهم والاثراء على حسابهم وأن محكمة أول درجة لم تعلل قضاءها بمقبول بخصوص الصفة الثنائية للسيد الحسن (ن.) في توقيع عقد واحد بصفتين مختلفتين، خصوصا وان له مصالح متضاربة بالعقد، فهو أحد المالكين على الشياح للمحلين موضوع الدعوى ، كما انه من جهة مقابلة فهو شريك في الشركة المستأنف عليها ومسيرها القانوني ومن تم فان العقد قد تم من طرف شخص واحد حفاظا على مصالحه الشخصية واضراراً بهم، وأنه لصحة العقد يجب أن يبرم من طرف اذاتين منفردتين لا إرادة واحدة لها مأرب فيه، ومن تم فالعقد بهذه الصفة يعد عقدا باطلا ، كما أن المحكمة لم تعلل قضاءها بمقبول بعدم ذكر الممثل القانوني ولو كتسمية دون الإشارة الى هويته الكاملة بالعقد وهو ما يعتبر مخالفا للقانون، وأن الأشخاص يجب ذكر ممثلها القانوني حتى تستقيم صفتها التمثيلية بالعقد، وأن عدم ذكر الممثل القانوني بهذه التسمية بالعقد يعد خرقا للقانون يستوجب الحكم ببطلان العقد اضافة الى أن محكمة أول درجة قد اساءت تعليها بخصوص تطبيق مقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية ففقود كراء المحلات التجارية وان تضمنت مدة معينة بها تظل سارية المفعول ولا ينتهي العمل بها الا وفقا لمقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 وهو ما يضيفي صفة العقد الطويل الأمد على عقود الكراء التجاري، ومن تم وجوب تطبيق مقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، وهو ما تكون معه محكمة أول درجة قد اساءت تعليل حكمها، وخرقت المقتضيات المشار إليها أعلاه ، ملتسمين قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 266 بتاريخ 26/01/2021 بالملف 4051/8207/2019 فيما قضى به و بعد التصدي الحكم بالمصادقة عن الإنذار المتوصل به بتاريخ 07/10/2019 والحكم بإفراغ المستأنف عليها هي او من يقوم مقامها او بإذنها من المحلين المؤجرين لها الكائنين بـ [العنوان]، سلا تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ تحرير محضر الامتناع والحكم ببطلان عقد الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليها بجلسة 2019/12/25 المؤرخ في 24/06/2014 والحكم باجراء خبرة لتحديد ثمن كراء المحلين موضوع الدعوى وحفظ حقها في الإدلاء بمستنتجات بعد الخبرة والصادر على المستأنف عليه ، وأرفقوا المقال بنسخة للحكم المطعون فيه وطى التبليغ وصورة من شهادة ملكية .

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 24/11/2021 رجع البريد المضمون بخصوص استدعاء المستأنف عليها بملاحظة غير مطلوب فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/12/2021.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنذار أساس الدعوى هو المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 7/10/2019 و الذي بالرجوع إليه تبين أن الطرف المستأنف بناه على تحوزهم على حكم عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/2/2019 بالملف 43/8207/2019 يلزم المستأنف عليها بأدائها لفائدتهم مبلغ 147000 درهم عن واجبات الكراء عن الفترة من 1/12/2014 الى غاية 31/12/2018 وأن ذلك يجعلها متوقفة عن أداء السومة الكرائية للفترة المذكورة أعلاه وإخباره للمستأنف عليها بأنه قد تحقق سبب مطالبتها بالإفراغ المتمثل في عدم أداء واجبات الكراء مع منحها أجل

15 يوما من تاريخ توصل بهذا الإنذار لإفراغ المحل تحت طائلة المطالبة بالمصادقة عليه قضائيا ، كما أنذر الطرف المستأنف للمستأنف عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من 1/1/2019 الى 30/9/2019 بحسب سومة 3000 درهم بما مجموعه 27000 درهم داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بهذا الإنذار تحت طائلة المصادقة على الإنذار مع منحها أجل 15 يوما من تاريخ انتهاء الأجل الأول لإفراغ المحل .

وحيث إنه وبالرجوع الى الحكم المستند عليه في الإنذار للقول بالإفراغ تبين أنه قضى بعدم قبول الإفراغ لعدم تضمين الإنذار موضوعه المتوصل به في 25/6/2018 الرغبة الصريحة بالإفراغ ، واعتبر الحكم المذكور لهذه العلة الإنذار معيب شكلا لمخالفته لمقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 ، كما أن نفس الحكم رفض طلب التعويض عن التماطل لعدم ترتيب أي أثر على الإنذار المذكور ، ولأن الإنذار موضوع نازلة الحال وأساس الدعوى بلغ بتاريخ 7/10/2019 وأسس في شقه الأول على ما قضى به الحكم المشار الى مراجعه أعلاه من أداء والذي لم يكن ساعة تبليغ الإنذار موضوع نازلة الحال قد تم إلغاء ما جاء فيه من رفض طلب التعويض والذي لم يصدر قرار بشأن ذلك إلا بعد رفع الدعوى موضوع الحكم المستأنف وأثناء سريان المسطرة في المرحلة الابتدائية وهو ما يستفاد منه أنه وقت تبليغ الإنذار فإن ما طالب به المستأنفون من إفراغ استنادا على الحكم الابتدائي الذي لم يعتبر التماطل قائما ورفض الطلب بهذا الخصوص ، وبالتالي فلا يمكن الاستناد الى ما جاء في القرار الاستئنافي الذي صدر بعد توجيه الإنذار ورفع الدعوى للقول بتحقيق الإفراغ سيما أنه وحتى القرار المذكور قد قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء للكراء موضوع الإنذار بعد ثبوت حصول العرض والإيداع للكراء حتى قبل رفع الدعوى وصدور الحكم المستأنف موضوع القرار الاستئنافي رقم 6373 الصادر بتاريخ 25/12/2019 ، هذا بالإضافة الى أن القرار المذكور اعتبر ما قضى به الحكم المستأنف الأول من عدم قبول الإفراغ اتجاه سليم للمحكمة للتعليل الوارد فيه و بالتالي يبقى ما تضمنه الشق الأول من الإنذار لا يمكن أن يترتب عنه الإفراغ بدون تعويض بالنظر الى تأسيسه على حكم لم يعتبر الإفراغ بالنظر الى الإنذار المعيب شكلا ولم يقض بالتعويض عن التماطل لنفس العلة وهو حكم ساعة توجيه الإنذار موضوع الدعوى لم يكن قد تم إلغاؤه أو تعديله كما أنه إنذار لم يتم تأسيسه على القرار الذي ألغى الحكم المذكور في جزء الأداء والتعويض عن التماطل والذي صدر بعد تبليغ الإنذار موضوع النازلة بعد رفع الدعوى موضوع الحكم المستأنف ، هذا بالإضافة الى حصول الأداء موضوعه حتى قبل صدوره وهو ما قضت به محكمة الاستئناف استنادا لما جاء في القرار الاستئنافي المذكور سلفا وبخصوص الشق الثاني من الإنذار المتعلق بأداء الكراء عن المدة من 1/1/2019 الى 30/9/2019 فقد ثبت من خلال طلب تبليغ جواب على إنذار مع إجراء معاينة مجردة و محضر جواب على الإنذار مع معاينة مجردة أن المستأنف عليها قامت بعرض كراء المدة المذكورة بتاريخ 10/10/2019 على الطرف المستأنف في شخص فاطنة (ت.) التي رفضت الشيك الحامل للمبلغ موضوع العرض ولأن العرض المذكور تم وفق ما يقتضيه القانون وجاء داخل الأجل المضروب في الإنذار فإنه يبقى عرضا صحيحا ومنجبا لآثاره وناقيا للمطل وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب وأنه لا مجال للتمسك بخرق مقتضيات الفصلين 259 و 260 من ق ل ع طالما أن الأمر يتعلق بكراء تجاري خاضع لمقتضيات قانون 49.16 ولا سيما المادة 26 منه والتي توجب على المكري الراغب في إنهاء عقد الكراء للأسباب الواردة فيها سلوك المسطرة موضوعها وليس ترتيب الفسخ بقوة القانون عند عدم الوفاء عن اتفاق الطرفين على ذلك، لذا يتعين رد ما أثارته الطاعنة بهذا الخصوص .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف الابتدائي ولا سيما نسخة من قرار استئنافي رقم 6373 الصادر بتاريخ 25/12/2019 ملف رقم 5447/8206/2019 بمناسبة الحكم موضوع الإنذار الحالي تبين انه اعتبر العرض و الإيداع الذي قامت به المستأنف عليها بسومة 1000 درهم استنادا الى عقد الكراء الكتابي الموقع بين المستأنف عليها والمسمى الحسن (ن.) ورد دفع المستأنفين بالبطلان لعقد الكراء المستدل به من طرف المستأنف عليها واعتبر آثاره القانونية نافذة في مواجهة طرفي الدعوى ومن ضمنها كون السومة الكرائية محددة في مبلغ 1000 درهم أمام عدم وجود ما يفيد انقضاء الالتزام الناتج عن العقد المذكور ، ولأن القرار المذكور اعتبر العقد ورتب آثاره فإنه لا مجال للتمسك ببطلان الكراء المستدل به من طرف المستأنف عليها لأن من شأن إعادة مناقشة ذلك المساس بقاعدة قوة الشيء المقضي به عملا بمقتضيات الفصل 451 من ق ل ع لذا ولهذه العلة وجب تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من اعتبار العقد صحيحا وأنه لا مبرر لإجراء خبرة لتحديد ثمن كراء المحلين في ظل وجود قرار استئنافي أقر سومة 1000 درهم .

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنفن .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهاء غيابيا في حق المستأنف عليها :

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفنفن.