

Bail commercial et reprise de local : le paiement des loyers à l'ancien propriétaire est opposable à l'adjudicataire et justifie la demande en restitution des lieux (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65381	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5157
Date de décision 20251020	N° de dossier 2025/8225/1656	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Restitution des lieux, Reprise de local pour abandon, Reçu de loyer, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Opposabilité au nouveau propriétaire, Loi 49-16, Bail commercial, Article 32 de la loi 49-16, Ancien propriétaire, Adjudicataire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité au nouveau bailleur, acquéreur du bien aux enchères, d'un paiement anticipé des loyers consenti par le preneur à l'ancien propriétaire. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du preneur tendant à sa réintégration dans les lieux, après que le nouveau bailleur eut obtenu une ordonnance de reprise pour abandon et défaut de paiement.

L'appelant soutenait avoir satisfait aux conditions de l'article 32 de la loi 49.16 en justifiant du paiement des loyers par la production d'un reçu émanant de l'ancien bailleur, ce que l'intimée contestait en arguant du caractère non probant et inopposable de cet acte. La cour retient que le reçu de loyer, en tant qu'acte sous seing privé non sérieusement contesté, constitue une preuve valable du paiement au visa de l'article 426 du dahir des obligations et des contrats.

Elle juge ensuite que ce paiement est pleinement opposable au nouveau bailleur, celui-ci ayant la qualité d'ayant cause à titre particulier et étant tenu par les actes passés par son auteur. La cour précise que l'absence de mention de ce paiement anticipé dans le cahier des charges de la vente aux enchères est sans incidence sur l'opposabilité de l'acte.

En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et ordonne la réintégration du preneur dans les locaux.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ب.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 14/03/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/01/2025 تحت عدد 198 ملف عدد 7340/8101/2024 و القاضي برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث سبق البث بمقتضى القرار التمهيدي

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء جاء فيه، أنها تكتري من عند السيد المصطفى (س.) المحل التجاري المتواجد بالطابق الأرضي و قبو بالطابق التحت أرضي الكائن بالعنوان المذكور أعلاه و ذلك بسومة شهرية قدرها 15.000 00 درهم . و أن السيدة الهام (ب.) أصبحت هي المالكة الاصلية للمحل التجاري المذكور الذي أل إليها عن طريق شراؤه من المزاد العلني بتاريخ 2023/12/20 دون ان تشعر المدعية بذلك في اطار الحوالة ، و أنها استعملت سوء النية من أجل استرجاع المحل التجاري عن طريق زعمها ان المحل مغلق لأزيد من سنة و نصف و الحال أنها لم تمتلك المحل الا عند نهاية سنة 2023 ومع ذلك تقدمت المدعى عليها بطلب استرجاع حيازة محل تجاري بتاريخ 2024/05/17 أي قبل مرور 6 أشهر المنصوص عليها قانونا واستصدرت تبعا لذلك أمرا في حق المدعية بتاريخ 2024/07/08 في الملف عدد 2024/8116/3179 الذي " بالاذن لها باسترجاع المحل التجاري " السالف الذكر لكون المحل كان مغلقا .وان الشركة المدعية لم تهجر محلها التجاري بل كانت تتردد بشأنه بين الفينة الأخرى وأن نمتها فيما يتعلق بالواجبات الكرائية المضمنة بالانذار الصادر عن السيدة الهام (ب.) خالية الى غاية شهر ابريل سنة 2024 كما هو ثابت من تواصيل الكراء وملتمسة الحكم بارجاع الحال الى ما كان عليه قبل استصدار الامر الاستعجالي عدد 4190 بتاريخ 08/07/2024 وتنفيذه بمقتضى للمدعى عليه باسترجاع محله التجاري الكائن بزاوية زنقة [العنوان] الدار البيضاء، وشمول الامر بالنفاذ المعجل ، وتحميل المدعى عليها صائر الدعوى.

وعزز المقال بالوثائق التالية: نسخة من عقد الكراء- نسخة من الامر القاضي باسترجاع حيازة محل - نسخة من محضر الاسترجاع حيازة المحل - صورة من وصل كرائي .

وبناء على مذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة :31/12/2024 والتي جاء فيها ، وان المدعية غابت عن المحل ولم تتفقدته لا من طرفها ولا من طرف من يمثلها او يقوم مقامها والامر من ذلك انها لم تؤدي الواجبات الكرائية طيلة فترة غيابها، وان انكار المدعية غيابها لا أساس له من الصحة وخير دليل على ذلك هو محضر المعاينة والاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي / محمد (ر.) والذي يفيد أن المدعية هجرت المحل لأزيد من نة والنصف كما هو واضح من خلال استجواب الجيران ، إضافة الى لصور المرفقة بالمعاينة والتي تبين ان المحل كان مهجورا لمدة رضافة الى الملاحظة المضمنة برسالة الإنذار التي تفيد نفس الشيء ،

وان ادلاء المدعية بنسخة توصيل كراء تحمل مبلغ 591.000 درهم يثير الشكوك حول هذه الوثيقة خاصة انها تعتبر وثيقة مجردة لعدم تضمين وأن هذا التوصيل مصطنع من قبل المدعية وتحمل العديد من الأفعال غير مشروعة للوصول الى نهاياتها دون أدنى اعتبار للوسائل المستخدمة في سبيل الله ملتزمة القول والحكم برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه .

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة: 08/01/2025.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث عرضت الطاعنة بانها استندت في دعواها الرامية إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بمقتضيات الشرط "ب" من المادة 32 من القانون 49.16 والذي ينص على أنه "إذا ظهر المكثري بعد تنفيذ الأمر القضائي باسترجاع الحيازة قبل مرور ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر المذكور، أمكن له المطالبة أمام رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه شريطة إثبات أداء ما بذمته من دين الكراء ، و أن شرط الظهور قبل مرور ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر بالاسترجاع ثابت في النازلة باعتبار التنفيذ تم بتاريخ 2024/07/29 حسب الثابت من المحضر المدلى به ودعوى العارضة سجلت بتاريخ 2024/12/09 أي قبل انصرام ستة أشهر ، وانه من جهة ثانية فان العارضة قد أدلت بما يثبت أداء ما بذمته من دين الكراء المطالب به بمقتضى الإنذار بالأداء الصادر عن المستأنف عليها والذي على أساسه استصدرت الأمر باسترجاع المحل ، و أن الدين المشترك إثبات أدائه بمقتضى الشرط "ب" من المادة 32 هو الدين المطالب به بمقتضى الإنذار الذي تشترط الإداء به هذه المادة في الشرط "أ" ، و أن العبارة بالدين المطالب به بمقتضى الإنذار المشترك الإداء به مادام أن الكراء مطلوب وليس محمولاً طبقاً للقاعدة وأن المادة 32 لم تشترط إثبات أداء دين الكراء إلى حين صدور الأمر الاستعجالي القاضي بالاسترجاع ولا إلى حين تقديم دعوى إرجاع الحال إلى ما كانت عليه ، وان شرط إثبات أداء دين الكراء الوارد في المادة 32 ينصرف بالتالي إلى الدين المطالب به بمقتضى الإنذار بالأداء الذي تشترطه هذه المادة نفسها. وأن عدم أداء المكثري للواجبات الكرائية في المطلوبة لا يصح أن يرتب في حقه أية مسؤولية، وأن ما نحا إليه الأمر المستأنف في تعليقه من اشتراط أداء العارضة لما بذمته من دين كراني إلى حين صدور الأمر الاستعجالي القاضي بالاسترجاع لا يجد له أي أساس من مقتضى المادة 32 من قانون 49.16، مما يكون معه مجانبا للصواب فيما استند إليه من تعليل للقول برفض طلب العارضة ، ملتصقا بقبول هذا الاستئناف وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد بإرجاع الحال إلى ما كانت عليه قبل استصدار الأمر الاستعجالي عدد 4190 بتاريخ 2024/07/08 وتنفيذه بمقتضى محضر التنفيذ عدد 2024/8112/921 والإذن للعارض باسترجاع محله التجاري الكائن بزواوية زنقة [العنوان] الدار البيضاء و بتحميل المستأنف ضدها الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 07/04/2025 جاء فيها انه برجوع المحكمة إلى الدعوى السابقة سيتضح لها جليا ان العارضة تبسط البرهان تلو الآخر أولا استندت على مقتضيات المادة 32 من القانون 49/16 التي تنص في فقرتها الثانية على أنه يمكن للمكثري. في حال توقف المكثري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكثري إلى وجهة مجهولة لمدة سنة أشهر، أن يطلب من رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، إصدار أمر يفتح المحل والإذن له باسترجاع حيازته وهو الثابت في نازلة الحال ، و اشترطت نفس المادة من القانون رقم 49.16 على أنه يجب أن يكون الطلب الرامي إلى إصدار أمر بفتح المحل والإذن باسترجاع حيازته معززا بعقد الكراء، وبمحضر معاينة واقعة الإغلاق أو الهجر مع تحديد المدة، وبإصدار موجه للمكثري لأداء واجبات الكراء ولو تعذر تبليغه ، و ان العارضة احترمت كل هذه الشروط فالمدعية غابت عن المحل ولم تتفقد لا من طرفها ولا من طرف من يمثلها أو يقوم مقامها . والأمر من ذلك انها لم تؤدي الواجبات الكرائية طيلة فترة غيابها ، و ان انكار المدعية غيابها لا أساس له من الصحة وخير دليل على ذلك هو محضر المعاينة و الاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي ذ/ محمد (ر.) والذي يفيد أن المدعية هجرت المحل لأزيد من سنة والنصف كما هو واضح من خلال استجواب الجيران، إضافة إلى الصور المرفقة بالمعاينة والتي تبين أن المحل كان مهجورا لمدة إضافة إلى الملاحظة المضمنة برسالة الإنذار التي تفيد نفس الشيء ، و أن ادلاء المدعية بنسخة

توصيل كراء تحمل مبلغ 591.000 درهم يثير شكوك حول هذه الوثيقة خاصة أنها تعتبر وثيقة مجردة لعدم تضمين اسم موقعها وبالتالي المتوصل بالمبلغ المذكور خاصة أن هذا المبلغ يعتبر مبلغا كبيرا ولا يمكن أن يؤدي دفعة واحدة علاوة على أنه مبلغ لا يمكن دفعه نقدا و بالتالي وجب على المدعية الادلاء بوسيلة الأداء اما عبارة عن شيك أو تحويل بنكي إلى غيرها من الوسائل، خاصة أن العارضة اشترت المحل موضوع هذا الملف في المزاد العلني و أن دفتر التحملات المحرر بتاريخ 2021/10/11 لم يتطرق بتانا إلى كون المدعية أدت الوجيبة الكرائية للمالك القديم لمدة ثلاث سنوات المقبلة، والأخطر هو أن السيد أحمد (خ.) مسير الشركة المدعية كان حاضرا أثناء الحجز أمر الحجز التحفظي الصادر بتاريخ 2020/02/13 ولم يدلي بأي وثيقة أثناء الحجز ، و كيف يعقل أن المدعي كان على علم بايقاع حجز تحفظي على المحل والذي تم تحويله إلى حجز تنفيذي بناء على ملف التنفيذ عدد : 2021/328 بتاريخ 2021/04/20 ومع ذلك قام بأداء الوجيبة الكرائية لثلاث سنوات المقبلة إضافة إلى هذا فان الأمر عدد 668 الصادر بتاريخ 2022/04/04 في الملف عدد 330/1112/2022 هو الدليل القاطع على أن التوصيل المدلى به مشكوك في أمره، حيث أن المدعية لم تدلي بهذا التوصيل في هذا الملف موضوع المصادقة على حجز ما للمدين لدى الغير و الأخطر أن المدعية صرحت تصريحيا سلبيا في هذا الملف والمحكمة حكمت على المدعى عليها بتسليم الحاجز سعيد (و.) المبالغ المتحصلة لديها من واجبات الكراء العائدة للمحجوز عليه مصطفى (س.) منذ تاريخ 2021/05/25 والاستمرار في تسليمها إلى غاية استيفاء مبلغ 990.000,00 درهم، وحيث أن أصل الحجز الذي تم ايقاعه على المحل موضوع الملف هو نفس مبلغ الدين موضوع ملف المصادقة وأن بيعه في المزاد العلني خير دليل على أن المدعية لم تنفذ الأمر عدد 668 القاضي بتسليم الوجيبة الكرائية إلى السيد سعيد (و.) الى غاية مبلغ 990.000,00 درهم، وأن ما تدعيه يعتبر غير قانوني في ضل الأمر عدد 668 و بالتالي فان هذه المعطيات تعتبر دليلا قاطعا على عدم صحة التوصيل المدلى به من طرف المدعية التي تتقاضى بسوء نية ، و إضافة الى هذا فان المشرع المغربي من خلال المادة 32 من القانون 49.16 اشترط لطلب ارجاع الحالة الى ما كانت عليه ادلاء المكتري بما يفيد اداء الوجيبة الكرائية للمكري العارضة في هذا الملف وهو الشيء الذي ينتفي في هذا الملف ، فكيف ان العارضة اشترت المحل في تاريخ معين و ستكون محرومة من استغلال محلها والتوصل بالوجيبة الكرائية بسبب ادعاء المدعية أنها أدت الوجيبة الكرائية للمالك السابق بواسطة معطيات مشكوك في أمرها، و كما أن المستأنفة رغم كل الشكوك التي تم طرحها علاقة بالتوصيل المدلى به من طرف لم تدلي بتانا بما يفيد أداء هذا المبلغ ، خاصة أنه مبلغ مهم لا يمكن أدائه نقدا الشيء الذي يؤكد كا الدفوع المطروحة من طرف العارضة، و إن كل هذه المعطيات تدل بالقطع أن هذا التوصيل مصطنع من قبل المدعية ويحمل العديد من الأفعال غير المشروعة للوصول الى غاياتها دون أدنى اعتبار للوسائل المستخدمة في سبيل ذلك مهما كانت خارج إطار القانون ، ملتزمة بعدم قبول الطلب وموضوعا بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به و تحميل المستأنفة الصائر .

وبناء على باقي المذكرات المدلى بها فهي تؤكد دفعاتها السابقة .

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 396 الصادر بتاريخ 19/05/2025 والقاضي باجراء بحث

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 13/10/2025 جاء فيها انه أكد الممثل القانوني للعارضة أنه فوجئ بالمستأنف ضدها تتواجد بالمحل الذي يكتريه وتقوم بالإصلاحات، كما أكد أنه أدى واجبات الكراء سنة 2021 عن مدة 3 سنوات مؤكدا توصيل الكراء المدلى به والذي يحمل مبلغ الأداء المسبق، وبأن المحل موضوع الدعوى لم يكن مغلقا أو مهجورا، وأن المستأنف ضدها لم تدل بأي مقبول يسند ادعاءاتها أو يفند تأكيدات العارضة ، وانه أسفر البحث بالتالي عن تأكيد صحة ما تتمسك به العارضة من توافر شرطي الشطر الثاني من الفصل 32 من القانون 49.16 والمتمثلين في ظهور ستة أشهر من تاريخ التنفيذ وفي أداء واجبات الكراء وخلو ذمة المكتري من الواجبات المطلوبة بمقتضى الإنذار الذي أسست عليه المستأنف ضدها طلبها استرجاع المحل وذلك إلى غاية شهر أبريل 2024 ، وأن أحقية العارضة في طلب إرجاع الحال إلى ما كانت عليه ثابتة في النازلة مما يكون معه استئنافها مرتكزا على أساس ، ملتزمة رد دفعات المستأنف ضدها والحكم وفق طلبها.

وبناء على مذكرة التعقيب على البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 13/10/2025 جاء فيها أن المحكمة استمعت لأطراف النزاع، حيث صرح الممثل القانوني لشركة (ب.) انه أدى السومة الكرائية لثلاث سنوات الى المالك السابق متحججا بنسخة توصيل كراء تحمل مبلغ 591.000 درهم دون تحديد اسم من توصل بهذا المبلغ مخالفا بذلك مقتضيات المادة 11 من قانون

67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري و المكترى ، و صرح الممثل القانوني للشركة أن أداء مبلغ 591.000 درهم كان عبارة عن كمبيالات، دون إدلاء بما يفيد ذلك، مكتفيا فقط بنسخة توصيل مجهولة الاسم حيث أن المشرع ربط قانونية التوصيل بشرط أساسي و هو أن يكون موقعا من طرف المكري شخصا أو من طرف وكيله المعتمد لذلك، وبالتالي فإن التوصيل المدلى به من طرف المستأنفة يعتبر توصيلا مجردا ويخالف مقتضيات المادة 11 من قانون 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري و المكترى خاصة أن جلسة البحث لم تأتي بأي جديد في هذا الباب، باعتبار أن المستأنفة تتمسك فقط بنسخة من هذا التوصيل كحجة وحيدة ، وأن الممثل القانوني للمستأنفة اعترف بصريح العبارة أنه لم يسبق أن أدى الوجيبة الكرائية للعارضة المالكة الفعلية للمحل موضوع الملف مخالفا بذلك مقتضيات المادة 32 من قانون رقم 49-16 الفقرة ب التي تتضمن ارجاع الحالة الى ما كانت عليه، و أن المشرع اعتبر ارجاع الحالة الى ما كانت عليه مقرون باثبات المكترى أداء الكراء للمكري المالك الأصلي للعقار وهو ما ينتفي في نازلة الحال ، وانه يدعي الممثل القانوني للشركة أنه لم يكن لديه علم بتملك العارضة، الا أن العارضة اشترت المحل بالمزاد العلني ، و أن علم المستأنفة ثابت من خلال كل الإجراءات المنجزة التي تسبق المزاد العلني، و خاصة أن دفتر التحملات المحرر بتاريخ 2021/10/11 لم يتطرق بتاتا الى كون المدعية أدت الوجيبة الكرائية للمالك القديم لمدة ثلاث سنوات المقبلة، و الأخطر هو أن السيد أحمد (خ.) مسير الشركة المدعية كان حاضرا أثناء الحجز أمر الحجز التحفظي و لم يدلي بأي وثيقة أثناء الحجز كما هو ثابت من خلال دفتر التحملات المضمن بالملف) كيف يعقل أن المدعي كان على علم بايقاع حجز تحفظي على المحل و الذي تم تحويله الى حجز تنفيذي بناء على ملف التنفيذ عدد : 2021/328 بتاريخ 2021/04/20 و مع ذلك قام بأداء الوجيبة الكرائية لثلاث سنوات المقبلة ، و إضافة الى هذا فان الأمر عدد 668 الصادر بتاريخ 2022/04/04 فب الملف عدد 2022/1112/330 هو الدليل القاطع على أن التوصيل المدلى به مشكوك في أمره، حيث أن المدعية لم تدلي بهذا التوصيل في هذا الملف موضوع المصادقة على حجز ما للمدين لدى الغير و الأخطر أن المدعية صرحت تصريحيا سلبيا في هذا الملف والمحكمة حكمت على المدعي عليها بتسليم الحاجز سعيد (و.) المبالغ المتحصلة لديها من واجبات الكراء العائدة للمحجوز عليه مصطفى (س.) منذ تاريخ 2021/05/25 و الاستمرار في تسليمها الى غاية استيفاء مبلغ 990.000,00 درهم، وحيث أن أصل الحجز الذي تم ايقاعه على المحل موضوع الملف هو نفس مبلغ الدين موضوع ملف المصادقة و أن المزاد العلني خير دليل على أن المدعية لم تنفذ الأمر عدد 668 القاضي بتسليم الوجيبة الكرائية إلى السيد سعيد (و.) الى غاية مبلغ 990,000,00 درهم و أن ما تدعيه يعتبر غير قانوني في ضل الأمر عدد 668 و بالتالي فان هذه المعطيات تعتبر دليلا قاطعا على عدم صحة التوصيل المدلى به من طرف المدعية التي تتقاضى بسوء نية لإضافة الى هذا فان المشرع المغربي من خلال المادة 32 من القانون 49.16 اشترط لطلب ارجاع الحالة الى ما كانت عليه ادلاء المكترى بما يفيد أداء الوجيبة الكرائية للمكري العارضة في هذا و هو الشيء الذي ينتفي في هذا الملف، فكيف يعقل أن العارضة اشترت المحل في تاريخ معين وستكون محرومة من استغلال محلها والتوصل بالوجيبة الكرائية بسبب ادعاء المدعية أنها أدت الوجيبة الكرائية للمالك السابق بواسطة معطيات مشكوك في أمرها وتوصيل كراء مجرد و غير قانوني . كما أن المستأنفة رغم كل الشكوك التي تم طرحها علاقة بالتوصيل المدلى به من طرف المدعي بتاتا بما يفيد أداء هذا المبلغ، خاصة أنه مبلغ مهم لا يمكن أدائه، نقدا الشيء الذي يؤكد كل الدفوع المطروحة من طرف العارضة . إن كل هذه المعطيات تؤكد بالقطع أن هذا التوصيل مصطنع من قبل المدعية ويحمل العديد من الأفعال غير المشروعة للوصول الى غاياتها دون أدنى اعتبار للوسائل المستخدمة في سبيل ذلك مهما كانت خارج إطار القانون، خاصة أن المالك السابق كان رهن الاعتقال ، و أنه كان متهم في ملف متعلق بالنصب و إضافة الى هذا فان التواريخ المضمنة بالتوصيل تم اختيارها باحكام من طرف صانعها حيث صادفت تاريخ التوصل بالانذار ، وتدعي المستأنفة أنها لم تهجر المحل. رغم وجود حكم يؤكد أن المحل كان مهجورا حيث أنه برجوع المحكمة الموقرة إلى الدعوى السابقة سيتضح لها جليا ان العارضة تبسط البرهان تلو الاخر - أولا استندت على مقتضيات المادة 32 من القانون 49/16 التي تنص في فقرتها الثانية على أنه يمكن للمكري في حال توقف المكترى عن أداء الكراء وهجره للمحل المكترى إلى جهة مجهولة لمدة ستة أشهر أن يطلب من رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، إصدار أمر بفتح المحل والإذن له باسترجاع حيازته وهو التابت في نازلة الحال ، و اشترطت نفس المادة من القانون رقم 49.16 على أنه يجب أن يكون الطلب الرامي إلى إصدار أمر بفتح المحل والإذن باسترجاع حيازته معززا بعقد الكراء ، وبمحضر معاينة واقعة الإغلاق أو الهجر مع تحديد المدة، وبإصدار موجه للمكترى لأداء واجبات الكراء ولو تعذر تبليغه ، وان العارضة احترمت كل هذه الشروط فالمدعية غابت عن المحل ولم تتفقد له من طرفها ولا من طرف من يمثلها أو يقوم مقامها، والامر من ذلك انها لم تؤدي الواجبات الكرائية طيلة فترة غيابها ، وان انكار المدعية غيابها لا أساس له

من الصحة وخير دليل على ذلك هو محضر المعاينة و الاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي ذ/ محمد (ر.) و الذي يفيد أن المدعية هجرت المحل لأزيد من سنة والنصف كما هو واضح من خلال استجواب الجيران، إضافة الى الصور المرفقة بالمعاينة والتي تبين أن المحل كان مهجورا لمدة، إضافة الى الملاحظة المضمنة برسالة الإنذار التي تفيد نفس الشيء ، ملتزمة بعدم قبول الطلب شكلا وموضوعا بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به و تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 13/10/2025 و ادلى الاستاذ (ع.) بمذكرة بعد البحث و حاز نسخة من مذكرة التعقيب الملفاة بالملف و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا و تقرر حجه للمداولة لجلسة 20/10/2025.

حيث استند المستأنف في استئنائه على الأسباب المفصلة أعلاه.

حيث ان الثابت من وثائق الملف ان المستأنف عليها استرجعت المحل موضوع النزاع في اطار مقتضيات المادة 32 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي و التي تنص على انه يمكن للمكري في حال توقف المكثري عن أداء الكراء و هجره للمحل الى وجهة مجهولة لمدة ستة اشهر ان يطلب من رئيس المحكمة بصفته قاضيا للامور المستعجلة اصدار امر بفتح المحل و الاذن له باسترجاع حيازته , و كما تنص نفس المادة على انه اذا ظهر المكثري اثناء تنفيذ الامرالمشار اليه تتوقف إجراءات التنفيذ تلقائيا و يمكن للرئيس في هذه الحالة ان يحدد للمكري اجلا لا يتعدى خمسة عشر يوما لتسوية مخلف الكراء تحت طائلة مواصلة إجراءات التنفيذ في حقه , و اذا ظهر المكثري بعد تنفيذ الامر القضائي باسترجاع الحيازة قبل مرور اجل ستة اشهر من تاريخ تنفيذ الامر المذكور , امكن له المطالبة امام رئيس المحكمة بصفته قاضيا للامور المستعجلة بارجاع الحالة الى ما كانت عليه شريطة اثبات أداء ما بذمته من دين الكراء .

و حيث ان عملية الافراغ و حسب المحضر المتعلق باسترجاع حيازة محل المنجز في اطار ملف التنفيذ عدد 921/8512/2024 تمت بتاريخ 29/7/2024 و ان المقال الاستعجالي الرامي الى ارجاع الحالة الى ما كانت عليه قدم بتاريخ 9/12/2024 أي قبل انصرام اجل الستة اشهر على تنفيذ الامر الصادر باسترجاع حيازة المحل .

و حيث انه و بخصوص الشرط الثاني للمطالبة بارجاع الحالة الى ما كانت عليه فقد استدلت المستأنف لاثبات أداء واجبات الكراء بصورة وصل كراء نسب صدوره عن المكثري السابق و الوصل المذكور كان محل منازعة من جانب المستأنف عليها والمحكمة و للتحقق من واقعة أداء واجبات الكراء امرت باجراء بحث في النازلة حيث حضر الممثل القانوني للمستأنفة و المستأنف عليها و تمسكت الأولى بواقعة الأداء المستدل عليها بواسطة وصل الكراء و انها وقعت منذ سنة 2021 للمكري السابق عن مدة ثلاث سنوات كاداء مسبق و اكدت تمسكها بتوصيل الكراء المدلى به في الملف .

و حيث تمسكت المستأنفة بأداء واجبات الكراء عن المدة من 1/5/2021 الى 30/4/2024 الى المالك السابق و استدلت على ذلك بصورة وصل كراء يحمل توقيعاً منسوباً اليه و الوصل المذكور باعتباره ورقة عرفية مستجمة لشروط الفصل 426 من ق.ل.ع و لم يكن محل أي طعن جدي من قبل المستأنف عليها يعتبر حجة في الاثبات و بالتالي تحلل ذمة المستأنفة من واجبات كراء المدة المشار اليها بالوصل و ذلك استنادا للفصلين 426 و 253 من ق.ل.ع هذه الأخيرة تعتبر توصيل الكراء كحجة على أداء أقساط الكراء باعتباره ورقة عرفية و لا ينال من تلك الحجية وجوب ارفاق الوصل بالوسيلة التي تم بها الأداء كما ان تحجج المستأنف عليها بكونها اشترت المحل عن طريق المزاد العلني و ان دفتر التحملات لا يشير الى واقعة الأداء الثابتة بمقتضى الوصل المدلى به من قبل المستأنفة لا ينال من ثبوت واقعة الأداء التي تمت بين يدي المكثري السابق باعتبار ان المستأنف عليها خلف خاص و تحل محله في جميع حقوقه و التزاماته و انها تتلقى الحق من سلفها على الحالة التي كان عليها وقت تحقق السبب الناقل للملكية و لا عبرة للقول بعدم تسجيل الحق في دفتر التحملات اذ العبرة بثبوته عند تحقق البيع بالمزاد العلني , و ما دام ان واقعة أداء واجبات الكراء عن المدة من 1/5/2021 الى 30/4/2024 الثابتة بمقتضى توصيل الكراء المستدل به من قبل المستأنفة تسري في مواجهة المستأنف عليها فيبقى ان ذمة المستأنفة و بتاريخ تقديم دعوى استرجاع حيازة المحل خالية من اية واجبات كرائية لفائدة المستأنف عليها التي لم تملك المحل الا بتاريخ 20/12/2023 حسب محضر

إرساء المزاد .

و حيث تبقى المستانفة محقة في طلب ارجاع الحالة الى ما كانت عليه و ذلك بالاذن لها باسترجاع حيازة المحل التجاري الكائن بزاوية
زنقة [العنوان] الدار البيضاء .

و حيث تتحمل المستانف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا و انتهائيا و حضوريا:

في الشكل: سبق البت فيه بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع: بارجاع الحالة الى ما كانت عليه و تمكين المستانف عليها المستانفة من استرجاع حيازة المحل التجاري الكائن بزاوية
زنقة [العنوان] الدار البيضاء و تحميل المستانف عليها الصائر.