

**Bail commercial : La résiliation pour défaut de paiement est valablement prononcée contre le colocataire devenu unique exploitant du fonds de commerce suite à la cession des parts de son copreneur (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65171	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5775
<b>Date de décision</b> 20221220	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2911	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Qualité à défendre, Loyers impayés, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Compétence territoriale, Colocataires, Clause attributive de juridiction, Cession de fonds de commerce, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la portée d'une clause attributive de compétence et la régularité d'une action dirigée contre un seul des copreneurs initiaux. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande, ordonné le paiement des arriérés locatifs et l'expulsion du preneur. L'appelant soulevait l'incompétence territoriale de la juridiction saisie au profit de celle désignée au contrat, ainsi que l'irrecevabilité de l'action faute d'avoir été intentée contre l'ensemble des preneurs. La cour écarte l'exception d'incompétence en retenant que la clause contractuelle ne peut prévaloir sur les règles de compétence d'ordre public désignant la juridiction du lieu de situation du fonds. Elle juge par ailleurs l'action recevable, dès lors qu'un acte de cession de parts non contesté établit que l'appelant était devenu l'unique exploitant du fonds et le seul débiteur des loyers. La cour relève enfin que la preuve du paiement des loyers n'est pas rapportée, les versements invoqués n'étant ni probants ni libératoires. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد محمد (ق.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 18/04/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 4432 بتاريخ 01/12/2021 في الملف عدد 2970/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: على المدعى عليه محمد (ق.) بأدائه لفائدة المدعين مبلغ: (مئتان وستة عشر ألفا وسبعمئة وعشرون درهم) 216.720,00 درهم عن واجبات كراء المدة المبتدئة من ابريل 2015 الى مارس 2021 وتعويض عن التماطل قدره (عشرة الاف درهم) 10.000,00 درهم، وإفراغه هو او من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري وهو - مقهى ومطعم اوربي الكائن بالرقم [العنوان] الرباط مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في حدها الأدنى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحمله مصاريف الدعوى و رفض ما زاد عن ذلك من طلبات.

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 01/04/2022، و تقدم باستئنافه بتاريخ 18/04/2022 ، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد الغالي (ج.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه بأن المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة كرائية قدرها 3010 درهم تخلف عن أدائها منذ ابريل 2015 رغم توصله بإنذار بالأداء، والتمسوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم واجبات الكراء عن المدة من ابريل 2015 الى مارس 2021 وقدرها 216.720 درهم و واجبات ضريبة النظافة وقدرها 21672 درهم وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم وإفراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه او بإذنه مع تحديد الإكراه البدني في حقه في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله المصاريف، وارفقوا المقال بمحضر تبليغ انذار، شهادة الملكية، صورة وكالة.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول الدفع بعد الإختصاص المحلي للمحكمة التجارية بالرباط فإن الإختصاص المحلي يخضع لإرادة الأطراف حسب القانون المنظم للمحاكم التجارية المادة 12 منه ولمقتضيات المادة 16 من قانون المسطرة المدنية وأنه يمكن إثارة الدفع بعدم الإختصاص المحلي في طور الإستئناف بالنسبة للأحكام الغيابية الفقرة الثانية من المادة 16 من قانون المسطرة المدنية وأن بمقتضى البند الرابع من عقدة الكراء الرابطة بين أطراف الدعوى في نازلة الحال فإنه في حالة عدم دفع اقساط الإيجار او عدم تنفيذ الشروط الواردة في العقد فإن الإختصاص المحلي ينعقد للمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء وأن العارض طبقا للمادة 16 من ق للإستئناف يثير الدفع قبل كل دفع او دفاع وعملا بالأثر الناشر وتبعاً لذلك وعملا بالعقد يلتزم العارض إلغاء الحكم الإبتدائي وإحالة النزاع على المحكمة الإبتدائية بالدار البيضاء للإختصاص المحلي وحول خرق الإجراءات المسطرية فإنه بالرجوع إلى مقال الدعوى ستلاحظ المحكمة على أنه جاء خاليا من عنوان المدعين وفي ذلك خرق لمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية الذي يوجب تضمين موطن أو محل إقامة المدعى عليه والمدعى بمقال الدعوى تحت طائلة الحكم بعدم قبول الطلب كما أن

الحكم المطعون فيه ذاته جاء خاليا من ذكر عنوان المدعين وأن المحكمة أشارت في جلسة 2021/11/17 بأن نائب المدعين أدلى بشهادة تسليم عن العارض وأن هذا مجرد تحايل على القانون وأنه سبق أن ورد بشهادة التسليم باستدعاء سابق ملاحظة أنه لم يعثر على العارض وأن المحكمة تناقضت في وصفها للحكم فهي اعتبرت العارض توصل لكنه أشارت إلى أن الحكم غيابي وأن الغاية التي يريد المستأنف عليه الوصول إليها هي الحصول على حكم بأية وسيلة لحرمان العارض من حقه التجاري ولذلك لم يقاض المكتري الآخر السيد سيدي محمد (إ.) لأنه قريبه وأن التوصل غير قانوني فالسيد جمال (ب.) ليس مستخدما للعارض وإن كان صحيحا ذلك فيجب أن يكون مستخدما للمكترين وليس لمكتري واحد وتبعاً لذلك يكون الإجراء خارق للمواد 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية ويجب إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي القول بعدم قبول الطلب وحول عدم قبول الدعوى لتوجيهها ضد مكر واحد فقط فإن هذا الدفع زمليه يتره العارض أمام المحكمة المختصة محليا بعد صدور قراركم الموقر بإحالة النزاع على المحكمة التجارية بالبيضاء حيث ورد ضمن عقدة الكراء أن العقد يربط بين المستأنف عليهم والمكترين سيدي محمد (إ.) ومحمد (ق.) وأن الدعوى أقيمت مخالفة للقانون لتقديمها ضد العارض والحال أن الإلتزامات بأداء الكراء تقع على مكترين وليس مكتريا واحدا وتبعاً لذلك تكون الدعوى غير مقبولة عملاً بالعقد الذي هو شريعة المتعاقدين لذلك يلتمس العارض إلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم بعدم قبول الطلب وحول بطلان الإنذار فإن المستأنف عليه حرص بسوء نية على تغييب العارض من الدعوى في المرحلة الابتدائية رغم أنه سبق أن بعث إليه بإنذار توصل به العارض وأجابه عنه بأنه باطل للاعتبارات التالية أن الإنذار باطل للاعتبارات التالية أن الاختصاص المحلي يتعد للمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء حسب العقد الكتابي وبالتالي فإن أية منازعة يتعد فيها الاختصاص لهذه المحكمة وأن محل الكراء يتعلق بدار للسكنى تخضع لقانون كراء محلات السكنى و محل تجاري يخضع لقانون 16.49 الخاص بكراء المحلات التجارية وتوجيه الإنذار في إطار ظهير واحد لا اساس له من القانون وأن هناك في العقد طرفان هما : سيدي محمد (إ.) ومحمد (ق.) حسب الشروط الخاصة في العقد ولا ذكر لهما معا بالإنذار وبالتالي فإن الإنذار باطل وأن لكل محل سومة كرائية منفصلة ولا يمكن الجمع بينهما في سومة واحدة وبالتالي يجب اعتبار الإنذار بهذا الشكل عديم الاثر . إن الإنذار بهذا الاعتبار عديم الاثر القانوني ويحتفظ العارض بتقديم مستنتاجاته لاحقا وأن رئيس المحكمة التجارية بالرباط غير مختص مكانيا للبت في الأمر المختلف لإنعقاد الإختصاص للمحكمة التجارية بالبيضاء وأنه بالرجوع إلى العقد نجد العين المكراة تتضمن محل للسكنى كملحقة بمقهى ومطعم حسب البند الأول من العقدة الكرائية وأن السومة الكرائية محددة في مجموعها : في 4310 درهم حسب البند الثالث من العقد وأن نص المادة 20 من ظهير 49/16 صريح بأنه لا يجوز فسخ العقد المضمن محلا للسكنى ومحلا تجاريا في نفس الآن لتعذر الفصل بينهما وأن الإنذار المستقل الموجه للعارض خلافا للمقتضى المذكور يعد باطلا لاسيما وأنه يتعلق بعقد كراء واحد وأن الأصل في العقد هو المحل السكني مضاف إليه المحل المعد كمطعم وبالتالي فإن تجزئة الإنذار مخالفة للقانون مما تكون معه الدعوى على هذا الاساس مرفوضة وحول قبض واجب الكراء فإن الثابت من وقائع النزاع أن المكترين معا ملتزمان بأداء واجب الكراء وان المكري توصل بشيك يحمل مبلغ : 20.000 00 درهم يتضمن واجب الكراء لكنه رغمًا عن ذلك يود سلوك الحيلة وإخفاء وقائع سيكون العارض مضطرا للإفصاح عنها في إبانها متى تعنت المستأنف عليهم وأن المستخدمة التابعة للمستأنف عليه تتوصل بواجبات الكراء في حسابها البنكي حسب الوصولات البنكية وأن العارض فقط يثير هذه الدفوع من باب الإحتياط نظرا لكون الدعوى غير مقبولة من الأساس وأن صناعة التماطل لن تخفى على المحكمة لا سيما وأن أحد أفراد عائلة المستأنف عليه السيدة للا راضية (إ.) تربطها قرابة بالمكترتي الثاني السيد سيدي محمد (إ.) الذي لم يقع إدخاله في الدعوى ن ملتصقا بقبول الإستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم أساسا بعدم الإختصاص المحلي للمحكمة التجارية بالرباط وإحالة النزاع على المحكمة المختصة المحكمة التجارية بالدار البيضاء واحتياطيا الحكم بعدم قبول الدعوى لتوجيهها ضد مكترتي واحد خلافا للعقد الرابط بين الطرفين والقول ببطلان الإنذار للإعتبارات المبينة في جواب الطاعن والقول بانتفاء التماطل ورفض طلب الفسخ وتحميل المستأنف عليهم الصائر. أرفق المقال ب : نسخة تبليغية مطابقة للأصل من الحكم المطعون فيه بالإستئناف وأصل غلاف التبليغ ومحضر تبليغ جواب على إنذار أول ومحضر تبليغ جواب على إنذار ثان ونسخة مصورة من عقد الكراء ونسخة مصورة من وصولات أداء بنكية ونسخة مصورة من شيك أداء مبلغ عشرون ألف درهم .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبيهم بجلسة 27/10/2022 التي جاء فيها بخصوص الدفع بعدم الاختصاص المحلي للمحكمة التجارية بالرباط حيث بالرجوع للبند الرابع من عقد الكراء الذي تضمن أنه في حالة عدم دفع قسط الايجار عند

استحقاقه يوجه إنذار بسيط بواسطة كتاب مضمون بعد 15 يوما يلغى عقد الإيجار .... وإلا يمكن الحكم بطرد المستأجر وطرد جميع الذين يحتلون معه الأمانة وذلك بموجب حكم قاضي الأمور المستعجلة الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء وأن لجوء العارض لتطبيق مقتضيات القانون رقم 49.16 الذي ينص في مقتضياته على سببين اثنين للإفراغ وهما عدم الأداء والإحتياج وذلك بتوجيه إنذار للمكتري وتقديم دعوى أمام قاض الموضوع وبما أن القانون الواجب التطبيق مقتضياته تعتبر من النظام العام وأن البند الرابع يشير إلى اللجوء إلى قاض المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، وبما أن العقد المبرم بين الطرفين أبرم قبل صدور ودخول القانون المشار له حيز التطبيق، وبما أن المحل المراد إفراغه هو محل تجاري الخاضع في أي منازعة بشأنه للمحكمة التجارية المختصة وليست محكمة الابتدائية. وحيث إنه لا يمكن إقامة دعوى الحال أمام القضاء المدني وأن البند الرابع يتحدث عن المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء التي هي في جميع الحالات ليست لها الاختصاص وذلك للعلل التالية كونها ليست المحكمة التجارية بالدار البيضاء بل المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء و أن يقدم النزاع أمام قاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء والحال أن النزاع الحالي يتعلق بدعوى في الموضوع تخص الأداء والإفراغ ولا تتوفر فيها الشروط المتعلقة بالقضاء الاستعجالي ونازلة الحال خاضعة لمقتضيات القانون 16-49 المتعلق بالمحلات التجارية التي تستوجب إقامة الدعوى أمام قاض الموضوع بالمحكمة التجارية وليس قاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بالتالي فإن تطبيق البند الرابع من العقد يخبر عن نطاق دعوى الحال مما حدى بالعارضين توجيه دعواهم أمام الجهة المختصة التي التجارية بالرباط مكان تواجد المحل التجاري ومكان إقامة المدعى عليه مادام أن نازلة الحال ليست لها أي علاقة بأي دعوى استعجالية حيث يكون قضاء الموضوع هو المختص بالتالي لا مجال لتطبيق البند الرابع من العقد وأن العارضين تقدموا بدعواهم بعد توجيه إنذار قصد الأداء للمستأنف محترمين بذلك كل الإجراءات المسطرية اللازمة وأن توصل المستأنف بالإستدعاء للحضور للجلسة توصل سليم بواسطة مستخدم لديه يدعى جمال (ب.) بواسطة مفوض قضائي موكول له مهمة ذلك وهو الشيء الذي رتب عليه المحكمة أثرها في القول بتوصله وتسلمه الإستدعاء بشكل قانوني وأصدرت بذلك حكمها وهي مصادقة للصواب وأن العارضين قدموا مقالهم ضد السيد محمد (ق.) وحده وذلك لكونه هو المستفيد الوحيد من المحل التجاري المكترى وبهذا الخصوص يجيب العارضين ويحيطون المحكمة علما أن السيد محمد (إ.) سبق أن فوت جميع حصصه في المحل المكترى للسيد محمد (ق.) بمقتضى عقد تفويت رسمي مما رتب أثرا قانونيا وواقعا يتجلى في كون السيد محمد (ق.) أصبح هو المالك الوحيد للأصل التجاري والمستفيد الوحيد من استغلال المحل وهو بذلك المكري الوحيد ما دام أن السيد محمد (إ.) فوت له جميع حصصه ليصبح هو المستفيد الوحيد بالتالي فإن توجيه أي إجراء باسم السيد محمد (إ.) ليس له أي أثر قانوني كما أن هذا الأخير أصبح غير ذي صفة في أي ادعاء بالتالي فإن الدفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيهها باسم محمد (إ.) إلى جانب محمد (ق.) دفع مردود ولا يمكن اعتباره مما يتعين رده وبخصوص بطلان الإنذار إذا كان البند الرابع من عقد الكراء يمكن من اللجوء إلى قاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء فالعبارة المضمنة في البند الرابع جاءت بعبارة "يمكن" وليست بعبارة الوجوب هذا من جهة من جهة أخرى فإن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ليست مختصة في جميع الأحوال ناهيك عن أن الأمر يتعلق بمنازعة جدية في الموضوع لوجود عقد كراء يربط بين الطرفين ووجود علاقة كرائية تستوجب إقامة الدعوى أمام قاض الموضوع لدى المحكمة التجارية وليست المحكمة الابتدائية وأن الإنذار الموجه وجه في إطار القانون 16-49 المتعلق بكراء المحلات التجارية والإنذار وجه في هذا الصدد بعله عدم أداء المستأنف الواجبات الكرائية وبين العارض قدر السومة الكرائية كما هي محددة بعقد الكراء في مبلغ 3010,00 درهم ثلاثة آلاف وعشرة دراهم وكذلك بين عدد الشهور الواجبة وما وجب عنها بتفصيل وأن القول بإقحام السومة الكرائية للمحل السكني قول غير صحيح كما هو ثابت من خلال الإنذار الموجه والمضمن بالملف بالتالي فإن دفع المستأنف بطلان الإنذار لكونه جمع بين السومة الكرائية للمحل السكني دفع غير صحيح وغير سليم ويكون معه الإنذار وجه بالشكل الصحيح متضمنا للسومة الكرائية للمحل التجاري فقط المحددة في مبلغ 3010,00 درهم ولا حق للمستأنف في تحريف الحقيقة بالقول أن الإنذار تضمن سومتين في حين أنه يتضمن سومة المحل التجاري فقط وأن المستأنف بالنقطة الخامسة الواردة فيما يتعلق بطلان الإنذار من خلالها يدفع باختصاص محكمة التجارية بالدار البيضاء عوض المحكمة التجارية بالرباط في حين البند الرابع يتكلم عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء وليست المحكمة التجارية بالدار البيضاء بالتالي لا يمكن اعتبار ذلك لكون العبارة الواردة في العقد واضحة هذا فضلا عن كونها جاءت بصيغة الإمكان وليس الوجوب وأن تكون الدعوى أمام قاضي المستعجلات الشيء الذي لا يمكن التسليم به لإقامة دعوى الحال الشيء الذي حدى بالعارضين إقامة دعوى الحال أمام القضاء المختص وهو المحكمة التجارية بالرباط وبالرجوع لمضامين العقد نجد أنها كانت واضحة من خلال الفصل الثالث الذي

حدد في نقطة أولى نوع الكراء الأول الذي يخص محل سكني بسومة شهرية قدرها 1300 درهم في نقطة ثانية النوع الثاني وهو كراء مقهى ومطعم بسومة كرائية مستقلة محددة في مبلغ 3010.00 درهم وأن العقد لا يتضمن أي دمج للسومتين الكرائيتين بل جاء واضحا وأن المستأنف من خلال مقاله الاستثنائي تارة يدفع بالجمع بين السومتين محاولا خلق خلط دون وجه حق وأن الإنذار جاء مستوف لجميع الشروط المتطلبة قانونا مع احترام مقتضيات القانون 16-49 فإنه بذلك يعد صحيحا مرتبا لكافة آثاره القانونية خامسا: بخصوص واقعة الأداء، إن ما تم تقديمه بهذا الخصوص لا يمكن اعتباره، حيث إن الوصلين البنكيين لا يتعلقا بالعارضين أو وكيلهم السيد الغالي (ج.) مما لا يمكن التسليم بالقول أنهم قدما من أجل واجبات الكراء مما تبقى معه واقعة التماطل ثابتة في حق المستأنف وأن توجيه الإنذار وكذلك الدعوى باسم السيد محمد (إ.) مبررة قانونا كما تمت مناقشة ذلك أعلاه كون السيد محمد (إ.) قام بتفويت حصته في المحل بمقتضى عقد التفويت المرفق للسيد محمد (ق.) مما لا يبق معه مجال لتوجيه الإنذار وكذلك الدعوى باسم محمد (إ.) لعدم صفته في ذلك ، ملتسبين عدم جدية الدفعات المضمنة بالمقال الإستثنائي قانونيا وواقعا الحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به. أرفقت ب: عقد تفويت وشهادة السجل التجاري.

و بناء على إلقاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 06/12/2022 التي جاء فيها أنه على خلاف قول المستأنف عليه ، فإن الإختصاص المحلي بحسب القانون المنظم للمحاكم التجارية ليس من النظام العام ويجوز للأطراف عملا بالمادة 10 منه الإتفاق على إسناد الإختصاص الترابي للدائرة القضائية التي يتفقون عليها وفي نازلة الحال فإن الدائرة القضائية التي نص عليها البند الرابع من العقدة هي الدائرة الإستئنافية للدار البيضاء والتي تقع ضمنها المحكمة الابتدائية بها والمحكمة التجارية بل ليس هناك ما يمنع الأطراف من إسناد الإختصاص للمحكمة ذات الولاية العامة محليا . حسب صيغة النص لاسيما وأن نازلة الحال تتضمن كمحل لعقد الكراء : محلا للسكنى ومحلا تجاريا وعلى خلاف قول المستأنف عليه بأن القضاء المدني غير مختص نوعيا فإن العقد في البند الرابع يعرض للإختصاص المحلي ، فإن أجاز القول إن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء غير مختص نوعيا فإن المحكمة التجارية بالدار البيضاء هي ذات الاختصاص المحلي وليس المحكمة التجارية بالرباط وأن العقد شريعة المتعاقدين وقول المستأنف عليه إن البند الرابع لا يستغرق دعوى الإفراغ لعدم الأداء دليل قاطع على عدم إطلاعه على العقد الذي جاء فيه يمكن مراجعة هذا الإيجار بموجب طلب أحد الطرفين المتعاقدين في حالة مانظم فيها هذا الإيجار بنصوص شرعية وتطبق تغيرات هذه النصوص بدون مجال وعند عدم دفع قسط الإيجار عند استحقاقه كما في حالة عدم تنفيذ حادي الشروط التي جاءت في أعلاه وفي مدة 15 يوما من بعد وإبذار بسيط رسمي بواسطة كتاب مضمون يلغي عقد الإيجار هذا بدون مجال ن رأى المؤجر بذلك خير وبدون خسارة التعويضات . وبدون إبطال أثر هذه الشروح بقروض حقيقية عند مرور هذه المدة في هذه الحالة يمكن طرد المستأجر وطرد جميع الذين يحتلون معه الأمكنة وذلك بموجب حكم قاضي الأمور المستعجلة الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء أو موكله التي تخصص صلاحيتها من قبل الطرفين جميع مصاريف الدعوى تكون على عهدة المستأجر . " تفسير عبارة " يمكن " الواردة بالبند الرابع بإمكانية إسناد الإختصاص لمحلي خارج الدائرة الإستئنافية للدار البيضاء هو تحريف واضح . فصيغة البند الرابع جاءت باللغتين العربية والفرنسية كما يلي : " يمكن الحكم بطرد المستأجر ... وذلك بموجب حكم قاضي الأمور المستعجلة الصادر عن رئيس حكمة الابتدائية بالدار البيضاء أو من يقوم مقامه باتفاق الأطراف . " وهو أثر يترتب عن عدم دفع قسط الإيجار عند استحقاقه وبالتالي فلا موجب لتحريف صياغة النص وأن القول بأن عقد الكراء أنشئ قبل دخول قانون 46 - 49 حيز التطبيق لا يبرر خرق المادة 16 و 17 من القانون المنظم للمسطرة المدنية الشيء الذي يجيز للأطراف الإتفاق على إسناد الإختصاص الترابي للمحكمة التي يتفقون عليها ، ومادامت إرادة الأطراف انصرفت إلى الدائرة الإستئنافية للدار البيضاء ومع دخول قانون 16 - 49 إلى حيز التطبيق بعد العقد فإن الولاية تنعقد لمحاكم الدار البيضاء على مستوى رئيسها أو محكمة الموضوع فلا يعقل أن ينعقد الإختصاص لرئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء لطرد المستأجر المتماطل وفي نفس الآن يسند الإختصاص في الموضوع للمحكمة التجارية بالرباط فهذا منتهى العبث وفي الإطار القانوني للدعوى غير سليم: حيث إن الإنذار ومقال الدعوى رفع من قبل المدعي ضد العارض بناء على عقد كراء جاء فيه أن المكتريين هما : سيدي محمد (إ.) ومحمد (ق.) بينما جواب المدعي يذكر لأول مرة أن السيد محمد (إ.) فوت الأصل التجاري لمحمد (ق.) أي العارض ومادام تالمستأنف عليه يتبنى هذا الطرح فلماذا اعتمد عقد الكراء الذي لا يتضمن أي تفويت من جهة وليس هناك عقد جديد يعدل العقد الأول يجعل العارض هو المكتري الوحيد للعين موضوع الدعوى ، وبالتالي فإن الإطار القانوني الذي أقيمت عليه الدعوى غير سليم لاسيما وأن ظهير 16 - 49

يلزم بقوة القانون أنه متى فوت الأصل التجاري وجب إنشاء عقد كراء جديد وهو أمر غير وارد في نازلة الحال لذلك وجب رد هذا الدفع وحول سوء فهم المستأنف عليه للفرق بين كراء لمحل التجاري وتفويت الحق التجاري واضح فحتى على افتراض وهو أمر غير ثابت أن السيد (إ.) فوت الحق التجاري للعارض فذلك لا يؤثر على عقد كراء المحل التجاري الذي تبقى فيه العلاقة الكرائية قائمة بين نسبيها بين المستأنف عليه والمكتريين مالم ينشئ المستأنف عليه عقدا جديدا لينفرد فيه المستأنف بالمحل وهذا أمر غير وارد أيضا لك وجب رد هذا الدفع وفي نازلة الحال عقد كراء واحد به محل تجاري ومحل سكني غير منفصلين ولا يجوز تجزئة العقد بإقامة دعوى خاصة بالمحل التجاري لوحده لاسيما وأن البند الرابع من العقد عام وغير مجزأ ، وبالتالي فإن تفصيل السومة الكرائية وتجزئتها مع وجود عقد كراء واحد مخالف لإرادة التعاقدين ، وما على المستأنف عليه إلا أن يدلي للمحكمة بما يفيد أنه يتوصل بواجب كراء المحل السكني مستقلا عن واجب كراء المحل التجاري ومن تم فيكون الأساس القانوني للدعوى غير منسجم مع مقتضيات المادة 19 من ظهير 16 - 49 التي جاء فيها : إذا كان المكتري يؤدي سومة كرائية إجمالية تشمل المحل المستعمل للتجارة ومحل السكني الملحق به يتم تحديد السومة الكرائية للمحل الملحق باتفاق الطرفين أو باللجوء إلى المحكمة وأن إسناد الإختصاص الترابي للمحكمة الابتدائية بالبيضاء على مستوى رئيسها قبل صدور قانون 16 - 49 يجعل رئيس المحكمة التجارية بعد ذلك هو المختص بالأوامر المختلفة المتعلقة بتوجيه الإنذار ولا أساس للقول بأن المحكمة التجارية بالرباط هي المختصة لذلك وجب رد هذا الدفع أيضا وأن الغموض الذي يشوب النازلة من حيث الوفاء بالوجيبة الكرائية وتكليف المستأنف عليه أعوانه لتسليم الواجبات الكرائية وتمكين المكتريين من وصولات بذلك لن ينطلي على المحكمة وأن الدعوى في مجموعها مخالفة للإطار القانوني السليم والإنذار المعتمد باطل والخلط بين كراء المحل التجاري وتفويت الأصل التجاري باطل ، ملتصقا رد جميع الدفع المثارة من قبل المستأنف عليهم والحكم وفق المقال الإستئنائي

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 06/12/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 20/12/2022

## التعليق

حيث بسط المستأنف أوجه استئنائه وفق المسطر أعلاه.

وحيث أنه فيما يخص دفع المستأنف عليه بعدم الإختصاص المحلي للمحكمة التجارية بالرباط وانعقاده للمحكمة التجارية بالدار البيضاء طبقا لما نص عليه الفصل 4 من عقد الكراء الرابطة بينه وبين المستأنف عليه فإنه يبقى غير واقع في محله ذلك أن البند المذكور نص على المسطرة التي يتعين اتباعها في حالة مطل المكتري وهو نفس الفصل الذي نص على أنه في حالة ما أن شرعت قوانين تنظم عقود الكراء فإنها تطبق عليه، ومنه فإن الإختصاص ينعقد للمحكمة التجارية التي يوجد في دائرة نفوذها المحل التجاري موضوع الدعوى وعنوان طرفي الدعوى وهي المحكمة التجارية بالرباط، ومنه يتعين رد ما اثاره بهذا الخصوص.

وحيث أن ما اثاره المستأنف من عدم تضمين المقال الافتتاحي للدعوى لعنوان المستأنف عليهم يبقى غير مؤسس على أساس أنه لم يبين وجه الضرر الذي لحقه من ذلك خصوصا وأنه على علم بعنوانهم والذي ضمنه هو نفسه في مقاله الاستئنائي وأيضا قام بالاجابة على الإنذار الموجه له من طرفهم بنفس العنوان ، ويتعين رده.

وحيث أن ما اثاره المستأنف بخصوص إجراءات استدعائه من طرف المحكمة فإنها لم تكن محل طعن جدي من طرفه وفق المساطر القانونية المخولة له لذلك ويبقى توصل المسمى جمال (ب.) كمستخدم لديه صحيحا ومنتجا لكافة الآثار القانونية في حقه،

وحيث أن الدعوى الموجهة الى المستأنف وحده دون المسمى محمد (إ.) تبقى صحيحة نظرا لتفويت هذا الأخير لحصته من الأصل التجاري المملوك له الى جانب المستأنف عليه لهذا الأخير حسب الثابت من عقد التفويت المدلى به من طرف المستأنف عليه وغير المنازع فيه من طرف المستأنف والمؤرخ في 26/08/2015 ، مما يتعين رد ما اثاره بهذا الخصوص.

وحيث أنه لا مجال لتشبت المستأنف بمقتضيات المادة 20 من قانون 16.49 التي لا تتوفر شروطها على اعتبار أن العقد الرابطة بينه

وبين المستأنف عليه المؤرخ في 19/07/2007 يتعلق بمحل تجاري واخر سكني لكن كل منهما منفصل على اخر وبسومة كرائية منفصلة وهذه الدعوى تتعلق بافراغ المحل التجاري فقط دون السكني، ويتعين رده.

وحيث ان الشيك المتمسك به من طرف المستأنف والتحويلات البنكية لا تقم حجة على براءة ذمته على اعتبار ان الشيك يرجع لماي من سنة 2017 أي لا يتعلق بالمدة المطالب بها في الإنذار موضوع الدعوى، في حين ان التحويلات البنكية تمت لفائدة السيدة راضية (إ.) باعتبارها قريبة المكترى الثاني حسب ادعاء المستأنف والتي من جهة لا صفة لها لاداء الوجيبة الكرائية بين يديها ومن جهة أخرى لم يتم المستأنف الحجة على ان التحويلات التي تمت لها لعذ العلة خصوصا وانها كانت بمبلغ 1500 درهم الذي لا يمثل ابدا السومة الكرائية المتفق عليها، ويتعين رد ما اثاره بهذا الخصوص.

وحيث انه اعتبارا لما سبق يكون ما أسس عليه المستأنف استئنائه غير واقع في محله ويبقى الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رفعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رفعه.