

**Bail commercial : L'avance versée par le preneur est une garantie d'exécution de ses obligations et ne peut être imputée sur les loyers impayés (CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 58049	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5177
<b>Date de décision</b> 20241029	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2951	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Quittance de loyer, Offre réelle et consignation, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loyer impayé, Expulsion, Dépôt de garantie, Compétence du tribunal 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 résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, l'appelant contestait la compétence de la juridiction commerciale et soutenait l'extinction de sa dette par compensation avec un dépôt de garantie. La cour d'appel de commerce écarte l'exception d'incompétence, retenant que la relation locative, issue d'un premier contrat renouvelé, excédait la durée de deux ans requise par la loi n° 49-16 pour fonder la compétence du tribunal de commerce. Sur le fond, elle juge que la somme versée à l'entrée dans les lieux ne constituait pas une avance sur loyers imputable sur la dette, mais un dépôt de garantie destiné à assurer la bonne exécution des obligations du preneur. La cour rappelle en outre que le refus du bailleur de délivrer des quittances n'exonère pas le preneur de son obligation de paiement, celui-ci disposant de la procédure d'offre et de consignation pour s'en acquitter. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الرحيم (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 17/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 2648 بتاريخ 05/03/2024 في الملف عدد 11397/8219/2023 و القاضي في الطلب الأصلي و الطلب الإضافي . في الشكل : بعدم قبول طلب أداء واجبات النظافة و قبول الباقي. وفي الموضوع: بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 10/10/2023 وبأدائه لفائدة المدعي مبلغ 30.282 درهم بخصوص واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من فاتح يوليوز من سنة 2023 الى متم شهر شتنبر من نفس السنة و المدة اللاحقة من فاتح أكتوبر من سنة 2023 الى متم شهر يناير 2024 مع شملها بالنفاذ المعجل وبأدائه للمدعي أيضا مبلغ 1500 درهم كتعويض عن التماطل وبإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المتواجد بتجزئة الواحة B رقم 23 حي باشكو البيضاء وبتحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

وبناء على المقال الإضافي المقدم من طرف السيد عبد الكريم (أ.) بواسطة دفاعه المؤدى عنه بتاريخ 10/06/2024 التمس من خلاله الحكم بأداء المستأنف إضافيا لفائدته مبلغ 17.304,00 درهم عن المدة من فاتح فبراير من سنة 2024 الى متم شهر ماي من سنة 2024 وفق وجيبة كرائية قدرها 4326,00 درهم غير شاملة لواجب النظافة. وشمول الحكم بالنفاذ المعجل.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم الابتدائي بتاريخ 09/05/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي مما يكون طعنه بالاستئناف بتاريخ 17/05/2024 قد وقع داخل الأجل القانوني، وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

وحيث قدم الطلب الإضافي وفق الشكليات المتطلبة قانونا صفة وأهلية ومصلحة وأداء مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد عبد الكريم (أ.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه يعرض فيه انه يملك المحل التجاري الكائن بتجزئة الواحة B رقم 23 حي باشكو البيضاء . وانه يكرى للمدعى عليه بمقتضى عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 05/05/2022 المحل التجاري المشار اليه اعلاه بمشاهدة قدرها 4326 درهم غير شاملة لواجب النظافة. ونتيجة لتوقف المدعى عليه عن أداء الواجبات الكرائية مند فاتح يوليوز من سنة 2023 الى متم شهر شتنبر 2023 تخلد بذمته ما مجموعه مبلغ 14.340,69 درهم بما فيها واجب النظافة. فبادر المدعي الى اندار المدعى عليه بمقتضى اندار غير قضائي من اجل أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصله، الا انه لم يبادر إلى أداء واجبات الكراء رغم التوصل به شخصيا بتاريخ 10/10/2023. ملتصا في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع المصادقة على الإنذار بالاداء والافراغ الذي توصل به المدعى عليه شخصيا , بتاريخ 10/10/2023 , والحكم تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء الرابط بين المدعي والمدعى عليه السيد عبد الرحيم (ب.) المصحح الامضاء بتاريخ 05 ماي 2022 وبافراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المتواجد بتجزئة الواحة B رقم 23 حي باشكو البيضاء , وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ . والحكم بأداء المدعى عليه مبلغ 69 , 14.340 درهم وبأداء المدعى عليه لفائدة المدعي تعويضا عن المطل قدره 5000 درهم وبأدائه الفوائد القانونية من تاريخ توصله بالإنذار بالاداء. وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر . وقد أرفق مقاله بنسخة من عقد الكراء ونسخة من الإنذار مع نسخة من محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بجلسة 16/01/2024 والتي جاء فيها بان الإنذار لا يتضمن الاذن من رئيس المحكمة المختصة وانه لا يتضمن عنوان المكتري والمحل المكتري وان المحكمة التجارية غير مختصة للبت في النزاع لكون المحل لم يكتسب عليه المدعى عليه الاصل التجاري مضافا بان المدعي لم يسبق ان سلم للمدعى عليه الوصولات مما اضطر معه إلى توجيه واجبات الكراء عن طريق وفاكاش وبان العقد المبرم بين الطرفين تضمن تسبيق حدد في مبلغ 195000 درهم اداها المكتري للمكري كما هو مبين في العقد وان المدعي تناسى ان ذمته عامرة بالمبلغ المذكور. ملتصقا بعدم قبول الطلب والتصريح بعدم الاختصاص وفي الموضوع رفض الطلب. وارفق مقاله بثلاثة وصلات لتحويلات مالية.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع المقال الاضافي المدلى بهما بجلسة 06/02/2024 والتي يعرض فيها بان الانذار جاء طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 وان الانذار توصل به المدعى عليه شخصيا وانه ضمن فيه عنوان المدعى عليه. وان الدفع المتعلق بالاصل التجاري غير مؤسس وان المحكمة التجارية هي المختصة، مضافا بان الوصولات المتعلقة بالحوالات هي لمدد سابقة وبان المدعى عليه يسلمه وصلات الكراء الابدع حصوله على الوجيبة الكرائية وان التسبيق تخص الأشهر الأولى من تاريخ توقيع العقد ملتصقا بالحكم وفق المقال الافتتاحي . وفي المقال الاضافي يعرض فيه بان المدعى عليه تخلد بذمته مبلغ اضافي قدره 17.304 درهم خارج الانذار مند فاتح اكتوبر من سنة 2023 الى متم شهر يناير من سنة 2024 ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بادائه له هذا المبلغ المذكور مع شمول الحكم بالنفاد المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وقد أرفق مقاله بصورة من عقد الكراء.

وبناء على الجواب المدلى به من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 27/02/2024 والذي اكد فيه ما جاء بمذكرته السابقة .

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيد عبد الرحيم (ب).

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف من حيث الدفع بعدم الاختصاص المتمسك به من طرف المستأنف امام المحكمة التجارية الابتدائية: ان العقد الرابط بين الطرفين لم تمر عليه اجل السنتين لكونه ابرم بتاريخ 6 ماي 2022 وان مدة السنتين لم تنتهي بعد الا بتاريخ 6 ماي 2024. وأن المستأنف يدفع بكون العقد الأول انتهى ولم يعد له أي اثار يستند عليه . وان الذي يحكم بقيام الأصل التجاري هو الفصل الرابع من قانون 16-49 . وأن المستأنف لم يكتسب بعد الأصل التجاري على المحل موضوع النزاع وان ذلك لا يسري الا بعد مرور اجل سنتين الشيء الذي يجعل الاختصاص يعود للمحكمة العادية ويطبق عليه قانون الالتزامات والعقود لكونه لم يكتسب مدة السنتين التي تعطيه حق التقاضي امام المحكمة التجارية. وانه بذلك يتمسك المستأنف بعدم اختصاص المحكمة التجارية وان الذي يعطي للمحكمة التجارية الاختصاص للبت في النزاع هي صفة التاجر. وأنه لم يكتسب بعد صفة التاجر وان الصفة هي التي تعطي الاختصاص وليس المحل الذي ابرم من اجل التجارة. وأنه ما دام ان الاختصاص يعود للمحكمة الابتدائية حسب قانون التنظيم القضائي للمملكة.

ومن حيث الإنذار : فإنه بالرجوع الى عقد الكراء فان ذمة المدعي عامرة بمبلغ 19500.00 درهم اداها المدعى عليه للمدعي كما هو مبين في عقد الكراء كما ان العقد الرابط بين الطرفين أكد بان قيمة الكراء هي 4386 درهم يؤديها المدعى عليه في نهاية كل شهر. الشيء الذي يؤكد على أن الإنذار لم يراعي هذا التسبيق سيما وانه عازم على المطالبة بالإفراغ لعدم الأداء وهي وضعية غير متحققة في النازلة.

ومن حيث خرق قاعدة حقوقية اضررت بحقوق الدفاع: فإن المدعى عليه تمسك بكون المدعى لم يؤدي له تواصيل الكراء بتاتا وانه حينما ادلى للمحكمة بوصولات صادرة عن وفا كاش تفيد بان المدعى عليه يؤدي الواجبات الكرائية بشكل منتظم. الا ان المدعى عليه دفع بكون تلك الوصولات لا تتعلق بالمدة المطلوبة. وبالتالي فإنها تتعلق بمدة سابقة. وأن تلك الوصولات لم يدلي بها المدعي عليه كوجيبة لأداء واجبات الكراء وانما ادلى بها ليثبت للمحكمة ان المدعي لم يطبق قاعدة الكراء مطلوب لا محمول وان الدفاع حاول احتسابها "التقاضي بسوء نية لا ادري هل ان ذلك يدخل في التقاضي بسوء نية ام ان المدعى عليه لم يفهم المقصود من إثارة الدفع" . وأن تلك الدفعات لم تجب المحكمة عنها، وبالتالي تعتبر قاعدة اضررت بحق من حقوق الدفاع الذي رد عليها بشكل غير مفهوم. وهذا الدفع يؤكد بان ذمة المدعى عليه فارغة من الوجيبة الكرائية المطلوبة في الإنذار سيما وان العقد نص عليها ونص على تسلمها من يد المدعى عليه

ولم تحتسب في الكراء. وأنه بذلك لكون المحكمة لم تجب على هذا الدفع سيما وان الإنذار يتضمن ثلاثة أشهر والمحكمة اضافت ما وجد في المقال الإضافي واعتبرته داخل الإنذار برغم من انه جاء نتيجة للمقال الإضافي. وأن المدعى عليه يتمسك بان ذمة المدعي عامرة بمبلغ 19500.00 درهم تسبيق الشهر الأول. وأن المستأنف تضرر من ذلك وسكت عنها المستأنف عليه ولم يقل بشأنها أي شيء. والتمس لاجل ما ذكر اجراء بحث بواسطة المستشار المقرر للتأكد على ان ذمة المستأنف عليه عامرة بتسبيق قدره 19500.00 درهم + شهر واحد كتسبيق. وأساسا جدا : الغاء الحكم المستأنف والتصريح بعدم الاختصاص. واحتياطيا الحكم برفض الطلب. وتحميل المستأنف عليه الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال الاضافي المؤدى عنه والمدلى به من طرف المستأنف عليه بوساطة دفاعه بجلسة 11/06/2024 والتي جاء فيها أنه بالرجوع للمقال الاستئنافي يتضح أن المستأنف قد ضمن أسماء عائلية خاطئة بخصوص كل من الاسم العائلي للمستأنف عليه وكذا المستأنف، وذلك بجعل الاسم العائلي للمستأنف (ب.) عوض الاسم الحقيقي المضمن بجميع وثائق القانون رق الملف والمتمثل في (ب.)، كما أنه استأنف الحكم المستأنف في مواجهة غير عن الدعوى الحالية وهو عبد الكريم (أ.) والحال أن الاسم العائلي الحقيقي للعارض هو عبد الكريم (أ.) خلافا لما نصت عليه مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية . والتمس لذلك الحكم بعدم قبول المقال الاستئنافي الحالي لعدم احترامه كافة الشروط المتطلبة قانونا وبعد التصدي الحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به جملة وتفصيلا.

واحتياطيا من حيث الموضوع: من حيث السبب المتعلق بالاختصاص: فإن السبب المعتمد من المستأنف غير مبني على أي اساس قانوني وواقعي سليم، لكون المستأنف يكتري المحل المدعى فيه من العارض لأكثر من خمس سنوات وذلك لإبرام عقد الكراء بخصوص نفس المحل المدعى فيه بتاريخ 06/05/2019 حسب الثابت من العقد المدلى به بجلسة 06/02/2024، وانه تم تجديد عقد الكراء بين العارض والمستأنف بخصوص نفس المحل المدعى فيه بمجرد انتهاء المدة المحدد في العقد اعلاه بتاريخ 05/05/2022 حسب الثابت من العقد المرفق طيه بالمقال الافتتاحي للدعوى، الأمر الذي يلتمس معه العارض من المحكمة الموقرة رد هذا السبب لكون المحكمة التجارية هي المختصة لتطبيق مقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وفق مقتضيات المادة 35 منه، والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به جملة وتفصيلا.

وبخصوص الرد على الدفع المتعلق بالإنذار: فإن السبب المعتمد من المستأنف غير مبني على أي اساس قانوني وواقعي سليم، لكون مبلغ 19.500,00 درهم عبارة عن تسبيق يخص اداء واجبات كرائية للأشهر الأولى من تاريخ توقيع العقد، لأنه وبرجوع المحكمة الى عقد الكراء الذي تم تجديده بين المستأنف والعارض بتاريخ 05/05/2022 سيتضح لها في بند سمي بالتسبيق على ان العارض حصل على المبلغ أعلاه كتسبيق للأشهر الأولى وليس كضمانة او شيء من هذا القبيل. ومعلوم أن قواعد العدل والانصاف تقتضي عدم تحلل الأطراف من الرابطة العقدية، لكون العقد يصبح بمثابة شريعة للمتعاقدين، فضلا على ترتيب آثاره في مواجهة المتعاقدين اتجاه الاغيار، وبما أن العقد نتاج توافق إرادتين كان لزاما أن يتم الإلغاء والتعديل اذا تضمن العقد خطأ أو أي شيء لكي لا يقع الأعيار في الخطأ، وذلك حسب القاعدة المقررة في القانون المغربي في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود المغربي . ومعناه أن للعقد قوة ملزمة اكتسبها من إرادة المتعاقدين واتجاهها إلى ترتيب آثاره وبهذا فإن الحقوق و الالتزامات التي تتولد عن العقد واجبة التنفيذ و الإلزام. وبالتالي لا يمكن نقض العقد أو تعديله إلا وفقا لاتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون وفقا لمبدأ القوة الملزمة للعقد، فما اتفقت عليه إرادة الأطراف هو القانون الذي يجب أن يتبع ويحكم العلاقة ما بين المتعاقدين فحرية الإرادة تبدو واضحة وفقا لهذا المبدأ " العقد شريعة المتعاقدين " فلا يكون الأطراف ملزمين إلا وفقا لما قرره إرادتهم، ويقومون بتنفيذ التزاماتهم وفقا لما جرى عليه الاتفاق في العقد. كما نص المشرع في الفصل 232 من ق ل ع على أن أطراف العقد لا يجوز لهم الاشتراط على عدم مسؤوليتهم عن أي خطأ جسيم وتدليس صادر عنه، و بما أن العقد المشار اليه أعلاه تضمن بأن مبلغ 19.500,00 هو عبارة عن تسبيق يخص أداء واجبات كرائية للأشهر الأولى من تاريخ توقيع العقد الذي تم تجديده بتاريخ 05/05/2022. وأن الثابت من كل ما تم تبينه اعلاه، على أن المستأنف قد قام بتجديد العلاقة الكرائية مع العارض بمجرد المصادقة على العقد المشار اليه اعلاه لدى الجهات الخاصة بخصوص العقار المدعى فيه حسب مقتضيات الفصل 424 من ق.ل.ع . وأن العمل القضائي على مستوى محكمة النقض استقر على نفس القاعدة المنصوص عليها في

الفصل 424 من ق.ل.ع، حسب ما جاء في القرار تحت عدد 138 الصادر بتاريخ 22/04/1977 في الملف المدني عدد 45171 منشور بمجلة قضاء المجلس الاعلى عدد 25 ص 74 وما يليها.

وبخصوص السبب المتعلق بالوصلات الصادرة عن وفاكاش: فإن السبب المعتمد من طرف المستأنف المضمن ضمن اسباب استئنائه غير مبني على أي اساس قانوني وواقعي سليم، لكون العارض يسلم للمستأنف وصل يفيد توصله بالوجيبة الكرائية بخصوص المدة المؤدى عنها، وانه بمجرد عدم اداء المستأنف الوجيبة الكرائية فإنه لا يمكن للعارض ان يمكنه من وصل أداء الوجيبة الكرائية الا بعد الحصول على الوجيبة الكرائية هذا من جهة، اما بخصوص الحوات المدلى بها فلا علاقة لها بالمدة المطالب بها وانها تخص اداء واجبات كرائية لشهور سابقة مما يتعين استبعادها، وما يبرر عدم اداء المستأنف الوجبات الكرائية هو عدم اداؤها رغم توصله شخصيا بالإنداز بتاريخ 10/10/2023 ، الأمر الذي يكون معه المستأنف يتقاضى بسوء نية خلافا لمقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية.

وبخصوص الطلب الاضافي : فقد ترتب على ذمة المستأنف مبالغ اضافية بخصوص المدة اللاحقة للإنداز موضوع الدعوى الحالية منذ فاتح فبراير من سنة 2024 الى متم شهر ماي من سنة 2024 وفق وجيبة كرائية قدرها 4326,00 درهم غير شاملة لواجب النظافة، وجب فيها اضافيا مبلغ 17.304,00 درهم. واستنادا الى ما تم تفصيله اعلاه، فإن العارض يكون محق في طلبه الحالي. والتمس لاجل ما ذكر أساسا من حيث الشكل، عدم قبول المقال الاستئنائي، وبعد التصدي ، تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به جملة وتفصيلا. وتحميل المستأنف الصائر. وبخصوص المقال الاضافي: الحكم بأداء المستأنف إضافيا للعارض مبلغ 17.304,00 درهم عن المدة من فاتح فبراير من سنة 2024 الى متم شهر ماي من سنة 2024 وفق وجيبة كرائية قدرها 4326,00 درهم غير شاملة لواجب النظافة. وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. و تحميل المستأنف الصائر.

وبناء على طلب إخراج القضية من المداولة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه خلال جلسة 09/07/2027 جاء فيه ان محكمة الاستئناف وجهت الاستدعاء الى محل المخابرة للأستاذ محمد نجيب كما هو وارد في المقال وان الاستدعاء جاء به محمد المهدي نجيب الذي يؤكد بصفة لا جدال فيها ان محل المخابرة للأستاذ خالد ادريس مع الأستاذ محمد نجيب وليس الأستاذ محمد المهدي نجيب الشيء الذي يؤكد بأنه لم يتوصل بأي استدعاء. والتمس لذلك اخراج القضية من المداولة للاطلاع على المذكرة الجوابية مع المقال .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 15/10/2024 جاء فيها من حيث الشكل : إن المستأنف عليه أكد أن هناك أخطاء في الأسماء العائلية المتعلقة بكل من المستأنف والمستأنف عليه. وأن المستأنف يؤكد للمحكمة والدفاع بجعل هذا الدفع المتعلق بالإسمين لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مطبعي، فالاسم العائلي للمستأنف هو (ب.) دون ياء أخيرة وكذلك بالنسبة للاسم العائلي للمستأنف عليه الذي هو (ا.) بإضافة ياء أخيرة. وأن هذا لا يعدو أن يكون إلا مجرد خطأ مطبعي بإضافة ياء لكلا الاسمين . وأن دفاع المستأنف لما استدل بالفصل 142 من قانون المسطرة المدنية لم يستسغ الخطأ المطبعي وإنما تنفيذا إلى يائين في الاسمين العائليين ، فالأمر تعلق بيائين في النزاع الأمر الذي يجعل هذا الدفع غير ذي أساس مما يتعين معه رده.

ومن حيث الدفع بعدم قبول الاستئناف: فإنه بالرجوع إلى المقال الاستئنائي يتجلى منه أن المستأنف أرفق مقاله بنسخة تبليغية وهي الورقة الوحيدة المرفقة بالمقال كما أن الدفاع استدل بقرار صادر عن محكمة النقض تحت عدد 2007/1/3/1143 منشور بالمجلة الالكترونية. وأن هذا الاستدلال لا يتعلق بملف النازلة اعتمادا على أن المستأنف ذكر في مقاله الاستدلال المذكور بالرغم من أنه لا ينطبق على واقع الحال ونازلة الملف.

ومن حيث الدفع المتعلق بالآجال: إن المستأنف يؤكد بأنه بلغ بالحكم بتاريخ 09/05/2024 وتم الطعن فيه بالاستئناف بتاريخ 17/05/2024 وهذا يخالف ما جاء في الدفع والاستدلال من طرف الدفاع الذي حاول الاستدلال بأحكام لا صلة لها بنازلة الحال علما بأن هذا الملف لا يوجد به تصريح بالاستئناف وإنما وجد به مقال استئنائي داخل الأجل القانوني وهو ما يؤكد تواجده بملف هذه النازلة وتبقى

هذه الدفوعات لا حصر لها ولا مبدأ لها ويكون مصدرها الرد

وفيما يخص الوقائع: إن المستأنف حصر الوقائع في موضوعها لكون المدعي طلب أداء واجبات الكراء ابتداء من شهر يوليوز 2023 إلى متم شهر شتنبر 2023 بحسب 4326 درهم شهريا مضيفا بأنه توصل بإنذار بتاريخ 10/10/2023 وهذه هي وقائع النازلة وليس لشيء في نازلة الحال غيرها. بالإضافة إلى أداء الوجيبة الكرائية أداء ضريبية النظافة والتعويض عن التماطل بالإضافة إلى المقال الإضافي بمطالبتة بمدة لاحقة ابتداء من شهر أكتوبر 2023 إلى متم شهر يناير 2024 بحسب نفس السومة. وأن هذه هي وقائع ملف النازلة في المرحلة الابتدائية وهي ما جعلها المستأنف كوقائع في مقاله الاستئنافي. كما أن الدفاع استدل بقرار صادر عن محكمة النقض دون ذكر مراجعه وذكر الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالجديدة والمؤيد استئنافيا حسب ما ذكره في مذكرته الجوابية وجعل نقطة الاستدلال بالقرار بعد الإحالة دون ذكره حتى يمكن لنا الرجوع إليه وكذلك المحكمة. وأنه اعتمادا على ذلك فإن الدفوعات المثارة حول الملف تبقى دفوعات لا أساس لها ولا سند لها وغير جديرة بالاعتبار مما يتعين معه ردها.

ومن حيث الموضوع: من حيث الرد المتعلق بالاختصاص: إنه بالرجوع إلى القواعد المنظمة للقانون التجاري والقوانين التابعة لها يتجلى منها أن التاجر يكتسب صفة الأصل التجاري في المحل موضوع النزاع بعد مرور سنتين كاملتين ابتداء من تاريخ العقد حسب ظهير 1955 والقانون رقم 16.49 المتعلق بكراء المحلات التجارية أو المحلات المخصصة للاستعمال المهني أو الصناعي وأن عقد الكراء المؤرخ في 05/05/2022 يتجلى منه أن الطرفين جدد عقد الكراء بينهما وحدد السومة الكرائية في مبلغ 4326 درهم يدفعها أول كل شهر مقابل وصل الكراء كما أن العقد حدد مبلغ 19500 درهم كتسبيق أداه المكتري كما هو مبين في العقد الأصلي والمجدد. وأنه بالرجوع إلى عقد التجديد المؤرخ في 05/05/2022 يتجلى منه أن ذمة المستأنف عليه عامرة بمبلغ 19500 درهم. وأن هذا يعد عقدا جديدا ابتداء من تاريخ 05/05/2022 إلى تاريخ توجيه الإنذار المبلغ إلى المستأنف بتاريخ 10/10/2023 وابتداء من تاريخ إنشاء هذا العقد الذي هو 05/05/2022 إلى تاريخ توجيه الإنذار يتجلى منه أن مدة السنتين لم تكتمل بعد حتى يصبح المكتري تاجرا ويصبح خاضع للقانون التجاري. وأن الذي ينطبق عليه هو القانون المدني للالتزامات والعقود وأن الذي يثبت في النازلة هو القضاء العادي وليس القضاء التجاري الأمر الذي يجعل المحكمة الابتدائية مصدرة الحكم فيه غير مختصة في النازلة.

ومن حيث الإنذار: إنه بالرجوع إلى الإنذار الموجه إلى المستأنف المؤرخ في 05/10/2023 وأن المدعي ضمن الإنذار الموجه إلى المستأنف عليه المتضمن للسومة الكرائية المحددة في 4326 درهم شهريا بدل السومة الكرائية التي كانت ثابتة بين الطرفين بمقتضى العقد الأولي التي كانت محددة في مبلغ 3250 درهم وبذلك فإن عقد الكراء الأولي المجدد لم يعد ساريا بين الطرفين وأن عقد الكراء الجديد هو المعول عليه في اكتساب صفة التاجر لاختلاف السومة الكرائية بين القديم والجديد. وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء نجد أن ذمة موجه الإنذار عامرة بمبلغ 19500 درهم وأنه يقر بوجودها ويقر بتسلمها وأن ذمة المستأنف فارغة وأن هذا الأخير يعلم علم اليقين أن ذمة المستأنف عليه عامرة بمبلغ 19500 درهم وأن عقد التجديد يشهد على ذلك في حين أن ما سمي بتسبيق هو المحدد في 19500 درهم يجعل ذمة المستأنف خالية من الواجبات الكرائية المضمنة بالإنذار الموجه إليه. وأنه بالرجوع إلى العقد وإلى الدفع المثارة في هذا الصدد والمتعلق بحساب تلك المبالغ المتعلقة بتسبيق ليس عليها ما يفيد أنها محسوبة في الكراء وإنما ضمننت بالعقد على أساس أنها تسبيق وأن دفع المستأنف عليه بكونها تدخل ضمن السومة الكرائية التي تم استهلاك شهورها تحتاج إلى إثبات من طرف المستأنف عليه كما أن واقعة التسليم تمت بين الطرفين وبالمقهي وبحضور سمسار النازلة. كما أن عقد الكراء المجدد بين الطرفين ملزم لهما طبقا للفصلين 419 و 420 من ق.ل.ع. وأن الدفاع يحاول في كل وسيلة الإدلاء بقرار صادر عن محكمة النقض كما أشير إليه في مذكرته في القرار الصادر تحت عدد 138 بتاريخ 27/04/1977 وهذا الاستدلال هو حجة عليه لا له. وأنه وإن كان الدفاع يحاول رد السبب المثارة من طرف المستأنف في هذا الخصوص فإن ذلك لا يعدو أن يكون استدلال على الفول بالليل. وأن المستأنف عليه حاول الرد على السبب أو الدفع بأي طريق يحلو له زيادة على هذا فإنه يريد من دفعه هذا هو عنوان الحقيقة والحال كما قيل سابقا أن الطرف المستأنف استدل بالفول على الفيل وهذا الرد يجعل المستأنف أنه لم يفهم المعنى من الاستدلال، وهذا الرد يجعل المستأنف أنه يحاول ألا يفهم القصد من الرد أو يحاول الأخذ بالاستدلال الذي يستدل به ناسيا دفوعات المستأنف ونافيا فهم المحكمة. وأن الدفاع يعتبر أمانة والأمانة هنا هي أمانة علمية ولا يجوز تفسيرها لصالح الدفع ولو عن طريق القوة. وكرد على الدفاع فإذا كان المستأنف عليه سلم للمستأنف وصولات الكراء تحمل

مبالغ مالية المحددة في العقد وقدرها 19500 درهم التي لا وجود لها في نازلة الحال. واعتبارا لما أشير إليه أعلاه فإنه يلتزم بإبطال الإنذار الموجه إلى المستأنف عليه لكون ذمة المستأنف فارغة وقت توجيه الإنذار إليه وأن ذمة المستأنف عليه عامرة بمبلغ 19500 درهم. واحتياطيا إجراء بحث بمكتب المستشار المقرر للوصول إلى الحقيقة بما يخص مبلغ 19500 درهم يستدعي لها السمسار . وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم تصديا برفض الطلب. وتحميل المستأنف عليه المصاريف.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 15/10/2024 حضرها ذ/ ادريس خالد عن المستأنف و ادلى بمذكرة تعقيبية حاز ذ/ بنعدي عن المستأنف عليه نسخة منها و اكد ما سبق ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 29/10/2024.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي:

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب من عدة جوانب تم تسطيرها ضمن أسباب الاستئناف المفصلة أعلاه. وحيث بخصوص الدفع بعدم الاختصاص النوعي فيبقى مردودا والمحكمة المطعون في حكمها كانت على صواب لما ردت الدفع المثار ولم تبت فيه بحكم مستقل ما دام أن المستأنف أثاره كدفع ثان بعدما اثار دفعا شكليا بخصوص صحة الإنذار، ثم إن المحكمة التجارية تبقى مختصة للبت في النزاع ما دام الأمر يتعلق بكراء تجاري طبقا لمقتضيات المادة 35 من قانون 49.16 . وفضلا عن ذلك فإن العلاقة الكرائية تعود لتاريخ 06/05/2019 وقد أبرمت لمدة ثلاثة سنوات وتم تجديدها بتاريخ 05/05/2022 أي أن قواعد قانون 49.16 هي الواجبة التطبيق وبالتالي تكون المحكمة التجارية هي المختصة نوعيا وبتطبيقها لقواعد 49.16 تكون قد بنت حكمها على اساس سليم مما يتعين معه رد الدفع المثار لعدم جأهته.

وحيث بخصوص الدفع بخرق حقوق الدفاع بحجة أن المستأنف عليه هو من امتنع عن تسلم تواصيل الكراء فيبقى دفعا مردودا لأن المستأنف كمكثري يبقى ملزما بأداء الكراء وهو مجبر في حالة رفض تسلم المكثري لواجبات الكراء سلوك مسطرة العرض والايادع ولا يحول امتناع المكثري من تسليم وصولات الأداء للمكثري دون التزام هذا الأخير بأداء واجبات الكراء إذ يبقى من حق المكثري في حالة امتناع المكثري من مده بوصولات الكراء سلوك باب القضاء لاجباره على ذلك طبقا لمقتضيات المادة 252 ق ل ع الذي ورد فيه : ((للمدين الذي يفي ببعض الالتزام الحق في أن يطلب إعطائه توصيلا بما يدفعه وله أيضا ان يطلب التاشير بما يفيد حصول الوفاء الجزئي على سند الدين)). مما يكون معه تمسك الطاعن بامتناع المكثري من تسليمه وصولات الكراء غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث بخصوص تمسك الطاعن بوصولات صادرة عن وفا كاش فإنه بمراجعتها يتضح خلوها مما يفيد أنها تتعلق بأداء الكراء عن المحل المكثري كما أن تواريخها تختلف عن المدة المطلوبة في الإنذار (يوليو إلى شتنبر 2023) مما يتعين معه رد الدفع المثار بخصوص الوصولات المدلى بها لعدم جأهته.

وحيث بخصوص الدفع بأداء تسبيق قدره (19500 درهم) فإن المحكمة بمراجعتها لعقد الكراء اتضح لها أن الطرفين لم يتفقا على جعل الدفع المذكور يتعلق بأداء أشهر بعينها بل المستشف أن المبلغ المذكور إنما خصص كتسبيق لضمان تنفيذ المكثري لالتزاماته خاصة تلك المتعلقة بالمحافظة على المحل التجاري من حيث الصيانة والاصلاح وتركه عند المغادرة في حالة جيدة الشيء الذي يجعل الدفع المتعلق بأداء مبلغ التسبيق غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بتعقب اقوال الخصوم ومستنداتهم وجميع حججهم وحسبها أن تقيم قضاءها على ما يصلح من الأدلة المنتجة في الدعوى والكفيلة بتبرير قضاءها الأمر الذي يجعل ملتزم إجراء بحث غير ذي اعتبار ما دام الأمر لا يتطلب إجراء تحقيق في الدعوى وأن المحكمة المطعون في حكمها بنت حكمها بالأداء والافراغ على اساس سليم مما يتعين معه رد ملتزم إجراء بحث لعدم جدواه.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستأنف

في الطلب الاضافي:

حيث التمس المستأنف عليه الحكم لفائدته بمبلغ 17304 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة من فبراير 2024 إلى متم ماي 2024.

وحيث إن أداء الكراء يعد من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكترى نظير انتفاعه بالعين المكتراة وما دام الملف خال مما يفيد أداء المدة المطلوب بموجب المقال الاضافي فإن الطلب المقدم يكون جديرا بالاعتبار ويتعين الاستجابة له كالتالي:

$4 \times 4326$  أشهر (من فبراير 2024 إلى ما ي 2024) = 17304 درهم.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل مصاريفها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف والطلب الاضافي

في الموضوع : برده وتأبيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الاضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 17304 واجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من فبراير 2024 الى متم ماي 2024 وبتحمله الصائر.