

Bail commercial : Le paiement par le preneur du montant du loyer stipulé dans un nouveau bail constitue un aveu de sa validité et fait échec à l'allégation de simulation (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59067	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5800
Date de décision 20241125	N° de dossier 2024/8219/4328	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Succession de contrats, Simulation, Résiliation du bail, Loyer, Force probante du paiement, Expulsion, Défaut de paiement, Contrat réel, Contrat apparent, Bail commercial, Aveu du preneur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce devait se prononcer sur la validité d'un second contrat de bail stipulant un loyer supérieur au premier, contesté par le preneur pour cause de simulation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en retenant l'application du second contrat et en écartant la demande reconventionnelle en nullité.

L'appelant soutenait que le second contrat était un acte simulé destiné à masquer le paiement du prix d'une cession de parts sociales, et que le loyer réel était celui, inférieur, fixé par le contrat initial. La cour retient que la charge de la preuve de la simulation incombe à celui qui l'invoque.

Or, la cour relève que le preneur a lui-même effectué des paiements correspondant au loyer élevé stipulé dans le second contrat, ce qui constitue une reconnaissance de la validité de ce dernier et contredit l'allégation de simulation. La cour ajoute que la conclusion d'un contrat de bail postérieur au premier, avec des parties partiellement différentes et un nouveau loyer, s'analyse comme la conclusion d'un nouveau rapport locatif abrogeant le précédent.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [شركة أ.أ.] بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 26/7/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/5/2024 تحت عدد4709 ملف عدد 12488/8219/2023 و القاضي في الطلبين الأصلي والإضافي في الشكل: بقبول الطلبين و في الموضوع: بأداء المدعى عليها اصليا [شركة إ.أ. ش.م.م ENERGY AUTO sarl] في شخص ممثلا القانوني لفائدة المدعيان اصليا [عبد الحق (ب.)] و [محمد (ب.)] مبلغ 568.324 درهم. واجبات الكراء عن المدة من فاتح اكتوبر 2022الى متم يناير 2024 مع شملها بالنفاذ المعجل. مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب لغاية يوم التنفيذ و فسخ عقد الكراء المؤرخ في في 2021/10/25 وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن ب 14 تجزئة سيدي عمر المنطقة الصناعية ليساسفة الدار البيضاء , وتحميلها الصائر مع رفض الباقي و في الطلب المضاد في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

حيث تقدم المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بمقال افتتاحي للدعوى امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/07/2023 والذي يعرض فيه انهما يملكان المحل التجاري الكائن ب 14 تجزئة سيدي عمر المنطقة الصناعية ليساسفة الدار البيضاء ، وان المدعى عليها [شركة E.A. sarl] تكتري منه كراء تجاري المحل التجاري المذكور بمشاهرة قدرها 47.000,000 درهم ، وان المدعى عليها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية وذلك منذ فاتح أكتوبر 2022 إلى غاية متم ماي 2023 أي مدة 8 ثمانية أشهر والتي وجب فيها ما مجموعه 376.000,00 درهم ، وانه سبق للعارضين أن وجها إنذارا بالأداء توصلت به المدعى عليها بواسطة السيد (نجيب (أ.)) بتاريخ 01/06/2023 حسب الثابت من محضر التبليغ الذي أنجزه المفوض القضائي [عبد السلام ماهر] مانحا إياها أجل 15 يوما من أجل الأداء حسب ما تقضي به المادة 26 من قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وأجل 15 يوما من أجل الإفراغ في حال عدم الأداء، وإنه رغم انذار المدعى عليها لم تبادر إلى أداء ما تخلد بذمتها رغم مرور الأجل المضروب بالانذار، وهو ما يجعل التماطل ثابت في حق المدعى عليها الموجب لفسخ عقد الكراء والإفراغ في نازلة الحال ، وانه عملا بالفقرة الثانية من المادة 8 من قانون 16-49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري، وكذا ومقتضيات المادتين 26 و 27 من نفس القانون ملتزمان المصادقة على الإنذار بالأداء الموجه للمدعى عليها والمبلغ إليها بتاريخ 01/06/2023 وبأدائها للواجبات الكرائية المستحقة عن المدة من فاتح أكتوبر 2022 إلى غاية متم ماي 2023 أي مدة 8 ثمانية أشهر والتي وجب فيها ما مجموعه 376.000,00 درهم وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين للتماطل والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن ب 14 تجزئة سيدي عمر المنطقة الصناعية ليساسفة الدار البيضاء وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع الفوائد القانونية من تاريخ التوصل بالانذار والنفاذ المعجل لثبوت الدين ولحصول الضرر وبتحميل المدعى عليها الصائر.

وأرفقا المقال بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء و انذار الموجه للمدعى عليها مرفق بمحضر التبليغ و نسخة من السجل التجاري للمدعى عليها و نسخة من شهادة الملكية.

وبناء على مذكرة جوابية بعدم الإختصاص النوعي المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 19/09/2023 جاء فيها من حيث الدفع بعدم الاختصاص النوعي: انه و بمطالعة المحكمة لبثود عقد الكراء الرابط بين الطرفين فستعين أنهما قد أسندا الاختصاص للمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في كل نزاع ناتج عن عقد الكراء و هو ما يجعل المحكمة التجارية بالدار البيضاء غير مختصة للبت في القضية الحالية، ملتمسة الحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت في القضية مع إحالتها على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء للإختصاص و دون صائر قصد البت فيها.

وبناء على مذكرة جوابية بشأن الدفع بالإختصاص النوعي المدلى بها من طرف المدعيان بواسطة نائبهما بجلسة 26/09/2023 جاء فيها انه حسب المادة الأولى من قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، وان الدعوى الحالية تندرج ضمن الدعاوى المنصوص عليها بمقتضى المادة 5 من قانون إحداث المحاكم التجارية، لكون الأمر يتعلق بأصل تجاري مملوك للمدعى عليها ، وان النصوص المتعلقة بالاختصاص تعد نصوصا أمرية لا يمكن الاتفاق على مخالفتها ، وبالتالي فإن المحكمة التجارية هي المختصة نوعيا للبت في الدعوى بقوة القانون ، ملتصين المحكمة التجارية بالدار البيضاء هي المختصة نوعيا للبت في الدعاوى المتعلقة بالأصول التجارية بصريح المادة 5 من قانون إحداث المحاكم التجارية وكذا المادة الأولى من قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي و الحكم باختصاص المحكمة نوعيا للبت في الطلب بناء على الحكم الصادر عن المحكمة عدد 8584 الصادر بتاريخ 03/10/2023 في الملف عدد 7558/8219/2023 و القاضي باختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا للبت في الدعوى وارجاء البت في الصائر الى حين البت في الموضوع .

وبناء على المقال إضافي المقدم من طرف المدعيان بواسطة نائبهما بجلسة 06/02/2024 والذي أوضحنا من خلاله أنه تبعا لمقال المصادقة على الانذار بالأداء والإفراغ الذي سبق للعارضين تقديمه أمام المحكمة موضوع الملف المشار إلى مراجع أعلاه، بحيث طلبا من خلاله المصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بتاريخ 2023/06/01 من أجل أداء مبلغ 376.000 درهم المترتب عن الفترة الممتدة من فاتح أكتوبر إلى غاية متم شهر ماي 2023 بسومة كرائية محددة في مبلغ 47.000,00 درهم وإنه خلال سريان الدعوى فإنه ترتب بذمة المدعى عليها مبالغ إضافية عن الفترة الممتدة من فاتح يونيو 2023 إلى غاية متم يناير 2024 أي مدة 8 ثمانية أشهر والتي وجب فيها ما مجموعه 376,000,00 درهم تحسب على الشكل السومة 47.000,00 درهم x 8 أشهر = 376.000,00 درهم و إنه حفاظا على حقوق العارضين، فإنه يكون من حقهما التقدم بالمقال الإضافي الحالي قصد المطالبة بالمبالغ المترتبة عن الفترة الموالية لتاريخ الانذار ، لذلك يلتمسان الحكم وفق مقال المصادقة على الانذار، وفي المقال الإضافي الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة العارضين مبلغ 376.000,00 درهم ثلاثمائة وستة وسبعون ألف درهم الممثل للواجبات الكرائية لثمانية أشهر اللاحقة للمدة المبينة بالانذار و المترتبة عن الفترة الممتدة من فاتح يونيو 2023 إلى غاية متم يناير 2024 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتمويل المدعى عليها الصائر.

وبناء على المذكرة جواب بمقال مضاد رام إلى الطعن ببطلان عقد الكراء المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 26/03/2024 والتي أوضحت من خلالها من حيث الموضوع أن أدلى المدعي رفقة مقاله الافتتاحي بعقد كراء محدد المدة مؤرخ في 2021/10/25 يشير إلى سومة كرائية قدرها 47000.00 درهم و هي السومة التي أسس عليها الإنذار بالأداء المؤرخ في 2023/05/31 لكن أن السومة الكرائية الحقيقية للمحل موضوع الخصومة هي محددة في مبلغ 12000.00 درهم حسب الثابت من عقد الكراء الحقيقي الرابط بين الطرفين و المؤرخ في 2007/01/16 و هو العقد المودع لدى مصلحة السجل التجاري و أنه و باطلاع المحكمة على السجل التجاري للعارضة فستعين أن العارضة بهذا الأخير منذ تاريخ 2007/02/06 أي مباشرة بعد إبرام عقد الكراء الحقيقي للمحل

بتاريخ 2007/01/16 و أن المدعي و عوض الإدلاء بعقد الكراء الحقيقي فقد أدلى بعقد كراء صوري تضليلا للمحكمة و إنه باطلاع المحكمة على عقد الكراء الصوري المرفق بمقال المدعي و المؤرخ في 2021/10/25 فستعين أنه محدد المدة و 20 شهرا تبتدئ من 2021/11/01 و تنتهي في 2023/06/30 أنه بسومة شهرية قدرها 47000.00 درهم و و من باب المناقشة القانونية فقط و إذا ما افترضنا أن هذا العقد هو عقد صحيح و منتج فلماذا دأب المدعي على استخلاص مبلغ 12000.00 درهم كواجب شهري لكراء المحل موضوع الخصومة عن المدة من 2021/11/01 أي داخل مدة العقد المؤرخ في 2021/10/25 حسب الثابت من صور بعض شيكات الأداء بدل استخلاص السومة الكرائية الواردة بالعقد و هي 47000.00 درهم و إن قيام المدعي باستخلاص مبلغ 12000 درهم مند تاريخ 2021/11/01، أي داخل مدة العقد المؤرخ في 2021/10/25، عوض استخلاص مبلغ 47000.00 درهم الواردة بنفس العقد إلا ويعتبر حجة دامغة على أن عقد الكراء الحقيقي الرابط بين الطرفين هو المؤرخ في 2007/01/16 و ليس العقد المؤرخ في 2021/10/25 و هو ما يجعل الإنذار المبلغ للعارضة بتاريخ 2023/06/01 إنذارا باطلا و غير منتج مادام قد استند على عقد كراء صوري و سومة كرائية لا وجود لها لا واقعا و لا قانونا و هو ما يتعين معه التصريح برفض الطلب. و بخصوص المدة المطالب بها بنص الإنذار و التي حددها المدعي من فاتح أكتوبر 2022 إلى غاية متم ماي 2023 استنادا على العقد الصوري المؤرخ في 2021/10/25 تدلي العارضة بهذا الخصوص بصورة شيكين بنكيين سبق للمدعي أن استخلص قيمتهما من العارضة باعتبارهما واجب كراء شهري يناير و فبراير لسنة 2023 بحسب سومة قدرها 12000.00 درهم حتى تعين المحكمة أن المدعي يحاول استخلاص دين انقضى بالوفاء ضدا على القانون كما أن استخلاص المدعي لواجب شهري يناير و فبراير لسنة 2023 حسب الثابت من صور الشيكات يعتبر دليلا قاطعا أن جزء من المدة المطالب بها بنص الإنذار و هي فاتح أكتوبر 2022 إلى غاية متم فبراير 2023 قد سبق للعارضة تشريفها للمدعي إذ تدلي للمحكمة بصورة شيكات عن واجبات شهر يوليو و غشت و شتنبر لسنة 2022 أي داخل مدة العقد المؤرخ في 2021/10/25 و التي سبق للمدعي التوصل بها بحسب سومة شهرية قدرها 12000.00 درهم فإذا كان هذا الأخير محقا بخصوص مبلغ 47000.00 درهم كسومة شهرية فلماذا يقبل بمبلغ 12000.00 درهم بدل مبلغ 47000.00 درهم كسومة شهرية و إن حقيقة عقد الكراء المؤرخ في 2021/10/25 هو أن المدعيان كانا سابقا هما المالكين لمجموع حصص الشركة العارضة و أنهما قد قاما ببيع مجموع الحصص التي يملكانها بالشركة العارضة لفائدة الممثل القانوني لهذه الأخيرة في شخص السيد [نجيب (أ.)] حسب الثابت من عقد التفويت و أن طرفي عقد التفويت قد اتفقا على أن يتم الإشارة إلى مبلغ 100.000.00 درهم فقط كثمن للبيع و الحال أن الثمن الحقيقي للبيع هو 1.000.000.00 درهم على أن تلتزم العارضة بأداء الباقي 900.000.00 درهم على شكل أقساط شهرية ثابتة و هي المحددة في 47000.00 درهم على أن يتم تحرير هذا الاتفاق على شكل عقد كراء محدد المدة يبتدئ من 2021/11/01 و هي الفترة التي السيد [نجيب (أ.)] حصص الشركة العارضة و ينتهي في 2023/06/30 دون أن يتم إلغاء عقد الكراء الأول الذي يبقى ساري المفعول و هو الأمر الثابت من خلال الشيكات التي استخلصها المدعي من العارضة بحسب سومة قدرها 12000 درهم أما العقد المؤرخ في 2021/10/25 فيعتبر ملحقا لعقد بيع الحصص المؤرخ 2021/10/25 و هو المطعون فيه بالبطلان بموجب المقال المضاد و من حيث الطلب المضاد أن أدلى المدعي عليهما فرعيا رفقة مقالهما الافتتاحي بعقد كراء محدد المدة مؤرخ في 2021/10/25 يشير إلى سومة كرائية قدرها 47000.00 درهم و هو عقد صوري على اعتبار أن السومة الكرائية الحقيقية للمحل موضوع الخصومة هي محددة في مبلغ 12000.00 درهم حسب الثابت من عقد الكراء الحقيقي الرابط بين الطرفين و المؤرخ في 2007/01/16 و هو العقد المودع لدى مصلحة السجل التجاري و أنه و باطلاع المحكمة الموقرة على السجل التجاري للعارضة فستعين أن العارضة هي مسجلة بهذا الأخير مند تاريخ 2007/02/06 أي مباشرة بعد إبرام عقد الكراء الحقيقي للمحل بتاريخ 2007/01/16 كما أن ما يثبت صورية العقد موضوع الطلب المضاد هو قيام المدعي عليهما فرعيا باستخلاص مبلغ 12000.00 درهم مند تاريخ 2021/11/01، أي داخل مدة العقد المطعون فيه المؤرخ في 2021/10/25، عوض استخلاص مبلغ 47000.00 درهم حسب الثابت من صور الشيكات و إن حقيقة عقد الكراء المؤرخ في 2021/10/25 هو أن المدعيان كانا سابقا هما المالكين لمجموع حصص الشركة العارضة و أنهما قد قاما ببيع مجموع الحصص التي يملكانها بالشركة العارضة لفائدة الممثل القانوني لهذه الأخيرة في شخص السيد [نجيب (أ.)] حسب الثابت من عقد التفويت و أن طرفي عقد التفويت قد اتفقا على أن يتم الإشارة إلى مبلغ 100.000.00 درهم فقط كثمن للبيع و الحال أن الثمن الحقيقي للبيع هو 1.000.000.00 درهم على أن تلتزم العارضة بأداء الباقي و هو 900.000.00 درهم على شكل أقساط شهرية ثابتة و هي المحددة في 47000.00 درهم على أن يتم تحرير هذا الاتفاق على شكل عقد كراء صوري محدد المدة يبتدئ من 2021/11/01 و ينتهي في 2023/06/30 على أن يظل عقد الكراء الأول المؤرخ

في 2007/01/16 ساري هو الأمر الثابت من خلال الشيكات التي استخلصها المدعي من العارضة بحسب سومة قدرها 12000.00 درهم بدل 47000.00 درهم ، لذلك تلتزم بخصوص الطلب الأصلي التصريح أساسا بعدم قبول الطلب و احتياطيا برفضه و تحميل المدعيان الصائر و بخصوص المقال المضاد ببطان عقد الكراء المؤرخ في 2021/10/25 للصورية و تحميل المدعي عليهما فرعيا الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب المقدمة من طرف المدعيان بواسطة نائبهما بجلسة 16/04/2024 والتي أوضحنا من خلالها من حيث بيان السومة الكرائية أن دفعت المدعي عليها بكون عقد الكراء هو المؤرخ ب 2007/01/16 والذي كان يجمع بين كل من السيد "عبد العزيز (ب.)" و [شركة E.A. sarl] آنذاك زاعمة بأن السومة الكرائية هي 12.000 درهم وليست 47.000 درهم كما زعمت المدعي عليها يكون الطرف المكري دأب على تسلم مبلغ 12.0000 درهم عن طريق شيكات و إن ما تم الدفع به لا يستند على أساس من الواقع، ذلك أن عقد الكراء المؤرخ ب 02/10/2021 المصحح الإمضاء في بنده الرابع ينص على أن الوجيبة الكرائية الشهرية محددة في مبلغ 47.000,00 درهم وأن هذا العقد يربط بين كل من المدعيان بصفتها مالكين للعقار ولحق الرقبة وبين [شركة E.A. sarl] بصفتها مكترية بعدما فوتا حصصهما فيها للسيد [نجيب (أ.)] بحيث أصبح المالك الوحيد لخصص الشركة، وهو ما جعل الأطراف يحررون عقد كراء جديد يتضمن سومة جديدة تم تحديدها في مبلغ 47.0000,00 درهم و إن محاولة المدعي عليها استبعاد عقد الكراء المؤرخ ب 2021/10/25 هي محاولة يائسة ظل وجود عقد كراء ناجز يربط بين الطرفين، لكون ذلك لا يتماشى والمبادئ القانونية، وهو ما نص عليه المشرع في باب تأويل الاتفاقات في الفصل 461 من ق.ل.ع ناهيك عن أداء المدعي عليها [شركة E.A. sarl] لشيكات بقيمة 47.000 درهم الذي يمثل السومة الكرائية المحددة بمقتضى العقد المؤرخ في 25/10/2021 دليل قاطع على عدم صحة مزاعمها ومن باب التأكيد ندلي للمحكمة بصور لشيكين مسحوبين عن التجاري وفانك بتاريخ 09/06/2023 الأول بقيمة 47.000 درهم تحت عدد 869278 والثاني تحت عدد 869277 بقيمة 47.000 درهم والتي تمثل السومة الكرائية الحقيقية بالإضافة إلى وصل إيداع شيك حامل لنفس المبلغ بحسابه إذ يبقى السؤال المطروح هو كيف للمدعي عليها أن تبرر أداءها لسومة 47.000 درهم بواسطة شيكين. في حين تدعي أن السومة الكرائية هي 12.000 درهم و إن المدعي عليها لم تثبت ادعاءها بموجب مقبول وبالتالي يبقى ادعاؤها مجرد لغو مفتقد للاثبات و من حيث ثبوت التماطل وأداء مبالغ متفاوتة وبشكل عشوائي إن المدعي عليها [شركة E.A.] ومنذ إبرام عقد الكراء بتاريخ 25/10/2021 وهي دائمة التماطل وإذا ما أدت الوجيبة الكرائية الشهرية فإن هذا الأداء يكون بشكل عشوائي وبمبالغ متفاوتة لكون ممثلها القانوني يتدرع بكونه يمر من دائرة مالية ويلتمس دائما منحه مهلة الشيء الذي جعلهما يتساهلان معه في الأداء بحيث كان الإرادي بشكل عشوائي بمبالغ متفاوتة الشيء الذي استغله وحوره محاولا إيهام المحكمة بأن السومة هي 12.000 درهم عوض 47.000 درهم وهو ما سيتأكد للمحكمة من خلال الاطلاع على الشيكين عدد 300903 و 300904 المسحوبين عن التجاري وفانك بتاريخ 03/01/2022 الأول يحمل مبلغ 7650 درهم والثاني يحمل مبلغ 12.000 درهم وهي مبالغ متفاوتة ولا تمثل السومة الكرائية و أكثر من ذلك فإن المسير والمالك الجديد للشركة [نجيب (أ.)] سبق له أن أدى من حسابه الخاص و على سبيل المثال الشيك المسحوب عن القرض الفلاحي بقيمة 34.000 درهم ، كما يتبين للمحكمة من خلال الوثائق المدلى بها بأن المدعي عليها كانت تؤدي بشكل جزئي عن طريق منحه "عبد الحق (ب.)" شيكات مؤداة من طرف الأغيار لفائدة مالكة ومسيرها [نجيب (أ.)] بحيث تم تحرير شيكات لفائدته وقام بتظهيرها لفائدته حسب البين من وصل بإيداع شيكين الأول بقيمة 1400 درهم والثاني بقيمة 5276 درهم سبق تحريرهما بالأصل لفائدة مالك الشركة [نجيب (أ.)] وكما يتبين للمحكمة أن هذه المبالغ تؤدي بشكل عشوائي ولا تمثل السومة الكرائية سواء الواردة بالعقد ولا حتى تلك التي تتمسك بها الشركة المدعي عليها و من حيث بيان حقيقة القيمة الكرائية للمحل التجاري إنه من المعلوم أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع بحيث يتضح من خلال عقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ 25/10/2021 أن المدعي عليها ارتضت عقد الكراء بسومة رأئية تم تحديدها في مبلغ 47.000 درهم وهي السومة الحقيقية المعمول بها في المنطقة و إن السومة الكرائية التي كان معمولا بها سنة 2007 تاريخ تأسيس الشركة بين كل من "عبد الحق (ب.)" و محمد (ب.) هي فعلا 12.000 درهم ذلك لكون العقار كان مملوكا من طرف الإخوة الثلاث [عبد العزيز (ب.)] و [محمد (ب.)] و [عبد الحق (ب.)] بنسبة الثلث % لكل واحد منهم وأن المدعيان حاليا [عبد الحق (ب.)] و [محمد (ب.)] هما من قام بتأسيس [شركة إ.أ.] آنذاك وباعتبار كل منهما مالك للثلث 1/3 في الرسم العقاري عدد 33/38231 أي أنهما كان ثلثي العقار الذي تستغل به الشركة نشاطها

والتلت الباقي يملكه " [عبد العزيز (ب.)] والذي لم يكن شريكا في الشركة لذلك فإن سومة 12.000 درهم كانت بمثابة كراء الجزء العائد له والذي تستغله [شركة إ.أ.] بحيث تم إبرام عقد كراء بين الشركة و [عبد العزيز (ب.)] وتحديد سومة 12.000 درهم مقابل استغلال 1 الذي يملكه هذا الأخير من العقار الذي تستغل فيه الشركة التي كان يملكها الأخوان [عبد الحق (ب.)] و [محمد (ب.)] و إن كل من " [عبد الحق (ب.)] " و " [محمد (ب.)] " أصبحا يملكان مناصفة الرسم العقاري المذكور بمقتضى عقد هبة أنجزه لفائدتهما [عبد العزيز (ب.)] في التلت الذي كان يملكه و إنه إذا كانت نسبة التلت % من العقار تعادل قيمتها الكرائية سنة 2007 مبلغ 12.000 درهم حسب عقد الكراء المؤرخ ب 16/01/2007 وفق التفصيل الوارد أعلاه فإنه من المنطقي أن يكون كراء مجموع العقار البالغة مساحته 758 متر مربع والمتكون من طابق تحت أرضي و طابق أرضي هي 47.000 درهم ولا مجال للتمسك بعقد الكراء القديم الذي كان يربط بين [عبد العزيز (ب.)] بصفته كان يملك التلت نسبة في العقار آنذاك وبين [شركة إ.أ.] التي كان يملكها العارضان [عبد الحق (ب.)] و " [محمد (ب.)] " ويملكان في نفس الوقت الثلثين 2 من العقار موضوع الرسم العقاري 33/38231 و إن ما يؤكد صحة العقد المؤرخ ب 25/10/2021 الرابط بين الطرفين، أن المدعى عليها أدت فور إبرام العقد السومة الكرائية لشهرين بقيمة 94.000 درهم و وفقا للقاعدة الفقهية فإن " كل " عقد لا يفيد مقصوده يبطل " وفي نازلة الحال لا يمكن التمسك بالبطلان ما دام قد تم بيان القيمة الحقيقية للمحل التجاري، نظرا لتواجده بالمنطقة الصناعية التي يتراوح ثمن الكراء بين 65 و 80 درهم للمتر المربع. ومن باب الاستئناس ندلي لمحكمتمكم الموقرة بعقد كراء لمدرسة خاصة بالطابق الأول مساحتها 450 متر مربع بنفس المنطقة التي يتواجد بها المحل التجاري موضوع النزاع بحيث أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 27.000 درهم للطابق الأول و من حيث الدفع بالصورية إذ جاء بالمقال المضاد للمدعية فرعيا [شركة E.A.] أن عقد الكراء هو ذلك المبرم بتاريخ 16/01/2007 والذي كان يربط بين الطرفين قد حدد السومة الكرائية في مبلغ 12.000 درهم وبأن العقد المؤرخ ب 25/10/2021 هو عقد صوري دون أن توضح للمحكمة لا وضعية العقار آنذاك ولا من كان يملكه ولا حتى تملك المدعى عليهما فرعيا للشركة وكذا نسبة الثلثين من العقار الذي تتواجد به الشركة وهو ما تم توضيحه بشكل مفصل أعلاه بحيث تم بيان أن مبلغ 12.000 درهم كان مقابل استغلال العارضان لنصيب " [عبد العزيز (ب.)] الذي كان يملك نسبة التلت من العقار المتواجد به الشركة آنذاك بحيث أن الوضعية تغيرت بعدما صار العارضان المالكان الوحيدان للعقار ومن حقهما تحديد السومة الكرائية التي تتلاءم مع موقع العقار وقيمتها الحقيقية و إن أساس الصورية كما هو معلوم يتجلى في إخفاء اتفاق والتستر عليه مقابل إظهار وضعية قانونية مغايرة تماما للواقع من خلال إبرام عقد صوري، وهو ما ينتفي في نازلة الحال للأسباب التالية : إن الدفع بالصورية مقرر لمصلحة الغير الذي لم يكن طرفا في العقد الظاهر، والذي يكون قد تضرر من التصرف المشوب بالصورية. في حين أن الأمر في نازلة الحال يتعلق بكراء تجاري غايته هي الانتفاع بالعين المكراة مقابل أداء الوجيبة الكرائية والتي تكون موازية للقيمة الحقيقية للمحل التجاري المكروى مع مراعاة المساحة والموقع وهو ما سبق بيانه أعلاه. وأن هذه السومة الكرائية تم تحديدها في مبلغ 47.000 درهم شهريا بمقتضى عقد الكراء المبرم بتاريخ 25/10/2021 وبالتالي فهي تمثل القيمة الحقيقية للمحل التجاري المكروى. إن المكترية لا يمكنها التمسك ببطلان عقد الكراء المؤرخ في 25/10/2021 الذي ارتضته بعدما تم التوقيع عليه وتصحيح الإمضاء وأداء قيمة شهرين من السومة المحددة به 94.000 درهم بل الأكثر من ذلك بعدما شرعت في ممارسة نشاطها وسبق لها أن أدت بالسومة المضمنة بالعقد موضوع الدفع بالصورية حسب ما تم توضيحه أعلاه و إن التمسك ببطلان العقد استنادا للفصل 22 من ق.ل.ع يتعلق بالاتفاقات السرية والمعارضة بحيث نص على ما يلي "الاتفاقات السرية أو المعارضة أو غيرها من التصريحات المكتوبة لا يكون لها أثر إلا فيما بين المتعاقدين ومن يرثهما فلا يحتج بها إذا لم يكن له علم بها و يعتبر الخلف الخاص غيرا بالنسبة لأحكام هذا الفصل" فالمدعية فرعيا وحتى إذا ما سايرناها في دفعها بالصورية فهذا لا يتأتى كونها تعتبر طرفا فيه وملزمة بتنفيذ هذا العقد نظرا لمركزها كطرف في العقد وبغض النظر عن صحة التصرف من عدمه، ف أطراف العقد لا صفة لهما في إثارة الصورية لكونهما طرفان عقد الكراء المتمسك به وهو ما أكده المشرع من خلال الفصل 228 من ق.ل.ع ومن بينها الحالة المقررة بمقتضى الفصل 22 من ق.ل.ع المقررة لفائدة الغير الذي تضرر من التصرف المشوب بها و أما نازلة الحال فإن عقد تفويت حصص الشركة لم يتم إخفاؤه بل تم نشره بإحدى الجرائد وفق ما يقضي به القانون ما يفيد النشر بالجريدة وأن كراء المحل التجاري من طرف مالكي الرقبة منفصل تماما عن بيع حصص الشركة مما يكون معه ما أثير من طرف المدعية فرعيا لا أساس له من حيث الواقع والقانون ويتعين رده ، لذلك يلتزمان فيما يخص المقال المضاد رد ما جاء في مذكرة المدعية فرعيا لعدم ارتكازه على أساس واقعي وقانوني سليم وبالتالي الحكم وفق المقال الافتتاحي والإضافي لهم مع تحميل المدعية فرعيا الصائر.

أدلت: بصور لشيكين و وصل إيداع شيك بقيمة 47.000 درهم بحساب بنكي و ووصلات إيداع شيكات و صورة من شهادة الملكية قديمة العهد و نسخة من شهادة الملكية للوضعية الحالية للعقار و صورة لعقد كراء بنفس المنطقة على سبيل الاستئناس و صورة من الجريدة المنشور بها تفويت الحصص.

وبناء على المذكرة مرفقة بوثائق المقدمة من طرف المدعي عليها بواسطة نائبها بجلسة 16/04/2024 والتي أوضحت من خلالها أنه باطلاع المحكمة على عقد الكراء الصوري المرفق بمقال المدعي و المؤرخ في 2021/10/25 فستعين أن مدته تبتدئ من 2021/11/01 و تنتهي في 2023/06/30 بسومة شهرية قدرها 47000.00 درهم و أنه مادامت المحكمة و هي محكمة إثبات تدلي العارضة للمجلس الموقر بصور شيكات مع كشوف بنكية تفيد استخلاص المدعي للواجبات الكرائية للمحل على أساس سومة شهرية قدرها 12000 درهم و هو ما ينهض دليلا قاطعا على أن العقد المطعون فيه بموجب الطلب المضاد هو عقد صوري و إنه و مادام المدعي قد أسس طلبه القضائي على أساس عقد كراء صوري و سومة كرائية غير حقيقية فإن الإنذار المرفق بالمقال يبقى على حالته باطلا و غير منتج و تبعاً لذلك يتعين التصريح برفض الطلب و إن الثابت من الكشوف البنكية المدلى بها رفقة المذكرة الحالية قيام المدعي باستخلاص مبلغ 12000.00 درهم مند تاريخ 2021/11/01 أي داخل مدة العقد المؤرخ في 2021/10/25 عوض استخلاص مبلغ 47000.00 درهم الواردة بنفس العقد و المؤسس عليه نص الإنذار و هو ما يعتبر حجة دامغة على أن عقد الكراء الحقيقي الرابط بين الطرفين هو المؤرخ في 2007/01/16 و ليس العقد المؤرخ في 2021/10/25 و هو ما يجعل الإنذار المبلغ للعارضة بتاريخ 2023/06/01 إنذارا باطلا و غير منتج مادام قد استند على عقد كراء صوري و سومة كرائية لا وجود لها لا واقعا و لا قانونا و هو ما يتعين معه التصريح برفض الطلب ، لذلك تلتزم بخصوص الطلب الأصلي التصريح أساسا بعدم قبول الطلب و احتياطيا برفضه و تحميل المدعيان الصائر و بخصوص المقال المضاد الحكم وفق الطلب المضاد و تحميل المدعي عليها فرعيا الصائر

أدلت بصور لشيكات و بصور لكشوفات بنكية

وبناء على مذكرة رد المقدمة من طرف المدعي عليها بواسطة نائبها بجلسة 14/05/2024 والتي أوضحت من خلالها إن واجب السومة الكرائية للمحل موضوع النازلة هو محدد في مبلغ شهري قدره 12000.00 درهم حسب الثابت من عقد الكراء المؤرخ في 2007/01/16 و اعتبارا لذلك و مادام لا دليل بملف القضية على فسخه إما رضائيا أو بموجب مقرر قضائي فإن العقد الكراء السالف الذكر يبقى منتجا لكافة آثاره القانونية إنه تطبيقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 259 من ق.ل.ع و اعتبارا لذلك و في غياب حصول بموجب مقرر قضائي فإن عقد الكراء المؤرخ في 2007/01/16 يبقى منتجا لكافة آثاره القانونية و إن من المقرر أن الطعن بصورية عقد يقبل ممن له مصلحة فيه متى كان الباعث عليها لإزالة جميع العوائق التي تصادفه في سبيل تحقيق أثر عقده و خلافا لمزاعم المدعية من أنه لا يجوز الطعن بالصورية إلا من طرف الغير فإن الثابت قانونا خاصة مقتضيات الفصل 444 من ق.ل.ع. أن إثبات الصورية بين طرفي العقد الصوري كقاعدة عامة يكون بالكتابة و هو ما أثبتته العارضة بالدليل الكتابي و ذلك لما أدلت بعقد الكراء الحقيقي المؤرخ في 2007/01/16 ليكون بذلك الدفع المثار غير مؤسس و يتعين التصريح برده ، لذلك تلتزم بخصوص الطلب الأصلي التصريح أساسا بعدم قبول الطلب و احتياطيا برفضه و تحميل المدعيان الصائر و بخصوص المقال المضاد الحكم ببطلان عقد الكراء المؤرخ في 25/10/2021 للصورية و تحميل المدعي عليهما فرعيا الصائر .

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

أسباب الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة بان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ، وانها تعيب على الحكم المستأنف انعدام التعليل و عدم الجواب على الدفوع ووسائل الدفاع و خرق القانون و تحريف الوثائق ذلك أنه يتعين على كل حكم أن يكون معللا تعليلا سليما و ينزل نقصان التعليل منزلة انعدامه ذلك أنه يلحق بانعدام التعليل عدم الجواب عن الدفوع ووسائل الدفاع التي أثرت بصفة نظامية و لها تأثير على قضاء

المحكمة فالعارضه قد سبق لها أن أدلت بصور مجموعة من الشيكات البنكية تفيد أدائها للواجبات الكرائية على أساس سومة كرائية قدرها 12000.00 درهم الواردة بعقد الكراء الحقيقي المؤرخ في 2007/01/16 المدلى به بملف القضية إلا أن الحكم المطعون فيه لم يناقش صور الشيكات المدلى بها والتي تعتبر حجة كتابية على استخلاص المستأنف عليهما للواجبات الكرائية على أساس سومة كرائية قدرها 12000.00 درهم بالرغم من أن الشيكات المدلى بها بملف القضية لها تأثير على قضاء المحكمة و أن عدم مناقشة الحجج المؤيدة لدفع العارضة لا سلبا و لا إيجابا يعد نقصانا في التعليل و التعليل و هو ما تلتمس معه العارضة القول بإلغاء الحكم المطعون فيه و الحكم تصديا برفض الطلب الأصلي و الحكم وفق الطلب المضاد.

و أدلت العارضة بعقد الكراء الحقيقي الرابط بين الطرفين و المؤرخ في 2007/01/16 و الذي حدد السومة الكرائية في مبلغ 12000.00 درهم و أن المحكمة و عوض مناقشة هذه الوثيقة الحاسمة لما لها من تأثير على قضائها فقد تجنبت مناقشتها و هو ما يعتبر تحريفا لإرادة الطرفين بمقتضى العقد المؤرخ في 2007/01/16 و خرقا لمقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود الذي يقرر قاعدة العقد شريعة المتعاقدين كما أن العقد المؤرخ في 2007/01/16 هو عقد صحيح و بالتالي يقوم مقام القانون بالنسبة لطرفيه و أن إدلاء العارضة بهذا العقد كان لإقامة الدليل على أن السومة الكرائية للمحل هي محددة في مبلغ 12000.00 درهم و ليس 47000 درهم الواردة بالعقد المؤرخ في 2021/10/25 و أن المحكمة و أمام وجود عقدين للكراء متناقضين في الشق المتعلق بالسومة الكرائية فقد كان حري بها من باب قواعد الإنصاف سلوك إجراءات تحقيق الدعوى حتى تحسم في النقطة المتعلقة بالسومة الكرائية الحقيقية للمحل إلا أنها فقد ذهبت لمناقشة أمور غير منتجة مستبعدة هذه الوثيقة الحاسمة علما أن لها تأثير على قضائها و هو ما يعد نقصانا في التعليل لذلك تلتمس العارضة من المجلس القول بإلغاء الحكم المطعون فيه و الحكم تصديا برفض الطلب الأصلي و الحكم وفق الطلب المضاد

و ستعين المحكمة أن المحكمة مصدرة الحكم الابتدائي قد اعتبرت أن النازلة لا تخضع لمقتضيات القانون رقم 16-49 و إنما تخضع للقواعد العامة الواردة بقانون الالتزامات و العقود إلا أنه وعلى مستوى الفقرة الأخيرة من الصفحة 12 من الحكم المطعون فيه و التي تضمنت العبارة التالية و تطبيقا للفصول 1/8/3/2/3/38/39/45/50/124 من ق.م.م. و مقتضيات قانون الالتزامات و العقود و القانون رقم 16-49 فإذا كانت المحكمة تعتبر أن النازلة لا تخضع لمقتضيات القانون رقم 16-49 فلماذا عملت على تطبيق مقتضياته حسب العبارة الواردة بالحكم المطعون فيه، ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم تصديا برفض الطلب الأصلي و في الطلب الإضافي الحكم وفق الطلب و احتياطيا بإجراء بحث بين الطرفين و تحميل المستأنف عليهما الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 30/09/2024 جاء فيها إن العارض، يبدي دفعه الشكلي بخصوص عدم بيان نوع الشركة في المقال الاستئنافي مما يشكل خرقا لمقتضيات الفصل 142 من ق.م.م، والذي يترتب عليه عدم قبول الاستئناف، ويسند النظر لمحكمتكم الموقرة لمراقبة مدى توفر المقال الاستئنافي على باقي الشروط الشكلية المطلوبة قانونا، وكما تنعى المستأنفة على الحكم الابتدائي انعدام التعليل وعدم الجواب على الدفع المثارة من طرفها معتبرة بأن المحكمة لم تلتفت للعقد المؤرخ ب 16/7/2007، و إن أسباب الاستئناف لم تستند على أساس واقعي وقانوني سليمين كما سيتم بيانه من خلال مناقشة النقط التالية : من حيث بيان السومة الكرائية : دفعت المستأنفة بكون عقد الكراء هو المؤرخ ب 2007/01/16 والذي كان يجمع بين كل من السيد [عبد العزيز (ب.)] و[شركة E.A. Sarl] آنذاك زاعمة بأن السومة الكرائية هي 12.000 درهم وليست 47.000 درهم كما زعمت المدعى عليها بكون الطرف المكري دأب على تسلم مبلغ 12.0000 درهم عن طريق شيكات. لكن حيث إن ما تم الدفع به لا يستند على أساس من الواقع، ذلك أن الواقع، ذلك أن عقد الكراء المؤرخ ب 2021/10/25 المصحح الإمضاء في بنده الرابع ينص على أن الوجيبة الكرائية الشهرية محددة في مبلغ 47.000,00 درهم، وأن هذا العقد يربط بين كل من المدعيان بصفتهم مالكين للعقار ولحق الرقبة وبين [شركة E.A. sarl] بصفتها مكترية بعدما فوتا حصصهما فيها للسيد " [نجيب (أ.)] " بحيث أصبح المالك الوحيد لخصص الشركة، وهو ما جعل الأطراف يحررون عقد كراء جديد يتضمن سومة جديدة تم تحديدها في مبلغ 47.0000,00 درهم، و إن محاولة المدعى عليها لاستبعاد عقد الكراء المؤرخ ب 2021/10/25 هي محاولة يائسة في ظل وجود عقد كراء ناجز يربط بين الطرفين، لكون ذلك لا يتماشى والمبادئ القانونية، وهو ما نص عليه المشرع في باب تأويل الاتفاقات في الفصل 461 من ق. ل. ع الذي ينص على أنه إذا كانت ألفاظ العقد صريحة امتنع البحث عن قصد صاحبها ناهيك عن أداء المدعى عليها [شركة E.A. sarl] لشيكات بقيمة

47.000 درهم الذي يمثل السومة الكرائية المحددة بمقتضى العقد المؤرخ في 2021/10/25 دليل قاطع على عدم صحة مزاعمها، ومن باب التأكيد أدلينا خلال المرحلة الابتدائية بصور لشيكين مسحوبين عن التجاري وفانك بتاريخ 2023/06/09 الأول بقيمة 47.000 درهم عدد 869278 والثاني تحت عدد 869277 بقيمة 47.000 درهم والتي تمثل السومة ائيه الحقيقية، وانه و بالإضافة إلى وصل إيداع شيك حامل لنفس المبلغ بحساب العارض ، إذن يبقى السؤال المطروح هو كيف للمدعى عليها أن تبرر أداءها لسومة 47.000 درهم بواسطة شيكين في حين تدعي أن السومة الكرائية هي 12.000 درهم، ان المدعى عليها لم تثبت ادعاءها بموجب مقبول، وبالتالي يبقى ادعاؤها مجرد لغو مفتقد للاثبات.

من حيث ثبوت التماطل والأداء الجزئي لمبالغ متفاوتة وبشكل عشوائي : إن المدعى عليها [شركة E.A.] ومنذ إبرام عقد الكراء بتاريخ 2021/10/25 وهي دائمة التماطل ، وإذا ما أدت الوجيبة الكرائية الشهرية فإن هذا الأداء يكون بشكل عشوائي وبمبالغ متفاوتة لكون ممثلها القانوني يتدرع بكونه يمر من دائرة مالية ويلتمس دائما منحه مهلة الشيء الذي جعل العارضان يتساهلان معه في الأداء بحيث كان يؤدي بشكل عشوائي بمبالغ متفاوتة الشيء الذي استغله وحوره محاولا إيهام المحكمة بأن السومة هي 12.000 درهم عوض 47.000 درهم وهو ما سيتأكد لمحكمتكم الموقرة من خلال الاطلاع على الشيكين عدد 300903 و 300904 المسحوبين عن التجاري وفانك بتاريخ 2022/01/03 الأول يحمل مبلغ 7650 درهم والثاني يحمل مبلغ 12.000 درهم وهي مبالغ متفاوتة ولا تمثل السومة الكرائية. أكثر من ذلك فإن المسير والمالك الجديد للشركة "[نجيب (أ.)]" سبق له انعمي" سبق له أن أدى من حسابه الخاص وعلى سبيل المثال الشيك المسحوب عن القرض الفلاحي بقيمة 34.000 درهم بأن المستأنفة كانت تؤدي بشكل جزئي عن طريق منح العارض "[عبد الحق (ب.)]" شيكات مؤداة من طرف الأغيار لفائدة مالكها ومسيرها "[نجيب (أ.)]" بحيث تم تحرير شيكات لفائدته وقام بتظهيرها لفائدة العارض حسب البين من وصل بإيداع شيكين الأول بقيمة 1400 درهم والثاني بقيمة 5276 درهم سبق تحريرهما بالأصل لفائدة مالك الشركة [نجيب (أ.)] ، و أن هذه المبالغ تؤدي بشكل عشوائي ولا تمثل السومة الكرائية الفعلية الواردة بالعقد ولا حتى تلك التي تتمسك بها الشركة المستأنفة.

ومن حيث بيان القيمة الكرائية للمحل التجاري فإنه من المعلوم أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل. ع بحيث يتضح من خلال عقد الكراء ، مبرم بين الطرفين بتاريخ 2021/10/25 أن المدعى عليها ارتضت عقد الكراء بسومة كرائية تم تحديدها في مبلغ 47.000 درهم وهي السومة الحقيقية المعمول بها في المنطقة. إن السومة الكرائية التي كان معمولا بها سنة 2007 تاريخ تأسيس الشركة بين كل من "[عبد الحق (ب.)]" و محمد (ب.) هي فعلا 12.000 درهم ، ويرجع ذلك لكون العقار كان مملوكا من طرف الإخوة الثلاث [عبد العزيز (ب.)] و [عبد الحق (ب.)] و [عبد الحق (ب.)] بنسبة الثلث 1/3 لكل واحد منهم ، وأن المستأنف عليهما حاليا ([عبد الحق (ب.)] و [محمد (ب.)]) هما من قام بتأسيس [شركة إ.أ.] آنذاك وباعتبار ملكية كل منهما للثلث 1/3 في الرسم العقاري عدد 33/38231 أي أنهما يملكان ثلثي العقار الذي تستغل به الشركة نشاطها والثلث الباقي كان يملكه "[عبد العزيز (ب.)]" والذي لم يكن شريكا في الشركة آنذاك. لذلك فإن سومة 12.000 درهم كانت بمثابة كراء الجزء العائد له والذي تستغله [شركة إ.أ.] بحيث تم إبرام عقد كراء بين الشركة وبين "[عبد العزيز (ب.)]" وتحديد سومة 12.000 درهم مقابل استغلال / الذي كان يملكه هذا الأخير من العقار الذي تستغل فيه الشركة التي كان يملكها الأخوان [عبد الحق (ب.)] و [محمد (ب.)] ، و إن كل من "[عبد الحق (ب.)]" و [محمد (ب.)] أصبحا يملكان مناصفة الرسم العقاري المذكور بمقتضى عقد هبة أنجزه لفائدتهما الأخ الثالث "[عبد العزيز (ب.)]" في الثلث 1/3 الذي كان يملكه ، وإنه إذا كانت نسبة الثلث 1/3 من العقار تعادل قيمتها الكرائية سنة 2007 مبلغ 12.000 درهم حسب عقد الكراء المؤرخ ب 2007/01/16 وفق التفصيل الوارد أعلاه فإنه من المنطقي أن يكون كراء مجموع العقار البالغة مساحته 758 متر مربع والمتكون من طابق تحت أرضي و طابق أرضي هي 47.000 درهم ولا مجال للتمسك بعقد الكراء القديم الذي كان يربط بين [عبد العزيز (ب.)] بصفته كان يملك الثلث نسبة 1/3 في العقار آنذاك وبين ركة [إ.أ.] التي كان يملكها العارضان [عبد الحق (ب.)]" و [محمد (ب.)]" ويملكان في نفس الوقت الثلثين 23 من العقار موضوع الرسم العقاري 33/38231 ، و إن ما يؤكد صحة العقد المؤرخ ب 2021/10/25 الرابط بين الطرفين أن المدعى عليها أدت فور إبرام العقد السومة الكرائية لشهرين بقيمة 94.000 درهم ، وفي نازلة الحال لا يمكن التمسك بالبطلان ما دام قد تم بيان القيمة الحقيقية للمحل التجاري، نظرا لتواجده بالمنطقة الصناعية التي يتراوح ثمن الكراء بين 70 و 80 درهم للمتر المربع. ومن باب الاستثناس أدلينا خلال المرحلة الابتدائية بعقد

كراء لمدرسة خاصة بالطابق الأول مساحتها 450 متر مربع بنفس المنطقة يتواجد بها المحل التجاري موضوع النزاع ، وأن السومة الكرائية محددة في مبلغ 27.000 درهم للطابق الأول.

ومن حيث صحة تعليل الحكم المطعون فيه فإنه جاء معللا تعليلا سليما، بحيث اعتبرت المحكمة العلاقة الكرائية والسومة ثابتين بين الطرفين بعقد كراء الرابط بينهما والمؤرخ في 2021/10/25 على اعتبار أن المدعيان كانا سابقا هما المالكين لمجموع حصص الشركة المدعى عليها، وأنهما قد قاما ببيع مجموع حصص لشركة كة المدعى عليها، وأنهما قد قاما ببيع مجموع الحصص التي يملكانها بالشركة لفائدة الممثل القانوني لهذه الأخيرة "[نجيب (أ.)] حسب الثابت من عقد التفويت، وأنه أجابت المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه بخصوص الدفع بالصورية المثار، بأنه مردود بعلته أنه لإثبات صورية العقد يجب إثبات انتفاء أي سبب حقيقي لهذا العقد المدلى به من طرف المدعيان والحال أن العقد موضوع النزاع مستجمع لجميع شروط صحته بنصه على وجيبة كرائية محددة وعدم وجود أي مقابل للعقد الظاهر، والحال أن العقد الظاهر ينص على التزامات الطرفين معا أداء الكراء من جانب المكترية ، وتمكين المكري للمكترية من العين المكراة، وأن عقد التفويت المستدل به لإثبات الصورية هو عقد مستقل ولا علاقة له بعقد الكراء المؤرخ في 2021/10/25 مما يكون معه تعليل المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه جاء سليما وصادف الصواب ، ملتمسين تاييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 11/11/2024 جاء فيها انه زعم المستأنف عليهما أن المقال قد جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية مادام لم يتضمن نوع الشركة، و ردا على ذلك، فإنه و جب تذكير المستأنف عليهما أن وجب الإخالات الشكلية التي لم تتضرر منها مصالحهما لا تقبل مما يتعين معه رد الدفع المثار لعدم وجاهته ، وإنه و خلافا لمزاعم المستأنف عليهما الواردة بمذكرتهما الجوابية فإن الثابت من عقد الكراء المؤرخ في 2021/10/25 أنه محدد المدة و هي 20 شهرا تبتدئ من 2021/11/01 و تنتهي في 2023/06/30 بسومة شهرية قدرها 47000.00 درهم و أنه و إذا ما افترضنا أن هذا العقد هو عقد صحيح و منتج فلماذا دأب المستأنف عليهما على استخلاص مبلغ 12000.00 درهم كواجب شهري لكراء المحل موضوع الخصومة عن المدة من 2021/11/01 أي داخل مدة العقد المؤرخ في 2021/10/25 حسب الثابت من صور شيكات الأداء المدلى بها سابقا بملف القضية بدل استخلاص السومة الكرائية الواردة بالعقد و هي 47000.00 درهم ، وإن قيام المستأنف عليهما باستخلاص مبلغ 12000.00 درهم مند تاريخ 2021/11/01، أي داخل مدة العقد المؤرخ في 2021/10/25، عوض استخلاص مبلغ 47000.00 درهم الواردة بنفس العقد إلا و يعتبر حجة دامغة على أن عقد الكراء الحقيقي الرابط بين الطرفين هو المؤرخ في 2007/01/16 و ليس العقد المؤرخ في 2021/10/25، و إنه و بخصوص المدة المطالب بها بنص الإنذار و التي حددها المستأنف عليهما من فاتح أكتوبر 2022 إلى غاية ماي 2023 استنادا على العقد المؤرخ في 2021/10/25 فقد سبق للعارضة أن أدلت سابقا بملف القضية بصورة شيكين أداء و اجب كراء شهري يناير و فبراير لسنة 2023 بحسب سومة قدرها 12000.00 درهم و أن مطالبة المستأنف عليهما للعارضة بأداء شهري يناير و فبراير لسنة 2023 للمرة الثانية حسب الثابت من نص الإنذار بالرغم من استخلاصهما لواجب هدين الشهرين فيعتبر محاولة منهما للإثراء بلا سبب مشروع على حساب العارضة كما أن استخلاص المستأنف عليهما لواجب شهري يناير و فبراير لسنة 2023 حسب الثابت من صور الشيكات يعتبر دليلا قاطعا جزء من المدة المطالب بها بنص الإنذار و هي فاتح أكتوبر 2022 إلى غاية متم فبراير 2023 قد سبق للعارضة تشريفها للمستأنف عليهما ، وانه سبق للعارضة أن أدلت سابقا بصورة شيكات عن واجبات شهور يوليو و غشت و شتنبر لسنة 2022 أي داخل مدة العقد المؤرخ في 2021/10/25 و التي سبق للمستأنف عليهما التوصل بها بحسب سومة شهرية قدرها 12000.00 درهم فإذا كان هذا الأخير محقا بخصوص مبلغ 47000.00 درهم كسومة شهرية فلماذا يقبل بمبلغ قار قدره 12000.00 درهم بدل مبلغ 47000.00 درهم كسومة شهرية، و سيعاين المجلس من خلال أوراق الدعوى و من إقرار المستأنف عليهما الوارد بمذكرتهما الجوابية على المقال الاستئنافي أنهما توصلا في عدة مناسبات من الممثل القانوني للعارضة بمبلغ 47000.00 درهم في إطار عملية سداد له قيمة حصص المستأنف عليهما التي كانا يملكانها برأسمال الشركة العارضة و المجلس سيعاين كذلك أن المستأنف عليهما يتوصلان بانتظام بواجب الكراء و المحدد في 12000 درهم إضافة إلى مبلغ 47000 درهم في إطار عملية سداد قيمة المستأنف عليهما لحصصهما بالشركة العارضة ، ملتزمة أساسا بعدم قبول الطلب و احتياطيا برفضه و احتياطيا جدا بإجراء بحث بين الطرفين لوقوف على حقيقة النزاع خاصة في الشق المتعلق بالسومة الكرائية الحقيقية للمحل و تحميل المستأنف عليهما الصائر.

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 11/11/2024 و الفي بالملف مذكرة تعقيب لنائب المستشارفة و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا لتقرر حجه للمداولة لجلسة 25/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث استندت المستشارفة في استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث ان الثابت من خلال حيثيات الحكم المطعون فيه ان المحكمة مصدرته اجابت المستشارفة على الدفع المتعلق بوجود شيكات تفيد أداء الكراء بسومة 12000.00 درهم في سياق جوابها العام على الصورية المتمسك بها من قبل المستشارفة و اعتبرت المحكمة في ذلك السياق ان عقد الكراء المدعى صوريته هو عقد صحيح مستجمع لاركانه و شروطه و ينص على وجيبة كرائية محددة و ان عقد التفويت المستدل به لاثبات الصورية عقد مستقل و لا علاقة له بعقد الكراء و لم يشر الى مسالة انقاص عقد الكراء و بالتالي فان الدفع المتعلق بعدم الإجابة على الدفع المشار اليه يبقى مردودا.

و حيث انه و لاثبات الصورية فانه لا يكفي إقامة الدليل على وجود عقدين للقول بان احدهما حقيقي و الاخر صوري بل لا بد على من يثير الصورية ان يقيم الحجة عليها و في نازلة الحال فان الصورية التي تتمسك بها المستشارفة و لئن كانت تنصب على عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 25/10/2021 الا انها في الواقع تركز على صورية السومة الكرائية و اعتبارها محددة في مبلغ 12000.00 درهم بدلا من 47000.00 درهم, و الحال ان الثابت من خلال وثائق الملف و خاصة الشيكين السحوبين على التجاري وفا بنك من قبل المستشارفة لفائدة المستشارف عليه [عبد الحق (ب.)] بتاريخ 9/6/2023 و كذا ورقة التحويل البنكي المؤرخة في 12/6/2023 ان المستشارفة أدت واجبات الكراء بمبلغ 47000.00 درهم و هي السومة الواردة بعقد الكراء المدعى صوريته و هو ما يعتبر اقرارا بتلك السومة و مناقضة لاساس الصورية الذي تدعيه .

و حيث ان وجود عقدي كراء مبرمين بتاريخين مختلفين و احدهما لاحق على الاخر من حيث التاريخ و مع اختلاف الطرف المكري فيهما معا يعزز انتفاء الصورية ما دام انه يرجح اللاحق تاريخا في التطبيق لان الامر يعد ابراما لعقد كراء جديد بسومة جديدة , يضاف الى هذا المقتضى صحة ما ذهب اليه الحكم المستشارف من كون عقد تفويت الحصص هو عقد مستقل عن عقد الكراء و لا يوجد ما يثبت اية صلة بينهما من حيث الالتزامات و الحقوق المترتبة عنهما.

و حيث يبقى الحكم المستشارف محقا فيما ذهب اليه مما يستدعي تاييده ورد الإستئناف إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : تاييد الحكم المستشارف و إبقاء الصائر على رافعه.