Contrat de bail : la destination des lieux à usage de stockage et la qualité commerciale des parties emportent la qualification de bail commercial soumis au Code des obligations et des contrats (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57259	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4688
Date de décision 20241009	**N° de dossier** 2024/8202/3792	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		**Mots clés** Usage de stockage, Substitution de motifs, Qualification du contrat, liberté contractuelle, Exclusion de la loi n° 67-12, Destination des lieux, Dépôt de garantie, Confirmation du jugement, Code des obligations et des contrats, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la restitution d'une garantie locative jugée excessive, la cour d'appel de commerce examine la nature juridique d'un bail conclu entre deux sociétés commerciales pour des locaux à usage d'entrepôt. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande irrecevable pour des motifs de procédure, tenant notamment à une erreur dans l'adresse du défendeur et au défaut de production des pièces en original.

L'appelant contestait cette irrecevabilité, arguant de l'absence de grief et de la violation de ses droits de la défense. Procédant à la requalification d'office du contrat, la cour juge que le bail, conclu entre deux sociétés commerciales pour des locaux à usage de stockage, est un bail commercial régi par le droit commun du code des obligations et des contrats, et non un bail à usage professionnel soumis à la loi n° 67.12.

La cour en déduit que le plafonnement de la garantie locative prévu par cette loi est inapplicable. Dès lors, la clause litigieuse est jugée valide en application du principe de l'autonomie de la volonté posé à l'article 230 du même code, rendant la demande en restitution infondée.

Par substitution de motifs, la cour d'appel de commerce confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ل.ب. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 03/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6128 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/06/2022 في الملف عدد 2944/8202/2022 القاضي بعدم قبول الطلب وبقاء الصائر على كاهل المدعية.

في الشكل :

حيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه, مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي,و بالتالي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن شركة ل.ب. تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن شركة ل.ب. في شخص ممثلها القانوني سبق لها أن أبرمت عقد كراء تجاري مع المدعى عليها بتاريخ 2014/05/23 تكتري من خلاله مستودع عبارة عن مجموعة من المحلات المخصصة للتخزين وذلك مقابل سومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 360.000.00 درهم. و إن الشركة المدعى عليها وعند تحريرها للعقد المذكور سلفا عمدت إلى تضمينه ببند (9) عنونته بالدفعة مسبقة والذي جاء فيه بأن السيد عادل (أ.) والذي يعتبر الممثل القانوني للعارضة يتوجب عليه أن يقوم بأداء ما مجموعه 2.160.000,00 درهم للممثل القانوني للشركة المدعى عليها السيد محمد جواد (ك.)، والذي يمثل إيجار ثلاثة أشهر مقدما. و إن هذا الشرط يعد مخالفا للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري في المحلات المعدة للسكني أو الاستعمال المهني، والذي جاء فيه ما يلي " يمكن للمكري أن يلزم المكتري بتقديم ضمانة لتغطية مبالغ الكراء والتكاليف الكرائية غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكتري، ولا يمكن أن يزيد مبلغ هذه الضمانة على واجب شهرين من وجيبة الكراء" و إن العارضة اكترت المحلات الستة بالإضافة إلى صالة العرض بما مجموعه 360.000,00 درهم، وإنه بالقيام بعملية حسابية بسيطة وذلك بضرب السومة الكرائية في مدة شهرين سيتضح للمحكمة بأن المبلغ الواجب أداؤه كتسبيق هو 720.000 درهم، و إن المبلغ المحدد في 2.160.000,00 درهم والذي قام بأدائه الممثل القانوني للعارضة للمثل القانوني للشركة المدعي عليها يعادل تسبيق ستة أشهر من الكراء، و إن المادة 20 من القانون 67.12 جاءت تحت صيغة الوجوب فيما يتعلق بالشق الخاص بمقدار التسبيق الذي يمكن للمكتري أن يمنحه، وكما هو معلوم فإن النصوص الصادرة بصيغة الوجوب تعتبر من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها. و تبعا لكون المدعى عليها استخلصت ما مجموعه 1.440.000 درهم من دون أي وجه حق، بالتالي فإنه يتعين على الشركة المدعى عليها إرجاعه للعارضة. وتبعا لذلك يكون طلب العارضة الحالي الرامي إلى استرجاع مبلغ الضمانة مؤسس من الناحية القانونية والواقعية الأمر الذي يتعين معه الاستجابة له. والتمس الحكم على المدعى عليها بإرجاع مبلغ الضمانة المحدد في مبلغ 1.440.000 درهم والمؤدى من قبل العارضة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على الوثائق المرفقة بالمقال وهي صورة من عقد الكراء، مع ترجمة للغة العربية.

وبناء على جواب المدعى عليها بواسطة دفاعها والذي أوضح فيه أن المدعية وجهت مقالها الحالي ضد العارضة بعنوان غير العنوان الوارد بعقد الكراء الرابط بين الطرفين: 17، محج الجيش الملكي الطابق 2 رقم 08 الدار البيضاء. وهو العنوان المعتبر كمقر اجتماعي للعارضة، وأن العنوان المدرج بمقال المدعية ليس بالمقر الاجتماعي للمدعى عليها مما يلزم معه الحكم بعدم قبول الدعوى لهذه الغاية. وأن المدعية لم تدل بما يفيد أدائها للمبلغ المدعى فيه. كما جاء في مقالها أن نسخة من التحويل البنكي الذي يفيد أداء المبلغ السالف الذكر سيدلى بها فيما بعد. والى حدود الساعة فإن الملف خال من كل إثبات بكونها قد أدت تلك المبالغ، ذلك أن المدعية هي شركة تجارية ولابد من أن تكون لها دفاتر محاسباتية ممسوكة من لدنها. لذلك فإن العارضة تلتمس الحكم بعدم قبول الطلب للسببين المشارين أعلاه. وفي الموضوع: وفي حالة الإدلاء بما يفيد خلاف ذلك فان العارضة تتقدم بما يلي، مع حفظ حقها في تقديم باقي دفوعاتها الموضوعية لاحقا. و ادعت المدعية بأنها أبرمت عقد كراء مع المدعى عليها بتاريخ 2014/05/23 تكتري من خلاله مستودعا عبارة عن مجموعة من المحلات المخصصة للتخزين. وذلك مقابل سومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 360000,00 درهم. وأن عقد الكراء تم تضمينه في البند 9 (دفعة مسبقة) قام بموجبها السيد عادل (أ.) باعتباره الممثل القانوني للمدعية بأداء ما مجموعه 2160000,00 درهم الذي يمثل إيجار ثلاثة أشهر مقدما. لكن، إنه بالرجوع إلى مقتضيات البند 9 من عقد الكراء يتضح بأن السيد عادل (أ.) بصفته ممثل المكتري دفع للسيد محمد جواد (ك.) بصفته ممثل المكري مبلغ مليونين ومائة وستين ألف درهم تمثل إيجار ثلاثة شهور مقدما وضمانة دفع ثلاثة إيجارات. و إن هذا يعني أن المبلغ المدفوع من طرف المدعية بواسطة ممثلها تمثل إيجار 6 شهور منها 3 شهور مقدما، لتبقى قيمة إيجار ثلاثة أشهر، منها شهران ضمانة طبقا لمقتضيات المادة 20 من القانون رقم 67.12. و إن المبلغ المفروض أنه مدفوع دون وجه حق للعارضة، حسب ما تدعيه المدعية، ينحصر في قيمة وجيبة كراء شهر واحد الذي هو 360000,00 درهم وليس مبلغ 1440000,00 درهم. وهو ما أشارت إليه المدعية نفسها، في صدر مقالها لتعود وتقول بأنها محقة في استرجاع مبلغ 1.440,000,00 درهم. و إن المدعية نسيت أو تناست أنها دفعت قيمة 3 أشهر مقدما أي ما مجموعه 1080000,00 درهما، وذلك عن أشهر ماي، يونيو ويوليوز 2014، والمبلغ المتبقي أي 1080000,00 درهم ضمانة دفع ثلاثة إيجارات، بصريح الفصل 9 من عقد الكراء، دون ضغط أو إكراه من العارضة. مع العلم أن الفصل 7 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين ينص على " ... يلتزم المكتري بأداء هذا المبلغ للمكري شخصيا أو لوكيله القانوني في فاتح كل شهر.." و إن العقد شريعة المتعاقدين. و إنه من التزم بشيء لزمه. و إن ما تدعيه المدعية يبقى مجردا من كل إثبات وفيه الكثير من التمويه مع رغبة دفينة للإثراء بدون سبب على حساب العارضة وبالتالي وجب التصريح برفض طلبها إن حاز القبول شكلا وتحميلها الصائر. والتمس الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا وفي الموضوع الحكم برفض طلب المدعية إن حاز القبول شكلا، وتحميلها الصائر.

وبناء على تعقيب المدعية بواسطة دفاعها والذي أكد فيه أنه بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 38 من ق م م نجده ينص على ما يلي: "يسلم الاستدعاء والوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه ويجوز أن يتم التسليم في الموطن المختار". و إن مقتضيات الفصل السالف ذكره تعتبر واضحة ولا تقبل أي شرح ولا تأويل، على اعتبار أنها لم تحدد مسألة تبليغ المدعى عليه سوى في المقر الاجتماعي أو مقر سكنه وإنما وسعت من نطاقها لتجعلها في أي مكان يستغله المدعى عليه أو يعمل به، وهو نفس التوجه الذي دأب عليه الاجتهاد القضائي في عدة قرارات والتي منها القرار الصادر عن محكمة النقض ـ المجلس الأعلى سابقاـ تحت عدد 247 المؤرخ في 16/03/15 في الملف تحت عدد 15/1/2/724 منشور بنشرة قرارات محكمة النقض غرفة الأحوال الشخصية والميراث العدد الثامن والعشرون ص 42 وما يليها "بمقتضى الفصل 38 من ق.م.م فإن الاستدعاء يسلم إلى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه، ويجوز أن يتم التسليم في الموطن المختار ويعتبر محل الإقامة موطنا بالنسبة لمن لا موطن له بالمغرب والمحكمة المطعون في قرارها لما اعتبرت الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية خاصة أن عنوان المطلوب وجد بالديار الإيطالية ولم يبلغ بالحكم الابتدائي شخصيا أو في موطنه أو في محل عمله أو في موطنه المختار أو في محل إقامته بل بلغ بعنوان والدته الذي لا وجود له بالملف فإنها طبقت الفصل 134 المشار إليه أعلاه ولما ردت الدفع المشار عللت قرارها تعليلا كافيا". وإن العارضة بلغت الشركة المدعى عليها في المركب على اعتبار أنه وكما جاء في مذكرتها هي من تتكلف بإدارته وتسييره، الأمر الذي يكون معه التبليغ الحالي جاء قانونيا ومقبولا من الناحية الشكلية. وفيما يتعلق بالدفع الخاص بعدم الإدلاء بما يفيد أداء العارضة المبلغ الضمانة حيث إن المدعى عليها عرضت في مذكرتها الجوابية بأن العارضة لم تدل بما يفيد أداءها للسالف ذكرها، والحال أن عقد الكراء

وبالتحديد في البند التاسع منه جاء صريح العبارات ويوضح بشكل لا غبار عليه بأنها قامت بالوفاء بالتزامها والمتمثل في تقديم الضانة المحددة في 2.160.000 درهم وإنه ومهما يكن فإن العارضة ومن أجل إثبات صحة ما أدرجته في مقالها الافتتاحي فإنها تدلي للمحكمة الموقرة بإشهاد صادر عن الشركة العامة للأبناك والذي يوضح بأنها قامت بتحويل مبلغ 1.800.000 درهم بتاريخ 2014/05/26 لشركة ع.2، بالإضافة إلى الشيك الذي قدم للمدعى عليها تحت رقم 3996547 بمبلغ 360.000 درهم والمسحوب بتاريخ 2014/07/08، وهذين المبلغين يشكلان مبلغ الضمانة المنصوص عليها في العقد. وتبعا لما أسلفناه وبالنظر إلى كون دفوع المدعى عليها تبقى غير جدية وغير جديرة بالاعتبار الشيء الذي يسوغ معه المطالبة بردها. والتمس الحكم برد دفوع المدعى عليها لعدم استنادها على أساس قانوني قويم والحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى. وأرفق المذكرة بصورة كشف حساب وصورة شهادة بنكية.

وبناء على تعقيب المدعى عليها بواسطة دفاعها والذي أوضح فيه أنه بخصوص المقر الاجتماعي للشركة المدعى عليا، الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية على: "يجب أن يتضمن المقال أو المرض الأسماء العائلية والشخصية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة المدعى عليه وكذا عند الاقتضاء أسماء وصفة وموطن وكيل المدعي وإذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال أو المحضر اسمها ونوعها ومركزها... وبالرجوع إلى السطر الأخير من الفقرة الأولى من الفصل 32 ق. م. م. أعلاه سيتضح للمحكمة الموقرة بأن المشرع قد أوجب (بصيغة الوجوب) في حالة ما إذا كان أحد الأطراف شركة أن يتضمن المقال... مركزها، يعني مركزها الاجتماعي وليس في أي مكان تملكه أو يتواجد به مستخدمون تابعون لها. مما يتعين معه رد دفوع المدعية والحكم وفق ملتمس العارضة بهذا الشأن. وبخصوص ما يفيد أداء مبلغ الضمانة: تشير العارضة بداية إلى أن الوثائق التي أرفقتها بمذكرتها موضوع تعقيبنا هذا ليست سوى صور عادية علما أن المذكرة تشير على أنها أصول وليست بصور .. ينص الفصل 440 من ق ل ع على: "النسخ المأخوذة من أصول الوثائق الرسمية والوثائق العرفية لها نفس قوة الإثبات التي لأصولها، إذا شهد بمطابقتها لها الموظفون الرسميون المختصون بذلك في البلاد التي أخذت فيها النسخ. ويسري نفس الحكم على النسخ المأخوذة عن الأصول بالتصوير الفوتوغرافي." و إن الوثائق المرفقة بمذكرة الخصم ليست سوى صور فوتوغرافية لا هي بالأصول ولا هي بالمصادق عليها تبقى هي والعدم سواء. أيضا، فإن المدعية تدعي بأنها قامت بتحويل مبلغ 1800000,00 درهم لفائدة العارضة أي ما يساوي وجيبة خمسة (5) أشهر أي إيجار ثلاثة أشهر مقدما وشهرين كضمانة، وهذا ما أكدت عليه العارضة في مذكرتها السابقة وهو المنصوص عليه في صلب العقد الرابط بين الطرفين. مع العلم أن المدعية كانت قد التزمت بأداء الوجيبة الشهرية في أول كل شهر. (الفصل 7) كما أن ما تدعيه المدعية بأنها أدت للعارضة مبلغ 36000000 درهم بواسطة شيك عدد 3996547 على أساس أنه ضمانة فإن هذا غير صحيح وحتى غير منطقي ولا يمكن الاطمئنان إلى مثل هكذا ادعاءات. وحيث تأكد من خلال مذكرة المدعية، التي أجابت من خلالها على نفسها، مدى سوء نيتها. ورغبتها الدفينة في الإثراء بدون سبب على حساب العارضة. والتمس الحكم وفق جواب العارضة برفض طلب المدعية، وتحميلها الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بخصوص خرق مقتضيات الفصل 32 من ق م م و120 من الدستور المغربي: إن الحكم المستانف قد جاء مجانبا للصواب و غير ذي أساس على اعتبار أنه أورد في معرض بأنه في النازلة بأن العارضة قد أغفلت عمدا ذكر المقر الاجتماعي للشركة و الحال أن هذا الأمر غير صحيح. وأن محكمة الدرجة الأولى وبالتعليل المذكور أعلاه تكون قد خرقت المبدأ الدستوري ألا و هو مبدأ الحياد و التجريد الذي يجب أن تتحلى به ، و الذي يوجب على هذه الأخيرة أن تقف موقفا سلبيا بمعنى أن دورها يقتصر على تلقي الأدلة التي يتقدم بها الخصوم وفقا للقواعد والنظم التي يستلزمها القانون، ثم تتولى تقديرها في حدود القيمة التي يعطيها المشرع لكل دليل، فليست وظيفة المحكمة المساهمة في جمع الأدلة للخصوم أو تحليل نوايا المدعين كما أنه ليس لها أن تستند إلى أي دليل تتحراه بنفسها بعيدا عن الخصم، بالإضافة إلى أنه يتوخى منها ألا تتأثر بالمؤثرات الداخلية الذاتية ولا بالمؤثرات الخارجية لتفصل في النزاع بكل موضوعية وحياد. وأن هذا المبدأ غاب في نازلة الحال على اعتبار أن محكمة الدرجة الأولى تغافلت إنذار المستأنفة من أجل إصلاح المسطرة من جهة أولى، بل إنها تعدت ذلك لتعطي حكما عليها وذلك من خلال قولها أنها قد تعمدت إغفال ذكر المقر الاجتماعي للشركة المدعى عليها من جهة ثانية، و هو حكم يمكننا من قول أن هذه الأخيرة أوجدت لنفسها موقفا إيجابيا و تحيزت لطرف على حساب

الآخر. و حتى و إن فرضنا جدلا أنها فعلا قد تعمدت إغفال ذكر المقر الاجتماعي للشركة كان حريا بمحكمة الدرجة الأولى أن تطالبها بإصلاح و تصحيح المسطرة و هو ما لم يتحقق في نازلة الحال على اعتبار أنها عمدت إلى اعتبار الملف جاهزا و أدرج بجلسة من أجل التداول فيه ضاربة بذلك عرض الحائط حقها في إبداء أوجه دفاعها، و هو ما يشكل إخلالا بالمقتضيات القانونية المنصوص عليها في الفصل 32 من ق م م وكذا حق الدفاع المنصوص عليه بمقتضى دستور 2011. وهو نفس التوجه الذي سار عليه الاجتهاد القضائي في عدة قرارات . وأنها و بالرغم من أنها ضمنت مقالها عنونا غير المقر الاجتماعي للشركة المدعى عليها، إلا أن هذه الأخيرة قد بلغت بالدعوى و حضرت جميع أطوار الجلسات التي عقدت و تقدمت بأوجه دفاعها في هذا الصدد و بالتالي فإن هذا الأمر لا يشكل أي ضرر طبقا لمقتضيات الفصل 49 من ق م م . وأن التوجه القضائي في شخص محكمة النقض أكد في عدة قرارات بأنه وطالما أن الطرف المدعى عليه لم يتضرر من إغفال أحد البيانات المنصوص عليها في الفصل 32 من ق م م و الواردة تحت صيغة الوجوب، فإن هذا الأمر لا يرتب أي أثر، .

وبخصوص انعدام الأساس القانوني السليم: إن المستانفة تنعي على الحكم المطعون فيه بأنه جاء منعدم الأساس القانوني فيما ذهب إليه على اعتبار أن محكمة الدرجة الأولى بررت حكمها فقط على إدعاءات المستأنف عليها المعروضة في المرحلة الابتدائية و لم تأخذ بعين الاعتبار مجمل الوثائق المدلى بها من قبل العارضة و التي تبين وبشكل لا لبس فيه بأن هذه الأخيرة دائنة للشركة المستأنف عليها بمبالغ استخلصتها دون أي وجه حق، وذلك بعلة أنها لم تدل بأصول الوثائق أو بصور مشهود بمطابقتها للأصول. وأن الأمر لم يقف فقط عند هذا الأمر بل تعداه للقول بأن المستأنف عليها نازعت في الوثائق المدلى بها من قبل المستأنفة وفقا للقواعد المنصوص عليها في الفصل 440 من ق ل ع ، و أنه قد سبق و أن تم إشعار هذه الأخيرة بهذا الخصوص، وأن هذا التعليل لا يجد له أي أساس قانوني قويم، فبالرجوع إلى محضر الجلسات و بالتحديد جلسة 25/05/2022 يتضح بأن المستأنف عليها تقدمت بدفعها المتعلق بعدم تقديم المستأنفة لأصول الوثائق بجلسة 25/05/2022 و هي نفس الجلسة التي تقرر فيها حجز الملف للمداولة، الأمر الذي دفعها إلى التساؤل من أين أوجدت محكمة الدرجة الأولى لنفسها هذا التعليل بكون المستانفة سبق لها و أن تم إشعارها من أجل الإدلاء بأصول الوثائق. وأنها تشير إلى مسألة من الأهمية بمكان هو أن المحكمة مصدرة الحكم الابتدائي لم تكلف نفسها عناء منحها مهلة من أجل تقديم أوجه دفاعها والإدلاء بأصول الوثائق بقدر ما أنها خطت لنفسها حكما مسبقا مجانبا ورتبت التعليل المستدل به مما يكون الحكم المطعون فيه جاء خارقا لأحكام الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية فضلا عن عدم ارتكازه على أساس قانوني. وأن من المتفق عليه تشريعا وفقها وقضاء أن بيان الأسباب و الاستناد على أسس قانونية قويمة من أهم الشروط التي يجب أن تتوفر لصحة الأحكام ويتحقق هذا الشرط بإيراد المرتكزات التي بني عليها الحكم، فالحكم يجب أن لا يصدر عن فكرة مبهمة أو غامضة وإنما يكون نتيجة أسباب معينة واضحة ومحصورة وأسفر عنها تمحيص أدلة الخصوم ووزن ما استدلوا إليه من أدلة واقعية وحجج قانونية فالأحكام يجب أن تجيب على أوجه دفاع الخصوم الجوهرية وإلا تعرضت للبطلان. وهو ما لم تحقق في نازلة الحال، فالحكم المطلوب إلغاءه قد صدر مفتقدا لمبدأ الجدية و الإقناع و منعدم الأساس الأمر الذي يتعين معه إلغاءه.

وبخصوص انعدام التعليل : إن المستأنفة سبق لها و أن تقدمت أمام المحكمة المصدرة للحكم الابتدائي بمجموعة من الدفوع و التي أسستها بواسطة الوثائق التي تعزز صحة إدعاءاتها، غير أن هذه الأخيرة لم تحاول حتى مناقشتها، لا لشيء سوى لأنه لم يتم تضمين المقر الاجتماعي للمدعى عليها و أن هذه الوثائق غير أصلية والحال أنه كان بإمكانها البت في جوهر النزاع إلى غاية تصحيح المسطرة ، و هو ما انتفى في نازلة الحال على اعتبار أنها أصدرت حكما غير موضوعي و صرحت بعدم قبول الطلب. وأإن المحكمة بعدم مراعاتها لمجمل ما ذكر و أثير أمامها خلال الجلسات بالرغم لما لها من أثر يكون حكمها قد جاء منعدم التعليل الأمر الذي يتعين معه التصريح بإلغائه والحكم من جديد وفق مقالها. وأن عدم الجواب على طلباتها الجدية و عدم الأخذ بعين الاعتبار الوثائق المدلى بها في الملف يعد وسيلة من وسائل انعدام التعليل . وان المتفق عليه فقها و قضاء أن الأحكام والقرارات والأوامر القضائية يجب أن تكون معللة من الناحيتين القانونية و الواقعية و إلا كانت ناقصة التعليل ولكي تكون معللة فيجب أن تجيب على كافة الدفوعات المنتجة في النازلة و التي تقوم على أساس قانوني قويم وأن تناقش جميع الحجج المقدمة من قبل الأطراف، إذ الحكم وسيلة للقناع و ليس بجرد ممارسة كسلطة القضائية والحكم المطعون فيه لما أغفل الرد على دفوعاتها رغم جديتها يكون عديم الأساس نتيجة القصور في التعليل الموازي لانعدامه وهو التوجه الذي سار عليه الاجتهاد القضائي في العديد من القرارات الصادرة عن محكمة النقض. وأن الفصل 345 من قانون

المسطرة المدنية ينص على أن "تكون القرارات معللة ". وأن التعليل يجب أن يكون كافيا على مستوى وقائعه وأسبابه وأن يكون صحيحا والتعليل الناقص ينزل منزلة عدم لافتقاده الجدية والإقناع. وأنه تبعا لكل ما تقدم فالحكم المطعون فيه جاء خارقا للمقتضيات القانونية و لم يصادف أبدا الصواب فيما قضى به وأقل ما يمكن أن يقال عنه أنه غير مؤسس من الناحية القانونية والواقعية الأمر الذي يتعين معه القول بإلغائه.

والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق ما جاء في مقالها الافتتاحي. واحتياطيا: الحكم بإجراء بحث في النازلة قصد الوقوف على حقيقة الأمور والتحقق من ملابسات النازلة .

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بجلسة 02/10/2024 جاء فيها أن المستانفة وجهت مرة أخرى مقالها الحالي ضد المستأنف عليها بعنوان غير العنوان الوارد بعقد الكراء الرابط بين الطرفين: 17 محج الجيش الملكي الطابق 2 رقم 8 الدار البيضاء، وهو العنوان المعتبر كمقر اجتماعي للمستانف عليها، وأن العنوان المدرج بمقال المستأنفة ليس بالمقر الاجتماعي للمستأنف عليها ، ولم تقم المستأنفة حتى بإصلاح ما يجب إصلاحه وبما نبه اليه الحكم الابتدائي مخالفة بدلك مقتضيات الفصلين 32 و 522 من ق.م.م. وجاء في الفصل 32 من ق م م أنه يجب ان يتضمن المقال او المحضر الأسماء العائلية والشخصية ... واذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال او المحضر اسمها ونوعها ومركزها. كما جاء في الفصل 522 من ق م م أنه يكون موطن شركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي. وبالرجوع إلى السطر الأخير من الفقرة الأولى من الفصل 32 ق. م. م. أعلاه، سيتضح للمحكمة بأن المشرع قد اوجب (بصيغة الوجوب) في حالة ما إذا كان أحد الأطراف شركة أن يتضمن المقال مركزها يعني مركزها الاجتماعي وليس في أي مكان تملكه أو يتواجد به مستخدمون تابعون لها. وأن المستأنفة رغم تنبيها خلال المرحلة الابتدائية بعدم توجيه الدعوى بالمقر الاجتماعي الصحيح للشركة ، لم تبادر الى اصلاح مقالها، وهو ما تعمدته أيضا خلال المرحلة الاستئنافية بتضمين عنوان غير عنوان المقر الاجتماعي للعارضة مخالفة بدلك مقتضيات الفصل 522 من ق م م ، مما يلزم معه الحكم بعدم قبول الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب. أيضا فالمستأنفة رغم تنبيهها خلال المرحلة الابتدائية وخلال الحكم المستأنف لم تدل بأصول الوثائق المحتج بها من طرفها بل اقتصرت فقط على الوثائق التي أرفقتها بمذكرتها ابتدائيا والتي هي عبارة عن صور شمسية مخالفة بدلك مقتضيات الفصل 440 من ق ل ع . وأن الوثائق المحتج بها من طرف المستأنفة ليست سوى صور فوتوغرافية لا هي بالأصول ولا هي بالمصادق عليها تبقى هي والعدم سواء، الشيء الذي يتعين معه التصريح والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

واحتياطيا في الموضوع: ان المقال الاستئنافي لم يأت باي جديد، ذلك أن ادعت المستأنفة بأنها أبرمت عقد كراء مع المدعى عليها بتاريخ 2014/05/23 تكتري من خلاله مستودعا عبارة عن مجموعة من المحلات المخصصة للتخزين و ذلك مقابل سومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 360000,00 درهم . وان عقد الكراء تم تضمينه في البند 9 (دفعة مسبقة) قام بموجبها السيد عادل (أ.) باعتباره الممثل القانوني للمدعية بأداء ما مجموعه 2160000,00 درهم الذي يمثل إيجار ثلاثة أشهر مقدما. لكن، انه بالرجوع إلى مقتضيات البند 9 من عقد الكراء يتضح بان السيد عادل (أ.) بصفته ممثل المكتري دفع للسيد محمد جواد (ك.) بصفته ممثل المكري مبلغ مليونين و مائة وستين ألف درهم تمثل إيجار ثلاثة شهور مقدما وضمانة دفع ثلاث إيجارات. وأن هذا يعني أن المبلغ المدفوع من طرف المدعية بواسطة ممثلها تمثل إيجار 6 شهور منها 3 شهور مقدما، لتبقى قيمة إيجار ثلاثة أشهر منها شهران ضمانة طبقا لمقتضيات المادة 20 من القانون رقم 67.12. وأن المبلغ المفروض انه مدفوع دون وجه حق للمستانف عليها حسب ما تدعيه المستأنفة، ينحصر في قيمة وجيبة كراء شهر واحد الذي هو 360000,000 درهم وليس مبلغ 1440000,00 درهم . وهو ما أشارت إليه المستأنفة نفسها، في صدر مقالها الافتتاحي لتعود وتقول بأنها محقة في استرجاع مبلغ 1.440.000,00 درهم . وأن المستأنفة نسيت أو تناست أنها دفعت قيمة 3 أشهر مقدما أي ما مجموعه 1080000,00 درهما. وذلك عن أشهر ماي، يونيو ويوليوز 2014، والمبلغ المتبقي أي 1080000,00 درهم ضمانة دفع ثلاثة إيجارات بصريح الفصل 9 من عقد الكراء، دون ضغط أو إكراه من المستأنف عليها. مع العلم أن الفصل 7 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين ينص على " ... يلتزم المكتري بأداء هذا المبلغ للمكري شخصيا أو لوكيله القانوني في فاتح كل شهر..." وأت العقد شريعة المتعاقدين. وأنه من التزم بشيء لزمه. أيضا، فان المستأنفة تدعي بأنها قامت بتحويل مبلغ 1800000,00 درهم لفائدة

المستأنف عليها أي ما يساوي وجيبة خمسة أشهر أي إيجار ثلاثة أشهر مقدما وشهرين كضمانة ، وهذا ما أكدت عليه في مذكرتها الجوابية خلال المرحلة الابتدائية وهو المنصوص عليه في صلب العقد الرابط بين الطرفين. مع العلم أن المستأنفة كانت قد التزمت بأداء الوجيبة الشهرية في أول كل شهر (الفصل 7). كما أن ما تدعيه المستأنفة بأنها أدت للمستانف عليها مبلغ 360000,00 درهم بواسطة شيك عدد 3996547 على أساس انه ضمانة فان هذا غير صحيح وحتى غير منطقي ولا يمكن الاطمئنان إلى مثل هكذا ادعاءات. وتأكد من خلال مذكرة المستأنفة المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية التي أجابت من خلالها على نفسها، مدى سوء نيتها. ورغبتها الدفينة في الإثراء بدون سبب على حسابها. ومن خلال ما سبق سيتبين للمحكمة على ان المقال الاستئنافي لم يأت بأي جديد ولم يعمل على تدارك البيانات الناقصة، وان الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا سليما .

والتمست لأجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنفة صائر الدعوى.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 02/10/2024 حضرها نائب الطرفين وادلى الأستاذ بشري بمذكرة جوابية، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 09/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث اقامت المستانفة أسباب استئنافها على سند من القول أن الحكم المستأنف لم يكن موضوعيا وأن محكمة البداية لم تنذرها من أجل إصلاح المسطرة بذكر المقر الاجتماعي للمستانف عليها، علاوة على هذه الأخيرة حضرت جميع أطوار الجلسات وتقدمت باوجه دفاعها، وأنها لم تمنحها الفرصة لتقديم أوجه دفاعها والإدلاء باصول الوثائق كما أن الحكم الطعين اغفل الرد على دفوعاتها رغم جديتها مما تجعله مشوبا بالقصور ملتمسا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق ما جاء بالمقال الافتتاحي واحتياطيا إجراء بحث في النازلة.

وحيث إنه وخلافا لما اثارته المستانفة فإن البين من عقد الكراء الرابط بين الطرفين وهما شركتان تجاريتان (sarl ش ذ م م) يلفى انه انصب على تأجير ست محلات (six cellules)

Un local (01) d’une superficie de 2124 ..... carrées

Un local (02) d’une superficie de 218 ..... carrées

Un local (03) d’une superficie de 2373 ..... carrées

Un local (04) d’une superficie de 2524 ..... carrées

Un local (05) d’une superficie de 2724 ..... carrées

Un local (06) d’une superficie de 1060 ..... carrées

وانه بموجب البند 4 من ذات العقد فإن المحلات المذكورة مخصصة للتخزين.

Article 4: destination des locaux

les locaux objets du présent bail devront être utilisés pour les activités de stockage et magasinage pendant toute la durée du bail

الأمر الذي يفسح المجال والحالة هذه لتقرير حقيقة التكييف القانوني للعقد الذي تبعا لأطرافه المتمسة بالصفة التجارية بلا خلاف، وأنه تبعا كذلك لوجه استعمال العين المؤجرة في التخزين stockage et magasinage يبقى عقد كراء تجاري خاضع للقواعد العامة،

وليس محلا معدا للاستعمال المهني. وأن البند الأول من ذات لم يكن موفقا بإحالته على مقتضيات القانون رقم 67.12 المتعلق بالكراء السكني والمهني باعتبار أن تكييف العقود هو عملية قانونية تضطلع بها المحكمة في استقلال تام عن اي اتفاق تعاقدي مخالف، وأنه لما كان الأمر كذلك، وكانت مقتضيات ظهير الالتزامات والعقود هي الناظمة لعقد الكراء محل التداعي، وانه لما كان البند 9 من ذات العقد قد جرى سياقه الحرفي :

Article 9 : avance

Monsieur Adyl (o.) soussigné d'autre part es qualités a versé à monsieur Mohamed Jawad (K.) soussigné d'une par es qualité bailleur qui le reconnait lui donne quittance ; la somme de deux millions cent soixante mille dirhams (2.160.00.00 DHS) représentant trois mois de loyers d'avance et une caution de paiement ne sera restitué qu'après remises des locaux en parfait état par le preneur es-qualité au bailleur.

وأنه لما كان العقد شريعة المتعاقدين وأن الاتفاقات بين الأطراف المنشأة على وجه قانوني صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لعاقديها "الفصل 230 من ق ل ع" أضحى الطلب الراهن باسترجاع المبلغ المذكور على مهاد غير سليم.

وحيث إنه لما كانت الأصل ان الطاعن لا يضار بطعنه وأن من شانه القضاء برفض طلب الإضرار بمصالح المستأنفة أضحى الحكم المستأنف الذي صرح بعدم قبول الطلب حريا بالتأييد بعلل أخرى تقوم مقام علله المنتقدة ورد الأسباب المثارة بشأنه مع إبقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الجوهر: تاييد الحكم المستانف مع ابقاء الصائر على رافعه.