

**Gérance libre : le propriétaire du
fonds de commerce est tenu de
restituer la caution de garantie
lorsque le procès-verbal
d'expulsion atteste du bon état
du matériel (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64797	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5129
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8205/2284	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Restitution de la caution, Réduction de l'indemnité, Redevances impayées, Procès-verbal d'expulsion, Obligations des parties, Indemnité de retard, Gérance libre, Fonds de commerce, Demande reconventionnelle, Caution de garantie, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'exécution des obligations financières d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur l'exception de chose jugée et le quantum des condamnations. Le tribunal de commerce avait condamné le gérant libre au paiement de redevances, charges et d'une indemnité pour retard, tout en déclarant irrecevable sa demande reconventionnelle en restitution de garantie. L'appelant soulevait que la cause du litige était identique à une précédente action en expulsion et contestait le montant des sommes réclamées. La cour écarte le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée, en distinguant la cause de la première action, fondée sur l'arrivée du terme du contrat, de celle de la présente instance, fondée sur l'inexécution des obligations de paiement. Procédant à un nouveau décompte des redevances, elle réduit le montant de la condamnation principale et minore l'indemnité pour retard, jugée excessive. En revanche, la cour fait droit à la demande en restitution de la garantie, faute pour le concédant d'avoir justifié de dégradations lors de la reprise des lieux. La cour rappelle enfin, au visa de l'article 230 du code des obligations et des contrats, que les clauses contractuelles mettant les charges et taxes à la charge du gérant s'imposent aux parties. Le jugement est par conséquent réformé sur le quantum des condamnations et infirmé sur le sort de la demande reconventionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 01 مارس 2022 تقدم عبد السلام (ع.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 1702 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/10/2020 في الملف عدد 3812/8201/2017 القاضي في الطلب الأصلي بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 216.000 درهم عن واجبات كراء شهر دجنبر من سنة 2014، وعن المدة من فبراير 2015 الى متم شهر يناير 2017، ومبلغ 72.000 درهم عن واجب الاستغلال عن المدة من 27 فبراير 2017 الى متم شهر شتنبر من سنة 2017، ومبلغ 2189 درهم عن واجبات النظافة و مبلغ 4487,06 درهم عن واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء عن الفترة من 17/7/2017 الى 18/10/2017 وتعويض عن التماطل قدره 100.000 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى. وفي الطلب المقابل بعدم قبوله.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهول لذلك مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان ابريك (م.) تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله بأنه وضع محلا تجاريا بين يدي عبد الله (عي.) لتسييره لمدة سنة غير قابلة للتجديد الا بالكتابة أي بعقد خطي وان المدة المتفق عليها انتهت بتاريخ 15/8/2015 فوجه له إنذارا بخصوص ذلك مع أداء الواجبات المستحقة له ابتداء من نونبر من سنة 2014 الى شتنبر من سنة 2015 حسب مبلغ شهري قدره 9000 درهم الا انه لم يستجب له، والتمس الحكم بفسخ عقد التسيير الحر لانتهاؤه مدته ولعدم أداء المدعى عليه الواجبات المترتبة عليه عن المدة من نونبر من سنة 2014 الى شتنبر من سنة 2015 وقدرها 99.000 درهم وتعويض عن التماطل قدره 5000 درهم وافراغه من المحل الكائن بسكتور [العنوان] سلا هو ومن يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم يوميا عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاز المعجل، وارفق مقاله بصور شمسية لعقد تسيير حر لمحل تجاري وصورة لمحضر تبليغ انذار مؤرخ في 15/9/2015. وشهادة تسليم وصور شمسية لاعلام بالضريبة، وصل مسلم من الخزينة العامة للمملكة، وأربع وصولات استخلاص الضرائب.

وبناء على المذكرة والطلب الإضافي للمدعي والتي التمس من خلالهما الحكم له بواجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2015 الى غاية يناير 2016 في مبلغ مجموعه 36.000 درهم مع شمول الحكم بالنفاز المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه والتي جاء فيها ان الاختصاص النوعي ينعقد للمحكمة التجارية بالرباط وان العقد تم تجديده ضمنيا طبقا للمادة 689 من قانون الالتزامات والعقود وطلب الفسخ قدم قبل أوانه وانه كان يؤدي واجبات الكراء بانتظام عن المدة المطلوبة بالمقال الافتتاحي اما عن المدة المطلوبة بمقتضى الطلب الإضافي فان المدعي لم يطالب بأدائها، و التمس أساسا التصريح باختصاص المحكمة التجارية بالرباط نوعيا للبت في النزاع واحتياطيا رفض طلب فسخ عقد التسيير الحر ورفض طلب أداء الواجبات الكرائية، وأرفق المذكرة بسبع وصولات أداء واجبات كرائية وشهادتين بنكيتين ومحضر عرض عيني مؤرخ في 30/9/2015.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه والتي جاء فيها أنه يطعن بالزور في الوصلات المدلى بها لكونها غير صادرة عنه وغير موقعة من طرفه، ملتصقا بتوجيه انذار للمدعى عليه لتوضيح موقفه وما اذا كان يتمسك بالوصلات المدلى بها وفي حالة ذلك فانه يطعن فيها بالزور، وارفق المذكرة بوكالة خاصة للطعن بالزور.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه والذي جاء فيها بان الوصلات التي ادلى بها موقعة من طرف المدعي وهو نفس توقيعه المضمن بعقد التسيير فضلا عن انه كان يتسلم الواجبات الكرائية بواسطة شيكات بنكية، ملتصقا بعدم قبول الدفع بالزور في وصلات الأداء والحكم وفق ماجاء بمذكرته السابقة.

وبناء على مذكرة المدعي والتي أكد من خلالها تمسكه بمسطرة الطعن بالزور الفرعي.

وبناء على مقال المدعي المؤدى عنه والذي التمس من خلالها اجراء مسطرة الطعن بالزور الفرعي في الوصلات الستة المدلى بها من طرف المدعى عليه، وارفق المقال بوكالة خاصة للطعن بالزور.

وبناء على المقال الإضافي الذي تقدم به المدعي والذي عرض من خلاله بانه طبقا لعقد التسيير الحر فان المدعى عليه ملزم بأداء واجبات ضريبة النظافة و واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء وجميع الضرائب المفروضة على المحل التجاري الا انه تخلف عن أداء الالتزامات المذكورة لمدد مختلفة كما انه ملزم بمقتضى نفس العقد بصيانة الأصل التجاري وارجاع عناصره ومعداته على الحالة التي كانت عليها الا انه لم يف بالتزامه المذكور واهمل المحل بشكل كبير سيما وأنه لم يقيم بصيانتته ولم يحافظ على جودة معدات العمل كما تسلمها وهو ما اضطره الى انفاق مبالغ مالية من اجل صيانتته واصلاحه وترميم معداته، ملتصقا بالحكم لفائدته بمبلغ 171.000 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح فبراير من سنة 2016 الى متم شهر شتنبر من سنة 2017 وبمبلغ 4487,06 درهم عن واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء عن الفترات التالية 17/7/2017 و 17/8/2017 و 18/8/2017 و 18/9/2017 وعن الفترتين 19/9/2017 و 18/10/2017 وبمبلغ 31.198,5 درهم عن الرسوم الجماعية المفروضة على المحل ومبلغ 84.981,02 درهم عن المبالغ التي صرفها على اصلاح وصيانة المحل، مع الفوائد القانونية وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر، وارفق المقال بمحضر افراغ مؤرخ في 29/9/2017 و نسخة طبق الأصل لعقد تسيير حر ونسخة من لائحة معدات التسيير وفاتورة استهلاك مادة الكهرباء وايصال وثمانية فواتير وثمانية وصلات عن الخزينة العامة للمملكة وخمس وصلات لأداء رسوم جماعية.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال المضاد مؤدى عنه الذي ادلى به المدعى عليه والتي تمسك من خلالها بأنه يدفع بسبقية البت لكون المدعي سبق له ان تقدم بنفس الدعوى من اجل الافراغ وصدر بشأنها حكم قضى بإفراغه وادائه قيمة التعويض الاتفاقي وهو الحكم الذي تم استئنائه وصدر بخصوصه قرار استئنافي بتاريخ 28/6/2017، وان ادعائه بعدم محافظته على معدات المحل يفنده محضر الافراغ الذي تضمن تفصيلا لكل المعدات التي تم تشغيلها فتبين انها تؤدي وظيفتها كما أنه كان يؤدي واجبات استهلاك مادتي الكهرباء والماء وان الرسوم الجماعية والواجبات الضريبية يقع أداؤها على عاتق مالك المحل، وبخصوص المقال المضاد أوضح بأن المدعي سبق ان طالبه بتمكينه من شيك بنكي كضمان للمعدات المتواجدة بالمحل الا انه لم يلتزم بالاتفاق بينهما وقام بصرفه الا انه رجع بملاحظة انه بدون رصيد فتقدم بشكاية في مواجهته وهو ما تسبب في صدور حكم في مواجهته قضى باعتقاله، ملتصقا بالحكم بسبقية البت واحتياطيا رفض الطلب وفي المقال المضاد الحكم على المدعي بإرجاعه له مبلغ 100.000 درهم قيمة الشيك الذي منحه له كضمانة مع تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر، واحتياطيا إجراء بحث وأدلى بمحضر معاينة مؤرخ في 29/9/2017 ونسخة طبق الأصل من محضر افراغ ونسخة من قرار استئنافي صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وصورة شمسية لحكم سابق، وصورة لحكم جنحي صادر عن المحكمة الابتدائية بسلا وقرار صادر عن الغرفة الجنحية بمحكمة الاستئناف بسلا وصورة شمسية لشيك.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعي التي ادلى بها بجلسة 15/5/2018 والتي جاء فيها بان أساس الدعوى السابقة هو انتهاء مدة العقد في

حين ان أساس الدعوى الحالية هو تخلف المدعى عليه عن أداء الواجبات الكرائية، مؤكداً سابق دفعاته بخصوص عدم المحافظة على معدات المحل وعدم أداء الواجبات الكرائية وواجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء والواجبات الضريبية والرسوم الجماعية، ملتصاً حول الجواب الحكم وفق المقال الافتتاحي والمقالين الاضافيين وحول المقال المضاد عدم قبوله شكلاً ورفضه موضوعاً.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 5/6/2018 والقاضي بإجراء بحث وصفي.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 27/12/2018.

وبناء على مذكريتي مستنتجات بعد البحث التي ادلى بها طرفي الدعوى والتمسا معاً من خلالها الحكم تمهيدياً بإجراء خبرة خطية على الوصولات المدلى بها.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 22/1/2019 والقاضي بإجراء خبرة خطية على الوصولات المدلى بها.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين بتاريخ 15/5/2019.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي ادلى بها المدعي والتي التمس من خلالها استبعاد الوصولات المدلى بها وتمتيعه بما جاء بمكتوباته السابقة.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث التي ادلى بها المدعى عليه والتي جاء فيها بان الخبرة لم تكن حضورية وانجزت في غيبته ولم يتنسى له بسبب ذلك الادلاء بالحجج والبراهين التي يمكن ان يكون لها تأثير على القضية، ملتصاً التصريح بعدم المصادقة عليها والامر بإجراء خبرة خطية جديدة.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 17/2/2020 والقاضي بإرجاع المهمة الى الخبير قصد إعادة استدعاء الأطراف ونوابهم بصفة قانونية. وبعد مناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الحكم السالف الذكر استأنفه المدعى عليه موضحاً أوجه استئنافه فيما يلي:

انه سبق ان تقدم بدفع يرمي الى الحكم برفض الطلب لسبقية البت على اعتبار ان المستأنف عليه سبق وان تقدم بطلب يرمي الى فسخ العلاقة التعاقدية بخصوص المحل موضوع النزاع وقد صدر بشأنه حكم ابتدائي قضى بفسخ العلاقة وافراغ العارض من المحل ، في حين انه تقدم بخصوص القضية موضوع النزاع بمقال يرمي الى الافراغ لعدم الاداء واعتبرت المحكمة مصدره الحكم المطعون ان سبقية البت غير قائمة على اعتبار ان اساس الدعوى الأولى هو انتهاء مدة العقد في حين ان اساس الدعوى الثانية هو عدم الاداء مع ان الدعويين معا يهدفان الى اثناء العلاقة التعاقدية والافراغ من المحل موضوع النزاع وان المحكمة التجارية بالرباط في الحكم عدد 649 الملف رقم 2912/8201/2016 الصادر بتاريخ 27/02/2017 قضت بافراغ العارض من المحل التجاري المذكور وبادائه التعويض عن عدم تنفيذ الالتزام بالافراغ خلال المدة الممتدة ما بين 15/08/2016 و20/09/2016. وانه بتحقيق الغاية من اقامة الدعوى المشار الى مراجعها أعلاه ، يبقى قبول الدعوى موضوع الحكم المستأنف غير ذي أساس كما أن سوء نية المستأنف عليه في نازلة الحال ثابتة من خلال إقامته دعوى لدى محكمة غير مختصة تجنباً لإثارة الدفع بسبقية البت ، وهو ما يخالف مقتضيات المادة (3) من قانون المسطرة المدنية التي تفرض التقاضي بحسن نية.

وبخصوص الواجبات الكرائية المطلوبة: ان المستأنف عليه التمس الحكم له بالواجبات الكرائية عن المدة ما بين نونبر 2014 الى غاية شتنبر 2017. والحال أن العارض سبق أن ادلى بمقتطفات حساب تفيد صرف المستأنف عليه لشيكين بنكيين يحمل كل واحد منهما مبلغ 9000 درهم قيمة الواجبات الكرائية عن شهرين كما أنه ادلى بوصول يثبت أدائه للمدة الممتدة من نونبر 2014 الى غاية دجنبر 2014 أما تقرير الخبرة فقد أكد صحة الوصل الشيء الذي يجعل منازعة المستأنف عليه ومطالبته بواجبات كراء مدد سبق استخلاصها يشكل تناقضاً في ادعاءاته. وعملاً بمبدأ من تناقضت حجته بطلت ادعاءاته، فإن لازال يتمسك بتسليمه للوصول من المستأنف عليه ، وإن أكد تقرير الخبرة أنها غير صادرة عن المستأنف عليه فهذا لا يثبت أنه هو من سلمها للعارض

وبخصوص ضريبة النظافة: فبالرجوع الى وصولات أداء الضريبة يتبين على أنها تشمل الضريبة على السكن الثانوي و الاستغلال المهني للمحل. والحال أن العارض غير مسؤول عن المحل السكني ولم يسبق له الاستفادة منه مما يجعل تحميله أداء الضريبة المذكورة غير مرتكز على أساس.

وبخصوص واجبات استهلاك مادتي الماء و الكهرباء : فان المستأنف عليه لا يملك الصفة لتقديم الطلب المذكور إلا إذا أدلى بما يفيد أدائه للفواتير عن المدة المطلوبة وبالتالي فإنه أمام خلو الملف بما يفيد أداء الفواتير يجعل الحكم بأدائه لمبالغ استهلاك الماء و الكهرباء غير مؤسس .

وبخصوص التعويض عن التماطل: بالرجوع الى حيثيات الحكم يتبين أن المحكمة أسست حكمها للقول بقيام حالة المظل بتوصل العارض بانذار بالاداء دون المبادرة الى ابراء ذمته. والحال أن الانذار المذكور هو نفسه الانذار الذي على اساسه اصدرت المحكمة التجارية في الملف عدد 2912/8201/2016 حكمها القاضي بافراغ العارض من المحل موضوع النزاع. وان الملف جاء خاليا مما يفيد توجيه انذاره بخصوص المدة اللاحقة عن صدور الحكم المذكور. وان المحكمة مصدره الحكم قضت باداء العارض لتعويض عن التماطل قدره 100.000 درهم مع أنه لا يجوز تقديم دعويين بناء على نفس السبب ، كما انه لا يجوز التعويض عن الضرر أكثر من مرة . والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم اساسا بعدم قبول الطلب لسبقية البت واحتياطيا رفضه واحتياطيا جدا رفض طلب اداء المدة ما بين دجنبر 2014 الى غاية اكتوبر 2015 وواجبات النظافة واستهلاك مادتي الماء والكهرباء والتعويض عن التماطل وباجراء مقاصة وذلك بخصم قيمة الشيك الذي سبق للمستأنف عليه تسلمه من العارض. وارق مقالة بنسخة من الحكم المستأنف ، طي التبليغ والتزام.

وحيث اجاب المستأنف عليه بواسطة دفاعه ان الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب حينما قضى برد الدفع بسبقية البت لعدم توفر شروط سبقية البت كما هي منصوص عليها في مقتضيات الفصل 451 من قانون الالتزامات و العقود. ذلك انه برجع المحكمة إلى حيثيات الحكم عدد 649 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/02/2017 في الملف التجاري عدد 2912/8201/2017 يتبين بأن السبب الذي أسس عليه العارض دعواه هو انتهاء عقد التسيير الحر، في حين أن السبب الذي أسس عليه طلبه موضوع الدعوى الحالية هو عدم أداء المستأنف للواجبات الكرائية. وبثبوت اختلاف سبب الدعوى الحالية عن السبب الذي أسست عليه الدعوى السابقة تكون شروط سبقية البت وفق الفصل أعلاه غير محققة .

وبخصوص المبالغ الكرائية المحكوم بها : فإن المبالغ الكرائية المحكوم بها ابتدائيا مستحقة الأداء من قبل العارض حسب التفصيل الوارد بتعليق الحكم المستأنف، وذلك لعدم إدلائه بأي حجة معتبرة قانونا تثبت أدائه لتلك المبالغ باستثناء واجب كراء شهر نونبر 2014 الذي أدلى بوصل الأداء المتعلق به وكذا قيمة كراء واجب شهرين بحسب مبلغ 9000 درهم اللذين أدلى المستأنف بشهادتين بنكيتين بخصوصهما . وأنه بالرجوع لحيثيات ومنطوق الحكم المستأنف يتبين بأن محكمة الدرجة الأولى خصمت المبالغ المتعلقة بالشهور المذكورة من مجموع المدة المطلوبة، إذ أن المحكمة لم تقض على المستأنف إلا بالمبالغ العالقة بذمته والتي لم يدلي بما يثبت أدائها.

وبخصوص ضريبة النظافة: فإنه بالرجوع لعقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين يتبين لها بأن المستأنف إلتمزم بأداء الواجبات الضريبية و الرسوم الجماعية الخاصة بالمحل للجهات المختصة إلا أنه تخلف عن أدائها عن السنوات 2013-2015-2016-2017 مما اضطر العارض إلى القيام بالأداء وهو الثابت من الوصولات المدلى بها رفقة الطلب الإضافي المدلى به ابتدائيا مما يخول للعارض الحق في طلب استردادها. وأن الحكم المستأنف حينما قضى لفائدة العارض بمبلغ 2189,00 درهم عن واجبات ضريبة النظافة وإن كان مجحفا في حقه لعدم تمكنه من استرجاع مبالغ جميع الرسوم الضريبية المستحقة عن المحل المدعى فيه طيلة الفترة المشار إليها أعلاه يكون قد صادف الصواب، أما واجبات الماء والكهرباء، فان المستأنف يزعم بأن العارض لا يملك الصفة لتقديم طلب استرجاع المبالغ التي أداها من قبل واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء. لكن بالرجوع لمستندات الدعوى وخاصة الوثائق المدلى بها رفقة المقال الإضافي المدلى به بجلسة 30/01/2018 يتبين بأن العارض على عكس مزاعم المستأنف قد أدلى بفواتير ووصولات أداء واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء مما يخول له الحق في استرجاع ما أداه بغير وجه حق على اعتبار أن المستأنف هو الملزم بها بمقتضى العقد الأمر الذي

يجعل الحكم المستأنف مرتكزا على أساس صحيح بهذا الخصوص.

و حول التعويض عن التماطل: فان التماطل ثابت في حق المستأنف وذلك لعدم اتخاذه أي خطوة جدية من أجل أداء ما بذمته من مبالغ كرائية رغم توصله بإنذار من أجل أدائها مما يخول للعارض الحق في التعويض حسب مقتضيات الفصلين 255 و 263 من قانون الالتزامات و العقود أما بخصوص مبلغ 100.000,00 درهم المحكوم به ابتدائيا كتعويض للعارض يعتبر مبلغا معقولا و موضوعيا و مستحقا لفائده خاصة وأن الأمر يتعلق بمحل تجاري ذو قيمة مالية و تجارية مرتفعة وكذا بالنظر إلى المدة التي حرم فيها العارض من محله التجاري والمصاريف القضائية وغيرها التي تكبدها إلى حدود الساعة. والتمس لاجل ما ذكر رد جميع دفعات المستأنف لعدم جديتها و عدم موضوعيتها و عدم ارتكازها على أساس قانوني صحيح والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به. وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/10/2022 تخلف عن حضورها دفاع المستأنف رغم التوصل في محل المخابرة معه بكتابة الضبط وتقرر حجز القضية للمدولة والنطق بالقرار بجلسة 17/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به للأسباب المبينة في مقاله الاستئنافية.

وحيث بخصوص الدفع بسبقية البت في طلب الإفراغ وفسخ عقد التسيير، فإنه بتفحص الحكم المستدل به الصادر بتاريخ 27/02/2017 في الملف عدد 2912/8201/2016 يتبين على أنه قضى بإفراغ الطاعن من المحل التجاري موضوع الدعوى مع ادائه لفائدة ابريك (م.) تعويضا قدره 10.000,00 درهم لعدم تنفيذه لالتزامه بإفراغ المحل في التاريخ المتفق عليه، أما الحكم المستأنف فإنه قضى فقط بإداء الواجبات غير المؤداة عن المدة المطلوبة مع التعويض عن التماطل في الأداء وبالتالي فلا وجود لأي سببية للبت خصوصا بالنسبة للتعويض وذلك لاختلاف نوع الاخلال بالالتزام التعاقدية ذلك أن الطاعن التزم بمقتضى العقد بإخلاء المحل في تاريخ معين وكذا أداء الواجب الشهري دون تماطل، مما يتعين بذلك رد الدفع لعدم صحته.

وحيث بخصوص المنازعة المثارة بشأن ما قضى به الحكم من أداء عن واجبات الكراء او الاستغلال، فإنه بمطالعة الملف والطلبات المقدمة من لدن المستأنف عليه يتبين ان المدة المطلوبة تبتدئ من شهر نونبر 2014 الى تاريخ الإفراغ الذي تم في شهر شنتبر 2017 والتي تمثل 35 شهرا وجب عنها حسب واجب شهري قدره 9000,00 درهم مبلغا مجموعه 315000,00 درهم أدي منه بواسطة تحويلين مبلغا مجموعه 18.000,00 درهم و 9000 درهم بواسطة ايداع بصندوق المحكمة بتاريخ 30/09/2015 وصل رقم حساب رقم 6663 8647 يضاف كذلك قيمة وصل الأداء الذي تبتت صحته بمقتضى الخبرة الخطية والمتضمن لمبلغ 9000,00 درهم، أي أن مجموع ما ادي من لدن الطاعن حسب الوثائق التي استدلت بها هو مجموع 36.000,00 درهم والذي يخصم من المبلغ السالف الذكر ليكون الباقي غير المؤدى هو 279.000,00 درهم خلافا لما قضى به الحكم المستأنف من مبلغ 216000,00 درهم و 72000,00 درهم لأن مجموعها يساوي 288000,00 درهم مما يتعين بذلك اعتبار السبب جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر كافة المبالغ المحكوم بها عن واجبات التسيير في 279.000,00 درهم.

وحيث بخصوص النعي المثار فيما قضى به الحكم من تعويض فإنه يتعلق بالتماطل في الأداء اما التعويض المحكوم به بمقتضى الحكم الصادر في الملف عدد 2912/8201/2016 فإنه يتعلق بعدم تنفيذ الالتزام بإفراغ المحل في التاريخ المتفق عليه ، وكلا التعويض مختلفين، إلا انه يتبين على أن المبلغ الذي حددته المحكمة وقدره 100.000,00 درهم أنه تعويض مبالغ فيه بالنظر للمبلغ غير المؤدى والمدة المتعلقة به مما يتعين حصره في 11.000,00 درهم و بإضافته للمبلغ السالف الذكر عن واجبات التسيير يكون المجموع هو 290000 درهم و هو الذي يتعين الحكم به شامل لواجبات التسيير و التعويض عن التماطل .

وحيث بخصوص ما ادعاه الطاعن في استئنافه من أن المحكمة مصدره الحكم المستأنف قضت بإداء الواجب المتعلق بمادتي الماء

والكهرباء من غير أن يدلي المستأنف عليه بما يثبت الأداء فإنه بمطالعة المقال الاضافي المدلى به من طرف المستأنف عليه بتاريخ فاتح مارس 2018 يتبين على أنه ارفقه بفاتورتين تتضمنان أداء مبلغ 647,53 درهم و3839,53 درهم بمجموع 4487,06 درهم وذلك عن الفترة المتعلقة من 17/07/2017 لغاية تاريخ الافراغ وهو واجب حسب البند الخامس من عقد التسيير التزم بادائه، وان تخلفه عن الأداء خاصة عن المدة التي كان يعتمر فيها المحل يعتبر إخلالا في جانبه بالتزام تعاقدية، وأن المحكمة لما قضت باداء الواجب المتعلق بمادتين الماء والكهرباء استنادا لفاتورتين لم تكونا محل اي منازعة كانت صائبة في هذا الخصوص خلافا لما جاء في السبب بشأن ذلك عن غير اساس.

وحيث ما أثاره الطاعن من أسباب بشأن ضريبة النظافة المفروضة على المحل وقدرها 2189 درهم فإنه بمقتضى البند 7 من عقد التسيير قد تحمل اداء الواجب المذكور صراحة وبالتالي فإن الحكم المستأنف لما قضى بالأداء يكون قد طبق صحيح احكام الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود والذي جعل من العقد قانون الطرفين وشريعتهما مما يتعين تأييده في هذا الخصوص.

وحيث بخصوص الملتمس المتعلق بالضمانة وقدرها 100.000,00 درهم فإنه بالرجوع للطلب المضاد المقدم من طرف الطاعن يتبين على انه لم يلتمس اجراء المقاصة وانما التمس الحكم على ابريك (م.) بان يرجع له المبلغ المذكور مستدلا لتعزيز طلبه بمحضر معاينة محرر بتاريخ 29/09/2017 من لدن المفوض القضائي العربي (ب.) تضمن معاينة للمعدات والالات التي توجد بالمحل وتم تشغيلها بأنها تؤدي وظيفتها وتم جردها كما تم احصاء الالات بحضور المستأنف عليه عند انجاز محضر الافراغ بالتاريخ المذكور اي 29/09/2017 وهما محضرين غير متضمنين اي ملاحظة او تحفظ بخصوص الالات والمعدات، مما يكون الطاعن محقا في طلب استرجاع الضمانة، وهو طلب لم يكن محل اي اعتراض من طرف المستأنف عليه، وبالتالي فإن الحكم المستأنف لما قضى بعدم قبوله وللتعليل الوارد به لم يكن صائبا مما يتعين الغاءه والحكم من جديد بقبول الطلب المتعلق بذلك شكلا وفي الموضوع باداء المستأنف عليه لفائدة المستأنف مبلغ 100.000,00 درهم مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل:

في الموضوع: باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي وذلك بحصر كافة المبالغ المحكوم بها بخصوص واجبات الاستغلال و التعويض في مبلغ 290.000,00 درهم والغاءه فيما قضى به من عدم قبول للطلب المضاد والحكم من جديد بقبوله شكلا، وفي الموضوع باداء ابريك (م.) لفائدة عبد الله (ع.) مبلغ 100.000,00 درهم مع تحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى وتأيد الحكم في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.