

Gérance libre : Le refus du propriétaire de reprendre les clés oblige le gérant à les consigner au greffe du tribunal pour mettre fin à ses obligations (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63683	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5098
Date de décision 20230921	N° de dossier 2023/8205/3359	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Restitution des clés, Résiliation du contrat, Refus du bailleur, Preuve du paiement, Paiement des redevances, Obligation de consignation, Irrecevabilité de la preuve testimoniale, Gérance libre, Fonds de commerce, Dépôt au greffe, Confirmation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités de libération du gérant de ses obligations. Le tribunal de commerce avait condamné le gérant au paiement des redevances impayées et à l'éviction, tout en ordonnant au bailleur la restitution d'une avance. L'appelant soutenait que la résiliation était intervenue à une date antérieure, par l'effet d'une notification de rupture accompagnée d'une offre de restitution des clés, et contestait sa dette en offrant de prouver le paiement par témoins. La cour écarte cette argumentation en retenant que l'offre de restitution des clés, refusée par le bailleur, ne libère le gérant de ses obligations que si elle est suivie de leur dépôt effectif auprès de l'autorité compétente, en application de l'article 275 du dahir formant code des obligations et des contrats. La cour rappelle également que, s'agissant d'une obligation dont la valeur excède le seuil légal, la preuve du paiement ne peut être rapportée par témoignage au visa de l'article 443 du même code. Faute pour le gérant de justifier du respect de ces formalités, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 11/07/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4937 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/05/2023 في الملف رقم 9296/8205/2022 والقاضي في الشكل : بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع اولا في الطلب الأصلي: بأداء المدعى عليها أصليا لفائدة المدعي أصليا مبلغ (40.000,00) أربعون ألف درهما واجبات التسيير الحر عن المدة من فاتح يونيو 2022 الى متم مارس 2023 على أساس مبلغ 4000,00 درهم شهريا ومبلغ (2000,00) ألفي درهم تعويضا عن التماطل ومبلغ (10.347,17) عشرة الاف وثلاثمائة وسبعة وأربعون درهما وسبعة عشر سنتيما واجب استهلاك مادتي الماء والكهرباء وبفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين والمصادق على صحة إمضائه بتاريخ عليه 09/03/2022 مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه اصليا هو من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في شقه المتعلق بأداء واجبات التسيير وكذا أداء واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء فقط وبتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات ، ثانيا في الطلب المضاد: بارجاع المدعى عليه فرعيا لفائدة المدعي فرعيا مبلغ (20.000,00) عشرون ألف درهم الذي يمثل مبلغ التسبيق وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني الأدنى وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث انه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد حسن (ع.) تقدمت بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 05/10/2022 والمؤداة عنه الرسوم القضائية يعرض فيه بأنه أبرم مع المدعى عليه عقد تسيير المحل التجاري المعد للوجبات الخفيفة الكائن بـ [العنوان] بوجيبة شهرية قدرها 4000,00 درهم وأن المدعى عليه لم يحترم بنود العقد التسيير وتوقف عن أداء الواجبات الشهرية منذ يونيو 2022 كما انه لم يؤد فواتير الماء والكهرباء التي اضطر العارض إلى أدائها وتقدر بمبلغ 10.347,17 درهم كما قام بإغلاق المحل التجاري وانصرف إلى حال سبيله دون سابق إشعار وأن العارض يتقدم بطلب أداء مبلغ 24.000,00 درهم الواجبات الشهرية لعقد التسيير عن شهر ابريل ويونيو ويوليوز وغشت وشتنبر وأكتوبر 2022 وواجبات فواتير الماء والكهرباء لما استهلكه خلال تواجد وأداها العارض وأن هذا الأخير وجه للمدعى عليه إنذارا من أجل الأداء وفسخ عقد التسيير والإفراغ م ولم تتم الاستجابة له رغم التوصل به بتاريخ 13/09/2022 مما يثبت التماطل لأجله فإن العارض يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 24.000,00 درهم عن الشهر ابريل ويونيو ويوليوز وغشت وشتنبر وأكتوبر 2022 وبأدائه له مبلغ 10.347,17 درهم قيمة الفواتير مادتي الماء والكهرباء التي استهلكها المدعى عليه وأداها العارض والحكم بمبلغ 10.000,00 درهم تعويضا عن التماطل الثابت بمقتضى الإنذار الذي لم يستجيب له المدعى عليه رغم التوصل بتاريخ 13/09/2022 والحكم بفسخ عقد التسيير الرابط بينهما والمصادق عليه بتاريخ 09/03/2022 مع إفراغ المدعى عليه منه ومن جميع شواغله أو من يقوم مقامه من المحل التجاري المعد للوجبات الخفيفة الكائن بـ [العنوان] والحكم بغرامة تهديدية قدرها 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع الصائر والنفاذ المعجل وأرفق مقاله بعقد التسيير مطابق للأصل وإنذار مع محضر تبليغه بتاريخ 19/09/2022 وبفاتورة ووصل أداء لمادتي الماء والكهرباء

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه ذ/بوعبيد بنيعيش والتي يعرض فيها أساسا من حيث الشكل بان المدعي استعرض ضمن عناصر مقاله أن العارض توقف عن أداء واجبات التسيير منذ يونيو 2022 ونفس الشيء ضمنه بالإنداز الذي قام بتبليغه للعارض عن المدة من يونيو إلى متم شتنبر 2022 وجب فيها مبلغ 16.000,00 درهم وان المدعي عاد وتناقض ضمن خاتمة ملتزماته بطلب واجب التسيير عن الأشهر ابريل ويونيو ويوليوز وغشت وشتنبر وأكتوبر 2022 بما مجموعه 24.000,00 درهم بمشاهدة قدرها 4000,00 درهم ومن جهة ثانية فإن الفصل الثاني نص على أن وجيبة الكراء تؤدي في اليوم الثامن من كل شهر في حين نلاحظ أن المدعي لم يحدد بدقة المدة سارية عليها المطالبة وتحديد عناصرها ومن تناقض في طلباته وتضارب في بسط عناصر دعواه سقطت مطالبه واحتياطيا من حيث الموضوع فإن العارض غير مدين اتجاه المدعي بأية مستحقات من قبيل واجبات التسيير وكذلك مطالب هذا الأخير في شأن استهلاك مادتي الماء والكهرباء ذلك أن العارض كان يؤدي للمدعي وجيبة التسيير المحددة في مبلغ 4000,00 درهم بداية كل شهر دون أن يتسلم وصلا بالمبلغ كل ذلك إلى غاية متم شهر شتنبر 2022 وأن المدعي يمانع في تسليم المسير وصلا عن أداء وجيبة الاستغلال كما انه احتاط لذلك ضمن عقد التسيير بامتناعه عن تضمينه مراجع حسابه البنكي ما يؤكد تحاشيه الإثبات تسلمه مبلغ 20.000,00 درهم كتسبيق نقدا كما انه لم يسجل عقد التسيير الحر بمصلحة السجل التجاري خشية ملاحظته الضريبية وان العارض يتوفر على شهود كانوا حاضرين وقائع تسلم المدعي لواجبات التسيير بالمحل يؤكدون حصول الإبراء من دين التسيير عن المدة موضوع المطالبة من يونيو 2022 إلى متم شتنبر 2022 ومن حيث وقوع الإشعار بالفسخ وعرض المفاتيح فإن العارض بادر بتاريخ 03/10/2022 إلى تبليغ المدعي إنذارا يتضمن موقفه من المطالبة غير المستحقة مذكرا إياه بأعمال التشويش وإشعاره بإخلائه المحل وأنه في نفس التاريخ تم إجراء معاينة بواسطة المفوض القضائي السيد محمد أيت النجار الذي يستفاد منه امتناع المدعي بصفة شخصية من تسلم مفاتيح المحل بموجب العرض الذي باشره العارض تعريزا للإشعار بالفسخ للأسباب الخطيرة التي سلكها تجاهه مالك الأصل التجاري مما يتعين معه اعتبار الفسخ واقع بين الطرفين منذ 03/10/2022 وفي ما يتعلق بطلب أداء واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء فإن المدعي لم يحدد مدة الاستهلاك السارية عليها المطالبة لاسيما وأنه لم يمس على إبرام عقد التسيير الحر بضعة أشهر منذ مارس 2022 كما أن العارض كان يؤدي للمدعي مقابل استهلاك مادتي الماء والكهرباء بمبلغ ثابت قدره 1200,00 درهم شهريا وان هذا الأخير هو من كان يحاسب الإدارة المعنية لكونه هو المتعاقد وفي الطلب المضاد فإن الثابت أن العارض أبرم مع المدعى عليه فرعيا عقد تسيير الحر مؤرخ في 09/03/2022 بنصب على الأصل التجاري الذي هو عبارة عن سناك الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء بمشاهدة قدرها 4000,00 درهم وان المدعى عليه فرعيا تسلم من العارض عند التعاقد مبلغ 20.000,00 درهم كتسبيق يرجع عند نهاية العقد وان المدعى عليه فرعيا سبق أن توصل من العارض بإشعار بتاريخ 03/10/2022 يتضمن الإعلام بفسخ عقد التسيير كما تم بنفس التاريخ عرض مفاتيح المحل على المدعى عليه فرعيا الذي رفض بدون سبب لأجله فإن العارضة يلتمس أساسا من حيث الشكل التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا التصريح برفض الطلب واحتياطيا جدا إجراء بحث تواجهي من أجل التحقيق في وفائه بواجبات التسيير بواسطة شهوده وفي الطلب المضاد التصريح بمعاينة وقوع فسخ عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين منذ 03/10/2022 والحكم تبعا لذلك على المدعى عليه فرعيا بإرجاعه له مبلغ 20.000,00 درهم يمثل مبلغ التسبيق عند التعاقد مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع الصائر والنفاد وأرفق مذكرته بأصل الإنذار مع محضر تبليغه وأصل محضر معاينة وبصورة من مستخرج الاستهلاك

وبناء على المذكرة التعقيبية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه ذ/يوسف دواليزال والتي يعرض فيها بان المدعى عليه توقف عن أداء باقي الشهور هي ابريل ويونيو ويوليوز وغشت وشتنبر وأكتوبر بما مجموعه 24.000,00 درهم حسب الشهور الواردة بالمقال والوجيبة المحددة بعقد لتسيير وأنه لا يمكن أن يحضر الشاهد في كل شهر لمعاينة واقعة أداء وجيبة التسيير وان المحل التجاري يتوفر على عدة أجهزة واردة بعقد التسيير جميعها تعمل بواسطة الطاقة الكهربائية مما يتطلب استهلاكا مرتفعا وأن المدعى عليه وجه للعارض إنذارا غير قضائي وهو في نفس الوقت عرض لمفاتيح المحل وان الإنذار المذكور يبقى إجراء غير قانوني لا يلزم العارض بتسلم مفاتيح المحل الذي يتعين استصدار أمر قضائي من المحكمة وخاصة وان الإجراء المذكور وقع فيه خلط بين الإنذار والعارض وهما إجراءان مختلفان ومتناقضان معا وان المحضر المحرر بشأن هذا الإجراء يتضمن معاينة رفض تسلم العارض لمفاتيح

المحل وانه لا يمكن تصور عدة مساطر لإجراء واحد مما يتعين معه استبعاد هذا الإجراء غير القانوني ومن حيث توجيه اليمين فإن المدعي فرعيا تقدم بمقال مضاد رام إلى المطالبة بإرجاع مبلغ الضمانة المحددة في 20.000,00 درهم وأن العارض يؤكد بأنه لم توصل بالمبلغ المذكور كاملا بل فقط بمبلغ 10.000,00 درهم وأن العارض وتطبيقا لمقتضيات الفصل 85 من ق.م.م يوجه اليمين للمدعي فرعيا لإثبات أنه لم يتسلم سوى مبلغ 10.000,00 درهم ومن حيث المقال الإضافي فإن المدعى عليه تخلد بذمته أيضا واجبات عقد التسيير عن شهر نونبر ودجنبر بما مجموعه 8000,00 درهم كما أن المدعى عليه قام بإزالة رسوم الإشهار على واجهة المحل فألحق أضرارا بهذه الواجهة ويجب إصلاحها بمبلغ 5250,00 درهم لأجله فإن العارض يلتزم القول برد مزاعم المدعى عليه ومن حيث توجيه اليمين تطبيق مقتضيات الفصل 85 من ق.م.م والقول بتوجيه اليمين للمدعى عليه أنوار (ح.) بان يقسم بأنه لم يسلم له سوى مبلغ 10000,00 درهم كتسبيق ومن حيث المقال الإضافي الحكم له بمبلغ 8000,00 درهم وجببة شهري نونبر ودجنبر 2022 والحكم له بمبلغ 5520,00 درهم لإصلاح واجهة المحل وأرفق مذكرته التعقيبية وبوكالة خاصة وبمحضر معاينة وبصورة فوتوغرافية لواجهة المحل وبمقترح مبلغ الإصلاح

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه ذ/بوعبيد بنيعيش والتي يعرض فيها بأنه يؤكد دفعاته السابقة مضيضا بأنه سلم المدعي مبلغ 20.000,00 درهم كتسبيق وأن ذلك ثابت بموجب العقد كتصرف قانوني لا تنفع معه اليمين وانه لا يمكن استبدال حجة كتابية بإجراء من إجراءات التحقيق المتخذ من اليمين وبخصوص الطلب الإضافي المتعلق بواجبات الاستغلال عن المدة المطلوبة برسم شهري نونبر ودجنبر 2022 فإن المدعي لم يعد محقا في طلبه من تاريخ وقوع الإشعار بالفسخ وعرض المفاتيح بتاريخ 03/10/2022 وأن المحل صار بحوزة المدعي واقعا وقانونا مما يتعين معه الحكم برفض الطلب بشأنه كما أن العارض لم يقدّم بإزالة أية رسومات حتى يمكن نسبة الواقعة إليه وأن المعاينة المنجزة من طرف المدعي بتاريخ 19/10/2022 تحسم في تحوز المدعي بمحله مما يتعين معه رفض الطلب الإضافي بفرعيه في شأن واجبات الاستغلال والتعويض المزعوم لأجله فإن العارض يلتزم الحكم برد دفعات المدعي وكذا طلبه الإضافي ورفض جميع مطالبه والحكم تبعا لذلك وفق دفعاته وطلبه المضاد

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 96 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 18/01/2023 والقاضي بإجراء بحث في النازلة

وبناء على محضر جلسة البحث المنجز بتاريخ 15/02/2023

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه ذ/بوعبيد بنيعيش والتي يعرض فيها بأن بان المدعي أقر خلال جلسة البحث بأنه توصل فعلا من العارض بإشعار بفسخ عقد التسيير وكذلك بعرض مفاتيح المحل مؤكدا بأنه رفض ذلك دون الاستدلال بمسوغ مقبول وأن العارض يؤكد بأنه سلم للمدعي بمناسبة التعاقد مبلغ 20.000,00 درهم وهو المبلغ الذي تمت الإشارة إليه ضمن بنود عقد التسيير على انه تسبيق كما أن العارض يؤكد بأنه كان يؤدي للمدعي واجبات التسيير في إبانها بداية كل شهر وكذا مبلغ جزافي ثابت قدره 1200 درهم نظير استهلاك مادتي الماء والكهرباء لأجله فإن العارض يلتزم الحكم برد الطلبين الأصلي والإضافي والحكم وفق الطلب المضاد

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه ذ/يوسف دوايزال والتي يعرض فيها بأن المدعى عليه يزعم أداء واجبات عقد التسيير وكذلك أداء استهلاك مادتي الماء والكهرباء بدون أدنى إثبات مما يتأكد معه انه مدين بمبالغ واجبات عقد التسيير وان ما قام به المدعى عليه من توجيه إنذار شبه قضائي للعارض لا يمكن قبوله من الناحية القانونية والواقعية إذ أن هذا الإجراء يعطي المدعي حق التنصل من التزاماته وفي نفس الوقت يحرم العارض من حماية مصالحه وأن المدعى عليه بهذا الإجراء يهدف إلى حرمان العارض من معاينة معدات ومحتويات المحل التجاري خاصة وأن المدعى عليه استعمل هذه الأجهزة وليس هناك مجال لمعاينة أجهزة المحل عند فتحه تحت مسؤوليته الشخصية وهو ما يجعل العارض يرفض تسلم المفاتيح كما انه ليس بالملف ما يفيد ان المدعى عليه وبعد قيامه بالعرض المزعوم للمفاتيح قيامه أيضا بإيداعها لدى الجهات المختصة ومن حيث المقال الإضافي فإن المدعى عليه أغلق المحل التجاري ولا يؤدي واجبات التسيير ولا يزال يحتفظ بمفاتيح المحل التجاري بدون وجه قانوني وان العارض يتقدم بمقال إضافي عن شهور يناير وفبراير ومارس 2023 بما قدره 12.000,00 درهم مع النفاذ لأجله فإن العارض

يلتمس من حيث التعقيب على البحث الحكم وفق الطلب ومن حيث المقال الإضافي الحكم له بمبلغ 12.000,00 درهم واجبات التسيير عن الشهور يناير وفبراير ومارس 2023 مع الصائر والنفاد المعجل

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه ذ/بوعبيد بنيعيش والتي يعرض فيها بأن المدعي تقدم بمقال إضافي والحال أن المحل تحت تصرفه منذ تاريخ عرض المفاتيح والإعلام بالفسخ بتاريخ 03/10/2022 وبالتالي فإن ذمة العارض تبقى خالية من أي دين إلى غاية سلوكه لمسطرة الإشعار بالفسخ وعرض المفاتيح بتاريخ 03/10/2022 وثبوت رفضها من مالك الأصل التجاري شخصيا لأجله فإن العارض يلتمس الحكم برفض الطلب الأصلي والطلبين الإضافيين والحكم الطلب المضاد

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 585 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 05/04/2023 والقاضي بإرجاع الملف إلى جلسة البحث قصد سلوك مسطرة اليمين المنصوص عليها في الفصل 85 من ق.م.م. والمتمسك بها من طرف المدعي

وبجلسة البحث أقر المدعى عليه فرعيا بأنه توصل من المدعي فرعيا بمبلغ 20.000,00 درهم عند التعاقد مؤكدا بأنه قام بإرجاع مبلغ 10.000,000 درهم للمدعي فرعيا الشيء الذي نفاه هذا الأخير وبعد تطبيق مسطرة توجيه اليمين الحاسمة المتمسك بها من طرف المدعى عليه فرعيا أكد المدعي فرعيا بعد أدائه اليمين القانونية بأنه لم يتوصل بمبلغ 10.000,00 درهم من المدعى عليه فرعيا

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن الحكم المستأنف قضى فيما يتعلق بطلب فسخ عقد التسيير بالاستجابة للطلب وبأداء واجبات التسيير من 01/06/2022 الى متم مارس 2023 دون أن يأخذ بعين الاعتبار الوثائق التي عزز بها العارض موقفه من النزاع وما راج بجلسة الأبحاث ذلك وانه تنبه لمخطط المستأنف عليه الرامي الى الاثراء بلا سبب على حسابه وانه باشر بتاريخ 03/10/2022 مسطرة عرض المفاتيح على مالك الأصل التجاري مع إشعاره بفسخ عقد التسيير الحر 03/10/2022 وان المفوض القضائي وهو يقوم بالإجراءات المتضمنة للإشعار بالفسخ وعرض المفاتيح خاطب المستأنف عليه شخصيا الذي توصل بالإنذار الفسخ كما سجل عليه محضرا برفض تسليم مفاتيح المحل وان المحكمة تورد في تعليقه بخصوص هذه النقطة ان العارض لم يعمل على ايداع المفاتيح لدى الجهات المختصة والحال ان مصالح كتابة الضبط وغيرها من مصالح الإدارة لا تختص باستقبال المفاتيح وليست لها مستودعات مختصة بذلك وهذا ضرر مس بالعارض وانه باشر إشعار المستأنف عليه بفسخ عقد التسيير الحر مع عرض المفاتيح عليه كل ذلك بتاريخ 03/10/2022 وهو التاريخ المنهي لعقد التسيير الحر بما لا يستقيم معه الحكم بأي مستحقات بعد التاريخ المعلن وقبل تاريخ عرض المفاتيح 03/10/2022 فان العارض غير مدين تجاه المستأنف عليه بأية مستحقات من قبيل واجبات التسيير وكذلك مطالب هذا الأخير في شأن واجبات استهلاك الماء والكهرباء ذلك انه كان يوفي للمستأنف عليه بوجيبة التسيير المحددة في مبلغ 4000 درهم بداية كل شهر بدون ان يتسلم وصلا بالمبلغ كل ذلك الى غاية متم شهر سبتمبر 2022 كما وان المستأنف عليه كان يمانع في تسليم المسير وصلا عن أداء وجيبة الاستغلال كما انه احتاط لذلك ضمن عقد التسيير بامتناعه عن تضمينه مراجع حسابه البنكي مما يؤكد تحاشيه إثبات تسلمه مبلغ 20.000,00 درهم كتسبيق نقدا كما وانه لم يسجل عقد التسيير الحر بمصلحة السجل التجاري خشية الملاحقة الضريبية وانه غير مدين بالواجبات المطلوبة الى غاية متم سبتمبر 2022 وانه يتوفر على شهود ممن كانوا يحضرون وقائع تسليم وتسلم المستأنف عليه لواجبات التسيير بالمحل وهما مستخدميه محمد (ح.) والسيدة كوثر كانا يشاهدان حصول الإبراء وفيما يتعلق بطلب اداء واجبات استهلاك الماء والكهرباء فانه ينازع فيه من عدة اوجه منها ان المستأنف عليه لم يعين مدة استهلاك السارية عليها المطالبة لاسيما وانه لم يمضي على ابرام عقد التسيير الحر بضعة اشهر منذ مارس 2022 ، كما انه كان يؤدي للمستأنف عليه مقابل استهلاك الماء والكهرباء بمبلغ ثابت 1200 درهم شهريا وان هذا الاخير هو من كان يحاسب الإدارة المعنية لكونه هو المتعاقد وثم ان المستأنف عليه استعرض ضمن انذاره وعناصر دعواه ان المحل كان مغلق لعدة اشهر كما ان المدعي انجز بحالة الاغلاق محضر معاينة بتاريخ 08/09/2022 وان وصل الاداء المدلى به من لدن المستأنف عليه تدعيما لطلبه يتعلق باستهلاكه الشخصي لمادتي الماء والكهرباء ولاعلاقة له باستهلاكه ولا يمكن ان يكون المحل مغلقا ويسجل عليه استهلاك الكهرباء 2675.38 درهم برسم شهر يوليوز 2002 ومبلغ 1863.09 درهم برسم استهلاك شهر غشت 2022 ومبلغ 831.21 درهم برسم استهلاك شهر سبتمبر 2022 ما يؤكد ان المستأنف عليه تلاعب في عداد الكهرباء الخاص بالمحل التجاري والحق استهلاكه من الكهرباء بشقق عمارته المكون مطابقين بعدة شقق يسكنها هو وأفراد أسرته وان المستأنف عليه في باب مطالبته بواجبات استهلاك الماء والكهرباء غابت عنه الحقائق

التالية: ان المدة التي قضاها في التسيير والممتدة من 09/03/2022 الى 03/10/2022 تخللتها أعياد ومناسبات من ذلك وان شهر ماي 2022 صادف شهر رمضان الابرك خلاله كان المحل مغلق كيف استهلاك كهرباء بمبلغ 777.71 درهم وان شهر يوليوز 2022 صادف عيد الأضحى وكان المحل مغلق كيف يستسيغ المنطق ان يسجل استهلاك كهرباء بمبلغ 2675.38 درهم وان شهر 9/2022 كان المحل مغلق بدليل انجاز المدعي محضر معاينة وتضمين الانذار سبب الإغلاق كيف يكون الاستهلاك من الكهرباء 831.21 درهم وانه كان يؤدي مقابل استهلاك الماء والكهرباء للمستأنف الذي يحاسب المصلحة المعنية الا فيما يتعلق بشهري ماي ويوليوز 2022 وكذلك شهر سبتمبر وقد كان المحل مغلق وانه يحتمي بالقانون ازاء مطالب لا قبل له باستهلاك مؤشرا من الكهرباء وان المدعي تلاعب بالمد الكهربائي محولا التيار من المحل الى مجموعة العقار لا يوازي ذلك استهلاكه من الماء المبين عن شهر ماي 2022 بمبلغ 61 درهم وشهر 9/2022 بمبلغ 32.48 درهم لا سيما وان مستخلص الاستهلاك الصادر عن شركة ل. يشير الى الرقم 16 بالطابق وشقة ومكازة RC app MAG لذلك يلتمس العارض الحكم بالغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب الاصلي والطلبات الاضافية وتحميل المستأنف عليه الصائر

وأرفق المقال بنسخة من المستأنف.

وبناء على المذكرة بتأييد الحكم الابتدائي من طرف السيد (ع.) بواسطة نائبه بجلسة 07/09/2023 والتي جاء فيها ان المقال لا يتضمن اية دفوع وجبهة وان الحكم الابتدائي تطرق لجميع وقائع ملف القضية وجاء مهلا تعليلا قانونيا وواقعا ويتعين رد دفوع المستأنف عليه لذلك يلتمس العارض بتأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 07/09/2023 ألقى بالملف مذكرة ذ/ يوسف دوليزال وتخلف نائب المدعى عليها رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 14/09/2023 مدد لجلسة 21/09/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أوجه استئنافه وفق ما هو مسطر أعلاه.

وحيث تمسك الطاعن بكون عقد التسيير الذي يربطه بالمستأنف عليه أصبح مفسوخا منذ 03/10/2022 وذلك بعد إشعاره له بفسخ العقد وعرض المفاتيح عليه وهي الواقعة التي تمت مناقشتها خلال جلسة البحث المأمور به تمهيدا خلال المرحلة الابتدائية.

وحيث انه بخلاف ما تمسك به الطاعن فان عرض المفاتيح لا يعد إفراغا للمحل أو فسحا للعقد ما لم يكن متبوعا بالإيداع لدى المحكمة في حالة رفض تسلمها من قبل المكري طبقا لما نص عليه الفصل 275 من ق ل ع وبالتالي يكون ما قضت به محكمة أول درجة من اعتبار العلاقة الكرائية قائمة وأداء للوجبة الكرائية مقابلها مصادفا للصواب.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من إبراء لذمته من الواجبات خلال الفترة من فاتح يونيو 2022 إلى تمم شتنبر 2022 فلا يوجد بالملف ما يثبتته كما أن الوفاء وبراءة الذمة من الدين الذي تجاوز مبلغه 10.000,00 درهم لا يمكن اثباته بشهادة الشهود طبقا لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع.

وحيث انه واستنادا لما ذكر أعلاه يكون ما أسس عليه الطاعن استئنافه من أسباب لا يرتكز على أساس ويتعين بالتالي رده وتأييد الحكم المستأنف

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.