

**Gérance libre : Un relevé de
compte de la compagnie
d'électricité constitue une
preuve suffisante de la dette du
gérant au titre des charges
d'exploitation (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59771	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6288
Date de décision 20241218	N° de dossier 2024/8205/2582	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Relevé de compte, Preuve du paiement, Paiement de la redevance, Obligations du gérant, Interprétation du contrat, Gérance libre, Factures d'électricité, Contrat de gérance libre, Confirmation du jugement, Charges d'exploitation, Appel incident	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un appel principal et d'un appel incident relatifs à l'exécution d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue des obligations du gérant. Le tribunal de commerce avait condamné ce dernier au paiement de redevances et de charges d'exploitation, tout en rejetant la demande des propriétaires du fonds en remboursement de loyers dus au bailleur principal.

L'appelant principal contestait sa condamnation, soulevant l'absence de mise en demeure et l'insuffisance probatoire d'un simple relevé de consommation électrique. Par leur appel incident, les propriétaires du fonds soutenaient que le gérant était tenu de régler lesdits loyers en vertu d'un engagement antérieur.

La cour écarte le moyen tiré de l'absence de mise en demeure, rappelant que l'obligation de payer la redevance découle du contrat et que la preuve du paiement incombe au débiteur. Elle juge également que le relevé de consommation suffit à établir la dette relative aux charges, sans qu'un paiement préalable par les propriétaires soit requis.

Sur l'appel incident, la cour distingue l'engagement ponctuel du gérant d'apurer un arriéré locatif antérieur, des stipulations du contrat de gérance qui mettent expressément le loyer courant à la charge des propriétaires. La demande en remboursement des loyers est donc rejetée comme contraire à la convention des parties.

Le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد [عروب (ع.)] بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 29/04/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 86 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/01/2024 في الملف عدد 10637/8205/2023 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 40.000,00 درهم عن الارباح عن المدة من 01122022 إلى غاية 3012023 ومبلغ 14.151,60 درهم عن واجبات الكهرباء عن المدة من يناير 2022 الى غاية متم يناير 2023 ، مع النفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه في الادنى وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على الاستئناف الفرعي المقدم من طرف ورثة [عبد الكريم (ع.)] بواسطة دفاعهم المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 14/06/2026 يستأنفون من خلاله فرعيا الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

في الشكل: حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 19/04/2024 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم بمقاله بتاريخ 29/04/2024 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي وتابع له استنادا لمقتضيات الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية ومؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن ورثة [عبد الكريم (ع.)] تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنه بتاريخ 2014/08/16 ابرموا مع المدعى عليه عقدا تسيير يسير بموجبه محلهم التجاري الكائن بمركز سيدي العايدي المزامزة دائرة واقليم سطات والمسمى مقهى ومطعم ا. على ان يؤدي لهم مبلغ 20.000، 00 درهم شهريا، كما التزم باداء كل انواع الضرائب وأجور المستخدمين وواجبات الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وبصفة عامة كل الواجبات المترتبة عن استغلال المحل المذكور باستثناء واجب الكراء الذي يبقى على عاتق المدعين اداؤه للمالكة الجماعة الترابية لسيدي العايدي وأن المدعى عليه توقف عن أداء المبلغ المذكور عن المدة 01/01/2020 الى غاية 2021/08/31 فقد اضطروا الى اللجوء الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء من أجل الحكم بأداء المبلغ المترتب في ذمة المدعى عليه، وانه وقبل رفع الدعوى كان قد أدى نيابة عنهم مبلغ (220.440,00) درهم لفائدة المكترية الجماعة الترابية لسيدي العايدي ، وانه مادام أن المبلغ المترتب آنذاك قد بلغ (400.000,00) عن المدة المذكورة أعلاه. وبعد خصم مبلغ الكراء المؤدى من طرفهم بأداء المبلغ المتبقي وهو المبلغ المحدد في (179.560,00) درهم . وقد استجابت المحكمة لهذا الطلب وفق الحكم عدد 12104 الصادر بتاريخ 08/12/2021 في الملف عدد 2021/8207/8332. وانه بعد استئنافه لهذا الحكم تخلد بذمته خلال مرحلة التقاضي واجب كراء المدة من 2021/09/01 الى متم نوفمبر 2022 أي ما مجموعه (300.000,00) درهم. وانه وقبل صدور القرار الاستئنافي أدى لهم من هذا المبلغ (120.000,00) درهم بواسطة شيكات وبقي بذمته مبلغ (180.000,00) درهم، وهو المبلغ الذي كان موضوع استئناف فرعي فصدر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/01/2021 في الملف عدد 2022/8205/2110 القرار عدد 199 قضى في الموضوع برد استئناف المستأنف وتأييد الحكم المستأنف وفق الطلبين الاضافيين وباداءه للمدعين مبلغ (180.000,00) درهم المضمن بمقال

الاستئناف الفرعي. وان هذا القرار يوجد في طور التنفيذ. وأنهم وبالموازاة مع دعوى الأداء المذكورة قد رفعوا أمام المحكمة دعوى رامية الى فسخ عقد التسيير وقد انتهت المسطرة بالموافقة على الطلب بمقتضى الحكم عدد 5321 الصادر عن المحكمة بتاريخ 25/05/2021 في الملف عدد 2021/8205/270 وهو الحكم الذي أيد من طرف محكمة الاستئناف بتاريخ 21/02/2022 في الملف عدد 2021/8205/4495 حسب القرار عدد 2022/706. وان هذا القرار قد عرف طريقه الى التنفيذ وذلك بتاريخ 30/01/2023. وأنه ترتب بذمة المدعى عليه بعد المدة المحكوم بها والمقتضى بمقتضى القرار 199/2023 المشار اليه أعلاه واجب الكراء عن المدة بين 01/12/2022 إلى 30/01/2023 أي مبلغ (40.000,00) درهم بحساب (20.000,00) درهم عن كل شهر. و انه خلال استغلاله للمحل فقد تقاعس عن أداء واجب استهلاك مادة الكهرباء رغم أنه هو الملزم بادائها بمقتضى عقد التسيير المذكور أعلاه فاضطروا معه الى أداء ما ترتب بذمته أي مبلغ (14.151,60) درهم وهو المبلغ الذي من حقهم طلب استرداده من المدعى عليه. ومن جهة أخرى فانه وبعد وفاة مورثهم بتاريخ 15/07/2006 فقد استولى المدعى عليه على محلهم التجاري المذكور وبعد جهد جهيد وبعد مرور عدة سنوات عن استحوذ على المحل أبرم معهم عقد التسيير المذكور أعلاه وذلك بتاريخ 06/08/2014. وأن السومة الكرائية للمحل الواجب اداءها الى المكترية كانت محددة حسب عقد الكراء في مبلغ (4.400,00) درهم ، وبما أن هذا العقد قد تضمن بندا مفاده أنه يضاف الى السومة الكرائية الواجبة مبلغ عشرة (10) بالمائة عن كل ثلاث سنوات مرت على عقد الكراء حتى أنها وصلت الآن الى مبلغ (7.040.00) درهم. و انه ومنذ ابرام عقد الكراء وخلال كل المدة التي كان المدعى عليه يستغل المحل خلالها ومنذ وفاة مورثهم كما سبق القول فقد بلغ مجموع الكراء (607.200,00) درهم) وذلك الى تاريخ 30/09/2023. و انه وكما أشير الى ذلك أعلاه فقد أدى المدعى عليه من هذا المبلغ ما مجموعه 404.844,00 درهم وبقي مبلغ (202.356,00) درهم بدون أداء الى الآن. و انه ترتب بذمتهم من هذا المبلغ واجب الكراء عن المدة من تاريخ تحوزهم للمحل أي 30/01/2023 الى 30/09/2023 ما مجموعه (63.360,00) درهم فيبقى بذمة المدعى عليه الواجب عليه أدائه بحكم أن ما اداه نيابة عن المدعين خلال سريان عقد التسيير قد تم خصمه من طرف المحكمة بناء على طلبهم بمقتضى الحكم المشار اليه أعلاه، وان المبلغ المتبقي المحدد في (138.996,00) درهم فقد ترتب بذمته قبل ابرام عقد التسيير وهو المبلغ الذي التزم ضمن ما التزم بأداءه الى الجماعة المكزية وذلك بمقتضى الإشهاد المصادق على توقيعه به بتاريخ 09/08/2016. وأن مجموع ما بذمة المدعى عليه يكون محمدا في مبلغ (193.117,50) درهم. لذلك يلتمسون الحكم على المدعى عليه بأداءه لهم مبلغ (193.117,50) درهما وتحديد مدة الإكراه في الأقصى وتحميله الصائر. وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. وأدلو بعقدي كراء و عقد تسيير وقرار عدد 2023/199 و محضر تنفيذ وفاتورة الكهرباء وكشوفات و قرار عدد 2022/706.

وبناء على جواب المدعى عليه الذي اكد فيه أن الجماعة المذكورة بصفتها المكزية لم تحول هذا الحق في اطار حوالة الحق للمدعين لكي يبرموا التزاما مع العارض بشأنه ، ولا هم قاموا بأدائه حتى يكون لهم الحق في استرجاعه. ان كل أداء خارج ضوابطه لن يكن له أي اثر ، يجعل الالتزام كأن لم يكن وعديم الأثر القانوني ، يبقى الطلب غير مرتكز على أساس قانوني سليم يناسب رده .

وبخصوص سقوط الطلب للتقادم : ان المدة المطالب العارض بأدائها على فرض صحة الالتزام ، وهذا غير وارد لحصول اتفاق بشأن مال ثالث، وهو أمر غير جائز قانونا ، فان الطلب قد طاله التقادم على اعتبار ان الوجيبة الكرائية تتقادم بمرور خمس سنوات من تاريخ استحقاقها ، بحكم انها من الأداءات الدورية عملا بالفصل 391 من ق.ل.ع وأيضا كل دعاوي الأداء امام المحاكم التجارية تتقادم بمرور خمس سنوات ان كانت ناشئة عن التزام ابتداء من تاريخ حلول كل قسط ، مما يناسب التصريح برفض الطلب بالنظر الى ان المدة المطالب العارض بأدائها هي المدة التي ستسبق تاريخ 2016/07/31 والتي مر عليها الى الان ازيد من ثمان سنوات. هذا من جهة، ومن جهة ثانية ، ان المدة المطالب بها فضلا ان الجهة المخول لها قانونا المطالبة بها هي الجماعة الترابية وفي غياب أي حوالي للحق للمدعين ، فانها غير مستحقة بالنظر الى تاريخها وهو من 2023/1/30 الى غاية 2023/9/30 ، طالما ان العارض قد أفرغ المحل عقب عملية تنفيذ لقرار استئنافي قضى بالفسخ والافراغ وذلك بتاريخ 2023/11/30. وان من ادلى بحجة فهو قائل بما جاء فيها . واتضح ان المقال بشأن الأداء غير مؤسس قانونا فضلا عن سقوط الطلب للتقادم بشأن المدة التي سبقت تاريخ 2016/07/31. والتمس الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا في الموضوع برفضه.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الأحكام يجب إن تكون معلة تعليل سليما من الناحيتين الواقعية والقانونية. وأن التعليل الصحيح هو استخراج الصحيح والمنج في الدعوى عبر وضع الوقائع في وعائها القانوني المناسب. وأن نقصان التعليل ينزل منزله انعدامه. وأنه بالرجوع إلى التعليل الذي تبنته المحكمة الابتدائية فإنه قد حاد عن مقتضيات أعلاه . ذلك أن ما انتهى إليه الحكم الابتدائي بشأن أداء النصيب في الأرباح عن المدة من 01/12/2022 الى غاية 30/01/2023 محمدا في مبلغ 40000.00 درهم ، ثم مبلغ 14151.60 درهم عن واجبات الكهرباء عن المدة من يناير 2022 الى غاية متم يناير 2023 على غير أساس .

وحول واجب الأرباح : إن المستأنف لم يكن في حالة مطل. وأن مطل المدين مرتبط بإثبات حالته إذ المبلغ المحكوم به يعتبر مطلوبا وليس محمولاً. وأنه في غياب اثبات مطل المستأنف عملا بالفصل 255 من ق.ل.ع ، واثرا الإنذار بالأداء ، فان ما قضى به الحكم المستأنف غير مؤسس قانونا يناسب رده .

وحول أداء واجب الكهرباء: إن استظهار المستأنف عليهم لكشف الأداء لا ينهض دليلا على الأداء من طرفهم، فهو كشف لوضع ليس إلا . وأنه في غياب استظهار الوصل الوثيقة الأصل، والتي تفيد الأداء ، فان الركون الى كشف يمكن ان يستخرجه أي شخص ، يكون الحكم الابتدائي قد جاء مجانيا للصواب. وأن الاستئناف ذي أساس .

والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء والحكم من جديد برفض الطلب.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع الاستئناف الفرعي المؤدى عنه والمدلى به من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 26/06/2024 جاء فيها أنهم كانوا على نزاع معه منذ عدة سنوات كما تثبت ذلك الأحكام والقرارات المدلى بها ابتدائيا رفقة المقال الافتتاحي للدعوى. وأنه ثبت من خلال تلك الأحكام والقرارات ما تم الحكم به في مواجهته من أداء كما تم إثبات تاريخ إفراغه من المحل بواسطة محضر تنفيذ وبالتالي ثبتت مديونيته عن مدة شهرين المحكوم بواجبهما وبالتالي ما قضى به الحكم الابتدائي في هذا الشق هو عين الصواب. أما فيما يخص ما دفع به بخصوص واجب استهلاك الكهرباء فان عقد التسجير الذي كان يربط بين الطرفين يثبت أن واجب استهلاك هذه المادة بقي على عاتقه وهو الملزم باداءه. وأنه لما لم يقم بذلك اضطر المستأنف عليهم إلى أداءه بالنيابة عنه وبالتالي حق لهم طلب استرجاعه. وأن الاستئناف قدم فقط من أجل المماطلة والتسويق لأنه يعلم أن ما تم الحكم به بمقتضى الحكم المستأنف هو عين الصواب .

وفيما يخص الاستئناف الفرعي: ان تعليل الحكم المستأنف تعليل فاسد لأن المستأنفين فرعيا ليسوا مكرين للمحل ويطالبوا المستأنف عليه فرعيا بواجبات الكراء ترتبت بذمة المكثري ، بل إن الأمر يتعلق بمبلغ أصبح دينا في ذمته مادام أنه كان ملتزما بأداء مباشرة إلى المكثري جماعة سيدي العايدي ولم يفعل وقامت هذه الأخيرة بمطالبتهم باداءه وفعلا قاموا بأداءه كما يثبت المحضر المدلى به، وأن الأمر لا يتعلق بدوريات شهرية بل بدين بذمة المستأنف عليه فرعيا كما سبق القول. بل إن الأخطر من ذلك أن المستأنف عليه فرعيا قد نصب عليهم عندما سلمهم نسخة من أمر تقدم على إثره بطلب إيداع مبلغ 184.400,00 درهم وكذا بصورة شيك مضمون الأداء وبوصل لحسابه البنكي يفيد بسحب المبلغ المذكور من حسابه لكن عندما طالبتهم الجماعة بواجب الكراء المترتب بذمتهم ومن أجل الإدلاء بما يفيد إيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة تبين بأنه لم يودعه وبالتالي حق للمستأنفين فرعيا طلب استخلاصه هو أيضا. وأن طلباتهم مبنية على أساس من القانون والحكم في شقه القاضي برفض حكم على المستأنف بأداء الدين الذي بذمته هو حكم مجانب للصواب مما يتعين معه إلغاؤه في هذا الشق.

والتمسوا لاجل ما ذكر رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف. وفيما يخص الاستئناف الفرعي تأييد الحكم الابتدائي مبدئيا في شقه القاضي بأداء واجب كراء شهرين وواجب استهلاك الكهرباء مع تعديله وذلك بالحكم في مواجهة المستأنف عليه فرعيا بأداء للمستأنفين

فرعيا مبلغ 138.996,00 درهم مع تحديد مدة الإكراه في الأقصى وتحميله الصائر.

وأدلو بصورة من رسالة وصورة من وصل أداء.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية المدلى بها بجلسة 09/10/2024 الرامية إلى مراعاة مصلحة القاصر وتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 09/10/2024 الفى خلالها بالملف بملتمس النيابة العامة، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 23/10/2024.

فصدر القرار التمهيدي تحت عدد 682 والقاضي بإجراء بحث في النازلة بحضور الأطراف و نوابهم.

وبناء على ما راج بجلسة البحث.

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعه بجلسة 04/12/2024 جاء فيها أن المستأنف الأصلي وبعد وفاة مورثهم الهالك [عبد الكريم (ع)] استحوذ على محلهم التجاري المسمى مقهى ومطعم ا. الكائن بمركز سيدي العايدي إقليم سطات. وأنه بعد عدة سنوات وبالضبط سنة 2016 وبعد جهد جهيد أبرموا معه عقد تسيير أصبح يسير بمقتضاه المحل المذكور مقابل مبلغ (20.000,00) درهم يؤديه لهم شهريا وأنه هم من تكلف بأداء واجب الكراء من هذا المبلغ ابتداء من هذا التاريخ ، كما التزم كتابة بمقتضى التزام مؤرخ في 09/08/2016 بأداء واجب الكراء لمالكة المحل الجماعة الترابية لسيدي العايدي عن الفترة السابقة عن هذا العقد. وأنه بعدما أدى لهم هذا الواجب لبضعة أشهر توقف عن أداءه لسنوات مما اضطرروا معه إلى اللجوء إلى المحكمة التجارية الابتدائية بالدار البيضاء قصد الحكم بفسخ عقد التسيير ، وبعد صدور حكم ابتدائي أيد استئنافيا من طرف محكمتكم الموقرة تم إفراغ المحل بتاريخ 30/01/2023. وأنه بحكم عدم توصلهم بالواجب الشهري المتفق عليه بمقتضى عقد التسيير فقد ترتب بذمتهم واجب كراء المحل لعدة سنوات لفائدة مالكة المحل الجماعة الترابية لسيدي العايدي إقليم سطات. وأن مبلغ الكراء كان محددًا بمقتضى عقد الكراء الرباط بين العارضين والجماعة المذكورة في مبلغ (4.400,000) درهم شهريا ، وبما أن هذا العقد الذي يربط بين العارضين والجماعة المذكورة تضمن بندا ينص على زيادة عشرة بالمائة من الوجيبة الكرائية كل 3 سنوات فقد أصبحت هذه الوجيبة سنة 2016 محددة في مبلغ (7.040,00) درهما. وأنه خلال استغلال المستأنف أصليا للمحل ترتب واجب الكراء لفائدة الجماعة المذكورة وصل إلى مبلغ 607.200,000 درهم وذلك إلى غاية 30/09/2023. وأنه بعدما رفع العارضون ضد المستأنف عليه أصليا دعوى من أجل أداء واجب الكراء مدهم بوصل صادر عن صندوق المحكمة الابتدائية بسطات يفيد بأنه أودع به مبلغ (220.440,00) درهم وذلك لفائدة المكريّة كجزء من واجب الكراء ، كما مدهم بصورة لشيك مضمون الأداء باسم السيد رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بسطات به مبلغ (184.400,00) درهم يمثل هو الآخر جزءا من مبلغ الكراء ، فاعتقد العارضون بأن المستأنف أصليا أدى نيابة عنهم لفائدة المكريّة ما مجموعه (404.840,00) درهم ، وبعد خصم هذا المبلغ من مجموع مبلغ الكراء المستحق لفائدة المكريّة يبقى ما بذمة العارضين لفائدتها من مبلغ (202.360,00) درهم. وأنه يجب من هذا المبلغ مبلغ 63.360,000 درهم كواجب الكراء عن المدة اللاحقة عن فسخ عقد الكراء وتوصلهم بمحلهم. أي أنه ما دام أن مبلغ الكراء الذي بقي بذمتهم بعد زعم المستأنف أصليا إيداع بصندوق ابتدائية سطات لفائدة المكريّة كواجب كراء عن المحل مبلغ (404.840,00) درهم) لأنهم اكتشفوا فيما بعد أن المستأنف أصليا لم يودع الشيك المضمون الأداء الحامل لمبلغ (184.400,00) درهم) والمسحوب لفائدة السيد رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بسطات بعد صدور عن السيد رئيس المحكمة المذكورة أمر بالموافقة على ذلك الإيداع وهو ما شكل دعوى مستقلة (يبقى واجب الكراء المستحق لفائدة المكريّة هو (202.360,00) درهم) يقع على عاتقهم منه كما سبق القول مبلغ (63.360,00) درهم ، فإنه يبقى بذمة المستأنف أصليا مبلغ (138.996,00) درهم) من الواجب عليه أداءه ما دام أنه استغل المحل ولم يؤد لفائدتهم واجب التسيير الذي يدخل ضمنه واجب الكراء ، وحق للعارضين طلب أداءه وهو الطلب الذي تقدموا به ابتدائيا. إلا أن المحكمة الابتدائية ردت الطلب لعل أنه طاله التقادم ، في حين أنه دين بذمة المستأنف أصليا المستأنف عليه فرعيا وليس واجب كراء تطالب به المكريّة. وأنهم ليسوا مكريين للمحل بل هم مكريين من المكريّة الجماعة المذكورة والمستأنف أصليا مسير للمحل المذكور وبالتالي فغن ما طالب به العارضون هو دين كما سبق

القول في ذمة المستأنف أصليا وليس واجب كراء طالبا به بصفتهم مكريين حتى يطاله التقادم كما جاء في تعليل الفاسد الحكم المستأنف.

والتمسوا لأجل ما ذكر الحكم وفق مذكرتهم الجوابية رفقة مقال الاستئناف الفرعي.

وبناء على إدراج القضية 04/12/2024 حضرها نائب المستأنف وتسلم نسخة من مذكرة توضيحية ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 11/12/2024 . والتي مددت لجلسة 18/12/2024 .

محكمة الاستئناف

أولا في الاستئناف الأصلي:

حيث أقام المستأنف أصليا أسباب استئنافه على سند أن حالة المطل منتفية في حقه عملا بالفصل 255 من ق ل ع علاوة على عدم الاستظهار بما يفيد أداء واجبات الكهرباء، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء، والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث إن الاستئناف ينقل النزاع الى محكمة الدرجة الثانية على الحالة التي كانت عليه الخصومة في أول درجة وفي نطاق ما رفع عنه الاستئناف.

وحيث إنه وخلافا لما أثاره المستأنف، فإن البين من مقتضيات الفصل الثالث من الاتفاق المبرم بين الطرفين المؤرخ في 16/08/2016 بشأن استغلال المحل التجاري المسمى "مقهى ومطعم ا." ان المستأنف اصليا تعهد بأداء مبلغ 20000 درهم مقابل هذا الاستغلال لفائدة المستأنف عليهم أصليا، وأنه لما كان الأجرة مقابل الانتفاع وأن المقرر بموجب القاعدة الأصولية أن الذمة المثقلة بيقين لا تخلو إلا بيقين، وأنه لما كانت أوراق القضية خالية مما يفيد براءة ذمة المستأنف أصليا من المبالغ الكرائية المستحقة بذمته، مما تغدو معه المدة من 01/12/2022 إلى غاية 30/01/2023 "تاريخ الافراغ" مستحقة السداد. وأنه من جهة ثانية، ولما كان المستأنف أصليا قد تعهد بموجب الفصل الثالث المذكور من ذات الاتفاق، بأداء كل الواجبات المترتبة عن استغلال المحل موضوع الدعاوي، وأنه لما اندرجت واجبات الكهرباء في مفهوم هذه الواجبات، اضحى مسوغا الحكم عليه بتأدية قيمة الاستهلاك من المادة المذكورة على النحو المستظهر في كشف الحساب "Relevé de compte" الصادر عن المكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب المؤرخ في 15/03/2023 بما مجموعه 14151,50 درهم، وأنه لا يشترط الإدلاء بوصل المخالصة لذات القيمة ما دامت أنها ستظل عالقة بذمة المكترى الأصلي لذات المحل كدين لفائدة المكتب.

ثانيا في الاستئناف الفرعي:

حيث أقام المستأنفون فرعيا أسباب استئنافهم على سند من القول أن المستأنف عليه فرعيا، لم يبادر إلى سداد واجبات الكراء لفائدة جماعة سيدي العيدي إلى غاية تاريخ 30/09/2023 بما مجموعه 607200 درهم، وأنه بعد خصم المبالغ التالية: 220000 درهم و 184400 درهم و 63360 يبقى المبلغ العالق بذمته هو 138996 درهم ، وأن هذا المبلغ لم يطله التقادم، ملتصقين بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بالحكم لهم بالمبلغ المذكور مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر.

وحيث إنه وخلافا لما نعهه المستأنفون فرعيا، فإن الثابت من الالتزام العرفي المصادق على التوقيع فيه بتاريخ 09/08/2016 أن المستأنف عليه فرعيا لم يلتزم بتأدية واجب الكراء لفائدة الجماعة الترابية لسيدي العيدي إلا بخصوص المستحقات المترتبة بذمة المحل التجاري موضوع النزاع إلى غاية 31/07/2016 بما مجموعه 263120 درهم لا غير، بدليل أن الفصل الثالث من الاتفاق المبرم بين طرفي الخصومة بتاريخ 18/08/2016 بخصوص استغلال ذات المحل المعد كمقهى ومطعم، نص على التزام المستأنف عليه فرعيا بادائه لهم واجب الاستغلال فيما قدره 20000 درهم، علاوة على أداء الضرائب بمختلف أنواعها وأداء أجور المستخدمين وواجبات الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وبصفة عامة كل الواجبات المترتبة عن استغلال المحل المذكور، باستثناء واجب الكراء للجماعة

الترايبية لسيدى العيدى الذى ببقى على عاتق جميع ورثة [عبد الكرىم (ع.)] -المستأنفین فرعىا - الأمر الذى ببقى معه مطالبتهم إياه بأداء واجبات الكراء لفائدة الجماعة الترايبية المذكورة إلى غاية 30/09/2023 بما مجموعه 607200 درهم والذى بعد استئزال المبالغ المبسوطة أعلاه یصبح المتبقى هو 138996 ، مخالفا لما تم الاتفاق علیه بین الطرفين، خصوصا وأن المستأنفین فرعىا أقروا فى جميع كتاباتهم أن المستأنف علیه فرعىا سبق له أن ادى نىابة عنهم لفائدة جماعة سيدى العيدى مبلغ 220.000 درهم الذى یمثل واجب كراء المدة من 01/01/2016 إلى 01/04/2018 مما یفید بدهاة كون المستأنف علیه فرعىا قد نفذ الالتزام المالى المترتب فى ذمته بموجب الالتزام المذكور الذى تعلق بفترة زمنية سابقة لا علاقة لها بالمدة المطلوبة. مما ىستوجب رفض الطلب المقدم بهذا الخصوص. وعلى هذا تغدو مناقشة مبدأ التقادم من عدمه غیر وارده ولا جدوى منها. وأن ما انتهجه الحكم المستأنف بهذا الخصوص ببقى مصادفا للصواب وإن بعلة أخرى تقوم مقام ما ساقه الحكم من علل.

وحيث إنه وبالعطف عن كل ما ذكر، یغدو الحكم المستأنف وقد كرس مجمل ما س من أسانید واقعية وقانونية حريا بالتأيید ورد جميع الأسباب المثارة بشأنه لعدم صوابيتها.

وحيث یتعين إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضى وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

فى الشكل: قبول الاستئناف الأصيل والفرعى

فى الموضوع: تأيید الحكم المستأنف وإبقاء صائر كل استئناف على رافعه.