

La décision définitive fixant le montant du loyer commercial est revêtue de l'autorité de la chose jugée et s'impose dans une action ultérieure en résiliation pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2023)

| Identification | | | |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Ref 60645 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 2371 |
| Date de décision 20230404 | N° de dossier 2022/8206/4259 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Loyers, Baux | Mots clés Loyer, Fixation du loyer, Erreur matérielle, Défaut de paiement, Décision judiciaire définitive, Contrat de bail authentique, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Annulation du jugement, Action en résiliation du bail | | |
| Base légale | Source Non publiée | | |

Résumé en français

Saisi de l'appel d'un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine l'autorité de la chose jugée attachée à une décision antérieure fixant le montant de la somme locative. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement d'un arriéré et en ordonnant son expulsion. En appel, le preneur soutenait s'être acquitté de l'intégralité des loyers sur la base du montant réduit judiciairement consacré par une décision précédente, tandis que le bailleur invoquait une erreur matérielle dans l'acte de bail authentique. La cour retient que le montant du loyer a été définitivement tranché par une décision antérieure passée en force de chose jugée, laquelle s'impose aux parties. Elle écarte l'argument tiré de l'erreur matérielle, rappelant qu'un acte notarié ne peut être contesté que par la voie de l'inscription de faux. Constatant que le preneur avait réglé l'intégralité des loyers dus sur cette base avant la délivrance du commandement de payer, la cour considère que l'état de mise en demeure n'était pas caractérisé. Par conséquent, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et rejette les demandes en paiement et en expulsion formées par le bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبته بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/6/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1694 الصادر بتاريخ 11/5/2022 في الملف عدد 3956/8207/2021 القاضي بأدائه لفائدة المدعي السيد الحاج زايد (ب.) الواجبات الكرائية عن المدة من 5/10/2019 الى غاية أكتوبر 2021 بمبلغ 76000,00 درهم مع النفاذ المعجل والاكراه البدني في الأدنى وبالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 28/10/2021 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] الرباط وبتحميله الصائر ورفض الباقي

وحيث تقدم السيد الحاج زايد (ب.) بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/07/2022 يستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار الى مراجع أعلاه . .

وبجلسة 14/02/2023 ادلى المستأنف الحاج زايد (ب.) بطلب ادخال الموثق عادل (ش.) في الدعوى.

في الشكل :

حيث قدم الإستئنافان الأصليان وفق الشروط الشكلية القانونية صفة واجلا واداء فهما مقبولان شكلا.

وحيث ان طلب الإدخال قدم لأول مرة امام محكمة الإستئناف مما يجعله عرضة لعدم القبول مع ابقاء صائره على رافعه.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليهتقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه يكترى للمدعى عليه المحل الكائن بـ [العنوان] الرباط بمقتضى عقد كراء و الذي يستغله كمختبر للتحاليل الطبية . بسومة قدرها 35.000 درهم و أنها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 05/10/2019 الى غاية أكتوبر 2021 و أصبح يؤد مبلغ 4.000 درهم فقط الذي يمثل مبلغ المراجعة الكرائية بحلول اجل 15/10/2019 و أنه قام بتوجه انذار اليه بتاريخ 28/10/2021 بقي دون جدوى، و التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه مبلغ 875 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة أعلاه ، ووجب عنها مبلغ 875.000 درهم، مع النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الحد الأقصى المنصوص عليه قانونا و بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و الصائر و ارفق المقال بإنذار و محضر تبليغه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 30/03/2022 و التي جاء فيها أن مقال الدعوى خال مما يفيد أداء الرسوم القضائية عن مبلغ 875.000 درهم ووجب عنها مبلغ 9050 درهم، و حول سبقية البت، فإن الدعوى الحالية أسست على نفس الأسباب التي أسست عليها الدعوى موضوع الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/12/2020 في الملف عدد 2020/8207/881 التي طالب بمقتضاها المدعي الحكم عليه بأداء واجبات الكراء من أكتوبر 2019 الى غاية مارس 2020 على أساس 40.000 درهم و أن المحكمة الإبتدائية بالرباط سبق لها و أن بتت بخصوص طلب الزيادة بمقتضى حكمها الصادر بتاريخ 2021/07/26 في الملف عدد 2021/1304/34 و القاضي برفض الطلب القاضي الى الرفع من السومة الكرائية من مبلغ 42.350 درهم ابتداء من 2019/10/15 و ان المحكمة التجارية بالرباط رغم أنها قضت بواجبات النظافة عن المدة من يناير 2019 الى غاية مارس 2020 فإنها بالمقابل رفضت طلباته بخصوص أداء واجبات الكراء من أكتوبر 2019 على ساس مبلغ الكراء يفوق المبلغ المتفق عليه في عقد الكراء و أن الحكم المذكور يبقى حائزا لقوة الشيء المقضي به، و احتياطيا في الموضوع، فإن المدعي تعمد عدم الإدلاء بعقد الكراء

بغية منه في تغليط المحكمة بنسخة منه من طرف العارض تبين للمحكمة أن الطرفين حددا بصفة صريحة شروط الكراء و أن السومة الكرائية محددة تغليط المحكمة و انه بالرجوع الى العقد المدلى في مبلغ 35.000 درهم ابتداء من 2014/10/15، و ان الزيادة بنسبة 10 في المائة ابتداء من 2017/10/15 و أنه تم الاتفاق على أن الوجيبة الكرائية ستصبح محددة في مبلغ 4.000 درهم كحد اقصى ابتداء من 2019/10/15 و أنه باستقراء الفقرة من العقد المتعلقة بالكراء ، يستشف أن إرادة المتعاقدان ذهبت الى جعل مبلغ الكراء محدد في 4.000 درهم، ابتداء من 2019/10/15 و ليس الزيادة فيه بمبلغ 4.000 درهم و انه دأب الى أداء مبلغ 35.000 درهم عن السنوات من 2014/10/15 الى غاية 2017/10/15 تم على أساس 38500 درهم بالنسبة للسنوات ما بين 2017/10/15 2019/10/15 ، و أنه بعد ذلك أصبحت تؤدي على ساس مبلغ 4.000 درهم في الشهر، لما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء الذي ينص على أن الوجيبة الكرائية لن تتعدى مبلغ 4.000 درهم ابتداء من 2019/10/15 التمس أساسا في الشكل بعدم قبول الدعوى، و احتياطيا في الموضوع الحكم برفض الطلب و ارفق المذكرة بنسخة طبق الأصل من عقد كراء و نسخة من حكم صادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2020/12/23، و نسخة من حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 2021/07/26 ، و صورة من حكم تمهيدي في الملف الإستئنافي صادر بتاريخ 2020/12/23.

و بناء على المذكرة التعقيبية مع ادخال الغير في الدعوى المؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي جاء فيها أنه بخلاف ما تمسك به المدعى عليه فإنه تم أداء الرسوم القضائية على بالمقال الإفتتاحي للدعوى، و بخصوص سببية البت، فإنه يقتضى توفر العديد من الشروط و منها وحدة الموضوع أي المدة الطالب بها ، و ان سببية البت تتوفر عند اكتساب الحكم لقوة الشيء المقضي به، و كان على المدعى عليه الإدلاء بقرار النقض او بشهادة عدم النقض، مما يكون ال معه الحكم غير نهائي، و يبقى الدفع بسببية البت غير مبرر و بخصوص المبلغ الواجب ادائه، و أن مبلغ 4.000 درهم الوارد بالعقد بعدما كانت محددة في مبلغ 35.000 درهم ما هو الا خطأ مادي و لا يمكن النزول من مبلغ 35.000 الى 4.000 درهم و ان الموثق المحرر للعقد اقر بالخطأ و ذلك اثناء الإستماع اليه من طرف الضابطة القضائية، و ان المبلغ المراد كتابته هو 40.000 درهم و أن المبلغ الواجب ادائه ابتداء من 15/10/2019 هو 40.000 بدلا من 4.000 درهم، و في ادخال الغير في الدعوى، فإنه يلتمس ادخال الموثف الذي هو طرف أساسي في الدعوى الحالية و التمس من جهة أساسية الحكم وفق المقال الإفتتاحي للدعوى، و في طلب الإدخال، بإدخال الموثف عادل (ش.) و استدعائه لاقرب جلسة قصد الإستماع اليه.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات و استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنفان مستندان على الاسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

في استئناف السيد ياسين (ت).

عرض الطاعن إن دعوى المدعي غير مقبولة شكلا ذلك ان مقال دعوى المدعي خالي مما يفيد أداء الرسوم القضائية المناسبة لمبلغ 875.000,00 درهم المطالب به في مقاله الافتتاحي، الشيء الذي يجعل دعواه غير مقبولة شكلا وان المحكمة المطعون في حكمها بالاستئناف لم تجب عن الدفوعات المدلى بها من لدن المستأنف بهذا الشأن رغم وجاهتها، و أن المستأنف يلتمس تبعا لذلك التصريح بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم تبعا لذلك بعدم قبول دعوى المدعي. و إن الحكم المطعون فيه بالاستئناف غير مرتكز على أساس سليم ذلك ان المستأنف قد سبق و أن أدى جميع الواجبات الكرائية الحالة عن المحل المكترى، و أنه يؤديها في إبانها و بانتظام و ذلك طبقا للشروط و الاتفاقات الواردة في عقد الكراء، بواسطة تحويلات بنكية على الحساب البنكي للمدعي المفتوح لدى البنك ش. و ذلك على أساس مبلغ 35.000,00 درهم بالنسبة للسنوات ما بين 15/10/2014 و 15/10/2017 ، تم على أساس 38.500,00 درهم (أي بزيادة 10% بالنسبة للسنوات ما بين 15/10/2017 و 15/10/2019 تم بعد ذلك و ابتداء من 15/10/2019، أصبحت تؤدي على أساس مبلغ 4000,00 درهم في الشهر (كما يقر بذلك المدعي في مقاله الافتتاحي للدعوى) وذلك تطبيقا لما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء الذي ينص على أن الوجيبة الكرائية لن تتعدى مبلغ 4000,00 درهم ابتداء من 15/10/2019 أن المستأنف يدلي إثباتا لذلك رفقة هذا المقال الاستئنافي بالإثباتات التي تفيد أدائه بصفة دورية و في إبانها الواجبات الكرائية الحالة من تاريخ أكتوبر 2019 إلى غاية أكتوبر 2021 و

أن المستأنف يلتمس تبعا لذلك من المجلس المقرر، و بعد معاينة خلو نمته من الواجبات الكرائية المحكوم بها الحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض طلبات المدعي كما أن الحكم المستأنف لم يكن مرتكزا على أساس سليم و جاء مجانا للصواب حينما قضى لفائدة المدعي بواجبات كراء من أبريل 2020 إلى غاية أكتوبر 2021 على أساس مبلغ 4000,00 في حين أن المدعي يعترف و يقر أنه يتوصل بمبلغ 4000 درهم كواجبات كرائية من لدن المستأنف منذ 15/10/2015 و ذلك كما يتبين من مقاله الافتتاحي للدعوى و كذا من الإنذار الموجه للمستأنف ذلك أن المدعي لم ينازع في كون المستأنف يؤدي مبلغ 4000,00 درهم كواجبات كرائية منذ أكتوبر 2019 و أنه يقر بذلك صراحة في مقاله الافتتاحي للدعوى ، وان المدعي كان يحاول إيهام المحكمة أن مبلغ الكراء محدد في مبلغ 35.000,00 درهم ابتداء من 2019/10/15 وليس في مبلغ 4000,00 درهم كما هو ثابت من عقد الكراء، و أن محكمة الدرجة الأولى لم تساير في هذا الاتجاه و اعتبرت عن صواب، أن مبلغ الكراء الواجب اعتباره هو 4000,00 درهم مستندة في حيثيات حكمها إلى ما جاء في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2020/12/23 في الملف عدد 881/8207/2020 وما له من حجية قانونية و الذي سبق أن رفض طلبات المدعي بخصوص أداء واجبات الكراء من أكتوبر 2019 على أساس مبلغ كراء يفوق مبلغ 4000 درهم ، وانه لما كانت المحكمة المطعون في حكمها تعتبر عن صواب، بأن السومة الكرائية الواجب اعتبارها ابتداء من أكتوبر 2019 هي 4000 درهم وانه لما كان المدعي لا ينكر كون المستأنف يؤدي له فعلا مبلغ 4000,00 درهم كواجبات كراء منذ أكتوبر 2019 بل و يقر بذلك صراحة من خلال كتاباته الواردة في مقاله الافتتاحي و كذا في الإنذار بالأداء الموجه للمستأنف.

لذلك يلتمس الحكم بإلغاء الحكم عدد 1694 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 11/5/2022 في الملف عدد 3956/8207/2021 و يعد التصدي أساسا التصريح بعدم قبول دعوى المدعي شكلا و احتياطيا القول والحكم برفض طلبات المدعي الواردة في مقاله الافتتاحي جملة وتفصيلا وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وادلى بنسخة من الحكم المستأنف واثباتات أداء واجبات الكراء ونسخة من عقد الكراء.

في استئناف السيد الحاج زايد (ب.):

عرض الطاعن انه بمقتضى احكام المادة 50 من م م ق م فان الاحكام الصادرة عن المحاكم الابتدائية يجب ان تكون معللة تعليلا كافيا وان اجتهاد القضائي استقر عمله على ان الاحكام والقرارات لتلافي بطلانها يجب ان تكون معللة تعليلا كافيا من الناحيتين الواقعية والقانونية تحت طائلة البطلان وإن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الاستئناف وان المحكمة مصدرة الحكم الابتدائي استبعدت جميع الدفوع المثارة بشأن صحة مبلغ الكراء، واعتمدها على حكم ابتدائي تجاري ويتعلق الأمر بالحكم رقم 2500 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 881/8207/2020 ، تكون قد خرقت القانون في بعض مقتضياته، أو على الأقل كان فهمها لهذه المقتضيات خاطئا، لذلك سيتولى المستأنف توضيح ذلك كما يلي: بخصوص سببية البت: فان محكمة الدرجة الأولى أساءت فهم محتوى نص الفصل 451 من قانون المسطرة المدنية الذي يكرس العناصر التي يقوم عليها مبدأ سببية البت، حيث ذهب محكمة النقض إلى اعتبار ان سببية البت مرتبط بضرورة وجود أحكام وقرارات مكتسبة لقوة الشيء المقضي به بمعنى استنفدت جميع درجات التقاضي ومن ثم فإن المستأنف عليه لم يدل في المرحلة الابتدائية بمآل الحكم الابتدائي المدلى به رفقة مذكرته الجوابية، بمعنى كان عليه الادلاء بقرار محكمة النقض أو شهادة بعدم النقض، أو بشهادة بعدم الاستئناف إن لم يطعن فيه بالاستئناف، مما يكون معه هذا الحكم غير نهائي، الأمر الذي كان يتطلب استبعاد الحكم المذكور لغير نهائيته، سيما وأن الحكم المستأنف الذي اعتمد حجية للإثبات في حرمان العارض من فترة زمنية لم يؤديها المستأنف عليه من واجبات كرائية من جهة واعتبار مبلغ 4000 درهم هو المبلغ الواجب أدائه بدل مبلغ 35.000 درهم الذي يمثل المبلغ الأصلي الذي توقف عن أدائه المستأنف عليه منذ 15/10/2019 من جهة ثانية. وبخصوص إدخال الغير في الدعوى فانه سبق للمستأنف أن تقدم بطلب إدخال الغير في الدعوى تطبيقا لمقتضيات الفصل 103 وما بعده من قانون المسطرة المدنية وتم القراءة المتأنية لنص الفصل 103 المذكور أن المشرع المغربي منح لأحد أطراف الدعوى إدخال الغير ولو لأي سبب واستدعائه للجلسة وفق المقتضيات القانونية المتعلقة بالتبليغ، وبالتالي فإن المحكمة ملزمة بتطبيق القانون وما يترتب عنه من استدعاء الغير الذي يمثل في نازلة الحال السيد الموثق عادل (ش.) باعتباره محرر عقد الكراء المبرم بين المستأنف والمستأنف عليه، سيما وأن إدخال هذا الأخير لا ينقص من القضية شيئا، بل على العكس كان سيفيد المحكمة مصدرة الحكم المستأنف كثيرا في الوصول

إلى الحقيقة حول طبيعة المبلغ 4000 درهم المعتمد عليه في الحكم المستأنف وعلى هذا الأساس فإن المحكمة مصدرة الحكم الابتدائي عندما رفضت طلب إدخال الغير في الدعوى المؤدى عنه الرسوم القضائية تكون قد خرقت الفصل 103 السالف الذكر وفوتت عليها فرصة إظهار الحقيقة وتحقيق العدل باستدعاء الموثق قصد الإدلاء بما يفيد ما ذهب إليه إرادة المتعاقدين بشأن المبلغ الذي يمثل 4000 درهم كما هو مدون في العقد أم الأمر يتعلق بمبلغ 40.000 درهم وهي الحقيقة التي صرح بها الموثق أمام الضابطة القضائية في محضر رسمي نتيجة الشكاية التي تقدم بها المستأنف أمام السيد الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بالرباط من أجل التزوير في محرر رسمي واستعماله، إذ صرح بأنه فعلا تسرب خطأ مادي إلى العقد، ومن ثم فإن رفض طلب إدخال الموثق في الدعوى باعتباره ضامنا للأطراف معا تكون المحكمة قد خرقت القانون وعرضت حكمها للتعليل في الشق المتعلق بالأداء فقط دون الإفرغ وحرمت المستأنف من حقوق الدفاع وبخصوص نقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه غير أنه وخلافا إلى ما انتهى إليه تعليل الحكم المذكور، فإن المستأنف يؤكد للمحكمة بصفتها محكمة أعلى درجة أن التعليل المذكور جانب الصواب بخصوص الشق المتعلق بالأداء سواء من حيث المدة أو من حيث مبلغ السومة الكرائية فبخصوص المدة التي يسحق المستأنف استيفاء واجباته الكرائية تتعلق بالمدة المتروحة بين 2019/10/15 إلى غاية تاريخ تقديم المقال الافتتاحي للدعوى أي شهر دجنبر 2021 أي ما يقارب 25 شهرا إلى غاية يومنا هذا أما بخصوص مبلغ السومة الكرائية فإن المستأنف يؤكد للمحكمة أن المستأنف عليه امتنع عن أداء المبلغ الأصلي للسومة الكرائية والمحدد في مبلغ 35.000 درهم وليس مبلغ 4000 درهم، وبالتالي فإن تدوين مبلغ 4000 درهم ما هو إلا خطأ ناتج عن الموثق محرر العقد الذي تراجع أخيرا واعترف بأن الأمر مجرد خطأ تسرب إلى العقد، في حين أن المستأنف عليه لازال يستعمل وثيقة رسمية مزورة أمام المحاكم المغربية وهو ما يشكل جريمة بموجب القانون الجنائي، وأن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية خارقا بذلك مقتضيات الفصل 5 من ق.م.م. ولكل ما سبق فإن المستأنف يؤكد لمحكمة الاستئناف أن المستأنف عليه توقف عن أداء جزء من السومة الكرائية الشهرية المحددة في مبلغ 35.000 درهم الذي كانت قائمة بينهما قبل مراجعتها إلى الحد الذي لا يتجاوز مبلغ 40.000 درهم، وبالتالي فإن الصواب في هذه النازلة هو اعتبار أن المبلغ المستحق الأداء هو مبلغ 875.000 درهم أي 35.000 درهم x 25 شهرا مع خصم مبلغ 76.000 درهم المحكوم بها ابتداءً عن 19 شهرا 4000 x درهم

لذلك يلتمس القول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفرغ مع تعديله جزئيا في الشق المتعلق بالأداء وذلك بالحكم على المستأنف عليه بأدائه للمستأنف السيد الحاج زايد (ب.) المبلغ المطالب به ابتداءً مع خصم مبلغ 76.000 درهم المحكوم به ابتداءً وجعل الصائر على عاتق المستأنف عليه.

وادلى بنسخة حكم عدد 1694 .

وبجلسة 25/01/2023 ادلى نائب المستأنف السيد ياسين (ت.) بمذكرة جوابية جاء فيها بخصوص ما جاء في المقال الاستئناف بخصوص سبقية البتو انه علاوة على أن الدفع المثار أعلاه لا أساس له من الصحة ما دام أن جميع الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية لها حجية قانونية قائمة إلى أن يتم إلغائها من طرف محكمة أعلى درجة، فإن المستأنف يدلي للمحكمة و تفاديا لكل مناقشة إضافية من لدن المستأنف بالقرار النهائي الصادر في القضية أعلاه عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/06/2022 في الملف عدد 1678/8206/2022 الذي قضى منطوقه بإلغاء الحكم المستأنف (الصادر بتاريخ 23/12/2020 في الملف عدد 881/8207/2020) فيما قضى به على العارض من أداء واجبات ضريبة النظافة و التعويض و تأييده في ما قضى به من رفض طلب أداء واجبات الكراء وان القرار الاستئنافي أعلاه يكون بذلك قد بث بصفة نهائية بشأن صحة مبلغ الكراء المدون بعقد الكراء و هو 4000 درهم ابتداء من 15/10/2019 ، و أن القرار الاستئنافي أعلاه قد جاء تبعا لذلك مؤكدا و مؤيدا لما جاء في الحكم الابتدائي، المعتمد عليه من لدن الحكم المستأنف، الصادر في الملف عدد 881/8207/2020 بخصوص صحة مبلغ 4000 كمبلغ كراء يحسب ابتداء من 15/10/2019 وان الحكم الصادر عن المحكمة الاستئنافية التجارية بالبيضاء في الملف عدد 1678/8206/2022 يعتبر حكما نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي بهو نظرا لكون حجية الأحكام الصادرة عن محاكم المملكة تثبت لمنطوقها و كذلك للحثيات الواردة فيها وان القرار النهائي الصادر يكون بذلك حسم بصفة نهائية بشأن مبلغ الوجيبة الكرائية المستحقة ابتداء من 15/10/2019 و رد جميع الدفوع

المثارة بشأن صحتها واعتبر أنها محددة في مبلغ 4000 درهم ليس أكثر وبخصوص حول ما جاء في مقال الاستئناف بخصوص أداء الكراء فانه بالرجوع للمقال الافتتاحي للدعوى، سيتبين أن طلبات المستأنف تتعلق بأداء الكراء عن المدة من 15/10/2019 إلى غاية أكتوبر 2021 و ليس عن المدة بين 15/10/2019 إلى غاية دجنبر 2021 كما يدعي ذلك في مقاله الاستئنافي كذلك فإن مبلغ الكراء عن المدة من 15/10/2019 إلى غاية أكتوبر، هو 4000 درهم و ليس 35000 درهم كما يدعي هذا الأخير في مقاله الاستئنافي وأن مبلغ الكراء المستحق ابتداء من 15/10/2019 ، قد تم الحسم في قدره و في صحته من لدن الأحكام الصادرة ابتدائيا و انتهائيا و المشار إليها في الفقرة السابقة و أنه لا مجال تبعا لذلك لمناقشته من جديد من لدن المستأنف أما بخصوص أداء الواجبات الكرائية المستحقة ابتداء من 15/10/2019 إلى غاية أكتوبر، 2021 ، فإن العارض قد أثبت أنه أدى مبالغها في إبانها و بصفة منتظمة وذلك بمقتضى الدفوعات النقدية و التحويلات البنكية التي كان يقوم بها لفائدة المستأنف كلما حل أجل أداء الكراء، و أن المستأنف أدلى بالإثباتات اللازمة رفقة مقاله الاستئنافي موضوع الملف الحالي كما أن المستأنف عليه لم ينازع في أي وقت من كون العارض يؤدي مبلغ 4000 درهم كواجبات كرائية منذ 15/10/2019 و هو يقر بذلك صراحة في مقاله الافتتاحي للدعوى و كذا في الإنذار بالأداء المؤرخ في أكتوبر 2021 ، كما سبق للعارض أن أوضحه بتفصيل في مقاله الاستئنافي، و كذا في مقاله الاستئنافي الحالي و هو بذلك يقر صراحة على أنه يتوصل بمبلغ كراء قدره 4000 درهم، حيث يعتبره أداء جزئي لمبلغ الكراء و أن المبلغ الأصلي هو 35000 درهم، في حين أن مبلغ الكراء ابتداء من 15/10/2019 المتفق عليه في عقد الكراء و الذي تم تأكيد صحة مبلغه من لدن الأحكام الصادرة ابتدائيا و انتهائيا و المشار إليها أعلاه، هو 4000 درهم و ليس 35.000 درهم وبذلك تكون الدفوع المثارة من لدن المستأنف بشأن عدم الاستجابة لطلباته بشأن مدة الكراء و مبلغه غير مرتكزة على أساس جدي و أن المحكمة ستقول تبعا لذلك بردها ورفضها و بعد معاينة أن العارض كان يؤدي الواجبات الكرائية الحالة ما بين 15/10/2019 و أكتوبر 2021 في إبانها و بصفة منتظمة كما يتبين من إثباتات الأداء المرفقة بمقاله الاستئنافي،

لذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض طلبات المدعي جملة وتفصيلا.

وادلى بنسخة مقال استئنافي عدد 881/8207/2020 .

وبجلسة 14/02/2023 ادلى نائب المستأنف السيد الحاج زايد (ب.) بمذكرة تعقيب مع طلب ادخال الغير في الدعوى جاء فيها بخصوص المذكرة العقيبية إن العارض يبدي استغرابه الكبير بشأن عدم فهم واستيعاب المستأنف عليه حجية الشيء المقضي به الذي لا يزال يدلي بأحكام ابتدائية أو قرارات استئنافية، في حين المبدأ المذكور يقتضي الحصول على قرار قضائي بات ينهي النزاع بشكل قاطع لا معقب له، إما بصور قرار عن محكمة النقض أو الإدلاء بشهادة عدم النقض بعد استيفاء إجراءات التبليغ وانتهاء الأجل القانوني لطعن بالنقض، وهي الحالة التي لم يبينها المستأنف عليه، مكتفيا بالإدلاء بقرار استئنافي لم يبلغ به المستأنف بعد، وان المستأنف يؤكد أن السومة الكرائية التي يزعمها المكثري هي مبلغ 4000 درهم، والحال أن الموثق المطلوب إدخاله في الدعوى من جديد محرر العقد أكد ما من مرة للمستأنف أن رقم 4000 درهم يمثل خطأ ماديا تسرب إلى العقد، والصحيح هو أن اتفاق الطرفين اتجه نحو اعتبار أن السومة الكرائية ستتغير على أن تصبح أربعون ألف درهم 40.000 درهم، وبالتالي فإن المبلغ هو 40.000 درهم وليس 4000 درهم

بخصوص إدخال الغير في الدعوى : فانه لا شك أن العدالة تقتضي البحث في النازلة بغية الوصول إلى الحقيقة، حتى يتم إصدار قرار قضائي عادل يرضي جميع الأطراف، وبالتالي فإن المستأنف لا زال يتشبث بطلبه الرامي إلى إدخال الموثق السيد عادل (ش.) بوصفه الشاهد الوحيد في النازلة على حقيقة المبلغ المدون في العقد المبرم بيم الطرفين، مع إجراء بحث باستدعاء الأطراف جميعا للوصول إلى الحقيقة وتحقيق العدالة وإذا كان يأمل للمستأنف خلال المرحلة الابتدائية ان تستجيب محكمة الدرجة الأولى لطلبه الرامي الى ادخال الموثق في الدعوى سيما ان المتعارف عليه فقها وقضاء انه على المحكمة الاستعانة بجميع إجراءات التحقيق و إجراء بحث في النازلة للوصول الى الحقيقة قصد تحقيق العدل بين الأطراف

لذلك يلتمس قبول طلب ادخال الغير في الدعوى شكلا وفي الموضوع القول بارتكازه على أساس قانوني سليم والحكم وفق ما سطر في المقال الاستئنافي للمستأنف والحكم بإدخال الموثق السيد عادل (ش.) في الدعوى واستدعائه الى اقرب جلسة تحدها المحكمة وجعل الصائر على عاتق المستأنف عليه.

وبجلسة 7/3/2023 ادلى نائب المستشار السيد ياسين (ت.) بمذكرة جوابية جاء فيها حول طلب الإدخال في الدعوى فان هذا الطلب غير مرتكز على أساس سليم من الناحية الشكلية ولا من الناحية الموضوعية ذلك من جهة فان طلب الإدخال المدلى به سواء في المرحلة الابتدائية او في مرحلة الاستئناف الحالية غير مقبول شكلا وبالرجوع لمقال الإدخال المقدم أمام المحكمة التجارية بالرباط و كذا إلى طلب الإدخال المقدم أمام المحكمة أثناء هاته المرحلة الاستئنافية سيتضح أنه خالي مما يفيد أداء الرسوم القضائية اللازمة عليه، الشيء الذي يجعله غير مقبول شكلا كذلك فإن طلب إدخال الغير في الدعوى غير مقبول لكون طالب الإدخال لم يتقدم بأي طلب في مواجهة المطلوب في الإدخال كما يصح ذلك قانونا كما أنه من جهة أخرى، فإن استدعاء الموثق المطلوب إدخاله للشهادة لا يفيد الدعوى الحالية في شيء و لا ينال من الحجية القانونية للأحكام القضائية السابقة التي بثت بصفة نهائية في مبلغ الكراء و اعتبرت أنه محدد في مبلغ 4000 درهم كما سبق للعارض أن أوضحه في مذكرته الجوابية المدلى بها بجلسة 25/1/2023

لذلك يلتمس التصريح بعدم قبول طلب إدخال الغير في الدعوى و تمتع المستشار بكامل ما جاء في مقاله الاستئنافية و مذكراته السابقة و هاته.

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 7/3/2023 حضرها الأستاذ البقالي والفي بالملف مذكرة تعقيبية للأستاذة القاصيبي وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 28/3/2023 مددت لجلسة 4/4/2023.

محكمة الاستئناف

في الإستئنافين معا

حيث استند كل مستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث أسس المستأنف المكري الحاج زايد (ب.) استئنافه على كون المستأنف عليه ياسين (ت.) توقف عن أداء الكراء بالسومة الأصلية المحددة في مبلغ 35000,00 درهم والتي وقعت مراجعتها الى مبلغ 40000,00 درهم وليس 4000,00 درهم كما أشير الى ذلك خطأ في عقد الكراء التوثيقي نتيجة خطأ الموثق في تحرير العقد.

وحيث ان مسألة السومة الكرائية قد تم الحسم فيها بمقتضى قرار قضائي نهائي وذلك بمقتضى الحكم عدد 2500 الصادر بتاريخ 23/12/2020 في الملف عدد 881/8207/2020 والمؤيد بمقتضى القرار الإستئنافية عدد 2688 بتاريخ 1/6/2022 ملف عدد 1678/8206/2021 والذي اعتبر ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 4000,00 درهم ابتداء من تاريخ 15/10/2019، وبالتالي وجب رد الدفع المنصب على هذه النقطة.

وحيث دفع المستأنف الحاج زايد (ب.) بكون سبقية البت يقتضي الإستناد على حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به وان الحكم الذي تم الإستناد عليه للقول بسبقية البت بخصوص مدة الكراء من 5/10/2019 الى غاية مارس 2020 هو موضوع طعن بالإستئناف ولم يتم الإدلاء بمآله.

وحيث إن سبقية البت لا تستدعي وجود حكم حائز لقوة الشيء المقضي به وإنما يكفي الإستدلال بحكم حائز بحجية الشيء المقضي به استنادا للفصل 418 من ق ل ع ، هذا من جهة ومن جهة ثانية فالثابت من خلال القرار الإستئنافية عدد 2688 بتاريخ 1/6/2022 ملف عدد 1678/8206/2021 ان الحكم الابتدائي عدد 2500 بتاريخ 1/3/2021 ملف عدد 881/8207/2020 المستند عليه في الدفع بسبقية البت قد اصبح نهائيا، وهو ما يجعل الدفع المثار غير ذي أساس.

وحيث ان المستأنف الحاج زايد (ب.) لم يتقدم باية طلبات في مواجهة المطلوب إدخاله في الدعوى ، كما ان استدعاءه بصفته محرر العقد لا تأثير له على السومة الكرائية التي ذهب القرار الإستئنافية عدد 2688 بتاريخ 9/6/2022 ملف عدد 1678/8206/2021 الى كونها محددة في مبلغ 4000,00 درهم ابتداء من 15/10/2019 على اعتبار ان العقد المبرم بين الطرفين هو عقد رسمي محرر على يد موثق ولا

يمكن الطعن فيه الا بادعاء التزوير طبقا للطرق القانونية ا واثبات ما يخالفه بوسائل الإثبات المتاحة قانونا ولا يكفي التمسك بوقوع خطأ اثناء تحريره، وبالتالي وجب رد الدفع.

وحيث تمسك المستأنف ياسين (ت.) بكونه أدى واجبات كراء المدة المحكوم بها والممتدة من أكتوبر 2019 الى غاية أكتوبر 2021 بحسب السومة المتفق عليها في العقد وهي 4000,00 درهم .

وحيث ان المحكمة بمراجعتها لوصولات الأداء ووصولات التحويل البنكية المستدل بها من قبل المستأنف المكثري تبين لها بانه قام بأداء واجبات كراء المدة من أكتوبر 2019 الى غاية 2021 بحسب مبلغ 4000,00 درهم وذلك قبل التوصل بالإنذار بالإفراغ بتاريخ 28/10/2021 وهو ما يجعل ذمته خالية من واجبات كراء المدة المحكوم بها وحالة المطل منتفية في حقه مما يجعل ما ذهب اليه الحكم المستأنف من الحكم بالأداء والمصادقة على الإنذار بالإفراغ من المحل التجاري موضوع النزاع غير مبرر.

وحيث يتعين لأجل ما سبق تحليله التصريح برد استئناف الحاج زايد (ب.) وإبقاء صائره على رافعه وباعتبار الاستئناف المقدم من طرف ياسين (ت.) وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وافرغ والحكم من جديد برفض الطلب بشأنهما وتحميل المشتأنف عليه الحاج زايد (ب.) الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل

في الموضوع : برد الاستئناف المقدم من طرف الحاج زايد (ب.) و ابقاء صائره على عاتقه و باعتبار الاستئناف المقدم من طرف ياسين (ت.) و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء و افرغ و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنهما وتحميل المستأنف عليه الحاج زايد (ب.) الصائر.