

La demande visant à fixer la date de début d'un bail, omise dans un jugement antérieur ordonnant sa conclusion, ne constitue pas une demande nouvelle mais une mesure nécessaire à son exécution (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56125	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3857
Date de décision 20240715	N° de dossier 2024/8205/2691	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Exécution des décisions, Procédure Civile		Mots clés Obligation d'établir un contrat de bail, Interprétation de jugement, Formation du contrat de bail, Exécution des décisions, Difficulté d'exécution, Demande nouvelle, Date de début du bail, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Absence de demande nouvelle	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la possibilité pour le juge du fond de fixer la date de début d'un bail commercial dont la formalisation avait été ordonnée par une décision antérieure devenue définitive. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en fixant la date d'effet du bail, afin de permettre l'exécution de cette précédente décision qui se heurtait au désaccord des parties sur ce point.

L'appelant, preneur à bail, soutenait que la fixation de cette date constituait une demande nouvelle excédant l'objet du litige initial. La cour écarte ce moyen en retenant que la détermination de la date de début du bail ne constitue pas une demande nouvelle mais une modalité d'exécution indispensable d'une décision antérieure ordonnant la conclusion du contrat.

Elle considère que la fixation de cette date au lendemain de l'acquisition de l'immeuble par le bailleur, devenu de ce fait le successeur particulier des anciens propriétaires, est juridiquement fondée. La cour relève en outre que les contestations relatives à l'identification du local loué ne peuvent être réexaminées, dès lors qu'elles ont été tranchées par la décision initiale ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد شكيب (س.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 07/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 10672 بتاريخ 16/11/2023 في الملف عدد 3310/8202/2023 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الطلب.

في الموضوع: الحكم بأن تاريخ بداية عقد الكراء بين المدعي و المدعى عليه هو فاتح يوليوز 2012 بخصوص المحل التجاري الكائن بحكم 3 الزنقة 4 الرقم 36 الصخور السوداء الدار البيضاء و بإبرامهما عقد الكراء وفقا لهذا التاريخ و بتحميل المدعى عليه الصائر و برفض الباقي.

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 23/04/2024، و تقدم باستئنافه بتاريخ 07/05/2024، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد حسن (ز.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 13/03/2023 يعرض فيها سيق له ان تقدم بمقال الى السيد رئيس هذه المحكمة فتح له الملف عدد 5457/8205/2019 تحت عدد 5503 بتاريخ 28/10/2020 وقد صدر فيه حكم قضى على المدعى عليه بأن يبرم معه عقد كراء وفق الشروط والضوابط المنصوص عليها قانونا بالنسبة للمحل التجاري الكائن بحكم 3 الزنقة 4 الرقم 36 الصخور السوداء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 250 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، وأن هذا الحكم تم تأييده بمقتضى قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 1782/8232/2021 تحت عدد 3020 بتاريخ 08/06/2021. و انه باشر اجراءات تبليغ وتنفيذ الحكم أعلاه الا انه تعذر على المفوض القضائي المكلف باجراءات التنفيذ انجاز العقد لاختلاف بينه و المدعى عليه حول تاريخ بداية العقد، لذلك يلتمس الحكم بأن تاريخ بداية عقد كراء المحل التجاري الكائن بحكم 3 الزنقة 4 الرقم 36 الصخور السوداء الدار البيضاء هو فاتح يوليوز 2012 و بإبرام العقد وفقا لهذا التاريخ مع الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر، و عزز المقال بحكم ابتدائي، قرار استئنافي و محضر اخباري.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 19/10/2023 جاء فيها ان الحكم الصادر بتاريخ 28/10/2020 في الملف عدد 5457/8205/2019 ورد واضحا في منطوقه وليس به أي لبس أو غموض يستدعي تفسيره و ان الحكم جاء وفق طلب المدعي والمقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به وكان ملتصقا كالتالي: الحكم على المدعى عليه أي هو بأن يبرم عقد كراء للمحل التجاري الكائن بحكم 3 الزنقة 4 الرقم 36 الصخور السوداء الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ التبليغ أو اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد كراء للمحل المذكور في حالة امتناعه عن ذلك، و ان الحكم الابتدائي المطلوب تفسيره جاء

واضحاً ولا يتضمن أي غموضي تطلب تفسيره والذي تم تأييده بمقتضى القرار عدد 3020 الصادر يوم 08/06/2021 في الملف عدد 1782/8232/2021 ويكون الحكم قد قضي وفق طلب المدعي الذي لا يحق سواء للمدعي أو للمحكمة تغييره وفق ما تنص عليه المادة 3 من قانون المسطرة المدنية مشيراً انه تقدم بطلب نقض القرار المذكور لدى محكمة النقض بالرباط الذي لم يصدر فيه بعد أي قرار، لذلك يلتمس اسناد النظر شكلاً و رفض الطلب موضوعاً و تحميل المدعي الصائر، و ارفق المذكرة بمقال افتتاحي.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى الحكم الابتدائي لم يكن مصادفاً للصواب ولم يكن معللاً تعليلاً سليماً عندما قضي بالحكم بأن بداية تاريخ بداية عقد الكراء بين المدعى والمدعى عليه هو فاتح يوليوز 2012 بخصوص المحل التجاري الكائن بحكم 3 الزنقة 4 الرقم 36 الصخور السوداء وإبرامهما عقد الكراء وفقاً لهذا التاريخ وأن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 2020/10/28 في الملف عدد 2019/8205/5457 كان واضحاً في منطوقه وليس به أي لبس أو غموض يستدعي تفسيره وكان كالتالي الحكم على المدعى عليه أي العارض بأن يبرم عقد كراء للمحل التجاري الكائن بحكم 3 الزنقة 4 الرقم 36 الصخور السوداء الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ التبليغ أو اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد كراء للمحل المذكور في حالة امتناعه عن ذلك وان الحكم المذكور كان وفق طلب المستأنف عليه أن العارض استأنفه و صدر قرار عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 3020 يوم 2021/06/08 في الملف عدد 2021/8232/1782 قضي بتأييد الحكم المتخذ وأن العارض تقدم بطلب نقض القرار المذكور وفتح له ملف عدد 2022/2/3/311 ولم يصدر فيه بعد أي قرار من المحكمة ملزمة وفق المادة 3 من قانون المسطرة المدنية بأن تقضي وتحكم في حدود طلبات الأطراف ولا يسوغ لها أن تغير تلقائياً موضوع أو سبب الطلبات وحيث إنه بالرجوع إلى طلب المستأنف عليه نجده ينحصر في إبرام عقد كراء دون أن يبين التاريخ الذي يعتمده لبداية العقد مما يفيد ومن المفروض أن المحكمة تحكم بداية من تاريخ الطلب ولا تتجاوز لتطبيق المادة 3 أعلاه وان طلب المستأنف عليه بإبرام عقد الكراء من تاريخ فاتح يوليوز 2012 يعتبر طلب جديد سيما وأن الحكم الذي قضي بإبرام عقد الكراء تم استئنافه من طرف العارض و صدر فيه قرار بالتأييد وتقدم فيما بعد بطلب النقض لدى محكمة النقض بالرباط. وحيث إنه حتى بالنسبة لعقد البيع الذي تم إبرامه بين المستأنف عليه والبايعين له ورثة (ش.) فإنه يشير إلى شرائه للمحل المدعو "أرض" (ش.) عنوانه حكم 3 الزنقة 4 الرقم 34 ولا يشير مطلقاً إلى وجود المحل موضوع النزاع مما يعني أن هذا المحل لا وجود له أصلاً طيه نسخة من عقد البيع باللغة الفرنسية وترجمته إلى اللغة العربية وأن طلب المستأنف عليه اقتصر على تفسير حكم والحكم بأن بداية عقد كراء المحل التجاري الكائن بحكم 3 الزنقة 4 الرقم 36 الصخور السوداء هو فاتح يوليوز 2012 وأن الحكم الابتدائي لم يقتصر على تفسير منطوق الحكم بل تجاوزه إلى البحث في الحجج والمعطيات التي تفيد في بناء الحكم في حين كان على الحكم أن وفق ما هو ثابت لديه من خلال الحكم المطلوب تفسيره وما إذا كان يحتاج إلى تفسير أم لا وهذا ما لم يفعله وقضى بحكم معرض بالإلغاء وسبق للمستأنف عليه أن تقدم لدى نفس المحكمة بطلب يدعي من خلاله أنه يملك العقار الموجود بحكم 3 الزنقة 4 الرقم 34 الصخور السوداء وأنه أكرى منه محلاً تجارياً للعارض يحمل رقم 36 ليستعمله كمخزن بمشاهدة قدرها 650 درهم وأنه توقف عن أداء الكراء والتمس الحكم عليه بأداء مبلغ 24050,00 درهم كراء 37 شهراً وأداء مبلغ 3000 درهم كتعويض وبفسخ الكراء و إفراغ المحل التجاري الكائن بحكم 3 زنقة 4 الرقم 36 الصخور السوداء هو ومن يقوم مقامه وبعد استئناف العارض للحكم الذي قضي بالأداء والإفراغ صدر قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2016/05/25 ملف عدد 2016/8206/1949 قضياً بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وأن العارض يدلي بمحضر معاينة أنجزه المفوض القضائي السيد فيرا (ع.) أثبت فيه أنه عاين باب العقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع المعاينة يحمل رقم 34 كما عاين باب الحل التجاري يحمل الرقم 38 وأنه لا وجود لرقم 36 وحيث يظهر من كل هذا أن العارض جدي في ادعائه وأن المستأنف عليه ليسجدياً في ادعائه عندما يدعي أن هناك محل يحمل رقم 36 ، ملتصقاً بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضي به والحكم من جديد برفض الطلب والحكم على المستأنف عليه بالصائر. أرفق المقال ب: نسخة الحكم المبلغ إلى العارض ونسخة طي التبليغ ونسخة من عقد البيع مع ترجمته إلى اللغة العربية ونسخة الحكم ونسخة من محضر المعاينة الذي أنجزه المفوض القضائي السيد

فيرا (ع).)

و بناء على إلقاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 10/06/2024 التي جاء فيها أن مراقبة شكلية المقال من النظام العام، ويمكن للمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها، فإن العارضة تسند النظر للمحكمة لمراقبة مدى توفر المقالات استئنافية على كافة الشروط المطلوبة قانونا تحت طائلة التصريح بعدم القبول كما ينعي المستأنف على الحكم موضوع الطعن الحالي مجانيته للصواب عندما قضى بأن بداية عقد كراء المحل موضوع نزلة الحال هو فاتح يوليوز 2012 ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد يرفض الطلب وأن ما استند عليه المستأنف من أوجه استئناف للمطالبة بإلغاء الحكم الابتدائي يرتكز على اي اساس قانوني وواقعي سليم. ان العارض بداية يبدي استغرابه من كون المستأنف لا يزال مسألة عدم وجود محل مكترى يحمل الرقم 36 رغم أن هذه النقطة قد صدر بخصوصها قرارا نهائيا قضى بثبوت العلاقة الكرائية للمحن التجاري موضوع النزاع. كما أن ما زعمه بان اما قضى به الحكم الابتدائي من وجود علاقة كرائية و ابرام عقد كراء لا لبس فيه ولا يشوبه الغموض هو قول مردد على اعتبار أنه لولا اللبس والغموض لما تعذر على المفوض القضائي السيد محمد (س.) تنفيذ مقتضيات الحكم و ابرام العقد كما هو واضح من خلال المحضر الاخباري المدلي به وأن الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به، وأن تعليقه جاء منسجما مع المقتضيات القانونية وأن المستأنف انما يحاول بمزاعمه بكل الطرق التملص من علاقة كرامية ثابتة وعدم أداء ما بذمته من واجبات كرائية ما فتى العارض يطالب بها منذ فاتح اكتوبر 2012 كم هو واضح من الاحكام والقرارات المدلى في الملف وبناء على وجود علاقة كرائية ثابتة بمقتضى القرار الصادر عن هذه المحكمة في الملف عدد 2021/8205/1782 وبناء على تعذر القيام باجراءات تنفيذه لاختلاف حول تاريخ بداية العقد وبناء على الكون الحكم الابتدائي حدد تاريخ بداية العقد في يوليوز 2012 الذي هو تاريخ أول مطالبة للعارض بالواجبات الكرائية ، ملتصقا بالتصريح برد جميع مزاعم المستأنف لعدم جديتها وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

و بناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 01/07/2024، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 15/07/2024

التعليل

حيث أسس المستأنف استئنافه على ما سطر أعلاه من أسباب، في حين دفع المستأنف عليه بالدفع المشار إليها صدره.

وحيث خلافا لما اثاره المستأنف فان الحكم المطلوب تفسيره والمؤيد بمقتضى قرار استئنافي لم يقضى في منطوقه باعتباره هو عقد كراء للمحل موضوع النزاع في حالة الامتناع عن ابرام عقد كراء، ان الحكم المطلوب تفسيره حدد فقط غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير عن الامتناع عن التنفيذ، ويتعين رد ما اثير بهذا الخصوص.

وحيث على اعتبار ان ابرام عقد كراء يتعين معه تحديد تاريخ انطلاق العلاقة الكرائية بين طرفيه مما يكون معه طلب المستأنف عليه ليس بطلب جديد كما تمسك به المستأنف في طعنه، ومحكمة البداية كانت صائبة لما اعتبرت تاريخ انطلاقها كان في 01/07/2012 طالما ان المستأنف عليه اشترى العقار المستخرج منه المحل التجاري موضوع النزاع بتاريخ 11/06/2012 واصبح بذلك خلفا خاصا لمالكيه القدامى، ويتعين رد ما اثير بهذا الخصوص.

وحيث يبقى ما ناقشه المستأنف في مقال طعنه بخصوص نزاعه حول رقم المحل المكترى فان الحكم المراد تفسيره في نقطته المتعلقة بتاريخ انطلاقة العلاقة الكرائية، سبق ان بت في هذا النزاع وهو الحكم الذي تم تأييده بمقتضى قرار استئنافي ولا يحق للمستأنف مناقشته بمناسبة هذه طعنه هذا وفي اطار هذه الدعوى لسبقية البت فيهن ويتعين رد ما اثير بهذا الخصوص أيضا.

وحيث للعلل أعلاه يكون مستند الطعن على غير أساس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف، وإبقاء الصائر على رافعه.