

**La mise en demeure pour non-paiement de loyer ne peut fonder une demande d'éviction si elle n'exprime pas la volonté claire et expresse de résilier le contrat (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 59231	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5908
<b>Date de décision</b> 20241128	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4598	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet de la demande d'éviction, Preuve du contrat, Non-paiement, Mise en demeure, Loyer, Force probante, Demande d'éviction, Demande additionnelle en appel, Contrat non signé par le bailleur, Condition de résiliation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie d'un litige relatif à l'exécution d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce statue sur la force probante d'un acte sous seing privé signé par le seul preneur et sur les conditions de validité d'une mise en demeure visant la résiliation. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs sur la base de cet acte, tout en rejetant la demande d'éviction.

L'appelant principal soutenait que l'acte était dépourvu de force obligatoire faute de signature du bailleur et que la relation était régie par un accord verbal fixant un loyer inférieur. La cour retient que l'acte signé par le seul preneur lui est pleinement opposable, sa signature emportant reconnaissance des clauses qu'il contient, en particulier le montant du loyer.

Elle écarte ainsi l'argument tiré de l'existence d'un bail verbal, faute pour le preneur de rapporter la preuve de la résiliation de l'engagement écrit initial. Sur l'appel incident du bailleur, la cour confirme que la mise en demeure de payer ne peut fonder une demande de résiliation que si elle exprime sans équivoque la volonté de mettre fin au contrat, une simple menace de poursuites judiciaires étant insuffisante.

La cour rejette également comme irrecevable la demande nouvelle en appel visant à obtenir le paiement de loyers qui avaient été omis dans les demandes de première instance. Le jugement est par conséquent confirmé, la cour rejetant les appels principal et incident mais faisant droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours de procédure.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

في المقال الاستثنائي: حيث إنه تم تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 09/08/2024 وبادرت الى استئنافه بتاريخ 15/08/2024 اي داخل الاجل القانوني.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجالا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الاستئناف الفرعي والطلب الاضافي: حيث إن كلا من الاستئناف الفرعي والطلب الاضافي قد استوفى جميع شكلياته المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة فاطمة (أ.) تقدمت بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/11/2023 والذي تعرض من خلاله بأنها تكري المحل التجاري الكائن بعنوان المدعى عليها بسومة كرائية محددة في مبلغ 20.000,00 درهم، تؤدي بداية كل شهر حسب ما تم الاتفاق عليه مع المكري الأول السيد إبراهيم (أ.) الذي فوت المحلات التجارية للمدعية، وأن الشركة المكترية توقفت عن أداء واجبات كراء المحل منذ فاتح شتنبر 2020 إلى شهر ماي 2023 وجب فيها مبلغ 660.000,00 درهم، فوجهت لها إنذار توصلت به بتاريخ 22/05/2023 دون جدوى، لأجل ذلك تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 22/05/2023 والحكم عليها بأداء واجبات كراء المحل عن المدة من فاتح شتنبر 2020 إلى غاية ماي 2023 بمبلغ 660.000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، والحكم بإفراغها بجميع شواغلها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بالرقم 02 المركز التجاري مرحبا شارع محمد السادس الجديدة، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير وإلى غاية يوم التنفيذ، الحكم بأداء تعويض عن التماطل بمبلغ 20.000,00 درهم وتحميل المدعى عليها صائر الدعوى.

وبناء على رسالة الإدلاء بوثيقة تقدمت بها المدعية بواسطة نائبها لجلسة 13/12/2023 مرفقة بعقد تفويت حق إيجار للمحل، عقد كراء تجاري للمحل موضوع المصادقة، إشعار بحوالة الحق مع محضر تبليغه، إنذار من أجل أداء واجبات الكراء مع محضر تبليغه وأصل محضر المعاينة، رسالة للموثق الأستاذ عبد الحق (ب.)، جواب على الطلب من طرف الأستاذ عبد الحق (ب.)، وشهادة التسليم.

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال مضاد ومقال إدخال الغير في الدعوى مؤدى عنه الرسوم القضائية تقدمت به المدعى عليها بواسطة نائبها لجلسة 17/01/2024 جاء فيها أنه لم يسبق لها أن توصلت بحوالة الحق بشكل رسمي وفق ما يقتضيه القانون، إذ أنه لا يكفي مجرد إشعار دون إرفاقه بالعقد موضوع الحوالة وفقا للفصل 195 من ق ل ع مما يبقى معه الإنذار غير مرتب لأي أثر، مستندة على قرار استئنافي وقرار لمحكمة النقض، فبادرت إلى إشعارها بكونها ظلت تؤدي السومة الكرائية المتفق عليها بموجب العقد الشفوي المبرم

بينها وبين المكري المسمى إبراهيم (أ.) والمحدد في مبلغ 6000,00 درهم كان يتسلمها مباشرة منها دون أن يمكنها من وصل الكراء، وأن المحل المكترى كان بداية في ملكها وعملت على تفويته للمسمى إبراهيم (أ.) مقابل احتفاظها بالأصل التجاري، على أن يتم تحديد السومة الكرائية بموجب عقد بينهما، واتفقت معه على عقد كراء شفوي بسومة 6000,00 درهم، إلا أن المسمى إبراهيم (أ.) ظل يماطلها في تسليمها وصل الكراء أو إبرام عقد مكتوب محدد الشروط و ظل يقبض السومة الكرائية بشكل مستمر، وأنها تتوفر على شهود إثبات هذه الوقائع، وبادرت بالجواب على الإخبار والإنذارين المتوصل بهما من المدعية وأكدت لها أن السومة الكرائية هي 6000,00 درهم وليست 20000,00 التي زعمتها المدعية في الإنذار وأن المكري الأول إبراهيم (أ.) ظل يقبضها بشكل منظم و مستمر، وأن المدعية أدلت بعقد هبة بموجبه وهبها المسمى إبراهيم (أ.) حق الانتفاع بالعقار موضوع المحل المكترى، كما أدلت بشهادة الملكية والتي تتضمن أن المسمى إبراهيم (أ.) يملك حق رقبة العقار، وأن موجه الإنذار ورافع الدعوى هي المسماة فاطمة (أ.)، وهو تناقض يسقط دعوى المدعية، فضلا على أنها لم تبلغ بعقد حوالة الحق بشكل رسمي كما سبق الإشارة أعلاه، وأن المسمى إبراهيم (أ.) والمدعية يتقاضون بسوء نية في مواجهتها حيث عمد الأول إلى تفويت صوري لحق الانتفاع للمدعية وهي والدته، وغايته من وراء ذلك التنكر لعقد الكراء الشفوي، الذي أبرمه معها بعد أن فوتت له العقار الذي كان في ملكها بداية، وأراد التنكر لواجبات الكراء المحدد في 6000,00 درهم التي كان يتقاضاها منها بشكل مستمر، وأن المسمى إبراهيم (أ.) لا زال مالك للعقار وفق الثابت من شهادة الملكية المدلى بها من قبل المدعية ، كما أنه هو من أبرم عقد الكراء الشفوي معها والذي حددت سومة الكراء في 6000,00 درهم، وهو من ظل يقبض السومة الكرائية مما يكون معه مناسبا إدخاله في الدعوى الحالية، وبخصوص المقال المضاد فإنها ظلت تؤدي السومة الكرائية شهريا دون أن يمكنها المطلوب إدخاله في الدعوى من وصل الكراء، وظل يماطلها إلى أن تفاجأت بالإنذار ودعوى الافراغ من قبل المدعية والدة المطلوب إدخاله في الدعوى. ملتزمة الحكم بتمكينها من وصل الكراء بقيمة السومة المحدد في 6000,00 درهم. وأدلت بنسخة من جواب على إشعار، نسخة حكم ابتدائي، إشهادين.

وبناء على مذكرة تعقيب تقدمت بها المدعية بواسطة نائبا لجلسة 07/02/2024 جاء فيها بأن الإنذار وجه بصفة صحيحة من قبل المدعية إلى المدعى عليها ووفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، وأنها اكتسبت الصفة القانونية بمقتضى عقد الصدقة الذي منحها حق الانتفاع من الإيجار (في حين ظل حق الرقبة في ملك ابنتها السيد إبراهيم (أ.)) لتوجيه الإنذار بالأداء والإفراغ، ولا يمكن مواجهتها بعدم سلوك مسطرة حوالة الحق، طالما أن هذه المسطرة تخص فقط تفويت المكري للأصل التجاري دون المكري، كما سار على ذلك الاجتهاد القضائي، والتي يستعاض عنها في حالة تفويت حق الرقبة بمسطرة تبليغ الإنذار للمكترى، حيث تعتبر في حد ذاتها تبليغا بحوالة الحق مما يتعين معه رد ما أثير بهذا الخصوص، أن المدعى عليها سبق لها وأن توصلت بجواب عن الإشعار الذي سبق لها وأن أرسلته لها، والذي أكد من خلاله السيد إبراهيم (أ.)، مرة أخرى بغض النظر عن الإشعار الأول بحوالة الحق المبلغ للمدعى عليها من قبل المدعية، على حالة الحق بمقتضى الفقرة الأخيرة من الإشعار، وأن المادة 25 من قانون 49.16 باعتباره قانون خاص هو الذي ينظم حوالة الحق، وأن النص الخاص يقيد النص العام المتمثل في الفصل 195 من ق.ل.ع، وقد سبق للمدعى عليها أن أبرمت مع إبراهيم (أ.) عقد الكراء خلال شهر ماي من سنة 2012، بمكتب الموثق الأستاذ عبد الحق (ب.)، تضمن العقد سومة كرائية بمبلغ 15.000 درهم، وموقع من قبل المدعى عليها، في حين أن السيد إبراهيم (أ.) أصر على أن السومة الكرائية يجب أن تحدد في مبلغ 20.000,00 درهم، وأن السيد إبراهيم (أ.) وباعتباره مهاجر مقيم بالديار الكندية، فإنه سافر دون أن يوقع على عقد الكراء، ظنا منه أن السومة الكرائية المضمنة بعقد الكراء الموقع من قبل المدعية بمجلس العقد بديوان الموثق عبد الحق (ب.) هي 20.000,00 درهم، وخاصة أن المدعى عليها ظلت تشغل العين المكراة دون أي اعتراض على السومة الكرائية، وهو ما يثبتته المقال المختلف الذي تقدمت به المدعى عليها بواسطة دفاعها، والذي يؤكد من خلاله أن المدعى عليها قد سبق لها وأن أبرمت عقد كراء مع السيد إبراهيم (أ.)، وتطالب السيد الموثق بإمادها بنسخة منه، كما يشير أيضا محضر المعاينة المنجز بواسطة المفوض القضائي عبد الجليل (د.)، والذي أكد على إبرام عقد الكراء بين السيد إبراهيم (أ.) والمدعى عليها بديوان الموثق الأستاذ عبد الحق (ب.)، كما يتعين الحكم بإخراج المدخل من الدعوى على أساس أنها دعوى أداء مستحقات الكراء لفائدة السيدة فاطمة (أ.) المالكة لحق الانتفاع من المستحقات الكرائية والمثبتة بعقد كراء والحكم برفض الطلب المضاد. وأدلت بنسخة من الحكم عدد 5226 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف عدد 1387/8219/2023 المؤرخ في 24/05/2023، ونسخة من الحكم عدد 5225 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف عدد

1389/8219/2023 المؤرخ في 24/05/2023، نسخة من مقال مختلفات، نسخ أحكام صادرة بالأداء والإفراغ تخص عدة محلات بنفس المركب التجاري مرحبا الجديدة، محضر تبليغ إشعار مؤشر عليه بأنه بلغ للمدعى عليها الأصلية الصادر عن السيد إبراهيم (أ.)، محضر معاينة، طلب نسخة من عقد الكراء، جواب السيد الموثق عبد الحق (ب.)، نسخة من عقد كراء موقعة من قبل المدعى عليها، صور فوتوغرافية للمحل موضوع الدعوى.

وبناء على مذكرة رد المدعى عليها بواسطة نائبها لجلسة 06/03/2024 جاء فيها بأن حوالة الحق مؤطرة من حيث الآثار والالتزامات والحقوق الناتجة عنها في قانون الالتزامات والعقود، وليس ظهير الأكرية التجارية 49-16، وأن الفصل المستدل به من قبل المدعية أصليا إنما يخص تفويت الحق في الكراء وهو غير تفويت ملكية العقار أو حق من حقوق ملكيته الرقبة أو الانتفاع وإن كان الفصل المستدل به نفسه لا يغني عن تبليغ عقد التفويت للمكري حتى يتسنى له ممارسة حق الشفعة والذي لن يتمكن من ممارسته دون اطلاعه على عقد التفويت الذي يتضمن مبلغ التفويت وشروطه والتي على أساسها يقرر ممارسة حق الشفعة من عدمه ولن يتسنى له ذلك بإشعار مجرد من عقد التفويت، وأن المدعية أصليا لم ترفق إشعارها بعقد التفويت، مؤكدة دفعها السابقة، وأن عقد الكراء المستدل به من قبل المدعية غير صحيح وأنه عقد عرفي يحمل توقيعات مختلفة في صفحاته، وهو غير موقع من قبل المدخل في الدعوى، وأن المدعية أصليا تتناقض في دعواها فقد أدلت بعقد كراء غير موقع وتارة تدافع عنه باسم المدخل في الدعوى وتارة أخرى تنتكر لذات العقد من أجل أن تحدد السومة التي ترتضيها لنفسها، وأن المدعية أصليا تزعم أن مبلغ السومة الكرائية هو 20.000.00 درهم دون أن تثبت ولو بوصول كراء مزاعمها، وأنها لم يسبق أن اتفقت مع المدخل في الدعوى على مبلغ 20000.00 درهم المزعومة من قبله، وعقد الكراء الوحيد المبرم بينهما كان شفويا و أن مبلغ السومة الكرائية المتفق عليها كانت 6000,00 درهم.

وبناء على مذكرة جواب المدخل في الدعوى تقدم بها بواسطة نائبته لجلسة 15/05/2024، والذي أكد من خلالها جميع الدفع التي تقدمت بها المدعية في مذكرتها التعقيبية المدلى بها لجلسة 07/02/2024.

وبناء على مقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية تقدمت به المدعية بواسطة نائبتها لجلسة 29/05/2024 تلتمس من خلاله الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية مبلغ 160.000,00 درهم واجبات كراء المدة اللاحقة من فاتح أكتوبر 2023 إلى غاية متم ماي 2024 مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على مذكرة توضيحية مع مباشرة مسطرة الزور الفرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية تقدمت بها المدعية والمدخل في الدعوى بواسطة نائبتها لجلسة 29/05/2024 مؤكدين ما جاء في سابق مذكرتهما، وأضافا أن المسماة بشرى (ب.) صاحبة الإشهاد لم يسبق لها أن حضرت مجلس عقد الكراء الرابط بين المدعى عليها والسيد إبراهيم (أ.)، وقد سبق لهذا الأخير أن تقدم بشكاية ضد بشرى (ب.) من أجل الإدلاء بشهادة الزور، لأجل ذلك يلتمسان الإشهاد للمدخل في الدعوى بتقديمه بالطعن من أجل الزور الفرعي في كل الوقائع والبيانات المضمنة بالإشهاد الصادر عن المسماة بشرى (ب.) المصحح الإمضاء أمام موظفي السلطة المحلية بتاريخ 16/01/2024، مع مباشرته للإجراءات اللازمة مع ما يترتب عن ذلك قانونا، مع حفظ حقه في التقدم بمطالبه المدنية من أجل طلب التعويض على ما أصابه من أضرار مادية ومعنوية وتحميل المدعى عليها صائر الدعوى. وأدليا بصورة شكاية وتوكيل خاص للطعن بالزور الفرعي.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها لجلسة 12/06/2024 الرامية إلى تطبيق مقتضيات الفصل 89 وما يليه من قانون المسطرة المدنية.

وبناء على مذكرة رد ثانية تقدمت بها المدعى عليها بواسطة نائبها لجلسة 29/06/2024 جاء فيها بأن المدخل في الدعوى هو من أبرم عقد الكراء الشفوي معها، وهو من كان يتسلم السومة الكرائية يدا بيد وفق الثابت من الإشهادات المدلى بها وأن غايته من رفع الدعوى الحالية هي التنكر لعقد الكراء المذكور وللسومة الكرائية، وأن ما تمسك به من كون النص الخاص يقيد النص العام هو سوء فهم لتلك النصوص، ذلك أن حوالة الحق مؤطرة من حيث الآثار والالتزامات والحقوق الناتجة عنها في قانون الالتزامات و العقود، وليس قانون الأكرية التجارية 49-16 وأن الفصل المستدل به من قبل المدعية أصليا إنما يخص تفويت الحق في الكراء وهو غير تفويت ملكية العقار

أو حق من حقوق ملكيته الرقبة أو الانتفاع، وبالتالي فإن حوالة حق الانتفاع لها يقتضي منها أن تشعرها به ويكون مرفقا بعقد التفويت وفقا للفصل 195 من ق ل ع، مؤكدة ما جاء في سابق مذكراتها.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أنها لم تنكر العلاقة الكرائية بينها وبين المدخل في الدعوى المستأنف عليه الثاني وإنما تمسكت بأن مبلغها كان 6000,00 درهم بناء على عقد شفوي مع المستأنف عليه الثاني أن المستأنف عليها نفسها نفت مبلغ السومة الكرائية المحددة بالعقد المدلى به من قبلها وصرحت أنها لم توقع العقد المذكور لأنه خالف الاتفاق مع العارضة حسب زعمها وهو ما يوضح بشكل جلي الخلاف الصريح بخصوص مبلغ السومة الكرائية بين الأطراف وأن المستأنف عليه الثاني المدخل في الدعوى والمستأنف عليها الأولى صرحا أن العقد لم يوقع من قبل المكري نظرا للخلاف حول السومة الكرائية وباقي الشروط وأنه وطبقا لمقتضيات الفصل 20 من قانون الالتزامات والعقود فإن الوثيقة المدلى بها من قبل المستأنف عليها لا يمكن أن تشكل التزاما بأي شكل من الأشكال وأن الحكم المستأنف لما استخلص من تلك الوثيقة أن السومة الكرائية محدد 15000,00 درهم رغم منازعة المستأنف عليها في تلك السومة ورغم منازعة العارضة فيها كذلك وجعلت من تلك الوثيقة الغير موقعة من قبل المستأنف عليها عقد كراء و أُلزمت العارضة بشروطها خلافا لمقتضيات الفصل المذكور يكون فاسد التعليل و مخالفا للقانون يتعين إلغاؤه وأن الوثيقة المستدل بها من قبل المستأنف عليهما معا تعبر بحكم الفصل 23 من قانون الالتزامات والعقود إيجابا و لم يتم قبوله من قبل المكري نظرا لخلاف حول شروطه الأساسية من ضمنها مبلغ السومة الكرائية وهو ما أقر به معا في مذكرتهما وأن عدم توقيع المكري على العقد وإقراره الصريح بعدم موافقته على شروطه وهو ما جعله يرفض التوقيع عليه فإن ذلك يلغي الإيجاب الصادر عن العارضة بموجب الوثيقة المحتج بها مما يجعل المحكمة مصدرة الحكم الطعين لما ركنت إلى تلك الوثيقة التي تعتبر لاغية بحكم القانون طبقا للفصل المذكور لم تجعل لقضائها أساسا من القانون و أنه طبقا للبند الأول من الفصل 306 من قانون الالتزامات والعقود فإن الالتزام يكون باطلا إذا كان ينقصه أحد الأركان اللازمة لقيامه وأنه طبقا للفصل 2 من قانون الالتزامات والعقود فإن الإرادة تعتبر من الأركان الأساسية في العقود والالتزامات و أن غياب إرادة أحد أطرافه يبطل العقد والالتزام برمته لكون الإرادة من الأركان الأساسية لقيامه و أن الطرف المستأنف عليه قد أقر أمام المحكمة مصدرة الحكم الطعين بأنه لم يوقع على الوثيقة المستظهر بها من قبله بل إنه طالب أمامها بسومة كرائية لا تتضمنها تلك الوثيقة زاعما أنه اتفق مع العارضة عليها وأنه طبقا لمقتضيات الفصل 415 من نفس القانون فإن ما اعتبرته المحكمة مصدرة الحكم الطعين إقرارا في الوثيقة المستدل بها من قبل المستأنف عليها لا يمكن اعتباره كذلك بصريح الفقرة الثانية من الفصل المذكور اعتبارا لكون المستأنف عليهما معا قد ناقضاه لما تمسكا بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 20000,00 درهم وليس في مبلغ 15000,00 درهم الذي جاء في الوثيقة المحتج بها من قبلهم مما يجعلها لا تشكل إقرار وفق الفصل 415 المذكور ويكون الحكم المستأنف لما استنتج منها السومة الكرائية مخالفا للقانون وفاسد التعليل وأنه اعتبارا لكل ما ذكر فإن الحكم المستأنف لما أصبغ على الوثيقة المحتج بها من قبل المستأنف عليهما وصف العقد و أُلزم العارضة بما هو مضمن بها خلافا للمقتضيات القانونية الصريحة التي ناقشتها العارضة أعلاه خصوصا الفصول 20 و 23 و 306 من قانون الالتزامات والعقود يكون مخالفا للقانون وفاسد التعليل موجبا للإلغاء وأن الوثيقة التي اعتبرتها المحكمة عقد كراء و أُلزمت العارضة بالسومة المضمنة بها رغم الخلاف الصريح بين الأطراف بخصوص السومة الكرائية للمحل ورغم عدم توقيع المكري عليها ورفضه لشروطها وإقراره الصريح بذلك أمام المحكمة مصدرة الحكم الطعين بل و تمسكه بأن السومة الكرائية تفوق ما ضمن بتلك الوثيقة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون عقد كراء بمفهومه القانوني لغياب إرادة أحد أطرافه وهو المكري والتصريح هذا أمام المحكمة مصدرة الحكم الطعين أنه لم يوقع عليها لكونه لم يوافق على شروطها والتي من ضمنها الشرط الأساسي وهو السومة الكرائية ، ومن تم يكون الحكم الطعين لما اعتمدها في قضائه وأُلزم بها العارضة خلافا لكل المقتضيات القانونية المفصلة أعلاه يكون فاسد التعليل موجبا للإلغاء وأن العارضة تمسكت أمام المحكمة مصدرة الحكم الطعين على حصول اتفاق شفوي بينها وبين المستأنف عليه الثاني المدخل في الدعوى على شروط جديد للكراء وحددا السومة الكرائية بينهما شفويا في مبلغ 6000,00 درهم و ضل يتسلمها يد بيد إلى حين رفعه للدعوى القضائية وأدلت العارضة بوسائل إثبات قانونية لذلك و المحكمة استبعدتها مما تكون قد أساءت تطبيق القانون بخصوص وسائل الإثبات لما اعتمدت وثيقة غير معتبرة قانونا وردت وسائل إثبات العارضة بأن رجحت عليها وسيلة غير موجودة بحكم القانون ولا تحمل وصف إثبات ولا تعتبر إقرار بحكم الفصل 415 من قانون الالتزامات والعقود مما يجعله فاسد التعليل و مخالفا للقانون وأن عقد الكراء قد انعقد

شفوياً أمام الطرفين بإقرارهما معا سواء العارض أو المستأنف عليهما وأنه لما أقر معا بعدم موافقتهما على الشروط المضمنة بالوثيقة المحتج بها واختلافهما معا في مبلغ السومة الكرائية فكان على المحكمة مصدرية الحكم الطعين عدم الركون لها نهائياً لاختلاف الطرفين معا حول شروطها فكان عليها أن تركز إلى إجراء بحث في النازلة لتمكين كل طرف من إثبات ما يدعيه بخصوص مبلغ السومة الكرائية وأن الشاهد على صحة دفع العارضة هو عدم إدلاء المستأنف عليه بأي وصل كراء يتضمن مبلغ السومة الكرائية الذي يزعمه و الشاهد كذلك أنه يتلقى مبلغ السومة الكرائية طيلة مدة الكراء الممتدة منذ سنة 2012 إلى غاية يومه وطالب بأداء قيمتها خلال المدة من فاتح شتنبر 2020 وهو الذي كان يتلقاها قبل المدة المطالب بها في حدود مبلغ 6000,00 درهم المتفق عليه بموجب الاتفاق الشفوي فكان عليه أن يثبت بمقبول صحة مزاعمه بخصوصها وهو ما لم يقم به واكتفى بالإدلاء بوثيقة يطالب بما ليس مضمناً بها وبخصوص مقال الإدخال أن العارضة لما طالبت بإدخال المدخل في الدعوى فإن طلبها كان مؤسساً على كونه هو من أبرم معها عقد الكراء الشفوي و هو من كان يتلقى السومة الكرائية منها يد بيد إلى غاية مباشرة المسطرة القضائية بخصوصها فالتمست إدخاله في الدعوى لإثبات تلقيه للسومة ومواجهته بها لكونه هو من كان يتقاضاها و العارضة ليست مسؤولة عنها مادامت تسلمها له ولم تبلغ بأي إشعار بحوالة الحق إلا مع المطالبة بالسومة الكرائية رغم أنها لم تبلغ بعقد الحوالة وأنها أجابت عن ذلك الإشعار بكونها كانت تسلم للمستأنف عليه مبلغ السومة الكرائية و من ثم كان هو المسئول عنها و هو الملزم بتسليم ما قبضه منها إن كان غير مستحق له إلى من هو مستحق له إذ وجب ذلك قانوناً فيكون طلب الإدخال سليماً والمحكمة لما ردتته بالتعليل المنتقد تكون قد أساءت لتعليل حكمها و جعلته عرضة للإبطال وبخصوص الطلب المضاد أن المحكمة ردت طلب العارضة بتسليمها وصل الكراء لمبلغ السومة الكرائية المحدد في مبلغ 6000,00 درهم بعلّة أن السومة الكرائية تبين لها من خلال العقد أنها محددة في مبلغ 15000,00 درهم ، والحال أنه لا يوجد أي عقد مكتوب بمفهومه القانوني طبقاً للفصل في المناقشة أعلاه وأن السومة الكرائية محددة بين الطرفين شفويا بإقرارهما معا والخلاف كان على قدرها و المحكمة ركنت إلى وسيلة إثبات غير قانونية فيكون ردها لطلب العارضة بهذا الخصوص عديم الأساس لذلك تلتمس العارضة إلغاء الحكم المستأنف في ما قضى به بخصوص الطلبين الأصلي والإضافي وبعد التصدي الحكم برفضهما والحكم من جديد برفض طلب أداء واجبات الكراء وبقبول طلب الإدخال والحكم وفق ملتسماتها ابتدائياً بخصوصه وبتمكينها من وصل الكراء متضمناً لمبلغ السومة الكرائية الحقيقية المحددة في مبلغ 6000,00 درهم وتأييد الحكم المستأنف في باقي ما قضى به من رفض طلبات المستأنف عليهما واحتياطياً الحكم بإجراء بحث في النازلة لتمكين العارضة من إثبات مبلغ السومة الكرائية وبراءة ذمتها منها بجميع وسائل الإثبات المعتبرة قانوناً .

وارفق المقال بنسخة حكم مع غلاف التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي مع طلب اضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 31/10/2024 جاء فيها أن الطاعنة بررت استئنافها في شقه المتعلق بفساد التعليل بخصوص الأداء و السومة الكرائية مستندة بذلك على الفصول 2-20-23-306 من قانون الالتزامات و العقود، ناسية أو متناسية بأن نازلة الحال مؤطرة بنص خاص، متمثل في قانون الكراء 16-49 وهي الواجبة التطبيق، وأنه سبق للسيد إبراهيم (أ.) مالك رقبة العين المكراة أن أبرم عقد صدقة بخصوص حق الانتفاع من المستحقات الكرائية لوالدته السيدة فاطمة (أ.) المستأنفة الحالية فرعياً وذلك بخصوص جميع المحلات المتواجدة بالمركب التجاري مرحباً، ومن بينها المحل التجاري موضوع الدعوى وأن العارضة لا زالت تفاجئ بتشبهت المستأنفة الأصلية بدفعها التي سبق و أن أثارها خلال المرحلة الابتدائية والتي تفتقد للمصداقية والنزاهة خاصة وأنها تعلم علم اليقين أن السيد إبراهيم (أ.) قد عمل على تفويت الحق في الكراء لوالدته بخصوص كل المحلات المتواجدة بالمركب التجاري مرحباً، وإن كان من يتقاضى بسوء نية حقيقة فهي المستأنفة الأصلية مخالفة بذلك مقتضيات المادة الخامسة من ق م م ، وذلك من خلال دفعاتها الكاذبة والمتناقضة والمفتقرة للحجج والبراهين ذلك أن المستأنفة قد تعمدت عدم ذكر عقد الكراء الرابط بينها وبين مالك الرقبة المكري الأول السيد إبراهيم (أ.) والذي أبرمته معه خلال شهر ماي من سنة 2012 تضمن سومة كرائية بمبلغ 15.000 درهم، وموقع من قبلها في حين أن السيد إبراهيم (أ.) أصر على أن السومة الكرائية يجب أن تحدد في مبلغ 20.000,00 درهم وباعتباره مهاجر مقيم بالديار الكندية فإنه سافر دون أن يوقع على عقد الكراء ظناً منه أن السومة الكرائية المضمنة بالعقد هي 20.000,00 درهم وأن المستأنفة تحاول انكار السومتين معا أي 20,000,00 درهم ولا 15.000,00 درهم وتدعي كذباً أن السومة هي 6000,00 درهم، في الوقت الذي سبق لها بمقال مختلف أمام السيد رئيس

المحكمة بواسطة دفاعها الأستاذ زهير (ب.) المحامي بهيئة بني ملال والذي يؤكد من خلاله أنها قد سبق لها وأن أبرمت عقد كراء مع السيد إبراهيم (أ.) لدى الموثق عبد الحق (ب.)، واستصدرت أمرا قضى بأمر الموثق إمدادها بنسخة من العقد وقد أدلت بنسخة منه ويشير إلى أن السومة هي 15.000,00 درهم وكان المدخل إبراهيم (أ.) يصر على مبلغ 20.000,00 درهم وأن المستأنفة سبق لها وأن عقدت عدة لقاءات مع العارضة في شخص وكيلها لتسوية وضعيتها المادية تجاه المكربة كما سبق وأن منحوها عدة آجال للأداء بالتقسيط، غير أنها في كل اتفاق لا تلتزم بالأداء وتظل تماطل وأن تعنتها وتأكيداتها الدائم والمستمر في رغبتها بعدم أداء المستحقات الكرائية المخلفة بذمتها لغاية يومه ضاربة عرض الحائط لكل المقترضات القانونية وكذا تحقيرها للحكم القضائي القاضي بالأداء المعجل للمستحقات الكرائية و الذي رفضت مرة أخرى عدم الأداء دون أي مبرر مشروع لهذا التماطل و هذا ما يؤكدده محضر الامتناع وعدم وجود ما يحجز المنجز من قبل المفوض القضائي إسماعيل (أ.) بتاريخ 2024/09/27 و الذي يفيد مرة أخرى امتناع المستأنف عن أداء المستحقات الكرائية المتخلدة بذمتها و البالغة 630.000.00 درهم وأن العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضى عقد الكراء الموقع من قبل المستأنفة تماشيا مع مقتضيات المادة 18 من ق ل ع وان التصرفات القانونية التي تثبت بالكتابة لا يجوز إثبات ما يخالفها أو يجاوزها إلا بالكتابة الشيء الذي يجعل من الإشهاد المتمسك به من قبل المستأنفة غير جدير بالاعتبار ووجب استبعاده وعدم الالتفات إليه في ظل وجود اقرار رسمي صادر عن موثق وبالتالي يتعين رد استئناف المستأنفة على هذا الأساس ولعدم ارتكازه على أي معطى قانوني سليم وبخصوص مقال الإدخال أن السيد إبراهيم (أ.) مهاجر مغربي مقيم بالديار الكندية وعلى اعتبار عدم تواجده بشكل دائم ومستمر يجعل من الصعب عليه السهر على استخلاص المستحقات الكرائية التي يحصل عليها نظير كرائته لمجموعة من المحلات التجارية الكائنة بالمركب التجاري مرحبا الجديدة وعلى اعتبار أن والدته تكون في حاجة ماسة إلى نفقتها الخاصة بالعلاج والأدوية منحها حق الانتفاع من المستحقات الكرائية العائدة له من كراء المحلات المتواجدة بالمركب التجاري مرحبا الجديدة، ومنها المحل التجاري موضوع الدعوى وذلك بمقتضى عقد صدقة مؤرخ في 2020/09/01 وذلك حتى تتمكن من استغلال المستحقات الكرائية وصرفها في احتياجاتها الضرورية والمستعجلة وعملت على رفع مجموعة من الدعاوى بهذا الخصوص وأصدرت أحكاما بالأداء المعجل للمستحقات الكرائية والمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ وأن ملكية حق الرقبة العائد للمدخل في الدعوى لا يلغي ملكية حق الانتفاع من المستحقات الكرائية لفائدة والدته المستأنف عليها ، التي تصبح لها الصفة القانونية للمطالبة بها، والتي حسمت فيها المحكمة الموقرة بالأحكام الصادرة في هذا الشأن والمشار إليها أنفاً وأن المدخل في الدعوى يؤكد مرة أخرى إلى كونه قد أبرم عقد الكراء مع المستأنفة وهذا ما تثبته الوثائق الصادرة عنها شخصيا بمقتضى المقال المختلف ومحضر تنفيذ المعاينة وكذا عقد الكراء الموقع من قبلها والمدلى به رفقة رسالة الإدلاء بالوثائق خلال المرحلة الابتدائية ويؤكد أن السومة الكرائية الحقيقية المتفق عليها مع المستأنفة الأصلية محددة بمبلغ 20.000,00 درهم وقد تضمن عقد الكراء مبلغ 15.000,00 درهم وتم التوقيع عليه من قبلها في حين ظلت خانة العارض غير موقعة لأنه عارض أن يكون مبلغ الكراء 15.000,00 درهم وظل متمسكا بمبلغ 20.000,00 درهم الشيء الذي يتعين معه الحكم بإخراجه من هاته الدعوى على أساس أنها دعوى أداء مستحقات الكراء لفائدة العارضة السيدة فاطمة (أ.) المالكة لحق الانتفاع من المستحقات الكرائية وان محكمة الدرجة الأولى قد صادفت الصواب حينما اعتبرت أن العلاقة الكرائية ثابتة بين المستأنفة الأصلية والمستأنف عليها السيدة فاطمة (أ.) التي حلت محل المطلوب إدخاله في جميع الحقوق المترتبة عن عقد الكراء فأصبحت لها المصلحة والصفة بشكل قانوني ومباشر بعد انتقال حق انتفاع المحل إليها عن طريق عقد الصدقة المؤرخ في 2020/09/10 وبالنسبة للمقال المضاد أن المستأنفة الأصلية تشغل على سبيل الكراء أهم المحلات التجارية المملوكة للعارضة والمتواجدة بالمركب التجاري مرحبا المشتملة على ست طوابق وأنها لا زالت تزعم كذبا أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 6000 درهم متناسية عقد الكراء الموقع من قبلها والذي حدد السومة الكرائية في مبلغ 15.000,00 درهم خاصة إذا ما رجعت المحكمة إلى الخاصيات والمميزات الاستثنائية للمحل موضوع الدعوى، لا سيما الموقع الإستراتيجي الهام المتواجد في القلب النابض لمدينة الجديدة والمطل على الواجهة البحرية والممتد على أكبر شوارع المدينة، هذا فضلا عن كون مقارنة السومة الكرائية المكروى بها المحلات التجارية المماثلة للمحل موضوع النزاع من حيث الموقع والواجهة والخصائص والمميزات الإيجابية والاستثنائية والمساحة فإنها تفوق بكثير السومة الحقيقية المحددة في مبلغ 20.000,00 درهم وأنه أمام وجود عقد الكراء واضح ومستوفي لكل الشروط المتطلبة قانونا، وحيث أن السومة الحقيقية المتفق عليها محددة في مبلغ 20,000,00 درهم وليست 6000 درهم حسب زعم المستأنفة الأصلية وحيث أنه أمام عدم إثبات ما يفيد أداء المدعى عليها للمستحقات الكرائية المتخلدة بذمتها لغاية يومه فهي تعد تماطلا ووجب الحكم عليها بالأداء والإفراغ والحكم وفق ملتزمات العارضة المسطرة

بمقالها الافتتاحي بهذا الخصوص، مع رد استئناف المستأنفة الأصلية لعدم ارتكازه على أي أساس قانوني سليم حسب ما خلصت إليه محكمة الدرجة الأولى وبخصوص الاستئناف الفرعي أنه بالرجوع إلى المقال الأصلي للعارضة وكذا مقالها الإضافي فإنها طالبت بواجبات الكراء عن المدة الممتدة من 2020/09/01 إلى غاية 2023/05/31 بواسطة المقال الافتتاحي كما طابت بالمدة من 2023/10/01 إلى غاية 2024/05/31 بواسطة المقال الإضافي حيث بين الطلبين ثم إغفال أربعة أشهر دون المطالبة بها وهي المدة الممتدة من 2023/06/01 إلى غاية 2023/09/30 بسومة كرائية شهرية حددت في مبلغ 20.000,00 درهم، ويقابلها مبلغ 80.000,00 درهم وأن المحكمة اعتبرت أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 15.000,00 درهم، وقضت لفائدة العارضة بمبلغ 615.000,00 درهم عن 41 شهرا فقط، في الوقت الذي بلغ عدد الشهور الغير مؤداة إلى حين تقديم الطلب الإضافي 45 شهرا وليس 41 شهرا وبالتالي تكون العارضة قد حرمت من قيمة المستحقات الكرائية عن أربعة أشهر وهو ما يجعلها محقة في المطالبة بها على التفصيل الآتي: 20.000,00 سومة الكراء x 45 شهر 900.000,00 درهم ولما كانت المحكمة قضت فقط بمبلغ 615,000,00 درهم فإنه يكون من الضروري إعادة احتساب الشهور التي لم يقع أدائها وعددها أربعة أشهر وجب فيها مبلغ 80.000,00 درهم ويجب إضافتها إلى المبلغ المحكوم به ابتدائيا ليكون المجموع الواجب لفائدة كما سبق بيانه هو 900,000,00 درهم كما أن العارضة التمس من المحكمة بمقتضى مقالها الأصلي الحكم لها بالأداء والمصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي توصلت به المكترية غير أن المحكمة وبعدما قضت لفائدتها بالأداء على النحو المفصل أعلاه فإنها رفضت الإفراغ بعله أن الإنذار لم يتم تضمينه بما يفيد الرغبة الصريحة بإنهاء العقد والإفراغ وأن التخلف عن أداء واجبات الكراء التي حل أجلها دون مبرر مشروع رغم التوصل بالإنذار ومرور الأجل الممنوح يجعل واقعة التماطل قائمة التي تعتبر مبررا للمطالبة بإنهاء العقد ولو لم تتم الإشارة إلى ذلك في الإنذار الموجه للمكترية. لأنه بالرجوع إلى مقتضيات المادة 26 من القانون 49.16. المتعلق بكراء المحلات التجارية فإنه لم يحدد من بين شروط صحة الإنذار تضمينه بعبارته إنهاء العقد بل اشترط فقط ضرورة تضمينه بالسبب المعتمد ومنح أجل الإفراغ المحدد بمقتضى القانون وهو 15 يوما في وضعية العارضة المتعلقة بعدم أداء واجب الكراء وأن السبب الذي أسس عليه انذار العارضة هو عدم أداء واجبات الكراء تحت طائلة سلوك المساطر القانونية المتاحة للمكترية وبالتالي يكون الإنذار استجمع جميع الشروط المنصوص عليها قانونا، وكان يجب على المحكمة المصادقة عليه وخاصة أنه يتعلق بعدم الأداء أما فيما يخص الأجل الممنوح فهو الأجل المنصوص عليه قانونا بمقتضى المادة 26 من القانون 49.16 والمحدد في 15 يوما وكون المحكمة ذهبت إلى ما هو وارد بالعقد فهذا العقد تم توقيعه من قبل المستأنفة الأصلية فقط مما يجعله إقرارا منها يلزمها فقط ولا يلزم العارض الذي لم يكن وقع على العقد بعد وأن المستأنفة لم تتمسك بهذا الدفع الذي لا يحق للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها الأمر الذي يكون معه طلب المصادقة على الإنذار مشروعاً ومبرراً وليس به ما يعيبه ويتعين الاستجابة له وحول الطلب الإضافي أمام محكمة الاستئناف التجارية أن بين تاريخ تقديم الطلب الإضافي ابتدائيا وتاريخ تقديم هذا الاستئناف ترتبت بذمة المكترية واجبات كراء جديدة عن الشهور اللاحقة للطلب الإضافي الابتدائي، وهو ما يجعل المستأنفة فرعيا محقة في المطالبة بها أمام هذه المحكمة باعتبارها ناتجة ومتفرعة عن الطلب الأصلي وأن المحكمة التجارية قضت بواجبات الكراء لفائدة العارضة إلى غاية 2024/05/31 ، وأنه إلى غاية تقديم هذا الطلب سترتب بذمة المكترية شهور أخرى عن المدة الممتدة من فاتح يونيو 2024 إلى غاية متم نونبر 2024 أي 6 أشهر وجب فيها مبلغ 120.000,00 درهم يجب الحكم بها أيضا لذلك تلتمس العارضة أولا حول الجواب على الاستئناف تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله وفق الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي أدناه ثانيا حول الاستئناف الفرعي الحكم لفائدة العارضة بمبلغ 80,000,00 درهم، الذي يمثل واجبات الكراء عن 04 أشهر التي لم يتم احتسابها من المدة المطالب بها ابتدائيا 2020/09/01 إلى غاية 2024/05/31، وفق ما تم بيانه أعلاه، وإضافة هذا المبلغ للمبالغ المحكوم بها ابتدائيا والغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم المصادقة على الإنذار وبعد التصدي الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنفة الأصلية بتاريخ 2023/05/22 مع ترتيب الأثر القانوني عن ذلك بإفراغ المكترية من المحل موضوع الطالبة بالواجبات، هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها ثالثا وكذا مبلغ 120.000,00 درهم عن الطلب الإضافي الذي يمثل المبالغ الكرائية المترتبة بذمة المكترية عن المدة اللاحقة عن الطلب الذي قدم ابتدائيا، من 2024/06/01 إلى غاية متم نونبر 2024 أي 6 أشهر بحسب سومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 20.000,00 درهم وتحميل المستأنفة أصليا جميع الصوائر.

وبناء على مذكرة تعقيب وجواب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 21/11/2024 جاء فيها أنها تؤكد ما سطرته في

مقالها الاستثنائي و المؤطر بالنصوص القانونية الواجبة التطبيق في نازلة الحال وبخصوص طلب الإدخال أن ما جاء بالمذكرة الجوابية للمستأنف عليها بخصوص طلب الادخال في الدعوى على اعتبار كون المدخل فقط مالك للرقبة و أن والدته هي من تملك حق الانتفاع ، فهو فيه سوء فهم لطلب العارضة ذلك أن المدخل في الدعوى هو من أبرم عقد الكراء الشفوي مع العارضة و هو من كان يتسلم السومة الكرائية يدا بيد وفق الثابت من الإشهادات المدلى بها ويتبين من خلال مذكرات الخصوم في الملف أنها مؤسسة على نفس النقط ونفس الأسانيد مما يفيد كونه هو المتقاضي الأساسي باسم والدته و أن غايته من رفع الدعوى الحالية هي التنكر لعقد الكراء الشفوي المبرم مع العارضة وللسومة الكرائية التي يقبضها يدا بيد ومن تم فإن الغاية من إدخاله في الدعوى الحالية هو إثبات ما سبق ذكره فضلا عن كونه مالكا للمحل رفقة والدته ، مما يكون معه طلب الادخال مؤسسا وما دفعت به المستأنف عليها من دفوع غير جدير بأي اعتبار وبخصوص الجواب على استئناف المستأنف فرعي أن المستأنف عليها أصليا لم تلتمس قط في إنذارها إفراغ العارضة للمحل و إنما التمس أداء السومة الكرائية و دعاها مؤطرة في إطار المصادقة على الإنذار و الحكم المستأنف قد استجاب لطلبها المتعلق بالأداء لكونه هو المضمن فقط بالإنذار و لا يمكن الاستجابة لطلب غير مضمن بالإنذار موضوع الدعوى إضافة لكون الدعوى الحالية غير مؤطرة بمقتضيات ظهير 49-16 استنادا لصريح المادة الثانية من نفس القانون البند الخامس منها و التي تخرج عقود كراء المحلات التجارية المتواجدة بالمراكز التجارية من دائرة تطبيق الظهير المذكور وبالتالي فإن مقتضيات المؤطرة لنازلة الحال هي مقتضيات قانون الالتزامات و العقود عكس ما جاء بمقال المستأنف عليها فيكون الحكم المستأنف صائبا لما قضى برفض طلب الإفراغ المقدم من قبل المستأنفة فرعيًا وأن العارضة لم يسبق لها أن توصلت بحوالة الحق بشكل رسمي وفق ما يقتضيه القانون ، إذ أنه لا يكفي مجرد إشعار دون إرفاقه بالعقد موضوع الحوالة و أن يكون التبليغ بشكل رسمي حتى ينتج أثره القانوني وفقا لنص الفصل 195 من ق ل ع وأن العارضة بعد أن أشعرت بما أسمته المستأنف عليها إخبارا بالحوالة رغم كونه لم يرفق بعقد الحوالة بشكل رسمي فإنها بادرت إلى إشعارها بكونها ظلت تؤدي السومة الكرائية المتفق عليها بموجب العقد الشفوي المبرم بينها و بين المكري المسمى إبراهيم (أ.) و المحدد في مبلغ 6000,00 درهم كان يتسلمها مباشرة من العارضة دون أن يمكنها من وصل الكراء وأنه ما دامت العارضة لم تبلغ بالوثيقة المثبتة لحوالة الحق ، فإن الإنذار موضوع الطلب يبقى غير مرتب لأي أثر قانوني و تبعا لذلك مبني على سبب غير صحيح مما يكون معه باطلا و غير ذي أثر في مواجهة العارضة و الحكم الطعين لما استجاب له في الشق المتعلق بالأداء يكون غير مؤسس ، و أن رفضه في شق الإفراغ جاء مؤسسا وأن المحل المكترى كان بداية في ملك العارضة وعملت على تفويته للمسمى إبراهيم (أ.) مقابل احتفاظها بالأصل التجاري ، على أن يتم تحديد السومة الكرائية بموجب عقد بينهما و أن العارضة اتفقت مع المفوت له إبراهيم (أ.) على عقد كراء شفوي تم تحديد السومة الكرائية فيه في مبلغ 6000,00 درهم بعد أن تعذر إبرام عقد كتابي لعدم اتفاق الأطراف على شروطه، و أن المسمى إبراهيم (أ.) ظل يماطل العارضة في تسليمها وصل الكراء أو إبرام عقد مكتوب محدد الشروط وظل يقبض السومة الكرائية بشكل مستمر، و أن العارضة تتوفر على شهود إثبات هذه الوقائع و أن العارضة بادرت بالجواب على الإخبار و الإنذارين المتوصل بهما من المستأنفة فرعيًا و أكدت لها أن السومة الكرائية هي 6000,00 درهم وليست 20000,00 التي زعمتها في الإنذار و أن المكري الأول إبراهيم (أ.) ظل يقبضها بشكل منظم و مستمر و أدلت المستأنفة فرعيًا بعقد هبة بموجبه وهبها المسمى إبراهيم (أ.) حق الانتفاع بالعقار موضوع المحل المكترى كما أدلت بشهادة الملكية و التي تتضمن أن المسمى إبراهيم (أ.) يملك حق رقبة العقار و أن موجه الإنذار و رافع الدعوى هو المسماة فاطمة (أ.) و هو تناقض يسقط دعوى المستأنف فرعيًا فضلا على كون العارضة لم تبلغ بعقد حوالة الحق بشكل رسمي كما سبق الإشارة أعلاه كما أن العارضة لا زالت دائنة له بمبالغ مالية تهرب من أدائها و العارضة ستسلك المساطر القانونية في مواجهته و أن المسمى إبراهيم (أ.) اختار هذه الطريقة للتنكر لعقد الكراء ويغتنى على حساب العارضة بشكل غير مشروع و يفرغها من المحل التجاري ، ففوت حق الانتفاع لوالدته المستأنفة فرعيًا و جعلها في مواجهة العارضة و اختلفوا سومة كراء وهمية ليفرغوا العارضة من المحل و أن العارضة مستعدة لإثبات هذه الوقائع بكافة وسائل الإثبات المتاحة قانونا بما فيها شهادة الشهود إذا ما ارتأت المحكمة الموقرة إجراء بحث في النازلة و بخصوص الطلب الإضافي فهو غير مؤسس من حيث الواقع و القانون لكون مبلغ السومة الكرائية الحقيقي هو 6000,00 درهم و ليس ما تزعمه المستأنفة فرعيًا مما يناسب سماع الحكم برفض طلبها الإضافي لذلك تلتمس العارضة بخصوص مذكرة التعقيب رد جميع دفوع المستأنف عليها أصليا و الحكم وفق ملتزمات العارضة بمقالها الاستثنائي وبخصوص الاستئناف الفرعي برفضه وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ وبخصوص الطلب الإضافي برفضه.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 21/11/2024 والتي يلتزمان من خلالها تأكيد جميع الدفوع والاجوبة التي تقدمت بها المستأنف عليها السيدة فاطمة (أ) في مذكرتها المدلى بها لجلسة 31/10/2024

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 21/11/2024 حضر نائباً الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزاً و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 28/11/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة أصلياً على الحكم المستأنف فساد التعليل بخصوص الاداء والسومة التي تم اعتمادها باعتبار ان العلاقة الكرائية تقوم على اساس عقد شفوي والذي تم بمقتضاه تحديد السومة الكرائية في 6000,00 درهم.

وحيث انه ولما كان عقد الكراء عقداً رضائياً وفق ما نص عليه الفصل 627 من ق.ل.ع فيمكن اثباته بكافة الوسائل المتاحة قانوناً شريطة ان تكون واضحة وتدل دلالة كافية على حصول التراضي بين طرفيه على كراء منفعة عقار خلال فترة معينة ومقابل أجره محددة، وان محكمة البداية حينما اعتبرت ان العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضى العقد العرفي والموقع عليه من قبل المكترية تبقى على صواب طالما ان العقد المذكور قد تضمن ما يكفي من العناصر التي تدل على رضی الطرفين بالعقد وشروطه وتم تنزيل مقتضياته من استغلال للعين المكراة وأداء مقابل هذا الاستغلال، اما ما تمسكت به الطاعنة من عقد شفوي يؤطر علاقتها التعاقدية بالمستأنف عليها وعلى اساس سومة محددة في 6000,00 درهم فليس بالملف ما يثبت فسخ العقد العرفي والمذيل بتوقيعها غير المنازع فيه والذي يظل قائماً ومسترسلاً ومنتجاً لكافة آثاره طالما لم يتم الطعن فيه بالفسخ أو البطلان لاختلال اي من أركانه أما بالنسبة لما اثارته من منازعة المستأنف عليها حول السومة الكرائية والتي تضمنها العقد المشار اليه فلا يمكن الركون اليه للقول بعدم نفاذه في مواجهة طرفيه تبعاً لاعتباره من قبل المستأنف عليها والتي اعتمده كحجة لاثبات العلاقة الكرائية وأدلت به كأساس لدعواها باعتبار ان من أدلى بحجة فهو قائل بما فيها.

وحيث انه وبخصوص مقال ادخال الغير في الدعوى وهو المكري السابق فانه وطالما أن المستأنف عليها قد حلت محله في جميع حقوقه والتزاماته التي ترتبت عن عقد الكراء فلا أساس لطلب ادخاله في الدعوى طالما لم تتقدم الطاعنة في مواجهته بأية طلبات أما ما تمسكت به من استخلاص لواجبات الكراء من قبله فليس ضمن وثائق الملف ما يثبت واقعة الاداء لأي من المكري السابق او المكريية الحالية وهو ما يجعل ما اثير على غير أساس أما بخصوص التواصيل الكرائية المطالب بها من قبلها فان الطاعنة لم تثبت تنفيذها لالتزامها ببراءة ذمتها من واجبات الكراء حتى يتسنى لها المطالبة بالتواصيل عن المدة المؤدى عنها وأن محكمة البداية كانت على صواب بردها الطلب بخصوص ذلك.

وحيث ارتكزت المستأنفة فرعياً في طعنها على كونها قد اغفلت بمقتضى مقالها الافتتاحي وطلبها الاضافي المدلى به خلال المرحلة الابتدائية المطالبة بواجبات الكراء عن الفترة ما بين فاتح يونيو 2023 وتم شتنبر 2023 ملتزمة الحكم لها بالواجبات الكرائية عن الفترة المذكورة.

وحيث ان الطلب بخصوص المدة التي تم اغفالها والتي تهم الفترة المشار اليها اعلاه يجب ان يقدم في اطار طلب اضافي مؤدى عنه طالما ان ما تنعاه الطاعنة من اغفال انما كان صادراً عنها وان المحكمة الابتدائية قضت بمقتضى حكمها في حدود طلباتها المحددة بمقتضى مقالها الافتتاحي وطلبها الاضافي وهو ما يجعل الطلب على هذا الأساس غير مقبول باعتباره غير مؤطر قانوناً.

وحيث تمسكت الطاعنة بكون مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 لم تشترط لصحة الانذار تضمينه عبارة انتهاء العقد.

حيث ان ما اثارته الطاعنة لا يستقيم وشروط دعوى المصادقة على الانذار باعتبار ان القانون قد أوجب على المكري ان يطلب من المكترية صراحة في الانذار بإفراغ العين المكراة لتبرير انتهاء العقد متى ثبت جدية السبب المؤسس عليه ولا يكفي التلويح بسلوك

المساطر القانونية وأن محكمة البداية كانت على صواب فيما نحت إليه ولم تخالف أي مقتضى قانوني. وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

في الطلب الاضافي:

حيث التمسست المستأنف عليها الحكم لها بواجبات الكراء عن الفترة المتراوحة ما بين فاتح يونيو 2024 و متم نونبر 2024 بحسب سومة شهرية قدرها 20.000 درهم.

وحيث أن الطلب الاضافي يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الاصلي والتي يجوز المطالبة بها أمام محكمة الاستئناف عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق.م.م.

وحيث ان المكترية لم تنازع في استمرار استغلالها للعين المكراة وهو ما يلزمها باداء مقابل هذا الانتفاع ووفق السومة المحددة بمقتضى العقد العرفي الرابط بين الطرفين طالما لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يفيد تعديل هذه السومة اتفقا او قضاء، مما يتعين معه الاستجابة للطلب باعتماد السومة المذكورة والمحددة في 15.000,00 درهم.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة أصليا الصائر.

لهذه الأسباب

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي والطلب الاضافي.

في الموضوع: برد الاستئنافين الأصلي والفرعي وتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

في الطلب الاضافي: بأداء المستأنفة أصليا لفائدة المستأنف عليها واجبات الكراء عن الفترة المتراوحة ما بين فاتح يونيو 2024 و متم نونبر 2024 بما قدره 90.000,00 درهم وتحميلها الصائر.