

**La preuve de la restitution des
clés d'un local commercial
incombe au preneur et ne peut
résulter de la seule production
de factures d'électricité à
consommation nulle (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64886	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5264
Date de décision 20221124	N° de dossier 2022/8206/441	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Restitution des clés, Prescription, Paiement des loyers, Loyer, Libération des lieux, Factures d'électricité, Consommation nulle, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Arriérés locatifs		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve de la fin du bail et la prescription de la créance de loyers. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement. L'appelant soutenait avoir libéré les lieux et remis les clés plusieurs années auparavant, invoquant comme preuve l'absence de consommation d'électricité, et soulevait subsidiairement l'irrégularité de la mise en demeure et la prescription de la créance. La cour retient que la cessation de la consommation des fluides ne constitue pas une preuve de la restitution des locaux, laquelle n'est pas établie en l'absence d'un acte formel de remise des clés. Elle relève au contraire que le bailleur a dû obtenir une ordonnance judiciaire pour reprendre possession du local, ce qui contredit l'allégation d'une restitution amiable. La cour écarte également les moyens tirés de l'irrégularité de la sommation de payer, régulièrement signifiée, et de la prescription, l'action ayant été introduite dans le délai légal après l'acte interruptif. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة مرية (ف.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 18/01/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 2681 بتاريخ 05/03/2015 في الملف عدد 7395/8202/2013 و القاضي في منطوقه في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 129.800,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة 1/08/2005 إلى متم يونيو 2010 للمحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] الدارالبيضاء وتحديد الإكراه البدني في الأدنى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث بلغت المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 03/01/2022، و تقدم باستئنافه بتاريخ 18/01/2022 ، مما يكون استئنافها 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 اسماعيل (ع.) تقدم بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 24/06/2013 جاء فيه أنه يملك الملك المسمى دار بن الشيخ ذو الرسم العقاري عدد D/21430 المؤجر منه المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] الدارالبيضاء للمدعى عليها بسومة شهرية قدرها 2200,00 درهم وأن هذه الأخيرة امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمتها ابتداء من 1/08/2005 إلى غاية متم شهر يونيو 2010 مما اضطر معه العارض إلى توجيه إنذار غير قضائي يطالب من خلاله أداء المدعى عليها للعارض الواجبات الكرائية من 1/08/2005 إلى متم يونيو 2010 أي 59 شهر والتي وجب فيها 129.800,00 درهم وأن المدعى عليها توصلت شخصيا بالإنذار ولم تبادر بالأداء. ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة العارض الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من 1/08/2005 إلى متم شهر يونيو 2010 أي واجب 59 شهرا والتي وجب فيها مبلغ 129.800,00 درهم وبأدائها تعويض عن المماطلة التعسفية قدره 15.000,00 درهم وغرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في أقصى ما ينص عليه القانون وتحميل المدعى عليها كافة المصاريف. مرفقا مقاله بشهادة الملكية ونسخة من عقد كراء ونسخة من الإنذار غير القضائي عليه تأشيرة التبليغ.

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 حول إفراغ المستأنفة للمحل المكثري منذ سنة 2002 وتسليمها المفاتيح للمكثري فإن الأصل في الأحكام أن تكون معللة تعليلا كافيا، وحيث أنه بالرجوع إلى الحيثيات التي بنت عليها محكمة الدرجة الأولى قرارها نجدها ناقصة ولم تعلل الحكم تعليلا كافيا. فمحكمة الدرجة الأولى في حيثياتها لم تعلل حكمها تعليلا كافيا، حيث أنها إعتمدت فقط على عقد الكراء الذي أدلى به المدعي، دون أن تبحث في مدى قيام العلاقة الكرائية واستمراريتها، فالعارضة كانت تستغل هذا المحل قبل سنة 2002 لترويج منتجاتها تحت اسم شركة (س. ر. ف.)، إلا أنها لم تعد تكتريه منذ مدة طويلة ابتداء من سنة 2002 حيث غادرته وسلمت مفاتيحه لصاحبه، ولعل ما يؤكد ذلك هو فاتورة استهلاك الكهرباء الصادرة تحت اسم شركة (س. ر. ف.) عن

شركة ليديك التي تحمل اسم العارضة واسم علامات المنتوجات التي كانت تروجها في هذا المحل والتي لم تعد تسجل أي استهلاك للكهرباء منذ سنة 2002 بحيث وصلت إلى 00 كيلواط في الشهر، فكيف يعقل أن تستغل العارضة هذا المحل ولكنها لا تستغل مادة الكهرباء، فهذه إذن قرينة قاطعة على كون العارضة لم تعد تشغل هذا المحل منذ سنة 2002 وأن المستأنف عليه يريد فقد الإثراء على حساب العارضة دون موجب قانوني، كما أنه سبق له وأن استصدر حكما آخر في مواجهة المستأنف يقضي فقط بالأداء عن الفترة الممتدة من 2005/08/01 إلى متم يوليو 2010 ولم تطالب فيه بالإفراغ وهذه حجة ضد المستأنف عليه كما أنها بلغت به في نفس الوقت الذي بلغت به بهذا الحكم مما يجعل المبالغ المطالب بها غير مستندة على أي أساس قانوني وواقعي سليم وحول أن المستأنف عليه يطالب بالوجبات الكرائية للفترة الممتدة من من 2010/07/1 إلى متم يوليو 2013، وأنه لم يتقدم إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقاله إلا بتاريخ 2013/07/24 مما يفيد أن المبالغ المطالب بها قد طالها التقادم وحول عدم سلوك المستأنف عليه المسطرة الإنذار فإنه وكما هو معلوم حتى تتحقق واقعة مطل المدين، فيجب أن يوجه إليه الدائن انذارا صريحا بوفاء هذا الدين ويجب أن يحصل هذا الإنذار كتابة، كما يجب أن يتوصل به المدينة وأنه بالرجوع إلى نازلة الحال وأن المستأنف عليه قد ذكر في مرفقات مقاله الرامي إلى الأداء بنسخة من الإنذار غير القضائي وعليه تأشيرة التبليغ حسب زعمه، في حين أنه برجعنا إلى ملف النازلة ونجده خاليا مما يفيد توصل المستأنف بهذا الإنذار وهو ما سيتضح للمحكمة عند اطلاعه على الملف الابتدائي وأن الإنذار في دعاوى الأداء يعتبر من الإجراءات الأمرة التي يترتب على عدم احترامها بطلان سائر الإجراءات اللاحقة له ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي القول بالحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث في النازلة قصد إثبات كون العارضة لم تعد تكتري هذا المحل منذ سنة 2002 وسلمت للمكري مفاتيح المحل المكتري والتصريح بتحميل المستأنف عليه الصائر. أرفق المقال ب: نسخة تبليغية من الحكم رقم 3245 و طي التبليغ وبيان فاتورة الكهرباء ونسخة من الحكم 2681 ونسخة من طي تبليغ الحكم 26581 .

و بناء على إداء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 03/03/2022 التي جاء فيها أن الأصل أن التقاضي يكون بحسن النية و طبقا للمادة 5 من ق م م وأن المستأنفة ثبت أنها تتقاضى خلافا للمادة أعلاه ذلك أن هذه الأخيرة تزعم أن المحل التجاري الذي كان موضوع النزاع و الكائن بالرقم [العنوان] الدار البيضاء كان يستغل تحت اسم شركة (س. ر. ف.) إلا أنه برجع المحكمة الموقرة إلى وثائق ملف النازلة و إلى عقد الكراء سوف يلاحظ أنه ابرم بين العارض و المستأنفة السيدة مرية (ف.) بصفة شخصية و الذي اتفق الطرفين بأن المحل التجاري المكتري سيخصص لبيع و شراء و الانتحار في شبه المواد الصيدلية و الطبية و الجراحية و ما شابههما من تجارة لا تسبب الازعاج دون ذكر أو تضمين في عقد الكراء بأن المحل التجاري موضوع النزاع سوف يستغل من طرف شركة (س. ر. ف.) هذا من جهة و من جهة أخرى ، فإنه أثناء سريان العلاقة الكرائية امتنعت المستأنفة عن أداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمتها ابتداء من فاتح يوليو 2010 و إلى غاية شهر يوليو 2012 أي واجب 25 شهرا و التي وجب فيها تأدية مبلغ 55000,00 درهم غير شاملة لواجب النظافة و أن العارض اضطر بأن يبعث لها انذارا في الموضوع بواسطة المفوض القضائي السيد شاكرا (ع.) و الذي توصلت به شخصيا حسب وطنيتها [رقم بطاقة التعريف] و ذلك بتاريخ 2012/07/19 ولم تبادر بأداء ما بذمتها داخل الأجل الممنوح لها و هو أجل أقصاه 15 يوما تبتدئ من تاريخ التوصل الفعلي بفحوى الإنذار الغير القضائي المؤرخ في 2012/07/09 و أن العارض اضطر بعد ذلك أن يتقدم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال من أجل الأداء و الإفراغ و الذي اسفر عن صدور الحكم التجاري عدد 3245 الذي قضى بالأداء و الإفراغ إلا أن المستأنفة تريد بشتى الطرف التملص من أداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمتها بدعوى أن المحل التجاري يستغل من طرف شركة (س. ر. ف.) و الحال أن هذه الأخيرة ليست طرفا في عقد الكراء المبرم بين العارض و المستأنفة مرية (ف.) بصفة شخصية كما هو واضح من عقد الكراء المشار إليه أعلاه ثم ان المستأنفة في اطار التقاضي بسوء النية تزعم أنها غادرت المحل التجاري موضوع النزاع وسلمت سنة كه صاحبه العارض السيد إسماعيل (ع.) دون أن تكلف نفسها عناء اثبات هذه الراقية استنادا لمقتضيات المادة 399 من ق ل ع و أن العارض من أجل اظهار الحقيقة على انظار هذه المحكمة يشير أن المحل التجاري موضوع النزاع استرجع عن طريق القضاء و بمقتضى أمر استعجالي بتاريخ 2014/02/25 تحت عدد 795 في الملف الاستعجالي عدد 2013/1/2997 و ذلك بطبيعة الحال بعد اجراء بحث بواسطة الشرطة و تعليق اعلان بالاسترجاع على باب المحل المطلوب استرجاعه وأنه هكذا فإن المحل التجاري موضوع النزاع استرجع عن طريق القضاء بمقتضى الأمر الاستعجالي عدد 795 و ليس كما زعمت

المستأنفة عبتنا أن واقعة تسلم المفاتيح كانت سنة 2002. كما أن المستأنفة دفعت أيضا بأن الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من 2010/07/01 وإلى متم يوليو 2013 قد طالها التقادم و الحال أن الواجبات الكرائية تمت المطالبة في ابانها و بالتالي فإن المبالغ المحكوم بها بمقتضى الحكم التجاري تحت عدد 3245 تبقى قابلة للتنفيذ طالما أنه لم يمر عليها أمد 30 سنة طبقا للفصل 428 من ق م م وأخيرا فإن المستأنفة دفعت بأن الإنذار في دعاوي الأداء يعتبر من الإجراءات الامرة التي يترتب على عدم احترامها بطلان سائر الإجراءات اللاحقة و الحال أن الدفع المثار من طرف المستأنفة يعوزه السند القانوني خاصة و أن المطالبة بأداء الكراء فقط لا يتوقف عن وجود انذار في الموضوع إلا أنه حسما لكل نقاش في هذه القضية يدلي العارض بنسخة من الإنذار غير القضائي الذي توصلت به المستأنفة شخصيا بتاريخ 2012/07/19 حسب بطاقتها الوطنية [رقم بطاقة التعريف] و الذي استندت عليه محكمة الدرجة الأولى في حكمها القاضي بالاداء و الافراغ تحت عدد 3245 وأخيرا فإن الحكم المستأنف تحت عدد 3245 وقع استئنائه و اسفر عن صدور قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/12/16 تحت عدد 3524 في الملف التجاري 20/8206/2215 ، وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنف مبلغ 17600,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح غشت 2013 إلى منتم مارس 2014 مع الصائر وأنه هكذا يتضح أن الدعوى الحالية بمقتضى المقال الحالي سبق البث فيها من طرف هذه المحكمة بمقتضى القرار الاستئنائي أعلاه ، ملتصا أساسا الحكم بعدم قبول الاستئناف الحالي شكلا و احتياطيا موضوعا التصريح برد الاستئناف المثار من طرف المستأنفة مع الحكم بتأييد و اقرار الحكم المستأنف استنادا للقرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2020/12/16 تحت عدد 3524 في الملف التجاري عدد 20/8206/2215. والتصريح بتحميل المستأنفة كافة المصاريف. أرفقت ب: صورة شمسية من عقد كراء محل تجاري مصادق عليه وصورة شمسية من محضر تبليغ انذار غير قضائي توصلت به المستأنفة شخصيا وصورة شمسية من الامر الاستعجالي عدد 795 وصورة شمسية من القرار الاستئنائي عدد 3524. وصورة شمسية من طلب تبليغ و تنفيذ حكم تجاري.

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة تعقيب بواسطة نائبتها بجلسة 30/03/2022 التي جاء فيها بخصوص عقد الكراء فإن المستأنف عليه يحاول تغليب المحكمة الموقرة بمزاعم تتعلق بأن العارضة تدعي بكون المحل موضوع النزاع كان يستغل تحت إسم شركة (س. ر. ف.)، وبالرجوع إلى المقال الإستئنائي لا نجد فيه أي إدعاء من هذا القبيل ولم يسبق للعارضة وأن ادعت هذا الأمر، فالعقد كان مبرما بينها وبين المستأنف عليه وأن إسم شركة (س. ر. ف.) هو اسم للعلامة التجارية التي كانت تستغلها العارضة فقط وليست بشركة، وأن المستأنف عليه يحاول تغليب المحكمة الموقرة بهذه الدفوع الواهية في غياب أي إدعاء يه العارضة وحول فسخ عقد الكراء وتسليم المفاتيح للمستأنف عليه فإنه ادعى بأن العارضة تتقاضى بسوء نية لكونها تزعم أنها غادرت المحل التجاري موضوع النزاع وسلمته مفاتيحه سنة 2002 ، دون أن تكلف نفسها عناء إثبات هذه الواقعة وأن ما يفند ما جاء في مذكرة المستأنف عليه ويؤكد كون المعارضة فعلا غادرت المحل المكتري منذ سنة 2002 هو فواتير استهلاك الكهرباء والماء التي أدلت بها العارضة والتي لم تعد تسجل أي استهلاك للكهرباء والماء منذ السنة السالفة الذكر والتي وصلت إلى 00 كيلوات في الشهر بالنسبة للكهرباء وهذه قرينة قاطعة تثبت كون المعارضة سلمت المفاتيح فعلا للمستأنف عليه سنة 2002 وبخصوص تقادم الواجبات الكرائية المطالب بها اعتبر المستأنف عيله أن الواجبات الكرائية لم تتقادم لكونه قام بالمطالبة بها في إبانها وبالتالي فإن المبالغ المحكوم بها بمقتضى الحكم التجاري عد 3245 تبقى قابلة للتنفيذ طالما لم يمر عليها أمد 30 سنة حسب زعمه وحيث أجل 30 سنة الذي دفع به المستأنف عليه إنما يتعلق بتنفيذ الأحكام وليس بالمطالبة بالحق الذي يجب أن يتم داخل أجل 5 سنوات تحت طائلة سقوط الحق بالتقادم وبخصوص استئناف الحكم عدد 3245 و صدور قرار عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2020/12/16 تحت عدد 3524 في الملف عدد 2020/8206/2215 فبدأية تود العارضة أن تؤكد بأنها تقدمت باستئناف هذا الحكم رقم 3245 الصادر في الملف عدد 2013/8202/7385 داخل الأجل القانوني، إلا أنها تفاجئ بعد إطلاعها على مذكرة المستأنف عليه الجوابية بوجود ملف استئنائي للحكم رقم 3245 السالف الذكر صدر فيه قرار استئنائي غيابي في مواجهتها ، و الحال أنها لم تبلغ بالحكم عدد 3245 السالف الذكر إلا بتاريخ 2022/01/03 لتقوم باستئنائه طبقا للقانون وأن العارضة لا علم لها بصور أي قرار إستئنائي في الملف الابتدائي موضوع هذا الإستئناف، ولم تكن تعلم حتى بوجود ملف إستئنائي غير هذا الملف الذي فتح لدى المحكمة بعد طعنها بالإستئناف، فإنها تلتزم من المحكمة مواصلة النظر في استئنائها هذا القانونيته ووقوعه داخل الأجل بعد تبليغها طبقا للقانون، ومن جهة أخرى فإن هذا الأمر الذي أثاره المستأنف عليها إنما يبين بشكل جلي تقاضيه بسوء نية وهذا واضح من خلال المقارنة بين العنوان الذي بلغت فيه العارضة بالحكم الابتدائي و بناء عليه تقدمت بمقالها الإستئنائي طبقا للقانون

وداخل الأجل وبين العنوان الوارد في القرار الإستئنافي الذي صدر غيابيا وحول الإدلاء بصور شمسية لمجموعة من الوثائق دعم المستأنف عليه مزاعمة في مذكرته الجوابية بصور شمسية لمجموعة من الوثائق وحيث أنه بالرجوع إلى الفصل 440 المشار إليه أعلاه، فإن هذه الصور الشمسية لا قيمة قانونية لها فالإثبات ، ملتزمة رد كل دفعات المدعى عليه لعدم قانونيتها وجديتها والحكم وفق طلبات العارضة المضمنة بمقالها الإستئنافي.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 20/04/2022 التي جاء فيها من حيث الدفع بخصوص عقد الكراء إن المستأنفة دفعت بأن العارض يحاول تغليب المحكمة الموقرة بأن المحل التجاري موضوع النزاع كان يستغل تحت اسم شركة (س. ر. ف.) والحال أن اسم شركة (س. ر. ف.) هو اسم العلامة التجارية التي كانت تستغلها المستأنفة فقط و ليست شركة إلا انه يرجوع المحكمة إلى المقال الاستئنافي وإلى الدفع المثار من طرف المستأنفة بخصوص افراغ المستأنفة للمحل المكتري منذ سنة 2002 و تسليمها المفاتيح للمكري سوف يلاحظ أن المستأنفة تعترف قضائيا أنها كانت تستغل المحل موضوع النزاع لترويج منتجاتها تحت اسم شركة (س. ر. ف.) إلا أنها لم تعد تكتريه منذ مدة ابتداء من سنة 2002 حيث غادرت و سلمته مفاتيحه لصاحبه مضيضة فاتورة استهلاك الكهرباء صادرة تحت اسم شركة (س. ر. ف.) وأنه هكذا يتضح أن المستأنفة كانت تتكلم عن شركة (س. ر. ف.) و ليس العلامة التجارية و من ثم فإن العارض فهو يتقاضي في اطار حسن النية و طبقا للمادة 5 من ق م م، و بالتالي لا مجال للدفع المثار من طرف المستأنفة بخصوص تغليب المحكمة و من حيث الدفع المتعلق بفسخ عقد الكراء و تسليم المفاتيح للمستأنف عليه فإن المستأنفة ادعت أنها غادرت المحل التجاري موضوع النزاع منذ سنة 2002 استنادا على فواتير مادة الكهرباء و الماء التي لم تعد تسجل أي استهلاك بخصوصها منذ سنة 2002 و بالتالي فهذه قرينة قاطعة تثبت أنها سلمت المفاتيح فعلا للعارض سنة 2002 إلا أنه يرجوع المحكمة الموقرة إلى وثائق ملف النازلة سوف يلاحظ خلوه من اية وثيقة تثبت تسلم العارض مفاتيح المحل التجاري موضوع النزاع سنة 2002 إلا أن هذه الواقعة تثبت بما لا يدع أي مجال للشك كون المستأنفة غادرت المحل التجاري موضوع النزاع مصطحبة معها مفاتيح المحل اعلاه دون تمكين العارض من تلك المفاتيح المزعومة بالإضافة إلى عدم أداء ما هو مستحق عليها من واجبات كرائية و أن الحكم الاستعجالي الذي ادلى به اعتبر أن اغلاق المحل يشكل اضرازا بمالكة يبرر تدخل قاضي المستعجلات الذي قضى باسترجاع حيازة محل العارض الكائن بالرقم [العنوان] الدار البيضاء الذي تكتريه منه السيدة مرية (ف.) وأنه مما سبق يتضح أن المحل التجاري استرجع من طرف القضاء و لم يتم تسليمه إلى العارض كما زعمت المستأنفة و أن الدفع المثار كسابقه لا يقوم على أي أساس من القانون او حتى الواقع و يتعين رده خاصة و أنما توصلت شخصا بإنذار غير قضائي بتاريخ 2012/07/19 بالمحل التجاري موضوع النزاع و من حيث الدفع بخصوص تقادم الواجبات الكرائية المطالب بها : إن المستأنفة لا تنازع بكونها توصلت بانذار غير قضائي بتاريخ 2012/07/19 و مطلوب منها أداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمتها من فاتح يوليوز 2010 وإلى غاية شهر يوليوز 2012 أي واجب 25 شهرا و التي وجب فيها تأدية مبلغ 55000,00 درهم و أنه هكذا يتضح أن الواجبات الكرائية المطلوبة في المرحلة الابتدائية لم يطالها التقادم و من ثم فإن الدفع المثار من طرف المستأنفة ليس له ما يبرره من الناحية القانونية أو حتى الواقعية. و من حيث الدفع بخصوص استئناف الحكم عدد 3245 و صدور قرار عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2020/12/16 تحت عدد 3524 في الملف عدد 2020/8206/2215 إن المستأنفة تعترف قضائيا أن عنوانها هو زنقة [العنوان] الدار البيضاء و أن هذه المحكمة اصدرت قرارا بتاريخ 2020/12/16 تحت عدد 3524 في الملف عدد 2020/8206/2215 بعد سلوك مجموعة من الاجراءات القانونية و منها جواب القيم في الموضوع الشيء الذي يفيد أنه ثمة سببية البث في هذه النازلة بمقتضى القرار الاستئنافي اعلاه ، ملتصقا اساسا الحكم بعدم قبول الاستئناف الحالي شكلا لثبوت سببية البث في النزاع شكلا و احتياطيا موضوعا التصريح برد الاستئناف المثار من طرف المستأنفة مع الحكم بتأييد و اقرار الحكم المستأنف استنادا للقرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2020/12/16 تحت عدد 3524 في الملف التجاري عدد 20/8206/2215 و التصريح بتحميل المستأنفة كافة المصاريف.

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة تعقيب بواسطة نائبها بجلسة 18/05/2022 التي جاء فيها بخصوص اسم للعلامة التجارية شركة (س. ر. ف.) فإن العقد كان مبرما بين العارضة وبين المستأنف عليه و أن اسم شركة (س. ر. ف.) هو اسم للعلامة التجارية التي كانت تستغلها العارضة فقط و ليست بشركة، و أن المستأنف وقع في خلط بين اسم العلامة و اسم الشركة في حين بقي شركة (س. ر. ف.) اسم العلامة التي كانت تستغلها العارضة و حول إثبات فسخ عقد الكراء ادعى المستأنف عليه بأن العارضة تدعي فقط فسخ عقد الكراء دون

إثبات، لكن وبالرجوع إلى مرفقات مقالها الإفتتاحي نجد أنها أدلت بوثائق إستهلاك الماء والكهرباء والتي تفيد فعلا كون العارضة قد غادرت المحل وسلمت للمستأنف عليه المفاتيح بخصوص تقادم الواجبات الكرائية لمطالبها وأن المستأنف عليه يطالب بالواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من 2010/07/01 إلى نهاية يوليو 2013 وحيث أن هذه المبالغ طالها التقادم مما يكون معه المستأنف عليه غير محق في المطالبة بهذه المبالغ، وأن العارضة غير مدينة له بأية مبالغ وبخصوص استئناف الحكم عدد 3245 وصدور قرار عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2020/12/16 تحت عدد 3524 في الملف عدد 2020/8206/2215 فإن العارضة تقدمت بهذا الإستئناف داخل الأجل القانوني بعد تبليغها بالحكم الابتدائي، وأن ما يزعمه المستأنف عليه بوجود سببية البت لا يعني العارضة في شيء طالما أن التبليغ قانوني وسليم وأن الإستئناف دخل الأجل، ملتزمة رد كل دفعات المستأنف عليه لعدم قانونيتها وجديتها والحكم وفق طلبات العارضة المضمنة بمقالها الإستئنافي.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة إسناد النظر بواسطة نائبه بجلسة 15/06/2022 التي جاء فيها أنه والحالة هذه لا يسعه إلا أن يلتمس من المحكمة التصريح برد الاستئناف المثار من طرف المستأنفة مع الحكم بتأييد و اقرار الحكم المستأنف استنادا للقرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2020/12/16 تحت عدد 3524 في الملف التجاري عدد 20/8206/2215 .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 17/11/2022 ضم خلالها بالملف الابتدائي، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 24/11/2022

التعليل

حيث بسطت المستأنفة أسباب استئنافها كما هو مسطر أعلاه.

وحيث ان دفع المستأنفة بكونها غادرت المحل موضوع الدعوى منذ سنة 2002 وسلمت مفاتيحه وان حجتها على ذلك فواتير استهلاك مادتي الماء والكهرباء التي تشير الى ان الاستهلاك منعدم يبقى غير مؤسس على اعتبار ان عدم استهلاك مادتي الماء والكهرباء لا يمكن ان يكون حجة على عدم الانتفاع بالعين المكتراه من جهة ولا يمكن في أي حال من الأحوال ان يكون حجة على افراغ العين المكتراه وتسليم المفاتيح لخلو الملف من أي وثيقة تثبت ذلك او الادلاء بمحضر يوثق عملية التسليم المدعاة امام عدم إقرار المستأنف عليه بها الذي يبقى من حقه التقدم بدعاوى قضائي من اجل الأداء فقط او الافراغ فقط للمطل او هما معا خصوصا وامام ادلاءه بما يثبت استرجاعه للمحل بواسطة امر قضائي صادر بتاريخ 25/02/2014 عدد 795 ملف استعجالي عدد 2997/1/2013، وتعين رد ما اثارته بهذا الخصوص.

وحيث ان الإنذار موضوع الدعوى توصلت به المستأنفة شخصيا بتاريخ 19/07/2012 بمقر سكنها المشار اليه في عقد الكراء الرابط بينها والمستأنف عليه المؤرخ في 02/12/1996، وذلك حسب الثابت من محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي السيد شاكرا (ع.) المدلى بهما رفقة المقال الافتتاحي للدعوى، ويتعين رد ما اثارته بهذا الخصوص.

وحيث يبقى ما اثارته المستأنفة من تقادم طلب المستأنف عليه غير واقع في محله على اعتبار ان الطلب يهدف الى أداء الوجيبة الكرائية عن المدة من 01/07/2010 الى غاية متم يوليو 2012 ، وقد توصلت بالانذار موضوع الدعوى بتاريخ 19/07/2012 والدعوى بتاريخ 24/07/2013، ليكون الطلب لم يطله أي تقادم طبقا لمقتضيات المادة 391 من ق ل ع.

وحيث انه اعتبارا لما سبق يكون ما أسست عليه المستأنفة استئنافها غير واقع في محله ويبقى الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب ويتعين تأييده وإبقاء الصائر على رفعته.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.