La qualité de bailleur n’est pas subordonnée à celle de propriétaire pour agir en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60782	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 2662
Date de décision 20230417	**N° de dossier** 2023/8206/417	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Résiliation du bail, Qualité de bailleur, Obligation de paiement du preneur, Force obligatoire du contrat, Expulsion, Distinction entre bailleur et propriétaire, Dépôt de garantie, Défaut de paiement des loyers, Contestation du droit de propriété, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée de la contestation du titre de propriété du bailleur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en résiliation et en paiement. L'appelant soutenait principalement l'absence de qualité à agir du bailleur, au motif que ce dernier n'était pas le propriétaire de l'immeuble loué, et opposait subsidiairement la compensation avec le dépôt de garantie. La cour retient que la qualité à agir du bailleur découle du contrat de bail lui-même, lequel est autonome et indépendant du droit de propriété sur le bien. Elle juge par ailleurs que la compensation avec le dépôt de garantie ne saurait être ordonnée, celui-ci ayant pour finalité de couvrir les éventuelles dégradations ou impayés en fin de bail et non les loyers courants. La cour déclare en outre irrecevable comme nouvelle en appel la demande tendant à faire prononcer la nullité du contrat. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد رشيد (ر.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 18/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/09/2022 تحت عدد8378 ملف عدد 4177/8219/2022 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى, وفي الموضوع بالمصادقة على الانذار بالأداء والافراغ الذي توصل به المدعى عليه والحكم بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 22.500,00 درهم عن المدة من 01/07/2021 الى 31/03/2022 على أساس سومة قدرها 2500 درهم وبإفراغه من العين المكراة هو ومن يقوم مقامه او بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بواجبات الكراء مع تحميله الصائر ورفض الباقي.

وحيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 05/01/2023 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و بادر الى استئنافه بتاريخ 18/01/2023 اي داخل الأجل القانوني مما يتعين التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و اجلا و اداء.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرض فيه أن المدعي يملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] المحمدية أو أنه أكرى المحل التجاري للمدعى عليه السيد رشيد (ر.) بسومة كرائية محددة في مبلغ 2500.00 درهم شهريا وأن المدعى عليه امتنع عن أداء واجبات كراء المحل التجاري المذكور من تاريخ 2021/07/01 إلى غاية 2022/03/31 وجب فيها ما مجموعه 22500.00 درهم وأنه أمام امتناع المدعى عليه عن أداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة أعلاه فإن العارض قد وجه له إنذار بقصد أداء المبلغ المذكور الذي يمثل واجب الكراء المدة من 2021/07/01 إلى غاية 2022/03/31 وأن المدعى عليه قد توصل بالإنذار بتاريخ 2022/03/08 وأنه الشيء الذي يكون معه من حق العارض اللجوء إلى المحكمة قصد التفضل بالأمر بالمصادقة على الإنذار باداء واجبات الكراء والإفراغ للتماطل ، ملتمسا قبول المقال شكلا وموضوعا التصريح بارتكاز الطلب على أساس قانوني والقول بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى السيد رشيد (ر.) بتاريخ 2022/03/08 وأمره بأدائه لفائدة العارض مبلغ 22500.00 درهم الذي يمثل واجب كراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] المحمدية عن المدة من 2021/07/01 إلى غاية 2022/03/31 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المذكور تحت طائلة غرامة يومية تهديدية محددة في مبلغ 500.00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الإمتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

أرفق المقال ب : أصل الإنذار ومحضر التبليغ وعقد الكراء.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 21/06/2022 جاء فيها أن المدعي لا يملك المحل التجاري موضوع النزاع وبالتالي لا يحق له إبرام عقد الكراء مع العارض الذي اكتشف هاته الواقعة بعد إبرامه لعقد الكراء إذ توصل برسالة من المالكين للمحل بمقتضى شهادة الملكية يطالبونه بعدم أداء الواجبات الكرائية للمدعي لكونه لا يملك المحل وبالرجوع إلى شهادة الملكية نجد على أن المدعي تقدم بتقييد احتياطي في مواجهة ورثة [أحمد (أ.)] بعدما تقدم بدعوى قضائية صدر بموجبها قرار استئنافي نهائي قضى بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى برفض طلب دعوى الاستحقاق وأن التقييد الاحتياطي لا يمنح لصاحبه التملك ومن ثم لا يحق كراء محل لا يملكه، فهذا الفعل يشكل جنحة النصب والاحتيال المعاقب عليها قانونا، وبالتالي لا يحق له توجيه أي إنذار ولا إلى تقديم أية دعوى قضائية ، ملتمسا الحكم برد جميع الدفوعات المثارة والحكم برفض الطلب .

أرفقت المذكرة ب: شهادة الملكية ونسخة من قرار استئنافي و نسخة من قرار ونسخة من إراثة.

و بناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة جوابية بجلسة 12/07/2022 جاء فيها من حيث اعتراف المدعى عليه بعدم أداء السومة الكرائية إعترف المدعى عليه بعدم أداء السومة الكرائية عن المدة المطلوبة واللاحقة وبالتالي فهو في وضع التماطل الذي يتعين الحكم بإفراغه قانونا وقضاءا ومن حيث عدم حجية عدم أداء السومة الكرائية فإن كل دفعات المدعى عليه غير قائمة على أساس وأنها ليست مبررا لعدم الأداء طالما هو في وضع المكتري وأنه بحسب القانون والاجتهاد القضائي فإنه في حالة الخلاف حول الكراء فإن المكتري ملزم بالأداء أو حتى الإيداع بالمحكمة. وأن أي نزاع أخر لا دخل له فيه ولا صفة له فيه وليس مبرر لعدم الأداء، مما يكون معه المدعى عليه في حالة المطل الموجب للحكم بالأداء والإفراغ وحول الدفوعات المتعلقة بالملكية زعم المدعى عليه بكون العارض لا يملك المحل ولبس من حقه المطالبة بالسومة الكرائية لكن وجب تحرير القول والمقال وفق ما يلي أن العارض له أصل تجاري بالمحل منذ سنة 2002 وبالتالي هو مالك الأصل التجاري وأن العارض له رخصة من السيد عامل عمالة المحمدية لمزاولة التجارة بحسب الرخصة 2002/95 وأن العارض علاوة على الأصل التجاري والرخصة التجارية فقد اشترى سفلي الدار موضوع المحل التجاري بمقتضى عقد عدل ورسم شراء عدد 230 صحيفة كناش ك 26 بتاريخ 2010/12/08 من السيد محمد (أ.) نيابة عن السيد أحمد (أ.) والذي ذيل عقد الوكالة بالصيغة التنفيذية بمقتضى حكم عدد 462 في ملف عدد 2010/434 بتاريخ .2010/11/15 وبالتالي هو المالك الحالي لسفلي العقار موضوع المحل التجاري المكتري للمدعى عليه أما فيما يخص القرار المتعلق بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول الطلبين الأصلي والمضاد فهو أولا حكم في الشكل حيث نص على عدم القبول و أن القرار ليس نهائي باعتبار أن النزاعات المتعلقة و المنصبة على حق عيني عقاري فالقرار الاستئنافي غير نهائي بحسب الفصول 37 و37 مكرر و47 والفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري وبحسب ما استقر عليه العمل القضائي بعد صدور القانون 07-14 المتعلق بالتحفيظ والقانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية وأمام هذه المعطيات مجتمعة ومفصلة فإن العارض مالك الأصل التجاري وله سجل تجاري ومالك للمحل التجاري ولسفلي العقار وله عقد كراء مع المدعى عليه وأن النزاع بين العارض وورثة السيد أحمد (أ.) لا علاقة للمدعى عليه به وأن المدعى عليه أخل بالتزاماته في أداء السومة الكرائية ويعترف بذلك وأنه ليس هناك أي مبرر للتخلف عن الأداء أو الإيداع. وبالتالي يكون متماطلا ووجب الحكم عليه بالأداء والإفراغ ، ملتمسا رد جميع دفوعات المدعى عليه الحكم وفق عناصر المقال.

أرفقت المذكرة ب: رخصة مزاولة نشاط تجاري صورة وتصريح بتسجيل في السجل التجاري وأصل السجل التجاري ورسم الشراء مصادق عليه ونسخة حكم.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث تمسك الطاعن أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عللت حكمها المطعون فيه حاليا بالاستئناف على أساس انه لما كانت العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب عقد الكراء المدلى به من قبل المستأنف عليه والذي يكسبه صفة المكري فان كل المنازعات المتعلقة بملكية العين المكراة والمثارة بين هذا الأخير والغير لا تأثير لها على العلاقة الكرائية القائمة بينه وبين العارض وما يترتب عنها من آثار قانونية وانه لا تلازم بين صفة المكري والمالك مما يكون معه الدفع المثار مفتقرا للجدية وغير مرتكز على أساس سليم وقضت برده ، و أن هذا التعليل يعتبر معيبا ولا يستند على أي أساس قانوني موضوعا ذلك أن الاجتهادات القضائية المتواترة في هذا الباب والتي تستند بالأساس في موضوع التحقق من شرط الصفة التي تعتبر من النظام العام ترجع إلى شواهد الملكية وكذلك حتى إلى مجموع أسهم تملك المالك في العين المكراة في حالة الشياع واشترطت عملا بمقتضيات المادة 971 من ق ل ع أن يكون المالك يمتلك على الأقل لثلاثة أرباع العين المشاعة على اعتبار أن إبرام العقد و توجيه الإنذار يعتبر من أعمال الإدارة التي يتوجب القيام بها أن يكون مالكا للحصة المذكورة ، وانه بالرجوع إلى المادة المذكورة سوف يلاحظ المجلس أن المنازعة المتعلقة بملكية العين المكتراة والمثارة بين الطرفين لها تأثير كبير على العلاقة الكرائية وتؤكد تلازم صفة المكري وصفة المالك عكس ما ذهب إليه الحكم الابتدائي المطعون فيه حاليا بالاستئناف وذلك كما هو ثابت من خلال القرار رقم 268 الصادر بتاريخ 19/02/2008 في الملف التجاري رقم 1364 الذي جاء فيه أن

المستأنف أسس أوجه استئنافه على عدم صحة الإنذار الموجه إليه بعلة عدم توجيهه من طرف كافة المالكين على الشياع للعقار المؤسس عليه الأصل التجاري وان الأساس الذي اعتمده الحكم المستأنف وجه معيبا فمآله الإبطال مع ما يستتبع ذلك من رفض كافة الطلبات التي ترتبت عليه وكذلك القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 1783/2012 بتاريخ 29/03/2012 في الملف رقم 5488/2010/15 ، و انه بالرجوع إلى شهادة الملكية الصادرة عن المحافظة العقارية سوف يلاحظ أن الملك المسمى دار [احمد (ن.)] ذي الرسم العقاري عدد 36831/26 هو في ملكية السيدة كنزة (ه.) بنت محمد وأبناؤها وصال (ا.) بنت احمد وياسر (ا.) بن احمد ، و أن التحفيظ العقاري يطهر الملكية من كافة الشوائب ولا يعتد إلا بما هو مسجل بالصك العقاري فضلا عن كون عقد الكراء المستدل لم يقع تسجيله لا بالصك العقاري المذكور ولا بالسجل التجاري حسب زعم الطرف المستأنف عليه بكونه يملك الأصل التجاري في سفلي العقار المشترى من قبله والمكون لهذا الأصل التجاري ، و أن المادة 65 من ظهير التحفيظ العقاري تنص على أن جميع عقود اكرية العقارات التي تفوق مدتها ثلاث سنوات يجب أن تشهر بواسطة تسجيلها في السجل العقاري مما يكون معه العقد العرفي المستدل به ذي جدوى ويفتقر إلى المصداقية كما انه يعتبر باطلا لعدم إشهاره بالسجل التجاري ، وانه فضلا عن ذلك وبالرغم من عدم الإشارة بالرسم العقاري لأية ملكية للطرف المستأنف عليه ولا لأي عقد كرائي ينصب على سفلي العقار وتماشيا مع توجه المستأنف عليه بكونه اشترى الطابق السفلي فانه بالرجوع إلى ملحق عقد الشراء المزعوم والمرفقة صحبته صورة منه نجد يملك 12 سهما من أصل 96 فقط الأمر الذي تنتفي معه صفة المالك لثلاثة أرباع من الملك المشاع والتي تخوله الحق في أعمال الإدارة للملك المشاع من إبرام عقود الأكرية أو توجيه إنذارات بخصوصها وهو الأمر الذي يكون معه العقد الرابط بين الطرفين وكذلك الإنذار المستند عليه تصرفا باطلا وغير منتج للآثار القانونية المترتبة عليه كما تجدر الإشارة وكذلك التنبيه إلى انه بالرجوع إلى عقد الكراء المستدل به وبالرغم من وبالحرف على اعتراف المالك المزعوم بأنه تسلم من المكتري مبلغ 30.000 درهم كضمان لازال بحوزته علما أن السلطات العمومية بمدينة المحمدية قامت بإغلاق المحل التجاري بتاريخ 09/03/2022 وذلك كما هو ثابت من خلال محضر معاينة الإغلاق المرفق صحبته مما حرم العارض من استغلال المحل إلى حين تسوية وضعيته القانونية ، و انه والحالة هذه يكون مبلغ الضمانة الذي هو بحوزة المستأنف عليه قد غطى جميع واجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الإنذار ولا زال العارض محقا في استرجاع مبلغ 7500 دره منها لفائدته، و وان الطرف المستأنف عليه عوض استخلاص المبالغ المستحقة عن واجبات الكراء المزعومة من مبلغ الضمانة ارتأى القيام بتوجيه إنذار بصورة تعسفية وكيدية للعارض الذي سبق له وان توصل من المالكين الحقيقيين للعقار برمته وداخل الأجل المضروب له من قبل الطرف المستأنف عليه بمقتضى الإنذار بإشعار بعدم أداء أي واجب كرائي للمستأنف عليه لبطلان عقد الكراء الذي أسس على ملك الغير وان العقد الباطل لا يرتب أي اثر بين طرفيه ، و أن العارض يعتبر مكتر حسن النية وانه كان ضحية عملية نصب واحتيال من قبل الطرف المستأنف عليه لإبرامه عقد كراء لمحل تجاري عن طريق الغلط مع شخص لا صفة قانونية له فيه مما يكون معه هذا العقد عقدا باطلا بقوة القانون وان ما بني على باطل يعتبر باطلا بالتبعية ، وأن أركان عقد الكراء تنحصر في أربعة وهي الرضى والأهلية والمحل والسبب ، و أن الرضى يتم بتراضي الطرفين وهما المكري والمكتري فالمكري الذي يضع الشيء محل العقد تحت حيازة المكتري وغالبا ما يكون هو المالك أو وليا أو وكيلا أو مالكا على الشياع بشرط أن يتوفر على ثلاثة أرباع الملك ، و أن الفصل 42 من ق ل ع ينص على أن الغلط الواقع على شخص احد المتعاقدين أو على صفته لايخوله الفسخ إلا إذا كان الشخص أو هذه الصفة احد الأسباب الدافعة إلى صدور الرضى من المتعاقد الآخر، و انه وتبعا لكل هذه المعطيات ووسائل الطعن الجدية والموضوعية المبسطة أعلاه يثبت للمجلس أن ما ذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى من إلزام الطاعن بالأداء والإفراغ بالرغم من بطلان العقد والإنذار للعلل المشار إليها أعلاه وبالرغم من تغطية واجب الضمانة وواجب الشهر المسبق لكافة الواجبات الكرائية المطالب بها والتي لازالت بين يدي الطرف المستأنف عليه يعتبر اتجاها مجانبا للصواب ، ملتمسا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه كافة المصاريف.

وبناء على مذكرة جوابية مع اسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/02/2023 جاء فيها من حيث الدفع بانعدام الصفة: انه دفع المستأنف بانعدام صفة العارض في توجيه الإنذار وإبرام عقد الكراء بعلة عدم الملكية وابطال عقد الشراء وعدم تسجيل عقد الكراء بالصك العقاري ، و أن هذه الدفوع لا تقوم على أي أساس سليم من القانون والواقع للعلل التالية. أن الدعوى الحالية هي دعوى تنصب على عقد الكراء وأثاره القانونية وهي الأداء والإفراغ وأن عقد الكراء صحيح قانونا بين الطرفين ومنتج لأثاره القانونية طالما لم يبطل بحكم قضائي، وقد كانت المحكمة التجارية على صواب في تعليلها بقولها إن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين

بموجب عقد الكراء المدلى به من قبل المدعي والذي يكسبه صفة المكري ، وأن كافة المنازعات المتعلقة بملكية العين المكتراة والمثارة بين هذا الأخير والغير لا تأثير لها على العلاقة الكرائية القائمة بينه وبين المدعى عليه وما يترتب عليها من أثار قانونية ذلك أنه لا تلازم بين صفة المكرى والمالك، و أن هذا التعليل سليم وقوي ومنتج وينهي كل دفوعات المستأنف حول الصفة، ومهما يكن فالعارض اشترى سفلي الدار موضوع المحل التجاري بمقتضى عقد عدلي ورسم شراء عدد 230 صحيفة كناش ك 26 بتاريخ 08/12/2010 من السيد محمد (أ.) نيابة عن السيد أحمد (أ.) والذي ذيل عقد الوكالة بالصيغة التنفيذية بمقتضى حكم عدد 462 في الملف عدد 434/2010 بتاريخ 15/11/2010 وبالتالي هو المالك الحالي لسفلي العقار موضوع المحل التجاري المكترى للمستأنف ، و أما القرار المدلى به من المستأنف هو قضى بعدم القبول وهو قرار في الشكل وليس الموضوع وبالتالي افتقد الصيغة النهائية ولم يحز قوة الشيء المقضى به ، وأن النزاعات العقارية تشرط أن يكون القرار نهائيا وصادرا عن محكمة النقض الفصول 37 و 37 مكرر و 47 و 65 من ظهير التحفيظ العقاري أضف إلى ذلك أنه قبل شراء سفلي العقار كان مالكا للأصل التجاري منذ سنة 2002 وله رخصة من السيد عامل عمالة المحمدية بحسب الرخصة 2002/95 وبالتالي صفته ثابتة ، واضافة إلى ذلك أنه أجنبي عن النزاعات بين العارض وورثة السيد أحمد (أ.) ولا علاقة له بهذه النزاعات ولا حق له في إثارتها ولا الإستفادة منها طبقا لمبدأ نسبة الأحكام والعقود، وأن العارض له تقييد احتياطي بالعقار في انتظار حسم النزاع والتقييد الإحتياطي يضمن حقوق العارض قضائيا بالأولوية، وأن الإنذار الذي توصل به المستأنف من ورثة [أحمد (أ.)] لاحظوا أنه حق للإنذار ولتواريخ الإمتناع عن الكراء بشهور تسعة ولا أثر قانوني له، مما يكون معه الدفع بانعدام الصفة هو والعوار سواء بل والعدم سواء في نازلة الحال.

من حيث التماطل: أن صفة الكراء ثابتة حسب عقد الكراء، وانه اعترف المستأنف بعدم أداء السومة الكرائية المطلوبة في الإنذار، و دفع بإغلاق المحل ولم يدلي بذلك وإنما لا زال يشغله على سبيل الكراء ويستغله، و دفع بكون الضمانة تغطي المبالغ المطلوبة، و أن المدة المطلوبة في الإنذار من 01/07/2021 إلى غاية 31/03/2022 وجب فيها 22500.00 درهم ، وانه و أنه لغاية يومه لم يؤدي باقي المدة وهي من 01/04/2022 إلى غاية 28/02/2023 وجب فيها 30000.00 درهم أي أن الدين بلغ 52500.00 در هم متجاوز مبلغ الضمانة. بل إن الضمانة لا علاقة لها بواجبات الكراء بل هي لتغطية محتويات المحل المكترى بحسب العقد والعقد شريعة المتعاقدين حسب الفصل 230 من ق.ل.ع، و أن المستأنف لم يدلي للمحكمة ابتدائيا واستئنافيا بما يفيد أدائه الكراء المطلوب رغم توصله بالإنذار، وأنه حتى في حالة قوله ودفعه بالنزاع بين العارض المالك بعقد الشراء وصاحب الأصل التجاري والمكري بعقد الكراء، فإن المستأنف كان عليه أن يودع واجبات الكراء بصندوق المحكمة لا الإمتناع عن الأداء والدفع بدفوع هو أجنبي عليها ولا علاقة له بها ، وأن الإخلال بالالتزامات المكترى وجوهرها أداء الكراء للإنتفاع بالعين المكتراة طبقا للفصلين 663 و 464 من ق.ل.ع إلتزام تام ولازم، و أمام عجز المستأنف عن الإدلاء ببراءة ذمته من الواجبات المطالب بها كما جاء في تعليل المحكمة التجارية تبقى ذمته عامرة ، و أن التماطل ثابت حسب مقتضيات المادة 8 من القانون 16/49 ، وأن الإفراغ حق للمكري المستأنف عليه بقوة القانون والإجتهاد القضائي المستمر والقار والثابت، و أن الحكم التجاري استجمع كل الحيثيات اللازمة قانونا تعليلا كما تماسكا وانسجاما مما يتعين تأييده جملة وتفصيلا ورد جميع دفوعات المستأنف المتماطل المخل بالتزاماته القانونية ، ملتمسا بتأييد الحكم الإبتدائي التجاري فيما قضى به.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 13/03/2023 جاء فيها أن السيد مروان (أ.) ضمن مذكرته الجوابية كون دعواه تنصب على عقد كراء وما يترتب عنه من آثار وان هذا العقد صحيح قانونا بين الطرفين طالما لم يبطل بحكم قضائي، وان المحكمة التجارية كانت على صواب في تعليلها بقولها أن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب عقد الكراء المدلى به من قبل المستأنف عليه والذي يكسبه صفة المكري وان كافة المنازعات المتعلقة بملكية العين المكراة والمثارة بين هذا الأخير والغير لا تأثير لها على العلاقة الكرائية القائمة بينه وبين العارض وما يترتب عليها من آثار قانونية ذلك انه لا تلازم بين صفة المكري والمالك ،و منح العارض لهذا الأخير مسبق واجب شهر ومبلغ 30.000 درهم كضمان وذلك كما هو ثابت من خلال عقد الكراء المستدل به، إلى انه توصل من العقار برمته بإشعار بتاريخ 18/03/2022 وبعد إغلاق المحل من قبل السلطات العمومية بتاريخ09/03/2022 بعدم أداء أي واجب كرائي للطرف المستأنف عليه لانتفاء أية صفة له في التصرف في العقار لا من قريب أو من بعيد، مما يتبين معه أن العارض كان ضحية غش وتدليس مورس عليه من قبل هذا الأخير أثناء التعاقد ، و انه باعتبار هذه الوقائع كما هي مبسطة أعلاه وكذلك بمقتضى المقال الاستئنافي المثبتة بالحجج الدامغة يثبت للمحكمة مدى سوء نية الطرف المستأنف عليه في التقاضي ومدى الاحتيال الممارس

للحصول على واجبات كرائية ليس له الحق فيها وبالرغم من كونه يحوز مبلغ ضمانة تفوق الواجبات المطالب بها بمقتضى الإنذار الأمر الذي يتعين معه القول والتصريح برد هذا الدفع لعدم قيامه على أساس قانوني وواقعي سليم ، وأن الطرف المستأنف عليه أشار في نقطة ثانية بكونه اشترى الطابق السفلي بمقتضى وبالتالي فهو المالك الحالي لسفلي العقار ، و أن هذا الدفع يعتبر عديم الأساس القانوني على اعتبار أن الرسم العدلي غير مضمن ولا مسجل بالصك العقاري وان عملية التحفيظ تطهر الملك من جميع الشوائب إذ انه بالرجوع إلى شهادة الملكية الصادرة عن السيد المحافظ العقاري يثبت للمحكمة أن العقار برمته هو في ملكية السيدة كنزة (ه.) و [ياسر (ا.)] ووصال مما يكون معه هذا الدفع مردود من أساسه ، و أن ادعاء الطرف المستأنف عليه بكون القرار المدلى به من قبل العارض بث في الشكل فقط دفع مردود من أساسه ويحاول من خلاله المستأنف عليه إيهام المحكمة بوقائع لا تمت إلى الواقع بصلة وانه تفنيدا لكل مزاعمه الواهية يدلي العارض رفقته بقرار صادر عن محكمة النقض بين أطراف النزاع بتاريخ 04/06/2019 تحت عدد 412/1 في الملف رقم : 5554/1/1/2018 قضى برفض الطلب ، و أن المستأنف عليه بالرغم من علمه المسبق بعدم أحقيته سواء في التصرف في عقار مملوك لغيره بأي وجه من أوجه التصرف وعدم تنفيذه لالتزاماته المضمنة بعقد الكراء المزعوم والباطل قانونا وبالرغم من تحوزه المبالغ تفوق الواجبات المطالب بها، وكذا علمه بكون المحل أغلق من قبل السلطات الإدارية بتاريخ09/03/2022 ارتأى أن يشير وبسوء نية أن العارض لم يؤد واجبات كرائية عن باقي المدة من 01/04/2022 إلى غاية 28/02/2023 الأمر الذي يثبت معه سوء نية الطرف المستأنف عليه في التقاضي ومحاولته الإثراء على حقوق الغير مما يتعين معه والتصريح بمعاملته بنقيض قصده ، ملتمسا الحكم وفق كافة عناصر مقال العارض الاستئنافي.

وبناء على مذكرة جوابية مع اسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/04/2023 جاء فيها أن عددا من الردود هي من باب الإثراء في النقاش ولا تلامس هذا الموضوع وبالتالي لن يتولى الإجابة عنها ، و أن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بمقتضى العقد شريعة المتعاقدين ، و أن الدفع بانعدام الملكية هو دفع أجنبي عن المستأنف ولا حق في التمسك به طالما أن العارض بحوزته رسم شراء العقار الذي يوجد به المحل وابرام عقد كراء معه المستأنف ومكنه من المحل بناء على ذلك ، و أن النزاع بين العارض وورثة السادة مروان (أ.) المستأنف طرف أجنبي عنها، و و أن الأحكام الصادرة بين العارض وورثة السيد أحمد (أ.) تخضع لمبدأ نسبة الأحكام والمستأنف ليس طرفا بها ولا حق له في التمسك بمنطوقها ، و أن التماطل المبرر للإفراغ ثابت بالملف من خلال تخلفه عن الأداء رغم توصله بالإنذار ومرور الأجل المضروب في الإنذار ، و أنه إذا كانت للمستأنف حسن النية كان عليه إيداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة وليس استغلال المحل والاستفادة منه ورفض أداء الكراء لحد الآن ، و أنه لذلك يكون الحكم الابتدائي التجاري صادف الصواب ومؤسس قانونا ومتماسك تعليلا ، ملتمسا بتأييد الحكم التجاري الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 03/04/2023 الفي بالملف مذكرة جوابية مع إسناد النظر للأستاذ (ب.) وتسلم نسخة الاستاذ (ر.), فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2023.

التعليل

حيث تمسك الطاعن ان تعليل محكمة الدرجة الأولى جاء معيبا , ذلك انه بالرجوع لشواهد الملكية والى مجموع الأسهم المملوكة للمستأنف عليه يتضح انه لا يملك ثلاثة ارباع العين المكراة والتي اشترطتها المادة 971 من ق ل ع.

لكن حيث انه خلافا لما عابه الطاعن فان صفة المستأنف عليه في الادعاء مستمدة من عقد الكراء والذي يبقى مستقلا عن ملكية العقار , مع العلم ان المستأنف عليه اشترى سفلي الدار بمقتضى رسم عدلي بتاريخ 08/12/2010 من السيد محمد (ا.) وهو المحل موضوع المحل التجاري المكترى, مما تتبقى معه منازعة الطاعن بخصوص عدم ملكية المستأنف عليه ثلاثة ارباع المال المشاع للتقدم بدعوى الإفراغ, غير مبنية على اساس.

وحيث انه بخصوص ما اثير حول مبلغ الضمانة فإنها لم تكن محل طلب استرجاع خلال المرحلة الابتدائية , وان المحكمة لا يجوز لها خصمها من مبلغ واجبات الكراء المحكوم به تلقائيا لاسميا وانها تخصص لتغطية المبالغ غير المؤداة والعيوب التي يمكن ان تلحق

العين المكراة , فضلا على انها لا تستغرق كافة الواجبات الكرائية المطلوبة بمقتضى الإنذار.

وحيث ان طلب بطلان العقد يبقى غير مؤسس, بالنظر الى انه لا يجوز تقديم طلبات جديدة عند النظر في الاستئناف الا ما استثني بمقتضى القانون, مما يبقى معه مستند الطعن غير مؤسس, ويتعين معه تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده, وتأييد الحكم المستأنف , مع تحميل الطاعن الصائر.