

La société locataire, personne morale distincte de ses associés, reste tenue au paiement des charges nées du bail commercial malgré une cession de parts sociales (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56253	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3942
Date de décision 20240717	N° de dossier 2024/8219/2436	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Personnalité morale de la société, Paiement des charges locatives, Opposabilité de la cession au bailleur, Obligations du preneur, Frais de réparation, Confirmation du jugement, Changement de gérant, Cession de parts sociales, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité au bailleur d'une cession de parts sociales intervenue au sein de la société preneuse et sur les modes de preuve d'une créance de réparations locatives. Le tribunal de commerce avait condamné la société locataire au paiement d'un arriéré de charges de consommation, tout en rejetant la demande du bailleur en remboursement de frais de réparations.

L'appelante principale soutenait que la dette, antérieure au changement de gérance, incombait personnellement à l'ancienne dirigeante et non à la société. La cour écarte ce moyen en rappelant le principe de l'autonomie de la personne morale, retenant que la société, partie au contrat de bail, demeure seule tenue de ses engagements envers les tiers, nonobstant tout changement dans la personne de son gérant ou dans la répartition de son capital social.

Sur l'appel incident du bailleur, la cour juge que la preuve du paiement d'une somme excédant le seuil légal ne peut être rapportée par témoins. Faute pour le bailleur de produire un écrit probant, les attestations versées aux débats sont jugées insuffisantes pour établir sa créance au titre des réparations.

La cour d'appel de commerce rejette en conséquence les deux appels et confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت صيدلية ن.ق. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 19/04/2024

تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/02/2024 تحت عدد 2204 ملف

عدد 723/8219/2023 و القاضي في الشكل : بقبول الدعوى و في الموضوع: بأداء المدعى عليها في

شخص ممثلا القانوني لفائدة المدعي مبلغ (28.698,12) درهم واجب استهلاك مادتي الماء والكهرباء عن المدة

من 01/11/2017 إلى 01/11/2022 وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث تقدم السيد عبد الاله (ر.) باستئناف فرعي يستأنف بموجبه الحكم المشار اليه اعلاه

و حيث قدم الاستئناف و وفق للشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

و حيث ان الإستئناف الفرعي تابع للإستئناف الأصلي و مقبول في كل الأحوال و مستوف لشروطه الشكلية المتطلبه قانونا مما يتعين قبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض من خلاله المدعي بواسطة نائبه أن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه بسومة شهرية قدرها 3500 درهم إلا أنها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية وكذا فواتير الماء والكهرباء وأضاف أنها بموجب العقد التزمت بتحمل الإصلاحات الخفيفة وأنه تخلد بذمتها مبلغ 56.000 درهم كواجبات الكراء ومبلغ 24.400 درهم كواجبات الماء والكهرباء ومبلغ 66.800 درهم كواجب الإصلاحات والأشغال المتعلقة بالمحل وأنه قام بتوجيه إنذار إليها من أجل الأداء فقامت بأداء مبلغ 56.000 درهم وبقي بذمتها مبلغ 91.200 درهم امتنعت عن أدائه لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليها بأدائها له مبلغ 24.400 درهم كواجبات الماء والكهرباء عن المدة من 01/11/2017 إلى 01/11/2022 ومبلغ 66.800 درهم عن الإصلاحات المتعلقة بالمحل المكترى مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ 19/12/2022 إلى غاية التنفيذ والحكم بإفراغها من المحل التجاري هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 8000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل والصائر وأرفق مقاله بصورة شمسية من عقد كراء وإنذار ومحضر تبليغ وشهادة الملكية وفواتير وصور لوصولات أداء الماء والكهرباء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة دفاعها المؤرخة في 23/02/2023 والتي أجابت من خلالها بأن نمتها خالية وأنها قامت بأداء جميع الواجبات الكرائية عن طريق مسطرة العرض وأن المدعي تسلم تلك الواجبات وأن الإصلاحات المتعلقة بالمحل هي من قامت بها وتحملت مصاريفها وأضاف أن المحل يتواجد بعقار كبير عبارة عن مركب تجاري به محلات تجارية ويتوفر على عداد كهربائي واحد وعداد للماء واحد وأن المبلغ المراد أدائه يخص المركب التجاري بأكمله وأضاف أن موجبات الإفراغ غير متوافرة والتمست الحكم برفض الطلب وأرفقت مذكرتها بأمر قضائي ومحضر عرض عيني وصور شمسية لشيكات بنكية؛

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 02/03/2023 تحت عدد 377 والقاضي بإجراء بحث في النازلة.

وبناء على جلسة البحث وما راج فيها.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة دفاعه ن. دحوي المؤرخة في 18/05/2023 والتي أفاد من خلالها بأن المدعى عليها تتقاضى بسوء نية وأنها تستهلك مادة الكهرباء بشكل كبير كما أنها لم تثبت تحملها للإصلاحات وأنها لم تنازع في الوثائق التي أدلى بها وأنها أقرت بأن نمتها عامرة لكون المبالغ المطالب بها مبالغ فيها وأن ما ادعته بجلسة البحث لا أساس له والتمس الحكم وفق مقاله الافتتاحي.

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة دفاعها المؤرخة في 18/05/2023 والتي أجابت من خلالها بأنها قامت بأداء جميع الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها وكذا مصاريف الماء والكهرباء خاصة وأن المركب التجاري يتوفر على عداد كهربائي مشترك والتمست الحكم برفض الطلب وأرفقت مذكرتها بمحضر قبول وتسلم عرض عيني.

وبناء على الرسالة المرفقة بمحضر معاينة مجردة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة دفاعه المؤرخة في 25/05/2023.

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المدعي بواسطة دفاعه ن. أنفاوي المؤرخة في 25/05/2023 والتي أجاب من خلالها بأن منازعة المدعى عليها تفتقر للإثبات وأن المحل التجاري الذي هو عبارة عن صيدلية يتوفر على عدة أجهزة ومعدات كهربائية وتستهلك طاقة كهربائية جد مكلفة وأنها لم يسبق لها أن راسلته من أجل إعداد عداد خاص بها مؤكدا سابقا مكتوباته وأرفقت مذكرته بصور فوتوغرافية.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة وهي مشكلة من هيئة أخرى بتاريخ 01/06/2023 تحت عدد 932 والقاضي بإجراء خبرة تقنية أسندت مهمة القيام بها إلى الخبير السيد بوشعيب نادي والذي تم استبداله بالخبير خليل أمسكين.

وبناء على التقرير المنجز من طرف هذا الأخير بتاريخ 28/11/2023 والذي خلص فيه إلى تحديد قيمة استهلاك مادتي الكهرباء والمادة عن المدة من 01/11/2017 إلى 01/11/2022 في مبلغ (28.698,12) درهم.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة مع الطلب الإضافي المقدمين من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 23/01/2024 جاء في الأولى أنه رغم توصل الخبير المنتدب بالمهمة المسندة إليه إلا أنه تقاعس عن إنجازها مما قررت معه المحكمة استبداله بالخبير السيد خليل أمسكين والذي أنجز تقريرا بعد معاينته لعدادي الماء والكهرباء وتحديد كمية الاستهلاك وقيمتها وأنه بعد الاطلاع على تقرير الخبرة يتبين أن الخبير أنجزها وفق الشكليات المتطلبه قانونا والنتيجة التي خلص إليها تبقى موضوعية ومنسجمة مع العناصر والمعطيات التي تضمنها تقريره فان العارض يكون محقا في المطالبة بأداء المبلغ الذي حدده الخبير أي 28.698,12 درهم الذي يمثل قيمة واجبات استهلاك المدعى عليها لمادة الماء والكهرباء عن المدة من 2017/11/1 إلى غاية 2022/11/1 إذ يجدر بالتالي المصادقة على مستنتجات الخبير المنتدب السيد خليل أمسكين و حول الطلب الإضافي أنه بتاريخ 2023/1/10 تقدم العارض بمقال يلتزم من خلاله الحكم على صيدلية ن.ق. بأدائها لفائدة العارض مبلغ 24.400 درهم الذي يمثل واجبات فواتير الماء والكهرباء عن المادة من 2017/11/1 إلى غاية 2022/11/1 إضافة إلى باقي طلباته الواردة في مقاله الافتتاحي للدعوى و ان الخبير المنتدب حدد قيمة واجبات فواتير الماء والكهرباء

عن المدة الانف ذكرها في مبلغ 28.698,12 درهم و انه بناء على نتائج الخبرة المأمور بها تمهيدا ، فان العارض يلتبس صراحة بمقتضى الطلب الحالي الرفع من المبلغ المطالب به عن واجبات فواتير الماء والكهرباء أي من مبلغ 24.400 درهم الى مبلغ 28.698,12 درهم ، لذلك يلتبس الحكم بالمصادقة على تقرير الخبير المنتدب السيد خليل امسكين و حول الطلب الإضافي الإشهاد للعارض بأنه يرفع طلبه بشأن واجبات فواتير الماء والكهرباء من مبلغ 24.400 درهم الى مبلغ 28.698,12 درهم والحكم وفق ما ورد في المقال الافتتاحي للدعوى.

وبناء على المذكرة الجوابية بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة دفاعها بجلسة 23/01/2023 والتي جاء فيها أنه ثبت جليا ان العقار موضوع النزاع يوجد داخل وعاء عقاري كبير وهو عبارة عن مركب تجاري به محلات تجارية من بقالة وجزارة ومقهى و محطة للبنزين اذ انه يتوفر على عداد كهربائي وعداد الماء واحد أوحد والعارضه تشغل محل صغير كصيدلانية داخل المركب التجاري الكبير استهلاكها للمادتين ضئيل جدا مقارنة مع المركب التجاري الضخم وكذلك هو امر واضح من خلال صورة الأقمار الاصطناعية المدلى بها بالخبرة تبين حجم وضخامة المشروع وتباعد العدادين الملاحظة الثانية و ان السيد الخبير لم يفتح عداد الكهرباء كما لم يتمكن من قراءته ومطابقته مع الفواتير و كذا معرفة نوع العداد هل هو عداد كبير خاص بالشركات او عداد منزلي او غير ذلك بحيث أن مراجعة الفواتير فقط لن تكون دقيقة الملاحظة الثالثة و ان السيد الخبير ومع العلم اننا نتكلم وموضوع الخبرة عن عداد واحد فانه لم يعاين ويفحص جميع الأجهزة الكهربائية الموجودة بالمحطة وبالمركب التجاري ككل ومقارنتها مع الأجهزة الخاصة بالصيدلية الملاحظة الرابعة و ان السيد الخبير اعتمد على أجهزة غير موجودة بالصيدلية مثال الكيف الذي صرح له العارضة بأنها لم تستعمله قط كونه يكون سبب لها في نزلات البرد ورغم ذلك اعتمده الخبير ولمدة 6 اشهر ودون انقطاع كما انه لم يشير الى نوعية تلك الأجهزة بحيث كما معروف فهناك أجهزة تكييف او تبريد اقتصادية وأخرى تستهلك طاقة كبيرة و ان العارضة تستعمل مياه غير صالحة للشرب في الحمامين داخل الصيدلية وغير مرتبطين بعداد وان الحمامين مرتبطين بصهريج مياه جوفية وليست صالحة للشرب هي ان كيف بالإمكان استنباط واستخراج قيمة استهلاكية لمادة الكهرباء خلال مدة معينة من خلال بيان استهلاك الصادر عن المكتب الوطني مع العلم ان المركب التجاري به مقهى ومطعم وقاعة العاب ومحطة وقود وحلاق وجزار ومحل للأكلات الخفيفة اضع الى ذلك الانارة العامة ليل نهار للمركب التجاري دون معرفة نوع العداد وعدم فتحه وقراءته و أن عدم تبيان كيفية حصول الخبير على الطاقة ول الخبير على الطاقة الكهربائية للإشارات الاشهارية للصيدلية وهكذا يكون السيد الخبير قد جانب الصواب وابتعد عن المهمة التي كلف بها و كان منحازا بطريقة مكشوفة و ضرب عرض الحائط كل الاتفاقات المبرمة بين الطرفين ، كما انه خلص الى مبلغ تجاوز فيه مطالب المدعي والمبلغ الذي يطلبه المدعي في مقاله الافتتاحي و تكون خبرة الخبير خليل امسكين في نظرنا غير نظامية و بعيدة عن التقنية و الفنية و تتعارض مع اتفاقات الاطراف و جاءت بالتالي مغالى فيها في حق العارضة و اضررت بمصالحها ، لذلك تلتبس استبعاد خبرة الخبير خليل امسكين والحكم والقول بإجراء خبرة مضادة تطبق قرار المحكمة التمهيدي بحذافيره وتحسم في كل النقاط الخلافية تحسم في كمية الاستهلاك مراعية في ذلك قرار المحكمة.

و بناء على إلقاء نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة بجلسة 23/01/2024 والتي جاء فيها أنها عازمة على مقاضاة المدعى عليها نتيجة ما تعرضت له من ضرر مادي ومعنوي من خلال اقامها في نزاعات هي أجنبية عنها ولا يد لها فيها و تلتبس الأخذ بعين الاعتبار أنها تبقى أجنبية عن أي نزاع قائم بين المدعى عليها الممثلة القانونية السابقة لصيدلية ن.ق. السيدة إلهام (ب.) والمدعي ، لذلك تلتبس الأخذ بعين الاعتبار أن العارضة هي أجنبية عن أي نزاع قائم بين الممثلة القانونية السابقة لصيدلية ن.ق. السيدة إلهام (ب.) والمدعي، وأدلت بصورة من عقد تحويل الحصص وتغيير المسير و نسخة من نموذج "ج".

و بناء على إلقاء نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة بجلسة 13/02/2024 والتي جاء فيها بأنها تؤكد مذكراتها الجوابية والتعقيبية المذكرة الجوابية بعد الخبرة التي أبدت فيها عدة ملاحظات جوهرية حول الخبرة التي شابهها اختلافات شكلية وقانونية والتي جاءت كخبرة مجاملة للمدعى حيث ان قرار الخبرة المنجز من طرف الخبير خليل امسكين قد جاء في نظرنا مخالفا للقانون شكلا ومضمونا ومخالفا ايضا للقرار التمهيدي للمحكمة و التي أمرته بان ينجز الخبرة بكل دقة و مسؤولية ، لكن ما توصل اليه الخبير يخالف الحقيقة و الدقة و يحمله مسؤولية الاخطاء التي وقع فيها او تعمدتها بحيث انه خلص الى مبلغ تجاوز فيه مطالب المدعي والمبلغ الذي

يطلبه المدعي في مقاله الافتتاحي حيث انه زاد في مجاملته للمدعي والذي بعد مراجعته للخبرة تبين انه لم يتفقا على المبلغ المحدد في الخبرة ولم يناقشا تفاصيله ليفاجئ المدعي ان الخبير كافاه بأكثر ما طلب من المحكم وليتدارك الاغفال يطلب بموجب مقاله الإضافي الحكم وفق المبلغ الذي حدده الخبير وبالتالي تكون خبرة الخبير خليل امسكين في نظرنا غير نظامية وبعيدة عن التقنية و الفنية وتتعارض مع اتفاقات الاطراف و جاءت بالتالي مغالى فيها في حق العارضة و اضررت بمصالحها. يتعين استبعادها والقول بإجراء خبرة مضادة، كما ان موجبات الإفراغ التي يتكلم عنها قانون 49.16 أو حتى قانون 67.12 غير متوفرة في ملف النازلة وبالتالي فان المحكمة ستلاحظ ان السبب المبني عليه الانذار موضوع صحيح وغير جدي وبالتالي فماله الرفض حسب مقتضيات الفصل 27 من قانون 49.16 و تكون كل المزاعم التي تقدم بها المدعي لا أساس لها من المصحة تعين ردها ، لذلك تلتزم رفض الطلب لعدم جدية سبب الذي اعتمده المدعي في الإنذار وعدم ارتكازه على اساس قانوني و واقعي سليم و احتياطا استبعاد خبرة الخبير خليل امسكين والحكم والقول بإجراء خبرة مضادة تطبق قرار المحكمة التمهيدي بحذافيره وتحسم في كل النقاط الخلافية و تحسم في كمية الاستهلاك مراعية في ذلك قرار المحكمة.

و بناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيب مع مقال إصلاحي بجلسة 23/01/2023 جاء فيها ان المدعى عليها تتقاضى بسوء نية وتتماطل من أجل التهرب من أداء واجبات الماء والكهرباء وأنه ليس من المعقول والمنطقي والواقعي الاشتغال في مجال الصيدلية دون استعمال مبردات ومكيفات الهواء وإنارة قوية ولوحات إشهارية وثلاجة وهو شيء ضروري من أجل حفظ الأدوية والمنتجات الطبية من الضياع والتلف، لا سيما أن الفترة موضوع الطلب الحالي تتعلق بالفترة الممتدة من 2017/11/01 إلى 2022/11/01 أي قبل تفويتها للحصص المملوكة لها مما يجدر معه صرف النظر عن مزاعمها والحكم وفق ما ورد في مقال العارضة الافتتاحي و ان المدعى عليها لم تنفي إطلاقا واقعة استهلاك الماء والكهرباء ولم تدلي بتاتا بما يفيد أداء قيمة استهلاكها لهاته المادتين وان النشاط المخصص له المحل هو صيدلية وتتوفر على مكيف للهواء ومجموعة من المبردات الخاصة بالأدوية وكذا ثلاجة ولوحات اشهارية والتي تستهلك مادة الكهرباء بشكل كبير مما يتعين استبعاد دفعاتها في هذا الشق بالذات لأنها باطلة ولا أساس لها من الصحة و حول المقال الإصلاحي إذ أدلت صيدلية ن.ق. في شخص السيدة يسرى (ل.) بمذكرة بعد الخبرة ضمنيتها بكونها أصبحت كمسير قانوني وحيد لصيدلية ن.ق. وذلك بتاريخ 2023/08/23 على أساس أنها اقتنت الحصص المملوكة للسيدة الهام (ب.) فإنه يؤكد للمحكمة الموقرة بكونه لم يكن طرفا في عقد التفويت المدلى به من قبل السيدة يسرى (ل.) كما أنه لم يتم تبليغه به وفق ما يلزم القانون ذلك، وبالتالي يلتمس ترتيب الآثار القانونية على ذلك إلى جانب ذلك، ما دام العارض قد فوجئ بكون المكترية صيدلية ن.ق. التي هي شركة ذات مسؤولية محدودة ذات شريك وحيد وهي السيدة الهام (ب.) وأن هذه الأخيرة قامت بتفويت الحصص المملوكة لها في الشركة لفائدة السيدة يسرى (ل.) التي أصبحت هي الشريك الوحيد في الشركة المكترية حسب عقد التفويت المدلى به من قبل هذه الأخيرة فإنه تبعا لذلك تكون للعارض مصلحة أكيدة احتياطا في إصلاح المسطرة وذلك باعتبار أن المدعى عليها في نازلة الحال هي صيدلية ن.ق. شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك وحيد وهي السيدة يسرى (ل.)، وأن الدعوى الحالية موجهة ضد هذه الأخيرة لهذه الصفة ، لذلك يلتمس بخصوص مذكرة صيدلية ن.ق. في ش م ق الهام (ب.) الحكم بردها وعدم الالتفات إليها و الحكم وفق ما ورد في المقال الافتتاحي للدعوى والمحركات السابقة وبخصوص المقال الإصلاحي الحكم بأداء المدعى عليها صيدلية ن.ق. شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك وحيد السيدة يسرى (ل.) بأدائها لفائدة العارض واجبات فواتير الماء والكهرباء المحددة في مبلغ 28.698,12 درهم إضافة إلى مبلغ 66.800,00 درهم الذي يمثل قيمة واجبات الإصلاحات والأشغال الذي يتعلق بالمحل المكترى أي ما مجموعه 95.498,12 درهم. وفيما عدا ذلك والحكم وفق المقال الافتتاحي للعارض وكذا محرراته السابقة.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث تتمسك الطاعنة : أن تعليل المحكمة التجارية على هذا النحو ، إنما هو تعليل ناقص ذلك النقصان الموازي لانعدامه ومجانب للحقيقة والقانون ، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تعط ملف النازلة الحالية حقه في الدراسة والتدقيق وأنه لو كان الأمر كذلك لما طالعنا

بهذا الحكم المطعون فيه، و أن العارضة وخلافا لما نحت إليه المحكمة التجارية ، فإنها أبرمت مع الممثلة القانونية السابقة لصيدلية ن.ق. عقد تم بمقتضاه تحويل جميع حصص السيدة إلهام (ب.) لفائدة المسيرة الجديدة السيدة يسرى (ل.) وذلك بتاريخ 23/08/2023 ، وأن الدعوى الحالية تم تسجيلها بهذه المحكمة بتاريخ 10/01/2023 أي قبل تحويل الحصص و تغيير الممثل القانوني ، وأن هذه الدعوى تمت إقامتها بداية في مواجهة صيدلية ن.ق. في شخص ممثلتها القانونية السيدة إلهام (ب.) والتي كانت حاضرة بواسطة دفاعها طيلة أطوار مناقشة النازلة ابتدائيا، كما كانت حاضرة أيضا بصفة شخصية خلال جلسات الخبرة المنجزة ابتدائيا، و أن الممثلة القانونية الحالية للعارضة لا يمكن أن تكون مسؤولة عن أفعال أو آثار تصرفات كيفما كانت قامت بها الممثلة القانونية السابقة السيدة إلهام (ب.) ، وإضافة إلى ذلك فإن السيدة إلهام (ب.) صرحت بمقتضى العقد المبرم بينها وبين العارضة السيدة يسرى (ل.) بشأن انتقال الحصص و تغيير المسير القانوني أن هذه العملية تمت بدون وجود أي التزام أو رهن أو ضمان أو دين كان ، وتبقى المسيرة السابقة لشركة صيدلية ن.ق. السيدة إلهام (ب.) هي المسؤولة الوحيدة عن أي دين أو التزام لصيدلية ن.ق. تجاه الغير عن المدة السابقة لإبرام عقد تحويل الحصص ، وأن العارضة تقدمت في مواجهة المسيرة السابقة للصيدلية بشكاية إلى السيد وكيل الملك من أجل النصب والاحتياط ، وكذا بدعوى للتعويض عن الضرر ، واعتبارا للمعطيات التي تم بسطها فإنه كان يتوجب على محكمة الدرجة الأولى إصدار حكمها في مواجهة الممثلة القانونية السابقة السيدة إلهام (ب.) وليس الممثلة القانونية الحالية، ملتزمة شكلا بقبول المقال الاستثنائي وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب.

وبناء على مذكرة جوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 29/05/2024 جاء فيها حول عدم جدية التمسك بتفويت الحصص: ان تفويت حصص الشركة يخضع لمقتضيات الفصلين 1011 و 1047 من قانون الالتزامات والعقود والمقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون 1965 وهو الشيء الذي تبناه الحكم المستأنف في هذا الشق بالذات وإضافة إلى ذلك، فعقد الكراء التجاري تم بين العارض وكذا شركة صيدلية ن.ق. وأن الدعوى أقيمت بصفة نظامية وقانونية محترمة لجميع الشروط الشكلية والموضوعية والمتطلبة قانونا ولا مجال للدفع والتشبهت بتفويت الحصص من أجل التهرب من أداء المديونية الثابتة بذمة المستأنفة، و إن منازعة المستأنفة بهذا الخصوص لا يجيدها نفعاً أمام صراحة الفصول التي اعتمدها الحكم الابتدائي ضمن تعليقه إضافة لذلك فإن الفصل 1045 من ق ل ع صريح فيما ينص عليه " تلتزم الشركة دائماً تجاه الغير بنتيجة ما يجريه أحد الشركاء من عمل يتجاوز به صلاحياته في حدود النفع الذي يعود عليها من هذا العمل. وكذا الفصل 1046 من ق ل ع الذي ينص على " الشركاء مسؤولون تجاه الغير حسني النية، عن أعمال الغش والاحتياط المرتكبة من المتصرف الذي يمثل الشركة وهم ملزمون بتعويض الضرر الناشئ عنها لذلك الغير مع بقاء الحق لهم في الرجوع على مرتكب الفعل الضار ، و زعمت المستأنفة في معرض مقالها على أن تعليل المحكمة في هذا الشق بالذات جاء ناقصاً ومجانبا للحقيقة والقانون وهذا شيء خاطئ لسبب وحيد هو استقلال الذم بين الشركة وكذا مسيرها وشركائها وأجرائها مما يتعين معه رد هذا الدفع لعدم ارتكازه على أي أساس قانوني ، و إضافة إلى ذلك، فالمستأنف صيدلية ن.ق. هي مدينة للعارض بمبلغ 28.698,12 درهم الذي يمثل واجبات الماء والكهرباء عن الفترة الممتدة من 2017/11/01 إلى 2022/11/01 والذي حسم فيها السيد الخبير في الطور الابتدائي مما يتعين أخذها بعين الاعتبار دون الحاجة إلى إعادة مناقشتها تفاديا لإطالة أمد النزاع.

و حول مصادفة الحكم للصواب بخصوص أداء واجب استهلاك مادتي الماء والكهرباء: ان تعليل الحكم في هذا الشق بالذات جاء مصادفاً للصواب ويطمأني مع البند السادس من عقد الكراء الذي ينص على أن الطرف المكتري هو الملزم بأداء فواتير الماء والكهرباء ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد إلى حين إفراغه بصفة فعلية ، ومن أجل تحقيق الدعوى، قضت المحكمة الابتدائية بإجراء خبرة والتي تم إنجازها من طرف السيد الخبير خليل إمسكين التي حضرها كل من العارض السيد عبد الإله (ر.) وكذا المستأنفة صيدلية ن.ق. في ش ق والذي خلص فيها إلى أن استهلاك مادتي الماء والكهرباء عن المدة من 2017/11/01 إلى 2022/11/01 يصل إلى مبلغ 28.698,12 درهم ، وبناء عليه فمحكمة الدرجة الثانية ليست ملزمة بالتحقيق من جديد في تحديد كمية استهلاك الماء والكهرباء من طرف المستأنفة والمبالغ التي يجب عليها أدائها بخصوصها، سيما أمام عجز المستأنفة الحالية في الإدلاء بما يفيد أدائها لقيمة فواتير الماء والكهرباء وتبقى منازعتها في هذا الإطار مجرد منازعة سلبية خالية من الحجة والدليل مما يكون معه ما نحى إليه الحكم الابتدائي بهذا الخصوص مبني على أساس وصادف الصواب وبتعليل وجيه. وحيث بالتالي، فإن كل الأسباب المعتمدة في الاستئناف الأصلي عديمة الأساس مما

يبقى معه مستوجبا لرده و صرف النظر عنه.

حول الاستئناف الفرعي: حول مجانية الحكم للصواب بخصوص رفض أداء مصاريف الإصلاحات : ان الحكم المستأنف فرعيا جاء مجانبا للصواب لما قضى برد طلب أداء مصاريف الإصلاحات التي تكلف بأدائها العارض السيد عبد الإله (ر.) نيابة عن المستأنفة صيدلية ن.ق. وذلك بناء على طلب هاته الأخيرة التي يؤكد الإتهاد الصادر عن السيد الخياطي (م.) وكذا السيد جواد (ر.)، ذلك أن الممثلة القانونية لصيدلية ن.ق. هي من طلبت وألحت على العارض من أجل القيام بتلك الإصلاحات ووعده بأداء قيمتها إلا أنها تخلفت عن ذلك ، وبذلك، يتبين بجلاء من خلال شهادة الشاهدين أعلاه أن صيدلية ن.ق. في شم ق هي التي طلبت العارض للقيام بالإصلاحات المطلوبة عوضا عنها لكونها كانت تمر من ضائقة مالية وذلك بغية الحفاظ على رونقة المحل وكذلك الحفاظ على مردودية نشاط المحل سيما وانه عبارة عن صيدلية ، كما أنه رغم ثبوت واقعة الإصلاحات إلا أن قاضي البدء رد طلب العارض بخصوص أداء قيمة هاته الإصلاحات بتعليق فاسد يوازي انعدامه سيما أمام عدم إجرائه لأي إجراء من إجراءات التحقيق قصد التثبت من هذه الواقعة التي تبقى كالتزام على عاتق الطرف المكثري وفق ما ينص على ذلك عقد الكراء الرابط بين الطرفين. وبناء على طلب المستأنفة، فالعارض قام بالإصلاحات المهمة عوضا عنها لكونها كانت تمر بضائقة مالية وذلك من أجل استغلال المحل التجاري لممارسة نشاط الصيدلة وفق معايير السلامة والحماية ورونقة المحل.

و حول أحقية العارض في مطالبة المستأنف عليها فرعيا بمصاريف الإصلاحات المهمة : ان ينص عقد الكراء الرابط بين الطرفين على أنه يتحمل المكثري طوال مدة الكراء إجراء الإصلاحات الخفيفة بما في ذلك تبييط الحيطان وصباغتها، الأشغال الخفيفة المتعلقة بالترصيص والكهرباء والزجاج والأقفال وذلك أجل الحفاظ على رونقة المحل التجاري ، وبناء على ذلك، فجميع الإصلاحات التي تمت على المحل التجاري المكثري من طرف العارض فإن صيدلية ن.ق. هي التي تتحمل أداء هذه المصاريف إذ أنه لا يمكن إجراء أي إصلاحات للمحل إلا بطلب وموافقة من المستأنفة عليها فرعيا وهو الثابت في الاستئناف الفرعي الحالي بالإتهاد المدلى به من قبل العارض، والذي يتبين من خلاله أن المستأنف عليها فرعيا هي التي طالبت العارض للقيام بالإصلاحات والتي وصل المبلغ المؤدى عليها في حدود مبلغ 66.800,00 درهم ، و في الحقيقة فإنه بقضاء محكمة الدرجة الأولى برفض طلب العارض بخصوص أداء قيمة إصلاح المحل المكثري فيه خرق وسوء تطبيق الفصل 639 من ق ل ع الذي ينص على أنه: في كراء العقارات لا يلزم المكثري بإصلاحات الصيانة البسيطة إلا إذا كلف بها بمقتضى العقد أو العرف وهذه الإصلاحات هي التي تجري لبلاط الغرف وزليجها، إذا لم يتكسر منه إلا بعض وحداته؛ للألواح الزجاجية ما لم يكن تكسرها ناشئا عن البرد وغيره من النوازل الاستثنائية ونوازل القوة القاهرة التي لم يتسبب خطأ المكثري في حدوثها؛ للأبواب والنوافذ والألواح المعدة لغلغ الحوانيت والمفصلات والترابيس والأقفال . أما تبييط الغرف وإعادة طلائها واستبدال ما بلي من الأوراق الملتصقة بجدرانها والأعمال اللازمة للسطوح ولو كانت مجرد أعمال الطلاء أو التبييط فتقع على عاتق المكثري، إلى جانب ذلك فإن الحكم المستأنف لم تقتصر على خرق وسوء تطبيق الفصل أعلاه، وإنما جاء مخالفا أيضا لإرادة الأطراف ولمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع التي تعتبر ان الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا وفي الحالات المنصوص عليها في القانون، و بالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين سوف تلاحظ المحكمة كونهما ارتضيا على كون المكثري يتحمل طيلة مدة الكراء الإصلاحات الخفيفة بما في ذلك تبييط الحيطان وصباغتها وكذا الأشغال الخفيفة المتعلقة بالترصيص والكهرباء والزجاج والأقفال من أجل الحفاظ على رونقة المحل المكثري ، وإضافة إلى ذلك، فإن واقعة أداء قيمة تلك الأشغال الثابتة من خلال الوثائق المدلى بها بالملف وتؤكدها كذلك الشهادة الصادرة عن السيد الخياطي (م.) بصفته الممثل القانوني لشركة M.E.K.T. SARL الذي يشهد على أنه تسلم مبلغ 66.800,00 درهم نقدا عن طريق دفعات من طرف السيد عبد الإله (ر.) مقابل الإصلاحات والأشغال التي قام بها بصيدلية ن.ق. عن المدة الممتدة من 2018 إلى 2022 وذلك على مرأى ومسمع السيد رشيد (ب.) ، و ان وثائق الملف وشهود تؤكد على أن المستأنف عليها فرعيا صيدلية ن.ق. في شخص م ق هي من طالبت العارض للقيام بتلك الإصلاحات كما أكدوا أن العارض هو من قام بتلك الإصلاحات وهو من أدى قيمتها وهو الشيء الذي لم تثبت صيدلية ن.ق. عكسه ورغم ذلك قضى الحكم الابتدائي برفض طلب العارض الوارد في هذا الشأن مما يكون قد خالف القواعد القانونية أعلاه ومستوجبا للإلغاء والإبطال، ملتصقا في الإستئناف الأصلي الحكم برده وعدم اخذه بعين الإعتبار وفي الإستئناف الفرعي قبول الاستئناف الفرعي شكلا وموضوعا بإبطال جزئيا الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض باقي طلبات

العارض ولتقضى محكمة الاستئناف التجارية وهي تبث من جديد الحكم بتحميل صيدلية ن.ق. مأخوذة في شخص ممثلها القانوني السيدة يسرى (ل.) قيمة الإصلاحات والأشغال التي تتعلق بالمحل المكترى وذلك بأداء مبلغ 66.800,00 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ 2022/12/19 إلى غاية التنفيذ الفعلي و تأييده في الباقي و شمول القرار المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل وترك الصوائر الابتدائية والاستئنافية على عاتق المستأنف عليها فرعيا شركة صيدلية ن.ق..

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائباها بجلسة 12/06/2024 جاء فيها من حيث التعقيب على المذكرة الجوابية: أنه وخلافا لما يدفع به المستأنف عليه ، فإن عقد الكراء المتعلق بالمحل الذي تزاوّل به العارضة نشاطها إنما تم إبرامه من قبل الممثلة القانونية لشركة ن.ق. السابقة السيدة الهام (ب.)، كما أن الدعوى سجلت بداية في مواجهتها وكانت حاضرة بواسطة دفاعها لجميع أطوارها، كما حضرت بصفة شخصية لجلسات الخبرة المأمور بها ابتدائيا ، و إضافة لذلك فإن الممثلة القانونية السابقة صرحت بمقتضى عقد انتقال الحصص إلى الممثلة القانونية الحالية ، أن هذه العملية تمت بدون وجود أي التزام أو رهن أو ضمان أو دين كان ، وتبقى بالتالي الممثلة السابقة للعارضة هي المسؤولة الوحيدة عن أي دين أو التزام تجاه الغير عن المدة السابقة لإبرام عقد تحويل الحصص ، وأن العارضة ونتيجة لما قامت به الممثلة القانونية السابقة، فإنها قامت بتقديم شكاية من أجل النصب والاحتيال في مواجهتها إلى السيد الوكيل العام لدى محكمة الاستئناف بسطات، و أن المستأنف عليه وبصفته كمكبري للمحل موضوع نازلة الحال ، فإنه وبمقتضى الفصلين 643 و 644 من ق ل ع ملتزم بضمان انتفاع المكترى وحيازته بلا معارض ، كما يقتضي هذا الالتزام امتناعه عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفو حيازة المكترى ، وأن العارضة ومنذ انتقال الحصص إليها بتاريخ 2023/08/23 وهي تعرف مجموعة من المشاكل على مستوى الانتفاع بالمحل المكترى والتي تبقى من أهمها اقحامها في دعاوى لا يد لها بها ، وكذا التزامها بأداء فواتير الاستغلال لمادتي الماء والكهرباء بمعدلات تفوق الاستغلال الحقيقي للمحل المكترى ، هذا مع امتناع المستأنف عليه الإدلاء بموافقه لدى السلطات المختصة من أجل إمكانية إدخال عداد خاص بالمحل للكهرباء، من حيث الجواب على الاستئناف الفرعي :أن الاستئناف الفرعي المقدم من المستأنف فرعيا غير مرتكز على أساس موضوعية وقانونية سليمة ، وأن الحكم المستأنف جاء صائبا في هذا الباب عندما قضى برفض طلبه المتعلق بمصاريف الإصلاح ، و أن ما يدحض مزاعم المستأنف فرعيا كون التسعيرات التي أرفقها بمقاله تفيد أن الشركة العارضة صيدلية ن.ق. هي من قامت بسداد تلك المبالغ ، وأن ذلك يثبت فعليا أن صيدلية ن.ق. هي من قامت بأداء مصاريف الإصلاحات ، وأنه وأمام وجود الحجة بقيام العارضة بعملية أداء مصاريف الإصلاح والصيانة، فإنه لا مجال للإدلاء بأشهاد سلمت على سبيل المجاملة والمحابة، وأن الممثل القانوني للشركة التي قامت بعمليات الإصلاحات الذي صرح بالأشهاد ، وأن المستأنف فرعيا هو من قام بأداء المبالغ المتفق عليها لعمليات الصيانة ، كان يتوجب عليه تسليم تسعيرات الصيانة باسم المستأنف فرعيا وليس باسم الشركة العارضة ، و ان من تناقضت حجته بطل ادعائه، ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب ومن حيث الإستئناف الفرعي تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب أداء مصاريف الإصلاحات.

وبناء على مذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/07/2024 جاء فيها و حول ضرورة رد الاستئناف الأصلي المقدم من طرف صيدلية ن.ق. : زعمت المستأنفة الأصلية ان الممثلة القانونية السابقة صرحت بمقتضى عقد انتقال الحصص الى الممثلة القانونية الحالية ان هذه العملية تمت بدون وجود أي التزام او رهن او ضمان او دين كان ، و اضافت ان الممثلة السابقة لشركة ن.ق. هي المسؤولة الوحيدة عن أي دين او التزام اتجاه الغير عن المدة السابقة لإبرام عقد تحويل الحصص و انه نتيجة لما قامت به الممثلة القانونية السابقة فانها قامت بتقديم شكاية من اجل النصب و الاحتيال في مواجهتها الى السيد الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بسطات، و جوابا على ذلك وجب تذكير صيدلية ن.ق. في شخص ممثلها القانوني ان العارض لا علم له بعقد تفويت الأسهم و لم يتم تبليغه بصفة قانونية بل الأكثر من ذلك فانه ليس بطرف فيه سيما و ان العقود لا تلزم الا من كان طرفا فيها وفق قاعدة نسبية العقود المنصوص عليها في الفصل 228 من ق ل ع ، و الى جانب ذلك فان عقد تفويت الأسهم في شركة يستلزم تبليغ حوالة الحق في اطار عقود الكراء الى الطرف المكبري وفق الفصل 195 من ق ل ع ، و يثبت ذلك فان لا مجال للمستأنفة الاصلية بالتمسك بعقد التفويت السري المبرم بينها و بين الممثلة السابقة لنفس الصيدلية لكون العارض اجنبي عن هذا العقد و لا يمكن مواجهته به و لا يمكن مواجهته بالشكاية المقامة من طرف المسيرة الحالية ضد المسيرة السابقة لذات الصيدلية ، فضلا عن ان زعمها بان الممثلة القانونية السابقة صرحت لها ان عملية انتقال الحصص تمت دون وجود أي التزام او رهن او ضمان او دين كان تبقى مجرد مزاعم واهية لا أساس لها

من الصحة طالما لا وجود لما يثبتها ، و فيما عدا ذلك و بخصوص زعمها المنصب انه منذ انتقال الحصص اليها بتاريخ 23/08/2023 هي تعرف مجموعة من المشاكل على مستوى الانتفاع بالمحل المكترى و التي تبقى من اقامها في دعاوى لا يد لها بها و كذا التزامها بأداء فواتير الاستغلال لمادتي الماء و الكهرباء بمعدلات تفوق الاستغلال الحقيقي للمحل المكترى هذا مع امتناع المستانف عليه الادلاء بموافقة لدى السلطات المختصة من اجل إمكانية ادخال عداد خاص بالمحل للكهرباء هو يبقى بدوره زعم لا أساس له من الصحة سيما و ان المستانفة الاصلية لم تثبت مزاعمها هاته باية حجة او حتى بداية حجة الشيء الذي تبقى مزاعمها هاته خارقا للفصل 399 من ق ل ع و بالتالي مستوجبة لصرف النظر عنها جملة وتفصيلا

و حول ضرورة الاستجابة للاستئناف الفرعي للعارض : وخلافا لمزاعم المستانفة الاصلية فان العارض لفعلا تكبد مصاريف الإصلاحات التي تكلف بادائها نيابة عن صيدلية ن.ق. و ذلك بناء على طلب هاته الأخيرة التي كانت تمر بضائقة مالية و ذلك من اجل استغلال المحل التجاري للممارسة نشاط الصيدلية وفق معايير السلامة و الحماية ورونقة المحل كما

يؤكد الاشهاد الصادر عن السيد الخياطي (م.) و كذا السيد جواد (ر.) ذلك ان الممثلة القانونية لصيدلية ن.ق. هي من طلبت و الحث على العارض من اجل القيام بتلك الإصلاحات و وعدته بأداء قيمتها الا انها تخلفت عن ذلك و الكل من اجل حفاظها على رونقة المحل و كذلك الحفاظ على مردودية نشاطه سيما و انه عبارة عن صيدلية ، و ان ذلك ما لم تستطع صيدلية ن.ق. اثبات خلافه او اثبات انها هي التي عملت على أداء مصاريف إصلاحات و رونقة الصيدلية في حدود المبالغ المطالب بها من طرف العارض اذ انها عجزت خلال كافة أشواط هذه النازلة عن الادلاء و لو ببداية حجة تفيد كونها هي من قامت بأداء مصاريف تلك الإصلاحات ، وينص عقد الكراء الرابط بين الطرفين انه يتحمل المكتري طوال مدة الكراء اجراء الإصلاحات الخفيفة بما في ذلك تبليط الحيطان وصبغتها ، الاشغال الخفيفة المتعلقة بالترصيص و الكهرباء و الزجاج و الاقفال و ذلك من اجل الحفاظ على رونقة المحل التجاري ، و بناء على ذلك فجميع الإصلاحات التي تمت على المحل التجاري المكترى من طرف العارض فان صيدلية ن.ق. هي التي تتحمل أداء هذه المصاريف اذ انه لا يمكن اجراء أي إصلاحات للمحل الا بطلب و موافقة من المستانف عليها فرعيا و هو الثابت في الاستئناف الفرعي الحالي بالاشهاد المدلى به من قبل العارض و الذي يتبين من خلاله ان المستانف عليها فرعيا هي التي طالبت العارض للقيام بالإصلاحات و التي وصل المبلغ المؤدى عليها في حدود مبلغ 66.800 درهم، و بذلك فان قضاء الدرجة الأولى عندما قضى برفض طلب العارض المتعلق بأداء قيمة الإصلاحات يكون قد خرق مقتضيات الفصل 639 من ق ل ع وكذا مخالفا لارادة الأطراف و لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع ، و ان العبرة هنا ان واقعة أداء قيمة تلك الاشغال ثابتة من خلال الوثائق المدلى بها بالملف و تؤكدها كذلك الشهادة الصادرة عن السيد الخياطي (م.) بصفته الممثل القانوني لشركة M.E.K.T. SARL الذي يشهد على انه تسلم مبلغ 66.800,00 درهم طريق دفعات من طرف السيد عبد الإله (ر.) و ليس من قبل صيدلية ن.ق. مقابل الإصلاحات و الاشغال التي قام بها بصيدلية ن.ق. عن المدة الممتدة من 2018 الى 2022 وذلك على مرأى و مسمع السيد رشيد (ب.) ، و بثبوت ذلك فان هذا ما يبرر ضرورة تعديل الحكم المتخذ و ذلك بالحكم لفائدة العارض بقيمة الإصلاحات المؤداة من طرفه وفق ما جاء في استئنائه الفرعي ، ملتصا بالحكم وفق ما جاء في مستنتاجاته السابقة

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 03/07/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/07/2024.

في الاستئناف الأصلي:

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنائها المسطرة أعلاه.

و حيث انه بخصوص السبب المؤسس على كون الطاعنة لا علاقة لها بالنزاع الحالي مادام ان المعنية بالأمر هي الممثلة القانونية السابقة للشركة و ان الطاعنة قد اشترت حصصها و لا يمكن مواجهتها بالحكم المطعون فيه. فانه و بغض النظر عن نوع العلاقة التي تربط الممثلين القانونيين للشركة مادام ان هناك استقلال للذمة المالية للشركة عن الذمة المالية لممثليها القانونيين او الأجهزة المسير و التي تنشأ عند ابرام عقد تأسيسها و تقييدها بالسجل التجاري لها شخصيتها الاعتبارية أو المعنوية و ذمتها المالية المستقلة عن الشركاء و

المسيرين و بالتبعية فان الالتزامات التي تبرمها بصفتها تلك لا يمكن ان تنصرف الى شخص المسير امام عدم وجود أي التزام شخصي من طرفه لضمان تصرفاتها و مادام ان الطرف المكتري يبقى هو الشركة ذات المسؤولية المحدودة صيدلية ن.ق. فإنها تعتبر هي الطرف الملزم بغض النظر عن الطرف مالك الحصص او المسير القانوني و هو ما نحى اليه الحكم المطعون فيه عن صواب مما يتعين معه رد السبب على مثيره.

في الاستئناف الفرعي :

حيث تقدم الطاعن بأوجه استئنافه المسطرة أعلاه.

و حيث انه بخصوص السبب المتعلق باستحقاق الطاعن لملغ الإصلاحات. فانه و لئن كانت الإصلاحات الطفيفة يقع على عاتق المكترية فان الملف خال مما يفيد قيامه بالإصلاحات المطالب بها سيما ما يفيد تمكينه من الولوج الى المحل قصد القيام بالإصلاحات المزعومة مادام ان الحيابة القانونية و الواقعية تقع بيد المستأنف عليها و ان عقد الكراء مازال مستمرا لم يتم فسخه او إيقاف مفعوله هذا من جهة و انه من جهة أخرى فان المستقر عليه اجتهادا و قضاء أن الوفاء يعتبر بمثابة تصرف قانوني تطبق عليه قاعدة الاثبات بالكتابة إذا كان محله يزيد على (10.000 درهم) لذلك لا يقبل الاثبات بشهادة الشهود مما تكون معه الاشهادات المتمسك بها لا ترقى الى مصاف الحجة المعتبرة قانونا مما يتعين معه استبعاد شهادة الشهود كوسيلة إثبات لهذه العلة و يبقى السبب على غير أساس و يتعين رده. و يبقى تبعا لذلك الحكم المطعون فيه صائبا و يتعين تبعا لذلك رد الاستئنافين الأصلي و الفرعي و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.