

**L'autorité de la chose jugée
s'attache non seulement au
dispositif mais aussi aux motifs
d'une décision de référé ayant
constaté l'existence d'une
contestatation sérieuse (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58907	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5712
Date de décision 20241120	N° de dossier 2024/8225/5306	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		Mots clés Rejet de la demande, Procédure de référé, Portée des motifs du jugement, Incompétence du juge des référés, Identité de cause et d'objet, Crédit-bail, Contestation sérieuse, Autorité de la chose jugée, Annulation de l'ordonnance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé constatant la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier et ordonnant la restitution du bien, le juge de première instance avait fait droit à la demande du crédit-bailleur. L'appelant soulevait l'autorité de la chose jugée attachée à un précédent arrêt d'appel ayant, dans une instance identique, déclaré le juge des référés incompétent en raison d'une contestation sérieuse.

La cour d'appel de commerce rappelle que si les ordonnances de référé n'ont qu'une autorité provisoire, celle-ci fait obstacle à ce que le même juge soit saisi une seconde fois d'une demande fondée sur la même cause et le même objet, en l'absence de circonstances nouvelles. Elle retient que le seul envoi de nouvelles mises en demeure pour la même créance ne constitue pas une circonstance nouvelle modifiant les données du litige.

La cour souligne que l'autorité de la chose jugée s'attache non seulement au dispositif mais également aux motifs qui en sont le soutien nécessaire, en l'occurrence la constatation d'une contestation sérieuse sur l'existence de la dette. Dès lors, le premier juge, en statuant à nouveau sur la même demande, a méconnu l'autorité de la chose jugée par le premier arrêt d'appel.

Par conséquent, l'ordonnance entreprise est infirmée et la demande du crédit-bailleur rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة س.ا.ف. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 25/10/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الإستعجالي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/06/2024 تحت عدد 2019 ملف عدد 1557/8104/2024 و القاضي بمعاينة إخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية، وبأن عقد الإئتمان الإيجاري قد فسخ بقوة القانون وامر المدعى عليها بإرجاع العقار المدعو " بلازا 155" المتكون من:أ-1- القضة المفرزة رقم 175-1175 مساحتها 1 آر 15 سنتيار المشتملة على مكتب بالطابق الرابع من العمارة F الكائن المجمع السكني | PARC PLAZA المكتب رقم 18 المحمدية، موضوع الرسم العقاري عدد 26/39932 ب- 11123/22.01 من أرض الهمارة، و 10000/295 من الأجزاء المشتركة في العمارة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد D/9203 المتكون من الإقامة الكائنة بالمحمدية الى المدعية مع تحميلها الصائر والتصريح بأن هذا الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون.

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الأمر المستأنف أن المستأنف عليها تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه بأنها في إطار عقد ائتمان إيجاري أكرت للمدعى عليها العقار المدعو " بلازا 155" المتكون من: أ- 1- القسمة المفرزة رقم 175-1175 مساحتها 1 آر 15 سنتيار المشتملة على مكتب بالطابق الرابع من العمارة F الكائن المجمع السكني | PARC PLAZA المكتب رقم 18 المحمدية، موضوع الرسم العقاري عدد 26/39932.

ب 11123/22.01 من أرض الهمارة، و 10000/295 من الأجزاء المشتركة في العمارة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد D/9203 المتكون من الإقامة الكائنة بالمحمدية مقابل استحقاقات محددة غير أن المكترية توقفت عن أداء الأقساط الحالة رغم إنذارها و التمسست المدعية بمعاينة فسخ العقد الرابط بين الطرفين بالتاريخ أعلاه وامر المدعى عليها بإرجاع العقار المذكور إليها مع الصائر والتنفيذ المعجل.

وأرفقت مقالها بالوثائق التالية نسخة طبق الأصل من عقد الإئتمان الإيجاري - كشف الحساب - اصل من رسالتي الانذار مع محضر التبليغ - شهادة الملكية.

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

حيث تتمسك الطاعنة أنه يستفاد من تعليل محكمة البداية أن قاضي البداية لم يركز فيما ذهب إليه على أي أساس قانوني ، وعمد إلى إصدار الأمر الاستعجالي المستأنف بشكل غاية في التسرع ودون تمحيص / ثم حجز القضية للتأمل لآخر الجلسة لإصدار الحكم رغم عدم توافر أية حالة استعجال قصوى ورغم عدم توصل المستأنفة بالاستدعاء بصورة قانونية ، وأن الأمر المستأنف قد صدر في غيبة المستأنفة مما حرّمها من حقها في الدفاع عن حقوقها ومصالحها وحرّمها بالتالي من درجة من درجات التقاضي، بعد أن عمدت المحكمة المصدرة للحكم موضوع الطعن إلى إصدار حكمها في حق المستأنفة غيايبا وبكيفية متسرعة دون الاستناد على المسوغات القانونية الواجبة، ودون احترام الإجراءات والمساطر اللازمة ، و إذ أوقعت الجهة المستأنف عليها محكمة الدرجة الأولى في الغلط والخطأ بتأكيدات غير صحيحة ، وعبر تعمد إخفاء وقائع أساسية في نازلة الحال ، بشكل غير مسبوق ، بصورة تتم عن قمة التقاضي بسوء نية ، وعدم احترام مجلس القضاء. أساسا فيما يخص سبقية البت في الخصومة / قوة الأمر المقضي استنفاد المحكمة الابتدائية ولايتها للفصل في الدعوى: ذلك أنه سبق للمستأنف عليها : شركة م.ل. أن تقدمت في مواجهة المستأنفة بنفس الدعوى الحالية ، وحول نفس الموضوع ، وبناء على نفس السبب . وصدر لفائدتها الأمر رقم : 803 ، الصادر بتاريخ : 2023/02/09 ، في الملف عدد 2023/8104/351 . عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، و بمعنى أن هذا الأمر الأول أو السابق يتعلق بنفس العقار موضوع الخصومة الحالية ، وقد صدر لفائدة المستأنف عليها بناء على نفس السبب ، وبين ذات الأطراف أو بعبارة أخرى أن الشيء المطلوب بمقتضى هذه الدعوى هو نفس الشيء المطلوب سابقا ، وأن الدعوى مؤسسة على نفس السبب ومرفوعة بين نفس الأطراف وموجهة منهم وعليهم بنفس الصفة ، وأن المستأنف عليها قد بادرت فعليا إلى تنفيذ مقتضيات هذا الأمر ، واسترجعته من يد المستأنفة ، كما يفيد ذلك محضر إرجاع عقار الصادر عن مأمور الإجراءات بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤرخ في 2023/11/09 وأنه حيال ذلك بادرت المستأنفة إلى استئناف هذا الأمر أمام محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، والتي أصدرت قرارها رقم 1822 في الملف رقم 2024/8225/648 بتاريخ : 2024/04/02 والذي قضى في الشكل قبول الاستئناف و في الموضوع باعتباره وإلغاء الأمر المستأنف ، والحكم من جديد بعدم قبول الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر ، و أن المستأنفة قد بادرت بكيفية نظامية إلى تنفيذ مقتضيات هذا الأمر ، واسترجعت العقار موضوع الدعوى، و غير ان مفاجأة المستأنفة كانت عظيمة عندما علمت أن المستأنف عليها قد عمدت إلى رفع دعوى ثانية أمام القضاء الاستعجالي ضد العارضة بتاريخ : 2010-05-2024 من أجل نفس الموضوع استرجاع العقار موضوع الخصومة ، وبناء على نفس السبب ، لتستصدر في غيبة المستأنفة الأمر موضوع هذا الاستئناف بتاريخ: 2024-06-11 بمعنى أن المستأنف عليها قد تقدمت للمرة الثانية بطلبها الاستعجالي المذكور، وبعد صدور القرار الاستئنافي الصادر في الخصومة الأولى القرار رقم : 1822 الصادر بتاريخ : 2024/04/02 ، في 2024/8225/648 ، و قررت محكمة الاستئناف التجارية في إطار قرارها المذكور إلغاء هذا الأمر ، والحكم من جديد بعد قبول الطلب ، وذلك استنادا على عدم اختصاص قاضي المستعجلات للنظر في الدعوى نظرا لوجود منازعة جوهرية في موضوع الأداء والتماطل في تنفيذ الالتزام . وأن الاختصاص يرجع لقضاء الموضوع ، وأن المستأنف عليها قد بادرت إلى الطعن بالنقض في هذا القرار الاستئنافي الصادر ضدها بتاريخ 5/6/2024 ، حسبما يستفاد من عريضة النقض المرفوعة من طرفها ، وأيضا من خلال ما سطرته بمذكرتها الجوابية المدلى بها بجلسة : 2024/06/05 في إطار دعوى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه المشار إليها أعلاه والتي تقدمت بها المستأنفة ضد المستأنف عليها ، وطعن المستأنف عليها بالنقض معروض أمام محكمة النقض ، ولم يصدر بشأنه أي قرار بات بعد ، بمعنى أن المستأنف عليها اختارت طواعية الاستمرار في الخصومة الأولى ، وبالتالي فإنه من جهة ، فإن القرار الاستئنافي الصادر في الدعوى الأولى القرار رقم : 1822 الصادر بتاريخ 02/04/2024 ، في الملف عدد 648/8225/2024 ، قد حاز قوة الأمر المقضي به وفقا للفصل 451 من ق . ل . ع ، باعتباره حكما قطعيا نهائيا قضى بعدم قبول طلب المستأنف عليها استنادا إلى عدم اختصاص قاضي المستعجلات للنظر في الدعوى نظرا لوجود منازعة جوهرية في موضوع الأداء والتماطل في تنفيذ الالتزام . وأن الاختصاص يرجع لقضاء الموضوع وهو ما يفيد أن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قد قررت أن النظر والبت في الخصومة بين الاختصاص فيها لقضاء الموضوع وليس للقضاء الاستعجالي ، وذلك من خلال قرارها القطعي المذكور ، وأنه كان خليفا بالمستأنف عليها احترام هذا القرار والانصياع والامتثال له ، لكنها للأسف الشديد تقدمت مجددا في الخفاء وفي غيبة المستأنفة بطلب ثان مماثل لطلبها الأول سواء من حيث الموضوع والسبب والأطراف ، وأمام القضاء الاستعجالي ، لتستصدر

الأمر موضوع الاستئناف الحالي ، هكذا دون أن يرف لها جفن ، وبكل صفاقة وجسارة ، وبشكل غير مسبوق ، وفي تصرف يعكس سوء نيتها إلى أبعد الحدود ، وأنه هكذا فإن سببية البت في الشق المتعلق بالجهة المختصة في البت في النازلة وهي قضاء الموضوع وليس القضاء الاستعجالي تفرض نفسها في نازلة الحال ، و أن قرار محكمة الاستئناف التجارية المشار إليه يمنع ويحظر معه عرض النزاع مجددا على القضاء الاستعجالي ، وقرارها بهذا الخصوص قطعي ونهائي ، وإذ أن قوة الأمر المقضي ثابتة بمقتضى هذا القرار في نازلة الحال ، ما دام الشيء المطلوب هو نفس ما سبق طلبه ، وما دامت الدعوى الثانية للمستأنف عليها التي صدر بخصوصها الأمر موضوع الاستئناف الحالي مؤسسة على نفس السبب ، وقائمة بين نفس الخصوم طرفي نازلة الحال ، والأدهى أن الخصومة الأولى التي صدر بشأنها القرار المذكور لا زالت مستمرة ، ما دامت المستأنف عليها قد طعنت بالنقض ضد هذا القرار كما نوهنا إلى ذلك أعلاه ، ولا زال هذا النقض راجعا أمام محكمة النقض ، وأنه يمنع ويحظر والحالة هذه على المستأنف عليها رفع دعوى جديدة ، ما دام الحق يحمي ويكون موضوع دعوى واحدة ، ولا مجال لتنازل الدعاوى بشأن الحق الواحد و تجنباً لصدور أحكام متناقضة ، ولما في ذلك من إحداث اضطراب للخصومة وإعاقتها عن بلوغ نهايتها ، ومن جهة أخرى ، فإنه لا يجوز طرح نفس النزاع من جديد أمام نفس الجهة القضائية / قاضي المستعجلات بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء ، حيث عمدت المستأنف عليها كما نوهنا بتفصيل إلى ذلك أعلاه إلى التقدم بنفس طلبها الأول ، والذي صدر بشأنه أمر ثان / موضوع الاستئناف الحالي ، وإذ لا يسوغ قانوناً عرض الخصومة أو البت فيها من جديد من طرف نفس الجهة القضائية التي ولايتها في القضية بعد إصدارها للأمر الاستعجالي الأول (أمر رقم : 803 الصادر بتاريخ : 2023/02/09 في الملف رقم 2023/8104/351) والذي تم إلغاؤه لاحقاً من طرف محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء كما أشرنا إلى ذلك أعلاه من خلال) رقم : 1822 الصادر بتاريخ : 2024/04/02 ، في الملف عدد: 2024/8225/648) و سيما أن هذه الخصومة لازالت مستمرة ومعروضة أمام محكمة النقض ، بعد طعن المستأنف عليها بالنقض في هذا القرار وذلك تطبيقاً لمبدأ الأثر الناقل للاستئناف الذي يفرض عدم جواز عرض النزاع على محكمة الدرجة الأولى بعد صدور الأمر المستأنف الأول المشار إليه (الأمر عدد : 803 بتاريخ : 2023/02/09) وبالتالي فإن محكمة الدرجة الثانية هي التي تتمتع بجميع الصلاحيات التي كانت متوفرة لدى محكمة الدرجة الأولى من أجل البت في النزاع ، وإصدار قرار جديد يحل محل الأمر المستأنف وهو ما اضطلعت به محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في نازلة الحال ، حيث ألغت الأمر الاستعجالي الأول المشار إليه من خلال قرارها رقم : 1822 بتاريخ : 2024-04-25 ، وهكذا يترتب عن صدور أمر سابق عن محكمة الدرجة الأولى (ألغي لاحقاً من طرف محكمة الاستئناف) وحول نفس الموضوع وبين نفس الأطراف وبناء على نفس الأسباب ، خروج النزاع عن ولاية محكمة الدرجة الأولى طبقاً لمبدأ استنفاد الولاية المستمد من القاعدة الإجرائية المشهورة التي مفادها أنه متى أصدر القاضي حكمه في النزاع المعروف عليه ، فإنه يستنفذ ولايته بشأنه ، ولا يحق له بعد ذلك إلغاء حكمه أو إلحاق أي تعديل أو حذف أو إضافة ، ويترتب على هذه القاعدة تقييد سلطة القاضي في الرجوع عن الحكم أو المساس به ، كما يترتب عنها تقييد سلطة الخصوم ، ولو أن الأمر هاهنا يتصل بالقضاء الاستعجالي الذي يصدر أوامر وقتية ، وان الأمر الاستعجالي أو الوقتي يحوز نوعاً من الحجية تجاه القضاء الاستعجالي أو الوقتي ذاته إذ لا يجوز إثارة نفس النزاع موضوعاً وسبباً وخصوماً أمام القضاء المستعجل نفسه مرة ثانية ، طالما لم يحدث تغيير في المركز القانوني أو الدفاعي للخصوم بعد صدور الأمر الأول ، وأنه بناء على ما تقدم فإنه يتعين إلغاء الأمر الاستعجالي المستأنف ، وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب ، مع احتفاظ المستأنفة بحقها في المطالبة بالتعويض جراء تعسف المستأنف عليها في ممارسة دعاوى كيدية ضدها دون موجب حق ، وبسوء نية ، بشكل يصبم الوظيفة القضائية بالعبثية ، ويفقدها أي مدلول عبر تعمد إخفاء وقائع أساسية وجوهية عن محكمة الدرجة الأولى ، مما ساهم بشكل أساسي في صدور الأمر المستأنف ، بناء على تأكيدات ووقائع غير صحيحة صادرة بكل أسف عن المستأنف عليها . احتياطياً جداً : أولاً : خرق مقتضيات المادة 433 من مدونة التجارة والفصل 19 و 21 من الشروط العامة الملحقة بعقد الائتمان الإيجاري الرابط بين الطرفين : أنه من البين بالاطلاع على وثائق الملف سيما منها الشروط العامة الملحقة بعقد الائتمان الإيجاري ، أن الطرفين قد اتفقا على مسطرة واضحة سواء بالنسبة للتسوية الودية للنزاعات التي قد تنشأ بمناسبة تنفيذ هذا العقد ، أو بخصوص توجه إرادة المؤجر المدعية لفسخه ، وأن هذه المقتضيات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح ملزمة للطرفين وفقاً للفصل 230 من ق . ل . ع كما تتوافق مع هو منصوص عليه قانوناً من خلال مقتضيات المادة 433 من مدونة التجارة ، و غير ان المستأنف عليها قد عمدت إلى مقاضاة المستأنفة من خلال دعاوها الحالية دون احترام لهذه المقتضيات القانونية الآمرة ، ووفقاً لما اتفق عليه الطرفين من خلال العقد الرابط بين الطرفين وعلى النحو المشار إليه أعلاه ، ولم توجه للعارضة في هذا الإطار أي إنذار من أجل الأداء أو التسوية الودية ، كما لم تنذرهما بسلوك مسطرة الفسخ

لعقد الائتمان الإيجاري الرابط بينهما ، واستظهرت المستأنف عليها في هذا الشأن بإنذارين : الأول من أجل الأداء أو التسوية ، والثاني من أجل الفسخ ، لم يقع تبليغهما للمستأنفة ، بعلّة أن محل هذه الأخيرة مغلق وفق إفادة المفوض القضائي " رضوان (و) " الذي باشر إجراء التبليغ ، والحال أن هذا الادعاء غير صحيح ، فالمستأنفة لا زالت تتواجد وتباشر نشاطها التجاري بمقرها الاجتماعي الكائن ب : 46 ، زنقة دي ليبورن، الدار البيضاء ، وبهذا المقر يتواجد ممثلها القانوني باستمرار ، والمفروض أن تتم إليه وفيه عملية التبليغ ، وأن المستأنفة لم تبلغ كذلك بكيفية نظامية وقانونية بالاستدعاء للحضور أمام محكمة الدرجة الأولى وذلك بعد رجوع الاستدعاء بملاحظة " المحل مغلق " ومن طرف نفس المفوض القضائي وصدر بذلك الأمر الاستعجالي المستأنف في غيبتها ، مما حرّمها من إبداء أوجه دفاعها. ثانيا فيما يخص عدم قانونية ونظامية الإنذار بالأداء أو التسوية وكذا الإنذار بالفسخ الذي زعمت المستأنف عليها توجيههما للمستأنفة في إطار الفصل 19 و 21 من الشروط العامة لعقد الائتمان الإيجاري الرابط بين الطرفين: انه بالإطلاع على نص الإنذار الأول المتعلق بالتسوية أو الأداء في إطار الفصل 21 من الشروط العامة الملحقة بالعقد الرابط بين الطرفين ، وكذا الإنذار الثاني المتعلق بالفسخ اللذين استظهرت بهما المستأنف عليها ضمن وثائق الملف ، ومن جهة ثانية فإن المستأنف عليها لم تقم من خلال انذار الفسخ الذي ادعت توجيهه للمستأنفة بتحديد وبيان الأقساط التي تزعم عدم أدائها من طرف المستأنفة بخصوص كل عقد على حدة، حيث طالبت بأداء مبلغ إجمالي 33.089,64 درهم الذي يمثل حسب زعمها مجموع الأقساط التي تدعي انها لازالت متخلّذة بذمة العارضة تنفيذا لكافة عقود الائتمان الإيجاري الرابطة بين الطرفين هكذا دونما أي تحديد لعددها ومراجعتها وهو ما يفرغ هذا الإنذار المزعوم من كل أثر قانوني ، ويجعله والعدم سواء ، كما لا يسعف المدعية للادعاء باحترامها مسطرة التسوية الودية وفق القانون ووفق ما اتفق عليه الطرفان . وهو ما يترتب عليه قانونا حرمانها من ممارسة دعوى معارضة الفسخ ، ومن جهة أخرى فإن المستأنف عليها لم تعتمد من خلال رسالة الإنذار بالفسخ الذي زعمت توجيهه للمستأنفة إلى الإشارة إلى مراجع عقد الائتمان الإيجاري موضوع تلك الرسالة والإنذار ، سيما أن الطرفان يرتبطان بالعديد من هذه العقود بإقرار المستأنف عليها نفسها، وذلك حتى تكون المستأنفة على بينة من العقد المقصود من طرف المستأنف عليها بمسطرة الفسخ. وبناء على ذلك ، فإن رسالة التسوية أو الأداء ، وكذا بالتبعية رسالة الفسخ اللتان زعمت المستأنف عليها توجيههما للمستأنفة ، تكونان عديمي الأثر القانوني ، مما يجعل طلب معارضة الإخلال بالإلتزام وفسخ العقد غير مبني على أي أساس قانوني أو واقعي سليم، مما يليق معه التصريح برفض طلب المستأنف عليها . ثالثا فيما يخص انتفاء شروط فسخ عقد الائتمان الإيجاري الرابط بين الطرفين ، وبالتالي شروط معارضة قاضي البداية بأن هذا العقد قد فسخ بقوة القانون وكذا تحقق الشرط الفاسخ : أنه من الثابت من الاطلاع على أوراق الملف سيما منها : كشف الحساب الصادر عن المستأنف عليها : شركة م.ل. والمؤرخ في : 22-12-2022 ، وأنه يتضح بجلاء ، ان المستأنفة غير مدينة للمستأنف عليها بأي مبالغ برسم أقساط الكراء والمتعلقة بعقد الائتمان الإيجاري الخاص بالعقار موضوع المنازعة ، و ذلك ان المستأنفة قد قامت فعليا بسداد كافة أقساط الكراء المترتبة بذمتها برسم هذا العقد ، والتي تصل إلى 120 قسطا بحيث يبلغ قسط الكراء الشهري : 19.169,00 درهم باحتساب الضريبة على القيمة المضافة وذلك عكس ما ورد بالمقال الافتتاحي للمستأنف عليها ، والحال انه يظهر بوضوح عند الاطلاع على كشف الحساب المستظهر به من طرف المستأنف عليها نفسها أنه ليست هناك أي أقساط كرائية مترتبة بذمة العارضة برسم عقد الائتمان الإيجاري المنصب على العقار موضوع الخصومة ، وإنما تضمن هذا الكشف الحسابي ان المبلغ المتبقي بذمة المستأنفة يتعلق بمقابل تملك العقار المؤجر، والذي يصل إلى : 126.560,98 درهما وفقا لمقتضيات الفصل السادس من عقد الائتمان الإيجاري الرابط بين الطرفين وهو ما يفيد بشكل صريح أن المستأنفة قد قامت فعليا بسداد كافة أقساط الكراء كما هو متفق عليه بين الطرفين من خلال عقد الائتمان الإيجاري الرابط بينهما ، وبل ان المستأنفة قد قامت عمليا بالوفاء بكافة التزاماتها حيث انه إضافة لأداء كافة أقساط الكراء ، قامت كذلك بأداء مقابل تملك العقار المؤجر لفائدة المستأنف عليها ، ويصل المبلغ الإجمالي لأقساط الكراء إلى مبلغ : 19.169,69 درهما × 120 = 2.300.280,00 درهما بينما اتفق الطرفان على تحديد مقابل تملك العين المؤجرة في مبلغ : 126.560,98 درهما . وهكذا إذا أضفنا مبلغ أقساط الكراء إلى مقابل تملك العقار المؤجر يصل المبلغ الكلي إلى : 2.300.280,00 درهم + 126.560,98 - 2.426.840,98 درهما وتستظهر المستأنفة ، و إضافة لشهادة صادرة عن المستأنف عليها تقر من خلالها بأنها توصلت فعليا بكافة أقساط الكراء عن كافة عقود الائتمان الإيجاري التي تربطها بالمستأنفة ، وأن هذه العقود ستظل سارية بين الطرفين إلى غاية سداد مقابل التملك ، علما أن المستأنف عليها تقر بجلاء من خلال كشف الحساب المدلى به من طرفها ضمن أوراق الملف ان المستأنفة أوفت وسددت كافة المبالغ المترتبة بذمتها برسم أقساط الكراء الخاصة بالعقار المؤجر ، وأنه بالتالي ، فإن المستأنفة قد نفذت وأوفت بكافة التزاماتها المترتبة عن عقد الائتمان

الإجباري الذي يربطها بالمستأنف عليها ، وأن طلب هذه الأخيرة من خلال دعواها الاستئنافية معارضة تحقق الشرط الفاسخ ، وبالتالي فسخ العقد المذكور لا يقوم على أي أساس قانوني أو واقعي سليم ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الأمر الإستئنافية وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب واحتياطيا الحكم برفض الطلب واحتياطيا جدا بعدم الإختصاص وعلى المستأنف عليها بالصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 13/11/2024 جاء فيها فيما أثير بشأن سبقية البث: تمسكت المستأنفة بالأمر الصادر بتاريخ 2023/02/09 في الملف عدد : 2023/8104/351، القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ: 2024/04/02 في الملف 2024/8225/648 و الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 12/06/2024 في الملف عدد 3323/8101/2024 للقول بانها تفاجت بصور الأمر المطعون فيه بالرغم من ان العارضة طعنت بالنقض في القرار الصادر بتاريخ 5/6/2024 ملتزمة الحكم بإلغاء الأمر المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه واحتياطيا جدا التصريح بعدم الإختصاص ، وانه وفق الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية فان الأوامر الإستئنافية لها صبغة مؤقتة تتغير بتغير الظروف والوقائع المستجدة ولا يمكن ان تكتسب قوة الشيء المقضي به فيما استجد من وقائع وظروف مستجدة، ونجد ان العارضة بلغت المستأنفة بشكل قانوني بالإنذارات موضوع المحضرين المؤرخين في 6/3/2023 و 26/03/2024 من اجل الأداء والفسخ بصفة قانونية واضحة بشكل مفصل مجموع المديونية العالقة بذمتها بشأن عقدي الإئتمان الإجباري محل النزاع لكنها بقيت بدون جدوى وفق الثابت من عقدي الإئتمان الإجباري وكشف الحساب او رسالتي الإنذار مع محضر التبليغ وشهادة الملكية، وبذلك يتبين بان هناك مستجد هو اخلاص المستأنفة بالتزاماتها التعاقدية الناتجة بعقد الإئتمان الإجباري بعدم أداء أقساط الكراء حال اجلها واخلاصها بالتزاماتها المنصوص عليها بالفصل 20 من عقدي الإئتمان الإجباري والذي ينص على كيفية فسخ العقد بقوة القانون بعد توقف المستأنفة كمكترية عن أداء أقساط الكراء في اجالها المستحقة، وان الشركة العارضة و التي تفيد إخلال المستأنفة بالتزاماتها الناتجة عن عقدي الإئتمان الإجباري و عدم اداء ما بذمتها من اقساط الكراء المستحقة للشركة العارضة في اجالها ، و ان القرار المستشهد به من طرف المستأنفة للقول بسبقية البث قضى فقط بعدم قبول الطلب و لم يقضى موضوع الطلب و جوهره و بالتالي فان الحكم بعدم قبول الطلب يكتسب قوة الشيء المقضي به و يتيح للطرف المدعي اعادة الدعوى من جديد بناء على وثائق جديدة و استصدار الامر المستأنف من طرف الطاعنة و خاصة الكشوف الحسابية و الانذارات المدلى بها موضوع المحضرين ، و بذلك فلا يمكن مواجهة العارضة بسبقية البث وفق الفصل 451 من قانون الالتزامات و العقود و ذلك لاختلاف لدعوى السابقة و الدعوى الحالية موضوع الامر المستأنف التي استندت على وثائق جديدة لم تقم المستأنفة بمناقشتها باي مقتضى، ويتعين رد مزاعم المستأنفة في هذا الإطار لمجانبتها فيما أثير بشأن منازعة المستأنفة في الإنذارات المبلغة اليها بصفة قانونية وهي الإنذارات موضوع المحضرين : زعمت المستأنفة ان العارضة لم تباشر أي اذار من اجل الأداء او التسوية ولم تسلك مسطرة الفسخ لعقد الإئتمان الإجباري طبق الفصلين 19 و 21 من عقد الإئتمان الإجباري والمادتين 433 و 435 من مدونة التجارة، انه بعكس ما عرضته المستأنفة فإن العارضة وجهت إليها إنذارين في شخص ممثلها القانوني بعنوان مقرها الاجتماعي زنقة ليبورن الرقم 46 الدار البيضاء، من أجل أداء ما بذمتها وفق مقتضيات الفصلين 19 و 21 من عقد الإئتمان الإجباري والفصل 433 من مدونة التجارة ، وارجع الإنذار الأول المتعلق بالأداء و سلوك مسطرة التسوية بكون الشركة المستأنفة بعدما تنقل اليها عدة مرات وجدها مغلقة باستمرار و الصق اشعار بالمرور على واجهة باب الشقة وفق الفقرة الثانية من الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية حسب تصريح الجوار وأرجع الإنذار الثاني بتاريخ 2024/03/26 ، بنفس الملاحظة ، و أن العارضة وجهت إلى المستأنفة رسالة إنذارية ثانية من اجل الأداء تحت طائلة الفسخ ووفق الفصل 443 من مدونة التجارة والفصل 19 من عقد الإئتمان الإجباري وذل بعنوانها المذكور أعلاه ، و أن جميع التبليغات التي تمت لفائدة المستأنفة بتبليغات وفق مقتضيات القانونية المسطرة بالفصل 433 من مدونة التجارة والفصلين 19 و 21 من عقد الإئتمان الإجباري و هي تبليغات تمت من طرف مفوض قاضي أنجز محاضر بشأن التبليغات التي تمت الى المستأنفة من أجل أداء ما بذمتها والتي بقيت جميعها بدون جدوى ، و أن منازعة المستأنفة في تبليغها هي منازعة غير جدية تدحضها الرسائل الإنذارية المبلغة لها بعنوانها وفق المحاضر المنجزة من طرف المفوض القضائي في هذا الإطار والتي تبقى حجة رسمية في مواجهتها، ان الوثائق المحاسبية للعارض قدمت نبذة شاملة عن عملياتها التجارية تمت معابنتها من طرف المحكمة ومن طرف معابنتها من المستأنفة وهي تحمل تتبع محاسباتي ومعلومات لجميع عملياتها و والتي تحترم المعايير المتطلبة قانونا

بخصوص المحاسبة العامة و تدقيقها وهي وثائق مطابقة لدفاترها الكبيرة و تصريحاتها الضريبية الخاضعة للمراقبة بصفة دورية و صارمة عبر اكبر مكاتب تدقيق للحسابات و مصادقة عليها وبالتالي فهي حجة في الإثبات ، و ان المستأنفة بصفتها تاجرة و من المفروض عليها مسك محاسبة منتظمة و و هو الأمر المنتفي في إطار الملف موضوع نزاع كونها لم تدل بمحاسبته كتاجرة و لم تدل بدفاترها التجارية و قامت بتاويل مقتضيات عقود الائتمان الايجاري المبرمة بينها بين العارضة بخلاف ما جاء فيها من اجل تسطير محاسبة من وحي خيالها للقول بخلاف ما جاء في الكشوف الحسابية النظامية المدلى بها من طرف الشركة العارضة في اطار الملف موضوع النزاع ، وانه بالاضافة الى ذلك فان العارضة سلكت في مواجهة المستأنفة دعوى الاداء من اجل اداء ما بذمتها من دين ناتج عن عقود الائتمان الايجاري محل النزاع و هي معروضة امام قاضي الموضوع ، ملتزمة شكلا بعدم قبول الإستئناف و موضوعا بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تحميل المستأنفة الصائر

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 13/11/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

و حيث صح ما نعته الطاعنة على الامر المطعون فيه بخصوص سببية البث مادام ان الاوامر الاستئنافية تبقى لها حجية وقتية و في حدود ما لم يستجد من الوقائع و الأسباب التي كانت معروضة ساعة استصدارها و يبقى من حق قاضي المستعجلات ان يعدل عن امره كلما تبين له من الوقائع و الأسباب التي بني عليها هذا الامر قد تغيرت و هو الشيء المتفي في نازلة الحال ذلك انه بالرجوع الى وثائق الملف فان البين من خلالها ان المستأنف عليها قد سبق لها و ان استصدرت امرا عن السيد رئيس المحكمة بصفته قاضي المستعجلات بتاريخ 09/02/2023 امر رقم 803 ملف رقم 351/8104/2023 قضى باسترجاع العقار موضوع النزاع و هو الامر الذي تم الغائه من طرف محكمة الاستئناف التجارية بموجب القرار رقم 1822 الصادر بتاريخ 02/04/2024 ملف رقم 648/8225/2024 و هو القرار المطعون فيه امام محكمة النقض من طرف المستأنف عليها حسب الثابت من عريضة النقض المدلى بها و ان اقدام المستأنف عليها على تقديم نفس الطلب للمرة الثانية امام قاضي المستعجلات و المتعلق بنفس العقارات و نفس المديونية يجعل معه ان الطلبات موضوع الدعوى الماثلة هي نفسها موضوع الامر المتمسك به للقول بسببية البث فيه و ان إعادة ارسال المستأنف عليها لإنذار جديد من اجل التسوية و اخر من اجل الفسخ لا يشكل تغيير الأسباب و الوقائع التي بني عليها الامر السابق هذا من جهة و انه من جهة أخرى فان حجية الأمر المقضي به لا تثبت لمنطوق الحكم فقط وإنما لحديثاته أيضا و ان القرار الاستئنافي الموماً اليه أعلاه الذي قضى بإلغاء الامر المطعون فيه قد بسط رقابته على موضوع الدعوى عندما اعتبر "ان مناقشة المستأنفة لموضوع الدعوى بخصوص أداء المديونية من عدمه و ادلائها بنسخ من كشوف حسابية و شيكات بنكية فان الدعوى لا تكتسي طابع الاستعجال و تخرج عن نطاق اختصاص رئيس المحكمة" و هو التوجه الذي اعتمده محكمة النقض من خلال قرارها عدد 84 الصادر بتاريخ 12 فبراير 2015 موضوع الملف عدد 17/3/1/2013 الذي أشارت من خلاله " بأن محكمة الاستئناف في الوقت الذي اعتبرت فيه بأن حجية الحكم لا تثبت لمنطوق الحكم فقط و إنما لحديثاته ايضا تكون قد طبقت قاعدة سببية البث في النزاع بكيفية سليمة، مما يشكل مانعا قانونيا يحول دون تناولها لموضوع النزاع من جديد و البحث فيه فلم يخرق قرارها اي مقتضى وجاء معللا تعليلا سليما " مما يكون معه منطوق القرار الاستئنافي بإلغاء الامر و بعدم قبول الطلب ليس من شأنه المس بسببية البث مادام ان الشيء المطلوب بمقتضى هذه الدعوى هو نفسه الشيء المطلوب سابقا و ان الدعوى مؤسسة على نفس السبب و مرفوعة بين نفس الأطراف و موجهة منهم و عليهم بنفس الصفة و ان الامر المطعون فيه الذي نحى خلاف ذلك يكون قد اساء تطبيق القانون مما يتعين معه اعتبار الاستئناف و الغاء الامر المطعون فيه و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

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

- في الشكل : قبول الاستئناف.

- في الموضوع : باعتباره و الغاء الامر المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر.