

Le paiement partiel de la redevance de gérance libre ne constitue pas une preuve de la modification du contrat et justifie sa résiliation (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63389	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4363
Date de décision 20230706	N° de dossier 2022/8205/3879	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Redevance, Qualité à agir, Preuve, Paiement partiel, Modification du contrat, Intervention volontaire, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Expulsion du gérant, Accord verbal	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en résolution d'un contrat de gérance libre pour défaut de qualité à agir, la cour d'appel de commerce examine la preuve de la titularité du fonds de commerce et les conditions de modification des obligations contractuelles. Le tribunal de commerce avait retenu que la demanderesse ne justifiait pas de sa qualité, le contrat ayant été conclu par son défunt époux. La cour retient au contraire que la production de l'extrait du registre de commerce suffit à établir la propriété du fonds et confère qualité à agir à l'appelante, son époux ayant agi en qualité de mandataire. Elle juge ensuite, au visa de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats, que la convention ne peut être modifiée que par consentement mutuel et que l'acceptation de paiements partiels par le créancier ne saurait prouver un accord sur la réduction de la redevance. L'intervention volontaire d'une tierce locataire est également rejetée, son bail portant sur un local distinct non affecté par le litige. Le jugement est par conséquent infirmé et, statuant à nouveau, la cour prononce la résolution du contrat, l'expulsion du gérant et sa condamnation au paiement des arriérés de redevances.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 29/06/2022 تقدمت نعيمة (ب.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3505 الصادر بتاريخ 04/04/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 311/8205/2022 القاضي بعدم قبول الطلب.

وبناء على المقال التدخل الإرادي في الدعوى المدلى به من طرف السيدة زينة (د.) بواسطة دفاعها المدلى عنه بتاريخ 11/05/2023.

في الشكل :

حيث سبق البت في الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 26/01/2023 تحت عدد 102

وحيث ان مقال التدخل الإرادي في الدعوى قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن نعيمة (ب.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/01/2022 عرضت من خلاله بأنها تربطها بأحمد (ع.) عقد تسيير حر لأصل تجاري مسجل بالسجل التجاري تحت عدد [المرجع الإداري] يستغل محلبة مقابل واجب شهري قدره 9000,00 درهم إلا أنه توقف عن الأداء منذ الفاتح من شهر يونيو 2019 فأصبحت ذمته مليئة لغاية شهر أكتوبر 2021 في مبلغ 261000 درهم سدد منه مبالغ متفرقة مجموعها 101.500,00 درهم، والباقي قدره 159.500,00 درهم امتنع عن أدائه رغم الإنذار الذي توصل به بتاريخ 08/11/2021 والتمست الحكم على المدعى عليه بأداء المبلغ المذكور مع تعويض عن التماطل قدره 5000,00 درهم وفسخ عقد التسيير الحر المبرم بينه وبين زوجها الهالك حسن (أ.) بتاريخ 01/07/2011 وافرأغه ومن يقوم مقامه من المحلبة الكائنة بـ [العنوان] بالدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ.

وحيث أجاب المدعى عليه أن المحل التجاري الذي يكتريه وخلافا لما جاء في وقائع المقال قد وصف في العقد بأن له واجهتان بحيث له باب خلفي يطل على القيسارية عنوانه [رقم] وأنه ولغاية سنة 2011 كان يؤدي واجبا شهريا قدره 9000,00 درهم وبعد ذلك وفي شهر يونيو من سنة 2013 أرغمه المكري صاحب الأصل التجاري بالتخلي عن الجزء الخلفي وبنى جدارا فاصلا وأكرى الجزء المذكور للسيدة زينة (د.) بموجب عقد كراء وقبل العارض بما ذكر مقابل تخفيض الواجب الشهري والذي أصبح 3000,00 درهم بدلا من 9000 درهم وهو الواجب الذي يؤديه للمدعية والذي كان يؤديه أيضا لزوجها قد حياته بتحويلات بنكية ومضيفا بأن ذمته خالية من أي واجبات لغاية شهر أكتوبر 2021 لوجود إبداع بصندوق المحكمة. والتمس الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر بتاريخ 04/04/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة أن ما أوردته المحكمة من تعليل من أنه بالرجوع لوثائق الملف ومستنداته يتبين لها من خلال عقد التسيير الحر المصحح الإمضاء بتاريخ 03/08/2011 أن العلاقة التعاقدية ثابتة بين المدعى عليه والسيد حسن (أ.). وان المدعية لم تدل بما يفيد

صفتها في النزاع وانتقال الأصل التجاري إليها إما كخلف خاص أو كخلف عام عملا بمقتضيات الفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود، وأن الإدلاء بشهادة السجل التجاري غير كافية لوحدها لإثبات صفتها في الدعوى الحالية، مما يبقى معه الطلب مختلا شكلا عملا بمقتضيات الفصلين 1 و 32 من قانون الالتزامات والعقود ويتعين الحكم بعدم قبول طلبها فهو تعليل غير مبني على أساس، ومخالف لما تضمنته وثائق الملف. ذلك أن العارضة أدلت للمحكمة بما يفيد كونها هي المالكة للأصل التجاري الذي يستغله المستأنف عليه والمتمثلة في نسخة من الأصل التجاري الذي يحمل اسمها كمالكة له وعنوان الأصل التجاري والنشاط المزاوول فيه. كما أشارت العارضة في معرض مقالها الافتتاحي للدعوى أن الهالك حسن (أ) تعاقد نيابة عن العارضة باعتباره زوجها وان المستأنف عليه عندما كان يوجه لها التحويلات البنكية عن واجبات التسيير الحر فذلك اعترافا منه على أنها هي المالكة للأصل التجاري المذكور. فإن الهالك حسب (أ) هو من ضمن ورثة (أ) مالكي العقار المتواجد به المحل التجاري الذي تملك العارضة أصله التجاري، وبهذه الصفة أكرى لها المحل التجاري المذكور بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 18/01/2011 وعلى إثر ذلك أنشأت في المحل التجاري المكترى أصلها التجاري المسجل بالسجل التجاري تحت عدد [المرجع الإداري]، بتاريخ 08/07/2011 وبتكليف من العارضة أبرم الهالك حسن (أ) زوج العارضة، عقد التسيير الحر للأصل التجاري المذكور مع المدعى عليه. وبالتالي فإن ملكية العارضة للأصل التجاري تكون ثابتة من خلال النسخة المستخرجة من السجل التجاري وعقدي اشتراكها مع شركة ل. من أجل تزويد المحل موضوع النزاع بمادتي الكهرباء والماء. وفاتورتي الماء والكهرباء عن المدة من ابريل إلى يونيو 2022. ونسخة من جدول الضريبة التي تؤديها على المحل التجاري ويشير الى عنوان المحل موضوع الضريبة. ومن نسخة شهادة الضريبة المهنية عن المحل التجاري والتي تشير أيضا الى اسمها كخاضعة للضريبة بخصوص المحل موضوع الضريبة. علاوة على ذلك فإن رسم وفاة الهالك حسن (أ) زوج العارضة ورسم الازالة الذي يثبت أن ورثته هم العارضة وأبناؤها القاصرين ريان (أ) ومحمد أمين (أ). وشهادتي الملكية للرسمين العقاريين عدد 7859/س و عدد 7858/س المتعلقين بالعقارين المشيدتين فوقهما المحلات التجارية ومن ضمنها المحل التجاري الذي تملك فيه الأصل التجاري. وبذلك فإن يتبين على أن مالكة المحل التجاري والأصل التجاري المؤسس عليه هي العارضة وأن تعاقد زوجها مع المستأنف عليه تم بتكليف منها باعتباره زوجها ومسير أمورها قيد حياته ما دامت تقر وتعترف بذلك. وما أثير من دقوع من الطرف المستأنف عليه الرامية الى الخلط بين ملكية الأصل التجاري و ملكية العقار الذي يوجد به الأصل التجاري فذلك لا يبراد منه سوى خلق اللبس وتبرير عدم الوفاء بالتزاماته الناتجة عن عقد التسيير الحر.

والتست في آخر مقالها إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي للدعوى وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفقت مقالها بصورة من الحكم المستأنف و12 وثيقة مفصلة في مقالها.

وحيث أجاب المستأنف عليه بواسطة دفاعه أن المستأنفة دفعت بكون الحكم المستأنف قد أغفل ما تضمنته بمقالها الافتتاحي بأن المرحوم حسن (أ) قد تعاقد نيابة عنها باعتباره زوجها، وأن العارض كان يعترف بالمستأنفة بأنها مالكة الأصل التجاري بتوجيه لها واجبات التسيير، لكن ذلك يظل دفعا غير مقبول لكونه كان يحول المبالغ المالية عن طريق البنك على أساس واجبات كراء المحل بناء على طلب المرحوم حسن (أ)، وأنه لم يكن له أي علم بأي أصل تجاري كما لم يخبر من طرف المستأنفة أو من المرحوم حسن (أ) الذي تعاقد مع العارض بانتقال ملكية المحل التجاري للمستأنفة. وان دفعها بأنها من بين ورثة حسن (أ) المالك للعقار الشيء الذي استطاعت معه تكوين الأصل التجاري المزعوم عن طريق عقد الكراء المؤرخ في 18/01/2011 لا يواجهه به لأنه وعن حسن نية تعاقد مع المرحوم حسن (أ) بتاريخ 09/12/2020 وياشر استغلال المحل التجاري، ولم يسبق له أن توقف عن استغلاله أو فسخ عقده معه وبذلك يكون ادعاء المستأنفة بكونها اكرتت المحل التجاري المذكور بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 18/01/2011 إلا محاولة للتحايل عليه ويبقى عقدها المحتج به من طرفها باطل بطلانا مطلقا ما دام أنه بني على عين مكرترة في الأصل للعارض وظل يستغلها دون توقف أو فسخ للعقد.

كما أن ادعاء المستأنفة بتكليف زوجها من أجل إبرام عقد التسيير الحر للأصل التجاري مع العارض هو ادعاء خال من الصحة وغير منطقي ما دام أن العارض ظل يستغل المحل التجاري على سبيل الكراء منذ تاريخ إبرام العقد ولم يسبق له أن تعاقد على أساس عقد تسيير حر للمحل، ولعل العقد يعد قرينة قاطعة على ذلك، لأن العقد الذي تدعي المستأنفة أنه مبرم بأمر منها لم يتضمن أي رقم للسجل

التجاري المزعوم أو إسمها كمالكة له أو أي توكيل للسيد حسن (أ). مما تنتفي صفتها في رفع الدعوى ما دام أن المعنيين برفعها هم الخلف العام، وليس ما تدعي ملكيتها للأصل التجاري الذي يظل غائبا عن علم العارض وليست له أي علاقة به ولم يسبق له أن أخبر بوجوده لا قانونا ولا واقعا، إذ حين التعاقد كان يستغل المحل التجاري على أساس الاستئجار من أجل ممارسة النشاط التجاري المتمثل في "محلبة" التي تسلم المرحوم حسن (أ) رخصة مزاولة النشاط الخاص بها من السلطات المختصة، وأن عداد الكهرباء حينها كان في إسم حسن (أ). مما ينتفي معه ادعاء المستأنفة بتملكها ما أسمته بالأصل التجاري بالمحل. وما ادلت به من وثائق تبقى غير مؤثرة في الإستئناف. والتمس في آخر مذكرته برد الاستئناف وتأييد الحكم فيما قضى به.

وحيث أدلت الطاعنة بمذكرة أكدت من خلالها أسباب طعنها والتمست في مقالها الإضافي الحكم على المستأنف عليه بأداء مبلغ 117.000,00 درهم عن واجب تسيير المدة من فاتح شهر نونبر 2021 إلى متم شهر نونبر 2022 حسب واجب شهري قدره 9000,00 درهم مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى ومدلية بنسخة من عقد الكراء وعقد الاشتراك لمادة الماء والكهرباء وطلب تسجيل بالسجل التجاري والشهادة السلبيّة الصادرة عن المكتب المغربي للملكية الصناعية والتجارية وصورة طبق الأصل لرسم إرثته.

وحيث عقب المستأنف عليه بمقتضى مذكرة بواسطة محاميه أنه يؤكد من خلالها سابق دفعه ومضيفا ان الطاعنة أخفت في جميع أطوار المسطرة كون المحل موضوع النزاع يتوفر على باب خلفي يطل على القيسارية عنوانه [رقم] قيسارية اضراب درب الطالين ذلك أن المكري حسن (أ) عمد في شهر يونيو 2013 إلى إرغامه على استغلال جزء من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء دون الجزء الخلفي للمحل التجاري رقم [رقم] وأرغمه على التخلي عنه مع انه من مشتملات المحل بكامله ومضمن بعقد التسيير الحر فتم بناء جدار لتقسيم المحل للإبقاء على الجزء الأول وكراء الجزء الثاني للسيدة زينة (د). بموجب عقد كراء وذلك من طرف أخت المكري واسمها عائشة (أ) وذلك مقابل تخفيض الوجيبة الشهرية المتفق عليها في مبلغ 3000,00 درهم فقط وأن العارض اعتمد على أداء هذا الواجب الشهري سواء بين يدي المكري أو زوجته بواسطة تحويلات بنكية وأن واقعة تخفيض الواجب الشهري هي واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة وسائل الإثبات بما في ذلك شهادة الشهود وامتسكا بأن الواجب الشهري وقدره 3000 درهم أدى من تاريخ يونيو 2013 دون اعتراض وأن توقفه عن الأداء تم بخصوص الأشهر وهي غشت وشتنبر وأكتوبر من سنة 2021 لما طوّل بمقتضى إنذار من باقي الورثة للرسم العقاري وأن تأسيس أصل تجاري بالمحل لا علم له به وأنه يكتريه ومضيفا أنه أودع بصندوق المحكمة واجب ثلاثة الأشهر المذكور في مبلغ مجموعته 9000,00 درهم داخل أجل الإنذار الذي بلغ به وأن ينازع في الواجب الشهري وفق ما ذكر وان المدة من نونبر 2021 إلى يناير 2023 قد أودع الواجب المتعلق بها بصندوق المحكمة استنادا لأمرين صادرين عن رئيس المحكمة التجارية وامتسكا برد كافة الأسباب المثارة من لدن الطاعنة والتصريح بتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به واحتياطيا إجراء بحث.

وبتاريخ 26/01/2023 صدر قرار تمهيدي بإجراء بحث.

وبناء على المقال التدخل الإرادي في الدعوى المؤدى عنه والمدلى به من طرف السيدة زينة (د) بوساطة دفاعها بجلسة 11/05/2023 جاء فيه أنه بالرجوع إلى مقال المستأنفة سواء الإفتتاحي والإستئنافي، يتبين أن المستأنفة تلتمس فسخ العقد المبرم بين السيد أحمد (ع) بصفته مكتربا والسيد حسن (أ) بصفته مكريا، والذي حدد محل الكراء بالمحل التجاري الكائن بالرقم [رقم] [العنوان] بالدار البيضاء، والذي يصفه العقد بأن بداخله محل له باب ثاني يوجد محل رقمه [رقم] من الورا. وأن العلاقة التعاقدية بين المكري والمكترتي طرأت عليها بعض التعديلات، حيث تم خفض السومة الكرائية للمحل من طرف المكري لفائدة المكترتي إلى مبلغ 3000,00 درهم مقابل قسمة المحل إلى نصفين بواسطة جداء، حيث يظل النصف الأول يتوفر على باب أمامي رقمه [رقم] [العنوان]، والنصف الثاني يتوفر على باب خاص به من الخلف بقيسارية أضراب رقمه [رقم]. وأن صفتها في النزاع أنها تكتري المحل الخلفي رقمه [رقم] بقيسارية أضراب من السيدة عائشة (أ) باعتبارها أخت المكري الأصلي السيد حسن (أ). بعد فرز المحل من المحل الأصلي رقمه [رقم] [العنوان]، وذلك بسومة كرائية محددة في 1500,00 درهم تمت مراجعتها لتصل لمبلغ 1650,00 درهم. وأن المستأنفة بالتماسها إفراغ المحل موضوع عقد التسيير المنعقد بين السيد حسن (أ) والسيد أحمد (ع). رغم عدم أحقيتها في ذلك لانعدام صفتها في الملتمس، فإنها لم تحدد المحل المطلوب إفراغه، وظلت تلتمس فسخ العقد الذي نشأ في الأصل بتاريخ 09/12/2010 بالتزامات متقابلة بين الطرفين، دون أن تحدد مواصفات المحل أو تحدها. إذ أنها تكتري نصف المحل بعد فوزه من المحل الأمامي بعد تعديل العقد بين الطرفين بتاريخ 01/06/2013

، وإبرامها لعقد كراء النصف الخلفي من أخت زوج المستأنفة السيد حسن (أ). بعد تعديل العقد بينهما مباشرة. وأن المحكمة وإن ارتأت الحكم بفسخ العقد رغم عدم أحقية المستأنفة في ذلك، فسيعرف ذلك مسا بمصلحتها وحقوقها ما دام أن العقد الذي أبرمته مع أخت السيد حسن (أ) هو عقد صحيح ومؤكد بحكم قضائي، علما أنه مذكور بالعقد المبرم بين السيد حسن (أ) والسيد أحمد (ع)، ولم يتم تعديل العقد كتابيا سوى ذلك التعديل الشفوي الذي دار بينهما وأمام مجموعة من التجار بالسوق. وأن المكربة المتعاقدة معها تعد من بين المالكين على الشياخ، حيث أبرمت عقد الكراء معها بتكليف من السيد حسن (أ). وأنها تجد سندها بالفصل 111 من قانون المسطرة المدنية. إذ أن دعوى المستأنفة بفسخ العقد ككل سيؤثر على مصلحتها باعتبار أن المحل الذي تكتريه لا زال مذكورا بالعقد الكتابي ولم يتم سحبه كتابيا من مواصفات المحل الذي يكتريه السيد أحمد (ع). وأنها تعرف نزاعا بينها بين ورثة السيد حسن (أ)، حيث سعو من خلال عدة دعاوي بالمحكمة التجارية من محاولة إفراغها بعد امتثالها لإنذار باقي المالكين على الشياخ بالعقار من أجل توقيف أداء الوجيبات الكرائية وإيداعها بصندوق المحكمة. وأنه يتعين الحكم بعدم قبول طلبات المستأنفة لعدم توفرها على الصفة في رفع الدعوى الحالية، ورفض طلبها لاستحالة الحكم بإفراغها للمحل المتعاقد من أجله السيد حسن (أ) والسيد أحمد (ع) لالتزامها بأداء الوجيبات الكرائية بانتظام باعتبار المحل الذي تكتريه جزء من المحل المتعاقد من أجله بينهما ، ولم يتم تعديل العقد كتابيا من أجل إخراج المحل الذي تكتريه من اتفاقهم، وظل التعديل شفويا بينهما.

والتست لأجل ما ذكر رفض الطلب واحتياطيا الحكم باجراء بحث يحضره كل الأطراف وشهودهم. وادلت بصورة من العقد المبرم بين الطرفين، وصورة شهادة ملكية وعقد كراء وانذار ونسخة مقال وصورة حكم ابتدائي.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسته 11/05/2023 جاء فيها أن أول ما سجله بجلسة البحث هو تصريح المستأنفة بكون أن زوجها المتوفى حسن (أ) كان موكلا من طرفها من أجل التعاقد معها لإنشاء عقد تسيير حر للمحل التجاري موضوع النزاع، وذلك في غياب ما يفيد توكيلها له أو أي وثيقة تمنحه الصلاحية للنيابة عنها أو التصرف باسمها وإن كان هذا يدل على شيء فإنهما يدل على الادعاء الذي اعتمده المستأنفة من أجل خلط أحداث النازلة بأحداث من صنع خياله. وأنه وعند تعاقد مع السيد حسن (أ) من أجل استغلال المحل التجاري الكائن بالرقم [رقم] [العنوان] فقد تزامن ذلك مباشرة مع منح المكري رخصة استغلال نشاط "محلبة" من طرف السلطات المختصة، إذ تكلف المستأنف عليه حينها بتجهيز المحل والسهر على إصلاحه وتهيئته لاستعماله كمحلبة بعد أن كان عبارة عن محل لا يصلح لأي نشاط من الأنشطة التجارية، في حين أن الأصل التجاري التي ظلت المستأنفة تلوح به في جميع مراحل الدعوى لم ينشأ إلا بتاريخ 07/01/2014 بناء على عقد كراء غير صحيح ويعد سوريا وما دام أنه عقد بين المكري السيد حسن (أ) وزوجته المستأنفة بتاريخ 05/05/2011 مما يفسر قيام المكري حسن (أ) بإنشاء عقد كراء صوري لمحل تجاري كان قد سبق أن أنشأ عقد كراء قبله مع المستأنف عليه ودون فسخه أو توقيفه أو انقطاعه عن ممارسة نشاطه التجاري به منذ سنة 2010 أي بعد إنشاء عقد الكراء معه إلى اليوم الشيء الذي يكسبه الصفة التجارية والذي كان بالأولى أن ينشأ الأصل التجاري بالمحل، الشيء الذي لا تتمتع به المستأنفة، كونها كانت ربة بيت ولا تتمتع بأي صفة تجارية لعدم ممارستها أو بالأحرى أنها لا تفقه شيئا في تقنيات اشتغال المحلبات وعدم علمه بشخص أو صفة المستأنفة لعدم إبرامه أو التزامه معها، يجعلها غير ذات صفة في النزاع. اللهم ذلك الأصل التجاري الذي ظلت تحتج به وتعتبره صحيحا عكس الواقع. فكيف لأصل تجاري أن ينشأ فوق أصل تجاري مكري للعارض من طرف حسن (أ)، هذا الأخير الذي لا محالة كان سيء النية في إبرام عقد كراء ثان مع المستأنفة دون فسخ الأول مع المستأنف عليه، أو كانت له النية المبيتة في إنشاء عقد كراء تجاري صوري مخافة استحواذ باقي المالكين على الشياخ على المحل بعد إفراغه من طرفه. وأن الاتفاق المبرم بين السيد حسن (أ) وباقي الورثة على الشياخ المدلى بجلسة البحث وبمذكرة تعقيب المستأنفة على البحث يعد لاغيا وغير ملزم له وما يؤكد عدم قانونية هذا الاتفاق هو الحكم القضائي النهائي الذي حصل عليه باقي الورثة ضد السيد حسن (أ) من تعويضهم على الربح الناتج عن كراء المحلات التجارية بما فيها المحل المكري له، هذا فضلا على أن هذا الاتفاق لا يحترم مقتضيات الفصل 440 من الإلتزامات والعقود مما يتعين عدم الاعتداد به. وأن ادعاء المستأنفة بكونه يتقاضى بسوء نية كونه ظل يؤدي فاتورة الماء والكهرباء الصادرة عن شركة ل. في إسم المستأنفة وذلك منذ إبرام عقد التسيير إلى غاية يومه، ما هو إلا افتراء منها وما افتراءها هو كونه بدأ استغلال المحل بعد السيد حسن (أ) مستغلا مادتي الماء والكهرباء التي كان يؤدي فاتورتها في إسم المكري حسن (أ) إلى أن تم فسخ عقدة التزويد بالمادتين وتحويلها في إسم المستأنفة بعد تاريخ 28/01/2011 وذلك ثابت من الشهادة المذكورة

الصادرة عن شركة ل. والرخصة من طرف السلطات المختصة لممارسة نشاط محلبة في إسم المكري واللذان تظل المستأنفة غريبة عنهما. وما يفسر سوء نية المستأنفة في التقاضي هو سكوتها عن ما أسمته بتماطله عن أداء السومات الكرائية منذ وفات زوجها المتعاقد معه بتاريخ 18/05/2019 إلى حين توصله بإنذار من أجل توقيف الوجيبات الكرائية وإيداعها بصندوق المحكمة من طرف باقي المالكين على الشيع واستجابته لذلك بتوقيف مبلغ 3000 درهم ظل يؤديه سواء بين يدي السيد حسن (أ.) أو بعد وفاته وإيداعه في حساب المستأنفة بأمر من زوجها المتوفى قبل وفاته، والثابت من خلال وصولات الإيداعات البنكية الشهرية بحساب المستأنفة. وأن محاولة المستأنفة تمويه المحكمة من خلال مذكرتها التعقيبية بعد البحث يجعل تاريخ إبرامه عقد استغلاله للمحل هو تاريخ 01/07/2011، ما هي إلى محالة بئسة تحاول من خلالها إخفاء تعاقده مع المكري بتاريخ 2010/12/09. وأن ثمن المشاهدة الذي خفض اتفاقا بين المكري والمستأنف عليه بعد قسمة المحل الذي وصف بالعقد أنه يتوفر على باب أمامي يطل على [العنوان] رقمه [رقم] وباب خلفي يطل على القيسارية يحمل رقم [رقم]، واستقر بمبلغ 3000 درهم الذي ظل المكري قبل وفاته يتسلمه منه، وتسلمته المستأنفة مدة طويلة قبل قيامه بإيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة حسب الوصولات المدلى بها. وأن ادعاء المستأنفة بكون زوجها المكري نسي ذكر إسمها بالإتفاق باعتباره نائبا عنها بموجب وكالة من خيالها، يظل ادعاء غير منطقي ولا يمت للواقع بصله كون أن أصلها التجاري المسجل بمصلحة السجل التجاري لم ينشأ إلا بتاريخ 07/01/2014 أي بعد تعاقده مع المكري بمدة تفوق ثلاث سنوات. وأن قرار المحكمة بجلسة البحث برفض الإستماع للشاهدين السيد عبد الرحمان (ت.) والسيد حسن (ف.) اللذان كانا حاضرين بالجلسة بعلة أنه لم يدلى بإسمهما بلائحة الشهود، في حين أنه قد سبق له الإدلاء بإشهادين صادرين عن الشاهدين المذكورين يبينان صفتهم والمعلومات الخاصة بهما إضافة إلى تصريحاتهما التي كانت تحتاجها المحكمة للوصول إلى حقيقة النزاع بين الطرفين لحضورهما مجلس تعديل عقد الكراء بينه والمكري سواء بقسمة المحل إلى نصفين كما هو ثابت بمحضر المعاينة المجردة المحرر من طرف السيد عبد العالي (ث.)، أو بخفض السومة الكرائية للمحل إلى مبلغ 3000 درهم بل أكثر ذلك معاينتهما لتسلم المكري المبلغ المذكور قبل وفاته وستكون المحكمة حكيمة بإرجاع الملف إلى جلسة البحث من أجل إعادة الإستدعاء للشاهدين المذكورين.

أما بخصوص الوصل المدلى به من طرف المستأنفة والتي تدعي من خلاله أن المحل رقم [رقم] الذي فصل عن المحل موضوع النزاع رقم [رقم] كان قبل كرائته للمستأنف عليه مكري للمسماة "فتيحة (م.)"، يظل من صنع يديها ولا يمكن أن يلزمه في شيء، باعتبار أن القضاء المغربي لا يعتد بالوثائق التي يمكن لمن يحتج بها أن يصنع مثلها خصوصا وأنها لا تحترم مقتضيات الفصل 440 ظهير الإلتزامات والعقود، في مقابل غياب أي عقد بين المكري والمسماة فتيحة (م.). وأن ادعاء المستأنفة بكون تعد الوارثة الشرعية وأبناؤها للمرحوم حسن (أ.)، وأن هؤلاء لا يوجد بينهم أي نزاع يدعو إلى إيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة، يعد دفعا غير مجدي بل أكثر من ذلك فهو يعبر عن تناقض صارخ في تصريحات المستأنفة التي لا تملك حتى الصفة في منازعته أمام القضاء. وأن ادعاء المستأنفة بمذكرتها التعقيبية بعد البحث بكونه عمد إلى التماطل في الوجيبات الكرائية هو ادعاء غير مبني على أساس ما دام أنه سلم وأودع كل المبالغ الناتجة للأشهر المطالب بها بناء على مشاهدة قدرها 3000 درهم بصندوق المحكمة، مما ينفي معه التماطل المدعى به ويبرئ ذمته من كل الوجيبات الكرائية التي استغل المحل خلال فترتها.

والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف القاضي بعدم قبول الطلب. و احتياطيا التصريح برفض الطلب. واحتياطيا جدا: الحكم تمهيدا بإجراء معاينة. مدليا بصورة من حكم ابتدائي وقرار استئنافي، صورة من شهادة فسخ عقد التزويد بالماء والكهرباء، وصورة لرخصة ادارية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 25/05/2023 جاء فيها أنها تتوفر على الصفة لكون الأصل التجاري الذي يستغله المستأنف عليه هو في اسمها وأن مادتي الماء والكهرباء التي يستهلكها هي في اسمها كما أقر بذلك المستأنف عليه والضريبة على المحل التجاري تؤديها كذلك كما هو ثابت من خلال الوثائق المدلى بها بالملف من طرفها هذا فضلا على كونها تتوفر على عقد كراء المحل التجاري المذكور. وأن الدفع بكون عقد الكراء المبرم بينها وزوجها المرحوم حسن (أ.) هو عقد صوري هو دفع واه و لا يصمد أمام الوثائق المتمثلة في عقدتي الماء والكهرباء والسجل التجاري والضريبة على المحل التجاري التي كلها في إسمها. وأن عقد التسيير موضوع الدعوى الحالية مبرم بتاريخ 01/07/2011 في حين أن عقدة الكراء الرابطة بينها كمكترية

وبين المتوفى حسن (أ.) بوصفه ممثل المالكين للعقار المتواجد به المحل التجاري تم إبرامه بتاريخ 18/01/2011 . وأن المستأنف عليه كان يؤدي لها الوجيبات الكرائية بشكل متقطع وجزئيا في حسابها البنكي كما أقر بذلك بنفسه. وأن الدفع بأن عقد التسيير كان يشمل المحل [رقم] وبأن المرحوم حسن (أ.) طلب منه التخلي عنه لكرائته للغير مقابل تخفيض واجب التسيير من 9000 درهم إلى 3000 درهم هو ادعاء كاذب ، إذ كيف يعقل أن يتخلى المتوفى حسن (أ.) على مبلغ 6000 درهم من السومة الأصلية ليكري المحل رقم [رقم] بمبلغ 1500 درهم بحيث يصبح مجموع ربح المحليين هو 4500 درهم. وأن التعديل المزعوم في العلاقة التعاقدية هو من نسج خيال المستأنف عليه لكون عقد كراء المحل [رقم] هو مبرم بين زوجة المستأنف عليه والسيدة عائشة (أ.) وليس المرحوم حسن (أ.). وان المحل [رقم] كان مستقلا قبل إبرام عقد التسيير وأن الوصل الذي أدلت به بجلسة البحث هي وثيقة صحيحة وأدلت بنسخة من عقد الكراء المبرم بين السيد حسن (أ.) والسيدة فتيحة (م.) سنتين قبل عقد التسيير موضوع الدعوى. وينبغي رد دفع المستأنف عليه والحكم وفق المقال الإستئنافي.

وبخصوص التدخل الإرادي في الدعوى فإنه لا يحق للمتدخلة التدخل في الدعوى بعد بلوغها المرحلة الإستئنافية لما في ذلك من مساس بحقها في التقاضي عبر مرحلتين خصوصا وأن المتدخلة كانت على علم بالدعوى منذ بدايتها باعتبار أنها زوجة المستأنف عليه. وأن عقد الكراء المستدل به من طرفها هو عقد يربطها مع السيدة عائشة (أ.) و ليس مع العارضة مما يؤثر مشكلة الصفة في التدخل الإرادي. وانه سبق لها أن دفعت عبر مذكرتها بعد البحث أن المحل رقم [رقم] هو مستقل عن المحل موضوع الدعوى. مما ينبغي معه التصريح بعدم قبول التدخل الإرادي.

وفي الموضوع فإن المتدخلة تدّعي بسوء نية أنها تخشى أن يصدر حكم في الدعوى الحالية يمس بمصلحتها إذا قضى بإفراغ المستأنف عليه من المحل التجاري بما فيه المحل رقم [رقم]. لكن إن المتدخلة تتوفر على عقد كراء يربطها بإحدى مالكي العقار، بل و صدر حكم قضائي أدلت بنسخة منه رفقة مقال تدخلها و هذا الحكم يضمن مصالحها خصوصا و أنها تقر بشكل صريح بأن المحل الذي تستغله المتدخلة هو محل مستقل عن المحل الذي تتقاضى بشأنه. بل أن باقي المالكين للعقار يعترفون بها كمكترية ما دام أنهم طلبوا منها عدم تسليم واجبات الكراء للمكترية عائشة (أ.). وأن غاية المستأنف عليه الحقيقية وكذلك المتدخلة في الدعوى هو محاولة التخفيض من واجب التسيير المتفق عليه في عقد التسيير على حسابها بعد وفاة زوجها.

والتمسست الحكم وفق مقالها الاستئنافي وبخصوص التدخل الارادي في الدعوى في الشكل عدم قبوله وفي الموضوع برده وتحميل المتدخلة الصائر. وادلت بنسختين من عقدي كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 08/06/2023 جاء فيها فيما يخص التدخل الإرادي في الدعوى فإن دفع المستأنف عليها بكون أن التدخل الإرادي في الدعوى من طرف السيدة زينة (د.)، هو دفع غير مجدي لعدم ارتكازه على أساس قانوني، في مقابل تمتع المتدخلة إراديا بالصفة في النزاع باعتبارها تكتري المحل رقم [رقم] من القيسارية الذي لم تنكر المستأنف عليها شأنه، والذي كان يشكل النصف الثاني من المحل الأصلي موضوع النزاع، إضافة إلى تضرر مصالحها من أي حكم قد يمس بالمحل [رقم] الذي تحول كراؤه لها بعد تعديل العقد بينه والسيد حسن (أ.). وأن قيام المتدخلة باستئجار المحل رقم [رقم] من السيدة عائشة (أ.) كان بناء على أوامر السيد حسن (أ.) المتعاقد معه، و كان السيد حسن (أ.) شقيق للسيدة عائشة (أ.)، لذلك فإن صدور حكم قد يمس بحقوقه المراد هضمها من طرف المستأنف عليها، سيظل بالملمس إضرارا بمصالحه. وانه يظل مستغربا لتصریحات المستأنف عليها بمذكرتها التعقيبية كون المحل الذي تكتريه المتدخلة في الدعوى كان جزء من المحل موضوع النزاع قبل تعديل العقد شفويا بين الأطراف. وأن ادعاء المستأنفة بكون غاية المستأنف عليه والمتدخلة اراديا في الدعوى هو محاولتهما التخفيض من واجب التسيير، فهذا الدفع لا يبنني على أساس ويتعين عدم اعتباره.

وفيما يخص الجواب على المذكرة التعقيبية: فإن ادعاء المستأنفة بكون أن العقد الذي أبرمه زوجها معها سابق لعقد الكراء الذي أبرمه مع المستأنف عليه وتستدل في ذلك بعقد لم يتم المصادقة على توقيعاته إلا بتاريخ 06 ماي 2011 علما أنه وقع إلى جانب السيد حسن (أ.) في اتفاق بينهما منذ تاريخ 09 دجنبر 2010 كما هو واضح من خلال الإلتزامات التقابلية والمفرغة في عقد كتابي بينهما. وأن سكوت

المستأنفة وعدم قدرتها على إثبات إنشائها للأصل التجاري الذي ظلت تلوح به رغم عدم قانونيته قبل تاريخ 07 يناير 2014 يعد دليلا على ادعاءاته، وكما هو ثابت من خلال النموذج "ج" المدلى به سابقا. وأن المشرع المغربي كان حكيما عندما ربط اكتساب الصفة التجارية بالممارسة الإعتيادية والإحترافية للأنشطة المنصوص عليها بالمادة 6 و 7 و 8 من مدونة التجارة، ولم يربطها بتحرير عقد غير قانوني والسهر على إنشاء أصل تجاري لم يحترم حتى الشروط القانونية ولم يربطها بتحرير في إنشائه لشخص لم يسبق له قط أن مارس التجارة خصوصا بالمحل موضوع النزاع، الذي ظل يمارس فيه نشاط "محلبة" من يوم فتحه إلى حين يومه دون تخليه عند أو إقفاله لمدة كانت قصيرة أو طويلة مما يفسر محاولة المستأنفة الإنقضاض بشراسة على حقوقه وإفراغه من المحل الذي سهر على إصلاحه وتكوين زبائنه وسمعته التجارية وأن ادعاء المستأنفة بكونه كان يؤدي الوجيبات الكرائية بشكل متقطع وجزئي من خلال ايداعها بحسابها البنكي هو افتراء عليه ، إذ أنه لم يسبق له قد ان تعرف على المستأنفة يوما ولم يسبق لها أن سلمها المبالغ الكرائية، بل ظل من يوم كرائته للمحل وهو يؤدي بين يدي المكري الحقيقي المتوفي حسن (أ). الوجيبات الكرائية المتفق عليها دون أي إشكال، إلى أن أخبر المكري بإيداع مبلغ 3.000,00 درهم كوجيبة شهرية بالحساب الذي مكنه من رقمه مخبره بأن باقي الورثة قد تمكنوا من استصدار أحكام قضائية من أجل التعويض عن الإستغلال وباتت كل حساباته البنكية محددة بالحجز. وانه يتحدى المستأنفة بأن تدلي بأي تحويل بنكي يتجاوز مبلغ 3.000,00 درهم حتى في فترة ما قبل وفاة المكري "حسن (أ)". فإنه يظل مستغربا لأمر المستأنفة كيف ظلت تتوصل بمبلغ 3,000,00 درهم كوجيبة كرائية للمحل المستغل من طرفه زهاء ثلاث سنوات أي فترة ما قبل مرض زوجها المكري وما بعد وفاته إلى حين توقيفه للتحويل البنكي وإيداع المبالغ بصندوق المحكمة بعد إنذاره من باقي الورثة . وأنه ومن خلال ملتسمه بإرجاع الملف إلى جلسة البحث من أجل تنوير المحكمة والإستماع إلى الشهود الذين حضروا الجميع مراحل تعاقد مع السيد حسن (أ)، سيكون من فطنة المحكمة إجراء بحث ثاني أو تكميلي من أجل التحقق الأحداث الحقيقية للنزاع، وقد تظهر من خلاله أحداث جديدة تستطيع من خلالها المستأنفة إثبات صفتها في النزاع. و أن دفع المستأنفة بأن المحل رقم [رقم] قد كان مكترى للمسماة "فتيحة (م)" منذ تاريخ 26/01/2009 يظل دفعا غير مجدي، ما دام أن العقد الرابط بينه والمكري "حسن" أضراب" قد تضمن في وصف المحل المكترى موضوع النزاع أن له باب خلفي وسط القيسارية رقمه [رقم] وأن مجموعة من الشهود يشهدون بقسمة المحل يوم تعديل الوجيبة الكرائية للمحل وخفضها لمبلغ 3.000,00 درهم ويظلون مستعدين للإدلاء بشهاداتهم المجردة أمام المحكمة .

والتمس فيما يخص التدخل الإرادي في الدعوى الحكم وفقه. و فيما يخص الجواب على المذكرة التعقيبية رد دفع المستأنفة وتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب. والإذن بإجراء مرافعة في الملف لتوضيح كل ما شاب الملف من غموض يحضرها الأطراف ونوابهم والشهود.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 22/06/2023 تؤكد من خلالها كل دفعها التعقيبية الموجهة ضد المتدخلة إراديا في الدعوى ملتسمه الإشهاد لها بتوصلها بمبلغ 40.000,00 درهم عن المبالغ موضوع الدعوى و الحكم وفق المقال الإفتتاحي للدعوى والمقال الإضافي بعد خصم المبلغ المذكور. والحكم بعدم قبول التدخل الإختياري شكلاً و برفضه موضوعاً. وادلت بنسخة من الحكم رقم 5761.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع ملتسم اجراء بحث المدلى بها من طرف المتدخلة اراديا في الدعوى بواسطة دفاعها بجلسة 22/06/2023 جاء فيها ان دفع المستأنفة المتعلق بكونها تربطها علاقة كرائية مع احد ملاكي العقار وأنه لا علاقة لها بالعلاقة التعاقدية موضوع النزاع، هو دفع متجاوز ما دام ان عقد الكراء المتنازع بخصوصه في الدعوى الحالية والمبرم بين السيد احمد (ع) والسيد حسن (أ). سابق للعقد المبرم بينها واخت السيد حسن (أ). وهي السيدة عائشة (أ)، والمفارقة هنا أن العقد الأول المذكور تضمن عند موصفه للمحل المكترى الجهة الخلفية للمحل والمرقمة بالرقم [رقم] هذه الجهة هي التي اصبحت على شكل محل مستقل قبل كرائتها لها والمتواجد بالعدد [رقم] قيسارية اضراب درب الطاليان. وانه مما تقدم يتبين ان الملف تشوبه عدة اشكالات وتشعبات خلقتها المستأنفة لمحاولتها در الغبار عن البت في شكل دعواها التي تفتقر لاقامتها الصفة في ذلك، كما تم تبنيه من طرف محكمة أولى درجة من خلاله تعليها، وانه اصبح من اللازم على المحكمة ارجاع الملف لجلسات البحث من اجل حضور الأطراف بمن فيهم المتدخلة وشهودها، من اجل توضيح كل ما شاب لبس من اجل تنوير المحكمة وإيضاح كل احداث القضية. ملتسمه تأييد الحكم المستأنف واحتياطيا ارجاع

الملف لجلسات البحث .

وحيث ادرج الملف بجلسة 22/06/2023 أدلى خلاله الاستاذ العلوي بمذكرة تعقيبية تسلم نسخة منها الاستاذ بشيري عن الاستاذ أبو العلف والاستاذ أبو زيد، وادلى الاستاذ أبو الوفاء بمذكرة تسلم نسخة منها الحاضران. وتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 06/07/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم مجانته الصواب، ذلك ان صفتها كمالكة للأصل التجاري ثابتة من خلال نسخة النموذج ج ووصلات تحويل واجبات التسيير.

و حيث تمسك المستأنف عليه انه مكتري للمحل و ليس مسيرا للأصل التجاري، ولم يشعر بحوالة الحق و توصل برسالة من المالكين على الشياح بعدم تسليم واجبات الكراء لاي واحد من الورثة، كما ان المحل تم تقسيمه الى محلين و أصبحت قيمة الكراء 3000.00 درهم بدل 9000.00 درهم.

و حيث انه صح ما عابته المستأنفة على الحكم المستأنف ذلك انه بالاطلاع على وثائق الملف خاصة نسخة النموذج ج، يتضح انها مالكة للأصل التجاري المسجل تحت عدد [المرجع الإداري] الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء و الذي هو عبارة عن محلبة، كما ان الثابت من نسخة عقد الكراء المحرر في 18/1/2011 ان المحل الذي أنشأت فيه المكزية اصلها التجاري في 1/1/2013 اكرته من المالك حسن (أ)، هذا الأخير الذي يعتبر زوجا للمستأنفة و الذي قام بالتعاقد مع المستأنف عليه، و ابرام عقد تسيير اجازته المستأنفة من خلال مذكراتها و خلال جلسة البحث، مصرحة بان زوجها قام بابرامه نيابة عنها، وأنه بالاطلاع على العقد المحرر في 8/7/2011 يتضح ان المحل الكائن بـ [العنوان] مجهز بالمعدات و التجهيزات و لوزام نشاط - محلبة-، وان تلك التجهيزات ليست في ملك المستأنف عليه الذي تنحصر مهمته في التسيير فقط، حسب المسطر بنص العقد الموقع و المصحح الامضاء من قبل الطرفين، كما انه بالرجوع إلى الالتزام الصادر عن المستأنف عليه المحرر في 1/7/2011 الموقع و المصحح الامضاء من طرفه، يتضح انه يلتزم بأداء مبلغ 9000.00 درهم شهريا عن أرباح تسيير المحلبة الكائنة بـ [العنوان]، و بالتالي و استنادا للعقد و الالتزام المذكورين أعلاه، وكذا مذكرة المستأنف عليه المدلى بها خلال مداولة 26/1/2023، يتبين ان الرابطة العقدية بين الطرفين تتعلق بعقد تسيير حرو و ليس بكراء تجاري خلافا لما تمسك به المستأنف عليه، مما لا مجال لتمسكه بحوالة الحق باعتباره ليس مكتريا للمحل و انما مجرد مسير، كما ان الإنذار الصادر عن الورثة يتعلق بأداء واجبات كراء المحل و لا يتعلق بأداء واجبات التسيير الواجب اداؤها للمستأنفة باعتبارها صاحبة الأصل التجاري .

و حيث انه بخصوص تقسيم المحل و تخفيض قيمة واجبات التسيير من 9000 درهم الى 3000 درهم، فانه طبقا للفصل 230 من ق ل ع، فان الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها، و بالتالي لا يجوز إلغاؤها أو تعديلها إلا برضاها معا، و باعتبار ان تعديل بنود العقد يجب أن يكون صريحا و لا غموض بشأنه، فان عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين و الاشهاد المرفق به يبقيان منتجان لكافة آثارهما، في غياب الادلاء بما يثبت الاتفاق على ذلك التخفيض، خاصة و ان تقسيم المحل الذي ربطه المستأنف عليه بتغيير واجب التسيير، كان سابقا لتوقيع عقد التسيير، اذ ان الثابت من نسخة الاتفاق المبرم في نونبر 1991 بين ورثة (أ)، مالكي العقار المتواجد به المحل موضوع عقد التسيير، وجود المحل [رقم] الكائن بـ [العنوان]، وكذا المحل [رقم] الكائن أيضا بـ [العنوان] باعتباره من ضمن المحلات التجارية الفارقة، حسب المسطر بنص الاتفاق، و يعضد ذلك نسخة وصل الكراء المحرر في 18/7/2009 و الذي يفيد وجود مكتزية سابقة للمحل الكائن بـ [رقم] الكائن بـ [العنوان]، خاصة و ان الالتزام المحدد لقيمة واجب التسيير الشهري، جاء فيه انه يتعلق بأرباح المحلبة الكائنة بالرقم [رقم] [العنوان] بالدار البيضاء، اما بشأن وصلات التحويل الحاملة لمبلغ 3000.00 درهم، فلا يمكن اعتبارها قرينة على التعديل، سيما و انه طبقا للفصل 252 من ق ل ع يكون للمدين الذي يفى بجزء من الدين، الحق في أن يطلب تسليمه وصلا بما أداه، و من تم لا يمكن اعتبار تلك التحويلات بمثابة اتفاق على تخفيض واجبات التسيير الشهرية المتفق عليها بموجب الالتزام الصادر عن المستأنف عليه نفسه،.

و حيث انه بخصوص مقال التدخل الارادي, فان الثابت من وثائق الملف خاصة نسخة عقد الكراء المحرر في 2/7/2013 ان المتدخلة اراديا مكترية للمحل التجاري الكائن بالرقم [رقم] [العنوان] بالمدينة القديمة, و لا علاقة لها بالمحل الكائن بالرقم [رقم] [العنوان] موضوع عقد التسيير الحر, الذي يبقى مستقلا عن محلها التجاري, و ان فسخ ذلك العقد من عدمه لا اثر له على استغلالها لمحلها, باعتبار ان كل محل مستقل عن الاخر حسب الثابت من عقد الاتفاق المبرم بين مالكي العقار المشار اليه أعلاه, ومحضر المعاينة المدلى به امام محكمة الدرجة الأولى و كذا تصريحات المستانفة نفسها خلال جلسة البحث من ان المحل [رقم] لا علاقة له بالمحل رقم [رقم] بعد قسمتهما, و يتعين تبعا لذلك رد طلباتها.

و حيث ان المستأنف عليه و في مقابل استغلاله للأصل التجاري, و يجب عليه أداء مقابل عن ذلك الاستغلال بقيمة 9000.00 درهم شهريا المتفق عليها بمقتضى الالتزام الصادر عنه, و الذي تخلف عن أدائه رغم انذاره شخصيا بتاريخ 8/11/2021 حسب الثابت من محضر التبليغ الصادر عن المفوض القضائي ميلود (ر.), لتضحي المستأنفة محقة في ما مجموعه 119000.00 درهم عن المدة من 1/6/2019 لغاية 31/10/2021, بعد خصم مبلغ 101500.00 درهم المتوصل به من طرف المستأنفة حسب المسطر بنص الإنذار الصادر عنها, و مبلغ 40000.00 درهم الذي توصلت به المستانفة بواسطة تحويلات بنكية, اما بشأن الطلب الإضافي عن المدة من 1/11/2021 الى 30/11/2022 فقد وجب عنها 63000.00 درهم, بعد خصم مبلغ 54000.00 درهم قيمة المبالغ المودعة بصندوق المحكمة لفائدة ورثة حسن (أ.) و التي التمسست المستانفة خصمها من المبالغ المستحقة لها بمقتضى مذكرتها المدلى بها بجلسة 27/4/2023 الصفحة 4.

وحيث إن المستأنف عليه لم يؤد ما بذمة المستانفة تعويضا عن التماطل لتحقق شروطه المنصوص عليها في الفصلين 255 و 263 من ق ل ع و الذي تحدده المحكمة تبعا لسلطتها التقديرية في مبلغ 3000.00 درهم.

وحيث إن طلب الغرامة التهديدية لا موجب له ما دام المشروع قد حدد وسائل بديلة للتنفيذ.

و حيث ترتيبا على ما ذكر فإن محكمة الدرجة الأولى قد جانبت الصواب فيما قضت به من عدم قبول الطلب, و يتعين لذلك الغاء حكمها و الحكم من جديد في الشكل بقبول الطلب, و في الموضوع الحكم بأداء المستأنف عليه للمستانفة مبلغ 182000.00 درهم عن واجبات التسيير, مع تعويض عن التماطل قدره 5000.00 درهم, و فسخ عقد التسيير المؤرخ في 8/7/2011, و إفراغ المستأنف عليه هو و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء, مع رفض الطلب المتعلق بالغرامة التهديدية لانعدام موجباته, مع باقء الصائر على المستأنف عليه بالنسبة.

لهذه الاسباب

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

في الشكل: سبق البت في المقالين الاستئنافي و الإضافي بالقبول, و قبول مقال التدخل الارادي.

في الموضوع : باعتباره و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب, و الحكم من جديد بقبوله شكلا, و في الموضوع بأداء احمد (ع.) للمستانفة مبلغ 182000.00 درهم عن واجبات التسيير, مع تعويض عن التماطل قدره 5000.00 درهم, و بفسخ عقد التسيير المحرر في 8/7/2011, و إفراغ المستأنف عليه هو و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء, و رفض الباقي, و تحميله الصائر بالنسبة.