

Le preneur ayant recouvré la possession du local commercial reste tenu au paiement des loyers, son droit se limitant à une réclamation pour la seule période du trouble de jouissance avéré (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64428	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4508
Date de décision 20221017	N° de dossier 2022/8232/518	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Voie de fait du bailleur, Trouble de jouissance, Reprise de possession, Reçus de loyer non signés, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Obligation de garantie du bailleur, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la restitution de loyers et à la suspension de leur paiement, la cour d'appel de commerce examine la portée de l'obligation de garantie de jouissance du bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté l'intégralité des demandes formées par les ayants droit du preneur. En appel, ces derniers soutenaient, d'une part, s'être déjà acquittés d'une partie des loyers réclamés en produisant des quittances non signées et, d'autre part, être déchargés de leur obligation pour la période subséquente en raison d'une voie de fait du bailleur les ayant privés de la jouissance des lieux. La cour écarte le premier moyen en retenant que des quittances de loyer non revêtues de la signature du bailleur sont dépourvues de force probante, surtout en présence d'une contestation formelle de ce dernier. S'agissant de la privation de jouissance, la cour relève que le preneur a été réintégré dans les lieux par procès-verbal d'exécution, ce qui maintient son obligation au paiement des loyers en application de l'article 663 du dahir des obligations et des contrats. Elle précise que même en cas de trouble avéré, le droit du preneur se limiterait à la période effective de privation et ne saurait justifier un refus global de paiement, d'autant que les mises en demeure n'avaient pas été contestées. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم ورثة (م.) عمرو بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 18/01/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 6078 بتاريخ 14/06/2021 في الملف عدد 1738/8207/2021 والقاضي في منطوقه :

في الشكل : بقبول الطلب.

في الموضوع: برفضه و تحميل رافعيه المصاريف.

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن ورثة (م.) عمرو تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 15/02/2021 والذي يعرضون فيه أن مورثهم المسمى قيد حياته (م.) عمرو يكتري محلا تجاريا و هو عبارة عن محل لبيع اللحوم (جزارة (غ.)) من يد مالكيه ورثة الهالك أحمد (ي.) و الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء و ذلك بسومة كرائية محددة في مبلغ: 400.00 درهم في الشهر، و أن مورثهم كان يستغل المحل موضوع النزاع الحالي في الجزارة إلى أن وافته المنية بتاريخ: 2018/08/27، وأنه كان يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام ويتوصل بها المدعي عليهم، وأنه بعد وفاته والتي صادفت عيد الاضحى الذي يعتبر بمثابة عطلة لجميع حرف الجزارة ، وأنهم و لما انتهت العطلة عادوا لفتح محلهم التجاري لمواصلة العمل به بواسطة المسير تم منعهم من فتح محلهم التجاري المشار إلى عنوانه أعلاه وذلك بدون موجب قانوني مشروع و قد انجزوا معاينة تثبت ذلك المنع، و أنه وأمام هذا الوضع تقدموا بدعوى استعجالية رامية إلى رفع المنع مع الإذن لهم بفتح محلهم التجاري فتح لها ملف استعجالي رقم: 2018/8107/4537 أصدرت فيه المحكمة أمرا بتاريخ: 2018/11/08 تحت عدد: 4775 قضى برفع المنع مع الإذن لهم بالدخول الى محلهم التجاري استأنفه المدعى عليهم فتح له ملف استئنافي رقم: 2018/8225/5970 أصدرت فيه محكمة الاستئناف قرارا بتاريخ: 2019/02/19 تحت عدد: 668 قضى بتأييد الأمر الاستعجالي و أنه و بعد تنفيذ الأمر المشار إلى مراجعة أعلاه من طرف أحد الأعوان المكلفين بالتنفيذ أقدم المدعى عليهم على منعهم من فتح محلهم التجاري و قاموا بقطع مادتي الماء و الكهرباء على المحل التجاري المذكور، و ذلك حسب المعاينة التي تم انجازها سواء من طرف المفوض القضائي: عبد الرحيم (ح.) و كذا المفوض القضائي: محمد (ب.) الشيء الذي دفع بهم إلى تقديم شكاية في الموضوع الى السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية الزجرية بعين السبع تحت عدد: 2018/26178 بتاريخ: 2018/12/05 تابع في اطارها السيد وكيل الملك أحد المدعى عليهم بالمنسوب اليه فتح له ملف جنحي عادي ضبطي رقم: 2021/2102/103، و أنهم و لحد الآن فانهم لم يتمكنوا من مواصلة عملهم بمحلهم التجاري الذي هم مصدر عيشهم و بالرغم من ذلك كله فان المدعى عليهم بعثوا بانذارين من أجل أداء الواجبات الكرائية الأول يحمل مبلغ: 4000.00 درهم و الثاني يحمل مبلغ: 6400.00 درهم و الحال أنهم لم يتمكنوا من استغلال محلهم التجاري و ذلك بفعل منع المدعى عليهم لهم من مواصلة استغلال محلهم التجاري، وأنه و تبعا لذلك فان المطالبة بالواجبات الكرائية تبقى غير موضوعية و غير جدية من الناحية القانونية والواقعية وأنهم سبق لهم بأن بعثوا بانذار الى المدعى عليهم من أجل ارجاع مبالغ مالية غير مستحقة توصل به المدعى عليهم بتاريخ: 2020/03/06 الا

أنه بقي دون جدوى ما دام أنهم لا ينتفعون بالعين المكراة ملتصين الحكم على المدعى عليهم بارجاعهم مبلغ: 30400.00 درهم لهم المبلغ الذي يبقى غير مستحقا و ذلك بسبب كون مورثهم أدى المبلغ المذكور الى غاية: 2018/07/31 و لكون المدة اللاحقة للمدة المطالب بها أعلاه أي ابتداء من: غشت 2018 كان المحل التجاري مغلقا بسبب منع المدعى عليهم لهم في الاستمرار في مواصلة استغلال المحل التجاري المذكور وذلك الى غاية كتابة هذا المقال مع الحكم على المدعى عليهم بايقاف واجبات الكراء الى حين تحقق رفع المنع من طرفهم و مواصلتهم لاستغلال محلهم التجاري دون أي تشويش مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر و الاكراه في الأقصى.

و أرفقوا المقال بصورة من عقد الكراء، صورة من عقد الإراثة، نسخة من الأمر الإستعجالي، نسخة من محضر الإفراغ، نسخة من القرار الإستئنافي، تواصل الكراء، وصل إيداع مبالغ مالية بصندوق المحكمة، محاضر معاينة.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهم و التي يعرضون من أن الواجبات الكرائية التي يزعم الطرف المدعي أنه محق في استرجاعها تم إيداعها بصندوق المحكمة بعد توصلهم بإنذارين بشأن الأداء و الإفراغ و أنهم علاوة على كون دعواه الحالية غير مؤسسة فإن عدم تقديمه لأي طعن ضد الإنذارين المبلغين إليه بتاريخ 2019/07/16 و 2020/12/29 على التوالي يجعل مزاعمه الحالية عديمة الأساس و من جهة ثانية فإن زعم المدعين بكون مورثهم قد أدى الواجبات الكرائية إلى حدود غشت 2018 زعم و العدم سواء بالنظر إلى عجزهم عن الإدلاء بما يفيد خلو ذمة مورثهم من هذه الواجبات الكرائية و إضافة إلى ذلك فإن ادعاءهم بكونهم منوعوا من استغلال المحل التجاري من طرف العارضين يبقى هذا الإدعاء من نسج خيالهم و دحضا لهذا الزعم فإن العارضين يودون إثارة انتباه المحكمة إلى أن الطرف المدعي بعد أن استصدر قرارا عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و الذي قضى لفائدته بالإذن له بالدخول للمحل بعد رفع المنع تحصل على محضر من مأمور الإجراءات بهذه المحكمة أشار إلى أن العارضين لم يمتنعوا عن التنفيذ و أن المدعين قد سبق لهم أن تقدموا بدعوى استعجالية بشأن تمكينهم من التعاقد مع الإدارة المحتكرة لمادتي الماء و الكهرباء حيث استصدروا حكما قضى لفائدتهم وفق طلبهم و ان واقعة منع المدعين من استغلال المحل التجاري موضوع النزاع غير ثابتة في نازلة الحال بالنظر إلى كون الشكاية المقدمة أمام السيد وكيل الملك لدى المحكمة الزجرية بالدار البيضاء تتعلق بالسيدة ناصر (ر.) و هي أحد الورثة ثم إن الشكاية المذكورة مازالت تناقش أمام السيد رئيس المحكمة المذكورة في إطار القضايا الجنحية شعبة العادي الضبطي و لم يصدر لحد الآن أي حكم يدينها و ان طلب المدعين الرامي إلى إيقاف واجبات الكراء إلى حين تحقق رفع المنع من طرف العارضين غير مقبول شكلا و يتعين التصريح بعدم قبولها طالما أن واقعة المنع غير ثابتة و أن المدعين تحصلوا على محضر الدخول إلى المحل منذ 2018/11/29 ، ملتصين أساسا التصريح بعدم قبول الدعوى و احتياطيا الحكم برفض طلبهم مع تحميلهم الصائر و احتياطيا جدا إيقاف البت في الدعوى الحالية إلى حين انتهاء الدعوى الجارية أمام أنظار المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء موضوع الملف عدد 2021/2102/103 و المدرج بجلسة 2021/04/23 .

و أرفقوا المذكرة بصورة من الأمر المختلف عدد 2019/8103/2058، نسخة من الأمر المختلف عدد 2020/8103/28904 ، نسخة من محضر الدخول إلى المحل، نسخة من الأمر الاستعجالي عدد 2020/2035.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب الطرف المدعى و التي يعرضون من خلالها أن جميع الإدعاءات المقدمة من طرف المدعى عليهم تعتبر عديمة الجدوى من الناحية القانونية والواقعية ، ذلك أن مورثهم سبق له بأن أدى الواجبات الكرائية للمدعى عليهم و الذين توصلوا بالمبالغ الكرائية المطالب بها و ذلك بناء على التواصل الكرائية المدلى بها الملف الحالي (36 توصيل كراء) و أن التواصل الكرائية المدلى بها تثبت افراغ ذمة العارضين من المبالغ الكرائية المطلوبة بمقتضى الانذارين الموجودين طي الملف الحالي، و أن العارضين و بعد توصلهم بالانذار الأول سبق لهم بان بعثوا بانذار غير قضائي رام الى استرجاع مبالغ غير مستحقة توصلت به السيدة: فتيحة (ي.) بتاريخ: 2020/03/06 و أن المدعى عليهم اثار وفاة مورثهم عمدوا إلى منعهم من مواصلة استغلال محلهم التجاري و ذلك منذ 2018/10/09 و ذلك ما أثبتته المفوض القضائي بواسطة محضر معاينة و الذي جاء فيه ما يلي: "... فعائنا السيدة: جدية (ف.) و السيد هشام (و.) تريد الدخول الى المحل التجاري نوع نشاطه الجزارة، كما عائنا السيدة: ناصر (ر.) تمنعها من ممارسة النشاط التجاري المذكور بجميع السبل، و أن العارضين سبق لهم بأن بعثوا بانذار غير قضائي الى المدعى عليهم و ذلك من أجل رفع المنع مع

السماح لهم بفتح محلهم التجاري لمواصلة عملهم به توصلت به السيدة فتيحة (ي.) بصفة شخصية بتاريخ: 2018/10/12 الا أن الإنذار المذكور بقي بدون جدوى، و الاضافة الى ما ذكر أعلاه فانهم سبق لهم بان استصدروا أمرا استعجاليا بتاريخ: 2018/11/08 تحت عدد: 4775 ملف رقم: 2018/81074537 قضي بالاذن لهم بالدخول الى المحل التجاري موضوع النزاع الحالي بادر العارضون الى تنفيذ الأمر المذكور وأنه و بتاريخ: 2018/11/29 قام مامور اجراءات التنفيذ بتنفيذ الأمر الاستعجالي ملف التنفيذ عدد: 2018/8112/1798 الا أنه و بعد مغادرة العون لعين المكان عمد المدعى عليهم و من جديد يمنعهم من الدخول الى المحل التجاري مما حدى بهم الى انجاز معاينة تثبت منع المدعى عليهم للعارضين من الدخول الى محلهم التجاري و ذلك بعد التنفيذ أنجزها المفوض القضائي عبد الرحيم (ح.) بتاريخ: 2018/12/03 حيث جاء في محضره ما يلي: "...فعاينا السيدة: جدية (ف.) رفقة السيدة: غزلان (م.) تريدان فتح المحل التجاري المعد للجزارة و بعد وهلة حضر كل من السيدة: ناصر (ر.) و السيدة: فتيحة (ي.) و السيد: خالد (ي.) بصفتهم أحد الورثة المالكين للعقار الطابق السفلى المستخرج منه المحل التجاري بالعنوان المذكور أعلاه، فعايناهم يمنعون السيدة: جدية (ف.) رفقة غزلان (م.) من فتح باب المحل التجاري المذكور، ملتصين باستبعاد جميع الادعاءات المقدمة من طرف المدعى عليهم لعدم جدواها من الناحية القانونية و الواقعية مع الحكم تبعا وفق ملتصاتهم المسطرة بمقالهم الافتتاحي لوجود ما يبررها قانونا و واقعا و بتحميلهم الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب الطرف المدعى عليه و التي يعرضون من خلالها أنه بغض النظر عن عدم حجية الوصولات المدلى بها من طرف المدعين لافتقادها للبيانات التي يستوجبها القانون لاعتبارها كذلك فإن المدة المطلوبة في الإنذارين بلغت 76 شهرا في حين لم يدل المدعين سوى ب 36 وصلا و إنهم يطعنون بشدة في الوصولات المدلى بها بعلة أنها ليست صادرة عنهم و أنها لا تعدو أن تكون من صنع المدعين و أكثر من ذلك فإن الطرف المدعي عجز عن الإدلاء بما يفيد أنه أدى مبلغ 6400,00 درهم المطلوب بمقتضى الإنذار المبلغ لهم بتاريخ 2020/12/29 و إن زعموا أنهم قاموا بإيداعه بصندوق المحكمة بالحساب عدد 12169، و أن المدعين يتفاوضون بسوء نية لما أدركوا أن تماطلهم في أداء الواجبات الكرائية المبرر لإفراغهم ثابت و ليس لديهم حجج قوية لدحضها، ملتصين برد مزاعم المدعين مع تحميلهم الصائر و الحكم وفق مذكرتهم السابقة و الحالية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب الطرف المدعي و التي يعرضون من خلالها أن مورثهم أدى جميع الواجبات الكرائية للمدعى عليهم و أنه خير دليل على ذلك هو التواصل الكرائية المدلى بها طي الملف الحالي و أنه لا يعقل سكوت المدعى عليهم طيلة هذه المدة و لم يطالبوا بالواجبات الكرائية في حياة مورثة العارضين و التي طالها أصلا التقادم كما أن آخر توصيل يجب المدة السابقة و التي أصلا قد أديت من طرف مورث العارضين علما بأن عبء الاثبات يقع على من ادعى تطبيقا لمقتضيات الفصل 399 من ق.ل.ع، كما أنه سبق لهم بأن أدلوا بتوصيل ايداع مبلغ: 6400 درهم بصندوق هذه المحكمة بتاريخ: 2021/01/12 تحت حساب: 12189 الا أنه و درء لأي نزاع مجاني فان العارضين يدلون من جديد بنسخة من الوصل المذكور رفقة مذكرتهم التعقيبية الحالية. فيما و أن المدعى عليهم عمدوا إلى قطع مادتي الماء و الكهرباء على المحل التجاري موضوع النزاع الحالي، الشيء الذي دفع بالعارضين الى تقديم دعوى استعجالية من أجل استرجاع مادتي الماء و الكهرباء فتح له ملف استعجالي رقم: 2020/8101/1460 بتاريخ: 2020/07/16 أمر رقم: 2035 أصدرت فيه المحكمة الموقرة أمرا قضى بالتعاقد مع الادارة المحتكرة للمادتين الا أنه و بعد قيام حرفي خاص بالكهرباء بمحاولة ارجاع الحالة الى ما كانت عليه و ذلك بتزويد المحل التجاري موضوع الملف الحالي بمادة الكهرباء قامت السيدة: فتيحة (ي.) أحد الورثة بمنعه من ذلك و ذلك بتاريخ 2020/10/08 و ذلك ما أثبتته المفوض القضائي محمد (ب.) من خلال المعاينة التي أنجزها و في اطار الشكاية التي تقدم بها العارضون أمام السيد وكيل لدى المحكمة الجزرية بعين السبع فتح لها ملف جنحي ضبطي 2021/2102/103 تمت متابعة الأملة ناصر (ر.) و كذا (ي.) فتيحة، خالد (ي.)، مريم (ي.) و ذلك من أجل انتزاع حيازة عقار طبقا لمقتضيات الفصل: 570 من: ق.ج. و بمقتضى ملتص النيابة العامة الكتابي الرامي إلى اضافة متابعه، و أنه و الى حد الآن فان المنع لازال قائما و أن المحل التجاري لازال مغلقا، الشيء الذي ألحق أضرارا بهم، ملتصين الحكم وفق ملتصاتهم المسطرة بمقالهم الافتتاحي لوجود ما يبررها قانونا و واقعا.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به و جاء مجحفاً بحقوق المستأنفين وأن الحكم الابتدائي جاء ناقص التعليل و الذي يوازي انعدامه وأن الحكم الابتدائي لم يجب عن الدفع المثارة من طرف المستأنفين كما أنه لم يجب عن الوثائق المدلى بها طي الملف الحالي وأن من ضمن الدفع المثارة من طرف المستأنفين كون مورثهم قبل وفاته أدى جميع الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته إلى غاية: غشت 2018 و ذلك مقابل تواصيل كرائية و التي توجد طي الملف الحالي والتواصيل الكرائية المدلى بها لم يطعن فيها بأية طريقة قانونية من طرف الطعن الشيء الذي يجعلها وثائق رسمية لا تقبل الطعن الا بالزور وأن المستأنفين أكدوا للمحكمة أنهم عندما توصلوا بالإنداز من أجل الأداء للمدة المتراوحة ما بين: فاتح غشت 2014 إلى غاية يوليوز 2018 بادروا إلى إيداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة و ذلك خوفاً منهم من ضياع مصالحهم وأنهم و بعد أدائهم للواجبات الكرائية للمدة المطلوبة في إطار الملف الحالي استفسروا مسير المحل التجاري و الذي أفادهم بأن الواجبات الكرائية أديت وتوصل بها المستأنف عليهم مقابل تواصيل كرائية ممسوكة بيده علماً بأنه هو المشرف الرئيسي على تسيير المحل التجاري موضوع النزاع الحالي وأن التواصيل الكرائية تعتبر قرينة واضحة بكون مورث العارضين أدى الواجبات الكرائية وأن التواصيل الكرائية المدلى بها طي الملف الحالي تثبت بكل وضوح إفراغ ذمة مورث المستأنفين قيد حياته من المبالغ الكرائية المطلوبة بمقتضى الإنذار الذي توصل به المستأنفين و الذي يتضمن المدة ما بين فاتح غشت 2014 إلى غاية: يوليوز 2018 وأنه برجع المحكمة إلى الأجوبة المدلى بها من طرف المستأنف توجد طي الملف الحالي فإنها سوف تلاحظ بصفة جلية بأن المستأنف عليهم و التي الدفع و عن الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفين و التي توجد طي الملف الحالي (36) عليهم لم يجيبوا عن وصلات كرائية) علماً بأن عباً الإثبات يقع على من ادعى تطبيقاً لمقتضيات الفصل: 399 من: ق.ل.ع وأنه و برجع المجلس الاستئناف الموقر إلى ما تم تفصيله أعلاه وأنه و ما دام مورث المستأنفين أدى قيد حياته الواجبات الكرائية موضوع الإنذار للمدة ما بين فاتح غشت 2014 إلى متم يوليوز 2018 ومبلغها 24000.00 درهم الذي تم إيداعه بصندوق هذه المحكمة لفائدة المستأنف عليهم يبقى غير مستحق لهم و أنه لا يمكن أداء الواجبات الكرائية لممرتين وأنه و برجع المجلس الاستئنافي الموقر إلى التعليل الوارد بالحكم الابتدائي فإنه سوف يلاحظ بصفة جلية بأنه لم يتطرق و لم يجب عن الدفع المثارة من طرف المستأنفين كما أنه لم يجب عن الوثائق المدلى بها طي الملف الحالي (36 وصلات تثبت أداء الواجبات الكرائية للفترة المطالب بها) الشيء الذي يجعل الحكم الابتدائي فاسداً و ناقص التعليل الذي يوازي انعدامه الشيء يعرضه للإلغاء و الإبطال وفيما يتعلق بالإنذار موضوع أداء الواجبات الكرائية للفترة ما بين غشت 2019 الى غاية 2020/12/31 مبلغها 6400 درهم كون المبلغ المذكور غير مستحق و ذلك للأسباب الآتية و التي تم توضيحها بمقتضى كتابات المستأنفين و لم تتم الإجابة عنها سواء من طرف المستأنف عليهم و كذا من طرف محكمة الدرجة الأولى وأن المستأنفين و من خلال مقالهم الافتتاحي للدعوى وكذا أجوبتهم الموجودة طي الملف الحالي وكذا الوثائق المدلى بها طي الملف الحالي أكدوا من خلال كل ذلك بأن المستأنف عليهم و اثر وفاة مورثهم بتاريخ 2018/08/27 والتي صادفت عطلة ممتهني حرفة الجزارة و لما انتهت العطلة تقدم المستأنفين لمواصلة نشاطهم التجاري بمحلهم التجاري موضوع النزاع الحالي و بتاريخ 2018/10/09 قام المستأنف عليهم بمنعهم من مواصلة مزاولة نشاطهم التجاري وذلك ما أكده المفوض القضائي بواسطة محضر معاينة و الذي جاء فيه ما يلي " فعائنا السيدة: جدية (ف.) و السيد: هشام (و.) تريد الدخول الى المحل التجاري نوع نشاطه الجزارة كما عاينا السيدة: ناصر (ر.) تمنعها من ممارسة النشاط التجاري المذكور بجميع السبل وأنه و بناء عليه تقدم العارضون بدعوى استعجالية فتح لها ملف عدد 2018/8107/4537 صدر فيها أمر بتاريخ 2018/11/08 تحت عدد 4775 قضى بالإذن للمستأنفين بالدخول إلى المحل التجاري موضوع النزاع الحالي استأنفه المستأنف عليهم و أصدرت محكمة الاستئناف قراراً بتاريخ 2019/02/19 تحت عدد 668 ملف رقم 5970/8225/2018 قضى بتأييد الأمر المستأنف وأنه و بعد تنفيذ الأمر الاستعجالي المشار إلى مراجعة أعلاه من طرف أحد الأعوان المكلفين بالتنفيذ وذلك بتاريخ 2018/11/29 ملف التنفيذ عدد وبعد مغادرة العون المكلف 2018/8112/1798 بالتنفيذ العين المكان إلا أنه المستأنفين من الدخول الى محلهم التجاري بعد التنفيذ الشيء الذي دفع بالمستأنفين إلى انجاز عمد المستأنف عليهم من جديد بمنع معاينة تثبت منع المستأنف عليهم لمستأنفين من الدخول إلى محلهم التجاري وذلك بعد التنفيذ انجزها المفوض القضائي عبد الرحيم (ح.) بتاريخ 2018/12/03 حيث جاء في محضره مايلي "... فعائنا السيدة: جدية (ف.) رفقة السيدة: غزلان (م.) تريدان فتح المحل المعد للجزارة و بعد وهلة حضر كل من السيدة: ناصر (ر.) و فتيحة (ي.) و السيد خالد (ي.) بصفتهم أحد الورثة المالكين للعقار الطابق السفلي المستخرج منه المحل التجاري بالعنوان المذكور أعلاه، فعائناهم يمنعون السيدة: جدية (ف.) رفقة غزلان (م.) من فتح باب المحل التجاري المذكور" وأنه و اثر منع المستأنف عليهم للعارضين بالدخول الى

محلهم التجاري موضوع النزاع الحالي بادروا الى تقديم شكاية الى السيد: وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية الزجرية بعين السبع من أجل انتزاع حيازة عقار من يد من له الحق فيه تحت عدد 2018/26178 بتاريخ 2018/12/05 تابع السيد وكيل الملك في اطارها كل من السيد: (ي.) خالد، ناصر (ر.)، فتيحة (ي.) و مريم (ي.) من أجل المنسوب اليهم فتح لها ملف جنحي عدد 2021/2102/103 أصدرت فيه المحكمة الابتدائية الزجرية حكما بتاريخ 2021/07/02 تحت عدد 33728 قضى بادانة المستأنف عليهم و بأدائهم تعويضا لفائدة المستأنفين وأنه وبناء على ما تم تفصيله أعلاه، فانه سوف يتضح للمحكمة ثبوت واقعة المنع من خلال الوثائق المدلى بها طي الملف الحالي وكذا من خلال الأحكام والقرار الاستئنافي المدلى به طي الملف الحالي و من تم فان المطالبة بالواجبات الكرائية للفترة موضوع المنع المثبت بالوثائق وبالأحكام تبقى غير دي موضوع و ذلك في غياب السماح للعارضين بمواصلة مزاولتهم لنشاطهم التجاري وذلك بناء على المقتضيات القانونية التي تلزم المكري بضمان الانتفاع بالشيء المكثري وحيازته بلا معارض وبعدم التشويش على المكثري و ذلك تطبيقا لمقتضيات المادة 643 من: ق.ل.ع وأنه و بما أن المستأنف عليهم طالبوا المستأنفين بمقتضى انذارهم موضوع الملف الحالي بأداء الواجبات الكرائية وهم من تسببوا بإغلاق المحل التجاري الى حد الآن يكونون بذلك قد ارتكبوا خطأ كبيرا جزاؤه عدم استحقاقهم لمبلغ: 6400 درهم كواجب كراء للفترة المنع ما بين: غشت 2019 الى دجنبر 2020 و جزاؤه كذلك ايقاف أداء الواجبات الكرائية للفترة المنع الذي لا يد للعارضين فيها الى حين رفع المنع المذكور و ذلك بعد مواصلة المستأنفين لنشاطهم التجاري بمحلهم التجاري موضوع النزاع الحالي وأنه وبرجوع المحكمة الى العلل القانونية والواقعية المفصلة أعلاه عليهم على الوثائق المدلى والى الوثائق المدلى بها بالملف الحالي وعدم جواب المستأنف بها من طرف المستأنفين و عدم جواب محكمة الدرجة الأولى على الدفع المثارة من طرف المستأنفين و كذا الوثائق المدلى بها طي الملف و يكون محكمة الدرجة الأولى ناقشت التي يرض في إطار المادة 655 من ق.ل.ع ولم تناقش ما هو مطلوب منها تكون بذلك خالفت مقتضيات المادة 3 من: ق.م.م بكونها حكمت بما لم يطلب منها الشيء الذي يجعل حكمها ناقص التعليل الذي يوازي انعدامه الشيء الذي يعرضه للإلغاء و الإبطال وبالحكم عليهم كذلك باسترجاع مبلغ: 6400 درهم الذي تم إيداعه بصندوق هذه المحكمة للفترة ما بين 2019/08/01 الى غاية 2020/12/31 لكون الفترة المذكورة تم فيها منع المستأنفين من مواصلة مزاولتهم لنشاطهم التجاري و من تم فيبقى معه المستأنف عليهم غير محقين في المبلغ المذكور و ذلك تطبيقا للمقتضيات القانونية وخاصة الفصل: 643 من: ق.ل.ع وأنه وبناء على امتداد منع المستأنف عليهم للمستأنفين لمواصلة مزاولتهم لنشاطهم التجاري إلى الآن ، ملتزمون قبول الاستئناف شكلا وموضوعا من حيث ارجاع مبلغ 24000.00 درهم الذي يبقى غير مستحق للمستأنف عليهم لكون مورث المستأنفين أدى المبلغ المذكور قيد حياته و ذلك ما تثبته 36 وصلا كرائيا وكذا مبلغ: 6400 درهم والذي تم إيداعه بصندوق هذه المحكمة، موضوع الملف الحالي و لكون المستأنفين منعوا من مواصلة استغلال محلهم التجاري من طرف المستأنف عليهم. بناء عليه والغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد على المستأنف عليهم و هم الأرملة ناصر (ر.) و احماد (أ.) و الأبناء خالد (ي.)، محمد (ي.) (المزاد سنة 1996) و محمد (ي.) (المزاد سنة 1965)، نعيمة (ي.)، مريم (ي.)، لطيفة (ي.)، حليلة (ي.)، عائشة (ي.)، السعدية (ي.)، فاطمة (ي.) و فتيحة (ي.) لقبهم جميعا: (ي.) بارجاع مبلغ 24000.00 درهم الذي سبق بأن أدي من طرف مورث المستأنفين قيد حياته و توصل به المستأنف عليهم مقابل وصولات الكراء مع الحكم على المستأنف عليهم بارجاع مبلغ 6400 درهم الذي تم إيداعه بصندوق هذه المحكمة بناء على الإنذار الذي توصلوا به و بناء على كون المستأنف عليهم يبقون غير محقين في المبلغ المذكور للفترة ما بين 2019/08/01 إلى غاية 2020/12/31 لكونهم هم من قاموا بمنع المستأنفين من مواصلة استغلال محلهم التجاري بعد وفاة مورثهم مخالفين بذلك المقتضيات القانونية و خاصة الفصل: 643 من: ق.ل.ع وبتحميل المستأنف عليهم الصائر والإكراه في الأقصى.

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم الابتدائي .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 21/03/2022 عرض فيها أن استئناف السادة ورثة الهالك (م.) عمرو لا يبنني على أساس قانوني سليم وأن المستأنفين يلتزمون الحكم على المستأنف عليهم بارجاع مبلغ 30.400,00 درهم بدعوى عدم أحقيتهم في استخلاصها ويجدر تذكير المحكمة أن الواجبات الكرائية التي يزعم الطرف المستأنف أنه محق في استرجاعها تم إيداعها بصندوق المحكمة بعد توصلهم بإنذارين بشأن الأداء و الإفراغ وأن الطرف المستأنف علاوة على كون دعواه الحالية غير مؤسسة فإن عدم تقديمه لأي طعن ضد الإنذارين المبلغين إليه بتاريخ 2019/07/16 و 2020/12/29 على التوالي يجعل مزاعمه الحالية عديمة

الأساس ومن جهة ثانية فإن زعم المستأنفين يكون مورثهم قد أدى الواجبات الكرائية إلى حدود غشت 2018 زعم و العدم سواء بالنظر إلى عجزهم عن الإدلاء بما يفيد خلو ذمة مورثهم من هذه الواجبات الكرائية إضافة إلى ذلك فإن ادعاءهم بكونهم منعوا من استغلال المحل التجاري من طرف المستأنف عليهم يبقى هذا الإدعاء من نسج خيالهم ودحضا لهذا الزعم فإن المستأنف عليهم يودون إثارة انتباه المحكمة إلى أن الطرف المستأنف بعد أن استصدر قرارا عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و الذي قضى لفائدته بالإذن له بالدخول للمحل بعد رفع المنع تحصل على محضر من مأمور الإجراءات بهذه المحكمة أشار إلى أن المستأنف عليهم لم يمتنعوا عن التنفيذ ويود المستأنف عليهم تذكير المحكمة أن المستأنفين قد سبق لهم أن تقدموا بدعوى استعجالية بشأن تمكينهم من التعاقد مع الإدارة المحترقة لمادتي الماء و الكهرباء حيث استصدروا حكما قضى لفائدتهم وفق طلبهم وأن واقعة منع المستأنفين من استغلال المحل التجاري موضوع النزاع غير ثابتة في نازلة الحال بالنظر إلى كون الحكم و القرار الجزريين المحتج بهما ما زالا غير نهائيين على اعتبار أن المتهمين في الملف وهم بعض الورثة وليس كلهم قد طعنوا بالنقض ضد القرار الاستئنافي الصادر عن الغرفة الاستئنافية لدى المحكمة الابتدائية الجزرية بالدار البيضاء وأن طلب المستأنفين الرامي إلى إرجاع مبلغ 6.400,00 درهم غير مقبول شكلا و يتعين التصريح بعدم قبوله طالما أن واقعة المنع غير ثابتة و أن المدعين تحصلوا على محضر الدخول إلى المحل منذ 2018/11/29 وأن تعليل الحكم الابتدائي جاء جامعا مانعا وتبعا للمناقشة القانونية السالفة الذكر فإن المستأنف عليهم يلتمسون من المحكمة القول بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميل المستأنفين الصائر ، ملتمسون إسناد النظر شكلا وموضوعا بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به وتحميل المستأنفين الصائر .

أرقت ب:صورة من تصريح الطعن بالنقض .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفين بجلسة 11/04/2022 عرض فيها فيما يتعلق بأحقية المستأنفين باسترجاع المبالغ الكرائية و التي تعتبر غير مستحقة فإن المستأنفين يؤكدون للمحكمة وأنه واثر توصلهم بالانذار من أجل أداء الواجبات الكرائية للفترة ما بين فاتح غشت 2014 الى غاية 2019/07/31 بادروا الى ايداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة الا أنه و بعد ايداع المبالغ المذكورة بصندوق المحكمة و بعد اتصاليهم بمسير المحل التجاري موضوع الملف الحالي أكد لهم بأن الواجبات الكرائية المطالب بها تم أدائها قيد حياة مورثهم و أمدهم بالتواصل الكرائية و التي تفيد عملية أداء الواجبات الكرائية و التي توصل بها المستأنف عليهم قيد حياة مورثهم و التي تفيد في مضمونها أداء الواجبات الكرائية للفترة ما بين غشت 2014 الى غاية يوليوز 2018 وأن التواصل الكرائية المدلى بها طي الملف الحالي تثبت بكل وضوح افراغ ذمة المستأنفين من المبالغ الكرائية المطالب بها بمقتضى الانذارين الموجودين طي الملف الحالي و التي سبق أدائها للمستأنف عليهم من طرف مورثهم قيد حياته. حيث أنه يرجوع المجلس الاستئنافي الموقر الى الجواب المدلى به من طرف المستأنف عليهم فانه سوف يلاحظ بصفة جلية بأنهم لم يجيبوا عن الدفوع الجدية المثارة و كذا عن الوثائق المدلى بها طي الملف الحالي من طرف المستأنفين علما بأن عبأ الإثبات يقع على من ادعي تطبيقا لمقتضيات الفصل 399 من: ق.ل.ع وأنه و بناء على كون التواصل الكرائية المدلى بها من طرف المستأنفين لم تتم اية منازعة بشأنها من طرف المستأنف عليهم و بما أنها لم يطعن فيها باحدى الطرق المتعارف عليها قانونا فان المستأنفين وفيما يتعلق بادعاء المستأنف عليهم بكون العارضين لم يتقدموا بأي طعن ضد الانذارين فإنه يرجوع المحكمة الى الدفوعات الجدية المثارة من طرف المستأنفين أعلاه فان الانذار يبقين غير ذي موضوع و أنه و بالرغم من ذلك فان المستأنفين سبق لهم بأن بعثوا بانذار غير قضائي توصلت به السيدة: فتيحة (ي.) بتاريخ 2020/03/06 يطالب بمقتضاه المستأنفين باسترجاع مبالغ غير مستحقة و أنه وفي جميع الأحوال فان المنطق و العقل لا يقبل تسلم الواجبات الكرائية و المطالبة بها للمرة الثانية لكون ذلك يدخل في اطار الاثراء بلا سبب و ذلك ما يحرمه القانون والشرع وفيما يتعلق بمنع المستأنفين من مواصلة استغلال محلهم التجاري اثر وفاة مورثهم من طرف المستأنف عليهم الى غاية الآن فإن المستأنف عليهم واثر وفاة مورث المستأنفين عمدوا إلى منع المستأنفين من مواصلة استغلال محلهم التجاري وذلك منذ تاريخ 2018/10/09 وذلك ما أثبتته المفوض القضائي عبد الرحيم (ح.) بواسطة محضر المعاينة وأن المستأنفين سبق لهم بأن بعثوا بانذار غير قضائي إلى المستأنف عليهم وذلك من أجل رفع المنع مع السماح لهم بفتح محلهم التجاري لمواصلة عملهم به توصلت به السيدة فتيحة (ي.) بصفة شخصية بتاريخ: 2018/10/12 الا ان الانذار المذكور بقي بدون جدوى وأنه و بالاضافة الى ما ذكر أعلاه فان المستأنفين سبق لهم بأن استصدروا أمرا استعجاليا من أجل رفع المنع و الدخول الى المحل التجاري أصدرت فيه المحكمة أمرا قضى وفق الطلب تم تأييده استئنافيا وأنه و بعد

تنفيذ الأمر المذكور ملف التنفيذ 2018/8112/1798 بتاريخ: 2018/11/29 الا أنه و بعد مغادرة العون المكلف بالتنفيذ العين المكان عمد المستأنف عليهم و من جديد يمنع العارضين من الدخول الى المحل التجاري مما حدى المستأنفين الى انجاز معاينة من طرف المفوض عبد الرحيم (ح.) بتاريخ 2018/12/03 جاء فيها ما يلي "...فعاينا السيدة جدية (ف.) رفقة السيدة غزلان (م.) تريدان فتح المحل التجاري المعد للجزارة و بعد وهلة حضر كل من السيدة: ناصر (ر.) و السيدة: فتيحة (ي.) و السيد: خالد (ي.) بصفتهم أحد الورثة المالكين للعقار الطابق السفلى المستخرج منه المحل التجاري بالعنوان المذكور أعلاه، فعايناهم يمنعون السيدة: جدية (ف.) رفقة غزلان (م.) من فتح باب المحل التجاري المذكور" أنه و بالإضافة الى ما ذكر أعلاه و برجوع المحكمة الى تصريحات المستأنف عليهم، المضمنة بمحضر الضابطة القضائية فانه سوف يتضح له بكل وضوح بأن المستأنف عليهم يتمسكون من خلال تصريحاتهم بالمنع المذكور وأنه و بناء عن الشكاية التي تقدم بها المستأنفين في الموضوع الى السيد: وكيل الملك تمت متابعة المستأنف عليهم من أجل انتزاع حيازة عقار من يد المستأنفين تطبيقا لمقتضيات الفصل 570 من: ق.ج فتح لها ملف جنحي عادي 2021/103 أصدرت فيه المحكمة الابتدائية حكما قضى بالادانة و التعويض استأنفه المستأنفين و استأنفه المستأنف عليهم وأصدرت فيه محكمة الاستئناف قرارا بتاريخ 2022/02/07 تحت عدد 217 ملف عدد: 2021/2801/2804 قضى بتأييد الحكم الابتدائي مع ارجاع الحالة الى ما كانت قبل واقعة الانتزاع أنه وبناء عليه فان المحل التجاري موضوع النزاع الحالي لازال مغلقا الى حد الآن وأن المقتضيات القانونية تفيد بأن أداء الواجبات الكرائية يبقى مقابلا لاستغلال المحل المكرو استغلالا هادئا و بدون تشويش وأنه سوف يتضح للمحكمة الموقرة من خلال ما تم تفصيله أعلاه و من خلال تفحصها الوثائق المدلى بها طي الملف الحالي بأن الواجبات الكرائية المطالب بها للفترة ما بين 2019/08/01 الى غاية 2020/12/31 تبقى غير مستحقة للمستأنف عليهم وذلك من جراء منع المستأنفين من مواصلة استغلال محلهم التجاري و الى الآن وأنه وبناء عليه فان جميع المزاعم المقدمة بهذا الصدد تبقى عديمة الجدوى من الناحية القانونية و الواقعية أمام الدفوعات الجدية المثارة من طرف المستأنفين و أمام الوثائق المدلى بها طي الملف الحالي و أمام عدم جواب المستأنف عليهم عن الدفوع المثارة و الوثائق المذكورة يكونون بذلك خالفوا مقتضيات الفصل: 399 من: ق.ل.ع ، ملتزمون قبول الاستئناف شكلا وموضوعا استبعاد جميع المزاعم المقدمة بهذا الصدد من طرف المستأنف عليهم لعدم وجود ما يبررها قانونا و واقعا مع القول تبعا بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد وفق ملتزمات المستأنفين المسطرة سواء بمقالمهم الافتتاحي للدعوى و كذا المقال الاستئنافي الحالي لوجود ما يبررها قانونا و واقعا و التصريح بتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفقت ب: نسخة عادية من الحكم الابتدائي الجنحي تحت عدد 33728 و نسخة عادية من القرار الجنحي الاستئنافي تحت عدد 217 و صورة لشهادة ضبطية بعدم التعرض.

وبناء على مذكرة رد على تعقيب المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 06/06/2022 عرض فيها أنه في البداية فإن المستأنف عليهم يتشبثون بما ورد في محرراتهم السابقة في مواجهة مزاعم المستأنفين التي لا تستقيم على أساس قانوني سليم وأن الوصولات المدلى بها من طرف المستأنفين لا يمكن الإهتمام إليها لكونها ليست صادرة عن المستأنف عليهم و أنها لا يمكن أن تكون حجة أو دليلا مقبولا من طرف المحكمة لدحض واقعة مديونية المستأنفين في مواجهة المستأنف عليهم لكون الوصولات المدلى بها لا تتوفر على البيانات التي يشترطها القانون ثم إنه و بملاحظة بسيطة يتضح للمحكمة أن هذه الوصولات هي من صنع المستأنفين ويتجلى ذلك في خلو الوصولات المدلى بها من توقيع الجهة المسلمة و أنها تتضمن إسم مورث المستأنف عليهم تارة بصفته هو من يؤدي تلك الواجبات وتارة يتم تضمين مورث المستأنفين ومن جهة ثانية فإن مزاعم المستأنفين لا أساس لها من الصحة على اعتبار أن واقعة حرمانهم من استغلال المحل التجاري المملوك للمستأنف عليهم غير ثابتة خلال الفترة المشار إليها وأن ثبت منع المستأنف عليهم للمستأنفين فإن المنع لم يتعد تاريخ 2018/11/29 وهو تاريخ تحرير محضر تنفيذ بواسطة مأمور الإجراءات لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء السيد يونس (م.) في إطار تنفيذه لمقتضيات الأمر الاستعجالي عدد 4775 الصادر عن المحكمة ذاتها بتاريخ 2018/11/08 ملف رقم 2018/8107/4537 ملف التنفيذ عدد 2018/8112/1798 وأن المستأنفة المسماة (ف.) جدية صرحت أمام المحكمة الابتدائية الجزرية بالدار البيضاء خلال مناقشة القضية موضوع الملف عدد 2021/2102/103 أن مفاتيح المحل التجاري بحوزتها منذ فتحه بواسطة مأمور إجراءات التنفيذ الموماً إليه سلفا وأن القضاء الجزري أخذ بعين الإعتبار أن المستأنفين لم يمنعوها من استغلال المحل التجاري موضوع النزاع أكثر من 3 أشهر وأن مطالبة المستأنفين بإرجاع المبالغ الكرائية المطلوبة من خلال الإنذارين المشار إليهما ليعد دليلا قاطعا على رغبتهم في

الإثراء على حساب المستأنف عليهم والإضرار بمصالحهم ، ملتمسون رد مزاعم المستأنفين مع تحميلهم الصائر والحكم وفق ملتمسات المستأنف عليهم المضمنة بمحركاتهم السابقة والحالية .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 19/09/2022 ألقى خلالها بالملف بمستنتجات النيابة العامة وحضر دفاع المستأنفين وأكد ما سبق في حين تخلف نائب المستأنف عليهم رغم الإعلام واعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرر جعلها في المداولة لجلسة 17/10/2022

التعليل

حيث اسس الطاعنون استئنافهم على الأسباب المبسطة أعلاه .

وحيث بخصوص السبب المستمد من كون مورث المستأنفين سبق له أن قام بأداء مبلغ 24000 درهم لفائدة المستأنف عليهم فهو يبقى خلاف الواقع سيما وأن المستأنف عليهم انكروا توصلهم بالمبلغ المذكور هذا فضلا على أن التواصل الكرائية المدلى بنسخ منها لا تفيد الأداء لعدم تديلها بأي توقيع من هؤلاء أو من يمثلهم مما يبقى معه ما أثير بشأن السبب على غير أساس ويتعين رده .

وحيث بخصوص السبب الثاني المتخذ من قيام المستأنف عليهم بمنع الطاعنين من الدخول الى المحل فهو مردود كسابقه وذلك اعتبارا لكون المستأنفين قد تسلموا المحل موضوع النزاع بمقتضى محضر الدخول الى المحل المدلى به بالملف والمؤرخ في 29/11/2018 ، ولكون العلاقة الكرائية بين الطرفين لازالت قائمة فإن من واجب الطاعنين أداء الواجبات الكرائية وفق ما يقضي بذلك الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود ، وحتى وان تم حرمانهم من الدخول الى المحل بخصوص مدة معينة فإن حقهم يبقى محصورا فقط بخصوص المدة التي طالها المنع وليس لهم حق المطالبة باسترجاع المبالغ الكرائية بشأن مجموع المدة المطلوبة بمقتضى الإنذارين المبلغين لهم على التوالي بتاريخي 16/7/2019 و 29/12/2020 سيما وأنهم لم يطعنوا في الإنذارين بالأداء أعلاه ، ولكل ما ذكر فإن الحكم المطعون فيه يبقى معللا بما يكفي لتبرير ما انتهى إليه بشأن رفض طلبهم ويتعين تأييده مع تحميل الطاعنين الصائر نتيجة لما آل إليه طعنهم .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنين الصائر.