

Le preneur reste tenu au paiement des loyers tant que la restitution effective des lieux au bailleur n'est pas prouvée, nonobstant l'envoi d'un congé (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60779	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2657
Date de décision 20230417	N° de dossier 2023/8206/5	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Révision du loyer, Résiliation du bail, Remise des clés, Relevés bancaires, Preuve de l'accord sur la révision, Paiement des loyers, Obligation de restitution des lieux, Congé par le preneur, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les conditions de résiliation unilatérale d'un bail commercial par le preneur et sur la preuve de la révision conventionnelle du loyer. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers sur la base du montant initial, tout en jugeant irrecevable la demande du bailleur en paiement des arriérés de révision. En appel, le preneur soutenait que sa notification de résiliation, suivie d'une offre de restitution des clés, suffisait à mettre fin au contrat, tandis que le bailleur arguait que l'exécution de paiements d'un montant supérieur valait accord sur la révision du loyer. Sur la révision, la cour retient que la preuve d'une augmentation conventionnelle ne peut résulter de simples virements bancaires, un tel accord devant être exprès et non équivoque. S'agissant de la résiliation, la cour rappelle que la seule notification de la volonté de mettre fin au bail est insuffisante à libérer le preneur de ses obligations. Elle juge que la libération effective n'intervient qu'avec la restitution matérielle des lieux, caractérisée par la remise des clés au bailleur ou, en cas de refus de ce dernier, par une offre réelle de restitution dûment constatée. Faute pour les parties d'apporter ces preuves, la cour d'appel de commerce rejette l'appel principal et l'appel incident puis confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

في الاستئناف الأصلي :

حيث تقدم السيد دريس (ط.) بواسطة دفاعه بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 28/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/10/2021 تحت عدد 9492 ملف عدد 7466/8207/2021 و القاضي في الشكل: بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق باستيفاء الزيادة في السومة الكرائية وبقوله في الباقي و في الموضوع: بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 54.000,00 درهم كواجبات الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2020 إلى متم يونيو 2021 وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وحيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا, صفة واجلا واداء.

في الاستئناف الفرعي:

حيث تقدم ت.و. بواسطة نائبه باستئناف فرعي يستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار الى مراجعه اعلاه.

وحيث ان الاستئناف الفرعي المقدم من قبل ت.و., تابع للاستئناف الأصلي اعمالا للفصل 135 من م م م مما يتعين التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي عرض من خلاله انه يملك العقار الكائن بـ [العنوان] ذي الرسم العقاري 66562/08 و انه يكري منه المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي من العمارة و المتكون من مساحتين 95 متر مربع مرفق آخر من 60 م² للمدعي عليه ت.و. بسومة كرائية قدرها 6600.00 درهم في الشهر بعد مراجعة السومة الكرائية الأصلية لمدة ثلاثة سنوات الأولى 2009/03/01 الى 28/02/2012 قابلة للمراجعة كل ثلاثة سنوات بحساب: 10%، و أن المدعى عليه شركة مجهولة الاسم ممثلا في شخص مديره و أعضاء مجلسه الاداري امتنع عن أداء الواجبات الكرائية للفترة ما بين فاتح أكتوبر 2020 الى غاية شهر يونيو 2021 ووجب فيها مبلغ 79061.4 درهم ، وفيما يتعلق بواجبات الفرق ما بين السومتين الكرائيتين للفترة ما بين 2012/03/01 الى غاية 28/02/2021 ، وأنه و بمقتضى عقد الكراء المبرم بين الطرفين اتفق المدعي و المدعى عليه بمراجعة السومة الكرائية لمدة كل ثلاثة سنوات و ذلك بنسبة عشرة في المائة ، و أن المدعى عليه راجع السومة الكرائية لمدة ثلاثة سنوات الأولى فقط أي المدة ما بين 01/03/2009 الى غاية 28/02/2021 و بقي بدمته الفترة اللاحقة الممتدة ما بين 01/03/2012 الى غاية 28/02/2021 ووجب فيها مبلغ 78645.00 درهم ، و أنه و بناء على العقد الرابط بين الطرفين و بناء على كون القاعدة القانونية تفيد بان العقد شريعة المتعاقدين تطبيقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع، فان العارض يبقى و الحالة هذه محق في طلب الواجبات الكرائية و الفرق ما بين السومتين الكرائيتين ، ملتصقا شكلا بقبول المقال وموضوعا بالحكم على ت.و. بأدائه للمدعي

مبلغ 79061.4 درهم كواجبات كراء 01/10/2020 الى غاية متم يونيو 2021 و التصريح مع الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 78645.00 درهم الذي يمثل الفرق ما بين السومتين الكرائيتين للفترة ما بين 01/03/2012 إلى غاية 28/02/2021 التصريح بشمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر وأرفق المقال بصورة لعقد الكراء .

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 23/09/2021 جاء فيها بخصوص واجبات الكراء المطلوبة، وان الإدعاء بامتناع البنك المدعى عليه عن اداء واجبات كراء الفترة من 01/10/2020 الى غاية شهر يونيو 2021 هو ادعاء غير صحيح ومخالف للواقع، ذلك البنك المدعى عليه كان قد اكتوبرى بالفعل من المدعي المحل المعد للاستعمال التجاري الكائن بـ [العنوان]، حسب الثابت من عقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 20/02/2009 غير أن المدعى عليه لم تعد له الرغبة ولا الحاجة في الانتفاع بالعين المكراة، و لهذا بادر بتاريخ 16/10/2020 إلى توجيه رسالة إشعار للمدعي السيد ادريس (ط.) بفسخ عقد الكراء و إخلاء المحل و وضعه رهن إشارته شخصيا أو من ينوب عنه لتسلم مفاتيحه فوراً و بمنحه أجل 6 أشهر المنصوص عليه ضمن عقد الكراء، وأن رسالة الفسخ هاته بلغت للمدعي بصفة شخصية بواسطة البريد الدولي المضمون DHL بتاريخ 26/10/2020 بمقر إقامته بإيطاليا بـ [العنوان].

و بما أن المدعي لم يظهر ولم يحضر لاستلام المحل الموضوع رهن إشارته، فقد بادر البنك المدعى عليه بتاريخ 06/02/2021 إلى توجيه رسالة مضمونة ثانية للمدعي لدعوته مجددا للحضور هو أو من ينوب عنه بتاريخ 03/03/2021 إلى العين المكراة من أجل استلام المحل و حيازة المفاتيح و أن المدعي توصل شخصيا بهذه الرسالة بواسطة البريد الدولي المضمون DHL بتاريخ 19/02/2021 بمقر سكنه بإيطاليا حسب الثابت من الإشعار بالاستلام ، و غير أن المدعي لم يحضر في الموعد المحدد و لم ينتدب من ينوب عنه لهذه الغاية، حسب الثابت من محضر المعاينة المنجز بتاريخ 03/03/2021 من طرف المفوض القضائي عطار (ع.) الذي عاين حضور ممثل عن البنك المدعى عليه إلى العين المكراة و انتظاره قدوم المكري أو من ينوب عنه دون أن يحضر هذا الأخير أو من يمثله التسلم مفاتيح المحل، و يثبت مما سبق بأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين تم فسخه بموجب الرسالة المؤرخة بـ 16/10/2020 و التي أعقبها إخلاء البنك المدعى عليه للعين المكراة و إفراغها بشكل نهائي، ثم دعوته للمدعي قصد الحضور لحيازة المحل و استلام المفاتيح و تخلفه عن الحضور بدون أي مبرر، و بذلك يكون عقد الكراء مفسوخا و منتهيا طبقا للقانون و لبنود العقد، و آن عدم حضور الطرف المكري لحيازة محله و استلام مفاتيحه رغم توصله برسالة الفسخ تم رسالة تحديد موعد التسليم يتحمل لوحده مسؤولية تصرفه و الاثار المترتبة عنه باعتبار أن الكراء لا يكون واجبا و مستحق الأداء إلا مقابل الانتفاع بالعين المكراة ، مما يكون معه طلب واجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2020 إلى غاية متم يونيو 2021، طلبا غير مقبول و غير مبرر، و ينبغي التصريح برفضه لوقوع فسخ الكراء و إخلاء المحل و عرض مفاتيحه على صاحبه ، و بخصوص واجبات الزيادة في الكراء زعم المدعي بان الطرفين اتفقا على مراجعة السومة الكرائية بنسبة 10% كل 3 سنوات، و لهذا يطلب الحكم على المدعى عليه بان يؤدي لفائدته مبلغ 78.645,00 درهم عن الفرق بين السومتين الكرائيتين للفترة من 01/03/2012 إلى غاية 28/02/2021 ، وانه وجب التذكير و التأكيد بداية على أن السومة الكرائية للعين المكراة محددة بموجب عقد الكراء في 6.000.00 درهم شهريا شاملة لجميع الرسوم و التحملات، و أن هذه السومة لم تتغير و لم تتم أبدا مراجعتها بأي شكل من الأشكال لا باتفاق الطرفين و لا عن طريق القضاء، و بما أنه من المعلوم قانونا، عملا بمقتضيات المادة 7 من القانون 03-07 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكني أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، أنه يجري العمل بالوجيبة الكرائية الجديدة ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية، و إذا عبر المكري عن رغبته في مراجعة ثمن الكراء و ذلك بتوجيه إنذار للمكترى، فإن سريان الوجيبة الكرائية الجديدة يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار ، شريطة رفع الدعوى داخل أجل الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ التوصل، و إنه لم يثبت أبدا أن طالب المدعي بمراجعة السومة الكرائية للعين المكراة لا بواسطة إنذار و لا برفع دعوى أمام القضاء، مما يكون معه ثمن الكراء محدد في 6.000,00 درهم شهريا حسب عقد الكراء دون أن يطاله أي تغيير أو مراجعة لا زيادة ولا نقصانا، ملتصا الحكم برفض الطلب و تحميل المدعي الصائر.

وارفق المذكرة برسالة اشعار بفسخ الكراء و اشعار بالإستلام DHL بتاريخ 26/10/2020 و بتاريخ 19/02/2021 و بطلب توجيه اشعار و محضر معاينة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 07/10/2021 جاء فيها ان من حيث الموضوع أن جميع

المزاعم المقدمة من طرف المدعى عليه تعتبر عديمة الجدوى من الناحية القانونية ، أولا فيما يتعلق بالواجبات الكرائية المطالب بها للفترة ما بين أكتوبر 2020 الى غاية متم يونيو 2021، وانه أكد للمحكمة من خلال دعواه الحالية بأنه فوت الأصل التجاري للمدعى عليه وذلك منذ 20/02/2009 وذلك مقابل سومة كرائية قدرها 6000.00 درهم قابلة للتجديد بنسبة 10% كل ثلاثة سنوات، و أن المدعى عليه زعم من خلال جوابه بانه راسل العارض بالديار الإيطالية من اجل فسخ عقد الكراء الا أن العارض يبلغ الى علم المحكمة الموقرة بأن المحل التجاري تم تفويته للمدعى عليه مقابل مبلغ مالي و مقابل سومة كرائية و أن المدعى عليه شرع في التصرف في أصله التجاري منذ 20/02/2009 إلى غاية الآن و أنه بإمكانه إذا لم يعد يرغب في استغلال الأصل التجاري فانه بإمكانه العمل على تفويته إلى الغير ، و أن ادعاء المدعى عليه بأنه راسل العارض بالديار الإيطالية هو ادعاء باطل لكون العالم يوجد في حالة طوارئ من جراء مرض كورونا الذي شمل العالم كله وتبعاً لذلك لا يسمح لأي كان مغادرة مكانه كما أن وسائل النقل غير متوفرة الشيء الذي تبقى معه مطالبة العارض بالحضور إلى المغرب مستحيلة الشيء الذي تبقى معه الرسائل المتحدث عنها غير ذي موضوع لكون العارض يستحيل عليه الحضور إلى المغرب و الكون المدعى عليه بإمكانه التصرف في أصله التجاري دون حاجة إلى موافقة او حضور العارض، و أنه وبناء عليه فإن الفسخ الذي يتحدث عليه المدعى عليه ليس بفسخ قضائي و أن القمح المتحدث عليه يعتبر من نسج خيال المدعى عليه ليس الا الشيء الذي يؤكد معه العارض للمحكمة الموقرة بأن العلاقة الكرائية لازالت قائمة بين الطرفين و من تم فإن المدعى عليه وجبا عليه بان يؤدي الواجبات الكرائية المترتبة بذمته لفائدة العارض و ذلك للمدة المطالب بها بالمقال الافتتاحي للدعوى، ثانيا، فيما يتعلق بأداء واجبات الزيادة في السومة الكرائية ، أنه و بمقتضى عقد تفويت الأصل التجاري المبرم ما بين العارض و المدعى عليه وبناء عليه اتفق الطرفان على الرفع من السومة الكرائية بنسبة 10% كل ثلاثة سنوات ، و أن المدعى عليه من العارض من الزيادة لمدة ثلاثة سنوات الأولى أي من 01/03/2009 الى غاية 01/03/2012 و أنه بقي بذمته الفرق ما بين السومتين الكرائيتين للمدة اللاحقة التي تمتد من 01/03/2012 الى غاية 28/02/2021، و أن العقد شريعة المتعاقدين و أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة الى منشئها ولا يجوز الغاؤها الا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون و ذلك تطبيقاً لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع. ، و أنه وبناء عليه فمن الواجب قانوناً على المدعى عليه تنفيذ ما التزم به بناء على مقتضيات العقد الرابط بين الطرفين علماً بان القاعدة القانونية تفيد بأن من التزم بشيء لزمه ، ملتصماً وفق ملتصاته المسطرة بمقاله الافتتاحي للدعوى لوجهتها من الناحية القانونية و الواقعية

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به ، و جاء ناقص التعليل و الذي يوازي انعدامه، و أن العارض أكد من خلال مقاله الافتتاحي من خلال مقاله الافتتاحي للدعوى بأنه يملك العقار الكائن بـ [العنوان] ذي الرسم العقاري عدد 66562/08 و أنه أكرى منه المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي من العمارة ذي الرسم العقاري المذكور و المتكون من مساحتين 95م² مع مرفق آخر من 60م² للمستأنف عليه ت.و. ممثلاً في شخص ممثله القانوني و ذلك بسومة كرائية شهرية قدرها 6000.00 درهم و التي عرفت زيادة بنسبة 10% لتصبح السومة الكرائية الحقيقية هي: 6600.00 درهم و ذلك للمدة المتراوحة ما بين 01/03/2009 الى غاية 28/02/2012 ، و أن العارض طالب بالواجبات الكرائية للفترة ما بين فاتح أكتوبر 2020 الى غاية شهر يونيو 2021 على أساس سومة كرائية قدرها 6600.00 درهم كما تمت الإشارة الى ذلك أعلاه الا أن محكمة الدرجة الأولى أصدرت حكماً على أساس سومة كرائية قدرها 6000 درهم دون مراعاتها المطالب على العارض المحددة بمقاله الافتتاحي للدعوى ، و أن محكمة الدرجة الأولى حكمت بما لم يطلب منها مخالفة بذلك مقتضيات الفصل 3 من ق.م.م ، و أن العارض بيده وثائق تفيد برفع السومة الكرائية من مبلغ 6000 درهم الى 6600 درهم و هي رسائل بنكية تفيد ذلك ، و أن المستأنف عليه ليس بيده ما يفيد في مزاعمه علماً بأن عبئ الإثبات يقع على من ادعى تطبيقاً لمقتضيات الفصل 399 من ق.ل.ع، ملتصماً بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله جزئياً و ذلك برفع الواجبات الكرائية المطالب بها للفترة ما بين فاتح أكتوبر 2020 الى متم يونيو 2021 من مبلغ 54000.00 درهم موضوع الحكم الابتدائي الى مبلغ : 79061.40 حسب الثابت من المقال الافتتاحي للدعوى و حسب السومة الكرائية الجديدة المحددة

في مبلغ 6600 درهم و بتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق المقال بنسخة عادية من الحكم الابتدائي و الكشوفات الحسابية البنكية.

وبناء على مذكرة جواب مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/03/2023 جاء فيها انه بغض النظر عن الخطأ الحسابي الجسيم الذي شاب الملتمس الاستئنافي بشأن الزيادة في المبالغ الكرائية المحكوم بها، فإن البنك المكثري يتمسك و يؤكد على أن السومة الكرائية للعين المكراة محددة بموجب عقد الكراء في 6.000,00 درهم شهريا شاملة لجميع الرسوم و التحملات ، و أن هذه السومة لم تتغير و لم تتم أبدا مراجعتها بأي شكل من الأشكال، لا باتفاق الطرفين و لا عن طريق القضاء ، وانه من المعلوم قانونا، عملا بمقتضيات المادة 7 من القانون 03-07 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، أنه يجري العمل بالوجيبة الكرائية الجديدة ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية، و إذا عبر المكثري عن رغبته في مراجعة ثمن الكراء و ذلك بتوجيه إنذار للمكثري فإن سريان الوجيبة الكرائية الجديدة يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار ، شريطة رفع الدعوى داخل أجل الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ التوصل، وانه لم يثبت أبدا أن طالب المستأنف الأصلي بمراجعة السومة الكرائية للعين المكراة ، لا بواسطة إنذار و لا برفع دعوى أمام القضاء ، و كما ذهب إلى ذلك عن صواب الحكم المستأنف، فإن المشرع المغربي حدد لطلب الزيادة في السومة الكرائية و استيفائها مسطرة خاصة بمقتضى المادة 8 من القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تنص على أنه تختص المحكمة الابتدائية بالنظر في المنازعات المتعلقة بالمراجعات و استيفاء الزيادة في أثمان الكراء ، و أنه لما كان الأمر يتعلق باستيفاء مبلغ الزيادة في السومة الكرائية فإن المحكمة التجارية تبقى غير مختصة بالبت في هذا الشق من الطلب ، ولهذا يكون ثمن الكراء محددًا في 6.000,00 درهم شهريا حسب عقد الكراء دون أن يطاله أي تغيير أو مراجعة لا زيادة ولا نقصانا لا قضاء و لا اتفاقا، مما ينبغي معه التصريح برد أسباب الاستئناف الأصلي.

ثالثا : من حيث أسباب الاستئناف الفرعي :

ان الحكم المستأنف قضى بأداء المستأنف الفرعي ت.و. مبلغ 54.000,00 درهم كواجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2020 إلى متم يونيو 2021، و أن الحكم المستأنف و لئن أقر بأن المكثري ت.و. وجه للمكثري دريس (ط.) رسالة من أجل فسخ العقد و تسلم المفاتيح إلا أن المكثري لم يستجب له فإنه بالمقابل اعتبر بأنه ما دام عقد الكراء قد أبرم بإرادة الطرفين معا فإنه لا يمكن إنهاؤه إلا بنفس الطريقة أو بفسخه قضاء، و أن الطرفين لم يتفقا على فسخ عقد الكراء الرابط بينهما ، و ان الحكم المستأنف بتبني الحيثية المذكورة يكون فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه ، و ذلك أن الثابت من أوراق الملف، و كما أقر ذلك الحكم المستأنف أن المكثري ادريس (ط.) توصل برسالة إشعار بفسخ الكراء الصادرة عن المكثري ت.و.، ثم ثبت توصله برسالة ثانية تحدد موعد إرجاع العين المكراة وتسليم مفاتيحها إليه، لكنه بالرغم من ذلك لم يستجب و لم يحضر لاستلامها و استرجاع حيازة محله، وانه يثبت مما سبق، بأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين يكون قد وقع فسخه بموجب الرسالة المؤرخة في 16/10/2020 و التي أعقبها إخلاء البنك المكثري للعين المكراة و إفراغها بشكل نهائي، ثم دعوته المكثري قصد الحضور لحيازة المحل و استلام المفاتيح وتخلفه عن الحضور بدون أي مبرر ، و لم يثبت مطلقا اعتراض المكثري على فسخ الكراء بعد توصله برسالة الإشعار بذلك ، وانه لا يجوز إجبار المكثري على الاستمرار في العلاقة الكرائية ضدا عن رغبته و إلزامه بأداء الواجبات الكرائية بعد ثبوت توجيه إشعار بالفسخ للمكثري و إخلاء العين المكراة وتحديد موعد للمكثري للحضور قصد استلام محله فارغا ، و إذا كان القانون قد حدد مسطرة خاصة لإفراغ المحلات المعدة للاستعمال التجاري بإرادة و رغبة المكثري، فإن الأمر ليس كذلك بالنسبة للمكثري الذي يكفيه توجيه إشعار بفسخ عقد الكراء للمكثري و تمكينه من استرجاع العين المكراة ومفاتيحها ، و لا يجوز تحميل المكثري خطأ المكثري أو إهماله أو تراخيه في الحضور لاسترجاع حيازة محله بسوء نية قصد الاستمرار في تحصيل واجبات كرائية غير مبررة و لا أساس لها من المشروعية، مما يكون معه الحكم المستأنف قد جانب الصواب و خرق القانون لما مدد مفعول عقد الكراء و اعتبره نافذا و منتجا لآثاره القانونية بين طرفيه رغما عن إرادة المكثري و ضدا عن رغبته ، ملتصقا في الاستئناف الأصلي برده لعدم ارتكازه على أساس و تحميل رافعه الصائر و في الاستئناف الفرعي بإلغاء الحكم المستأنف و إبطاله و الحكم التصدي بعدم قبول الطلب و عند الاقتضاء برفضه و تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 27/03/2023 جاء فيها من حيث الشكل أن الاستئناف الحالي جاء وفق مقتضيات الشكلية المتطلبية قانونا الشيء الذي يلتبس معه العارض من المحكمة المحكمة التصريح بقبوله شكلا لنظاميته.

من حيث الموضوع: أن جميع الادعاءات التي تقدم بها المستأنف عليه تعتبر عديمة الجدوى من الناحية القانونية والواقعية : فيما يتعلق بالسومة الكرائية المحددة في مبلغ 6600.00 درهم ، أن العارض أكد بمقاله الاستئنافي بأن السومة الكرائية و المحددة بمقتضى عقد الكراء المصادق على امضائه بتاريخ 12/03/2009 عرفت زيادة بنسبة 10% لتصبح السومة الجديدة هي: 6600.00 درهم بدل 6000 درهم كما جاء في تعقيب المستأنف عليه ، و أنه و بمقتضى عقد تفويت الأصل التجاري المبرم ما بين الطرفين و بمقتضاه اتفاقا الطرفان على الرفع من السومة الكرائية الى مبلغ : 6600.00 درهم وذلك ما تشهد عليه التحويلات البنكية المنجزة من طرف المستأنف عليه لفائدة العارض و التي تحمل مبلغ السومة الكرائية الجديدة و الذي هو: 6600.00 درهم ، و أن العارض سبق له بأن أدلى بصور فوتوغرافية للكشوفات المذكورة طي المقال الاستئنافي و الآن يدلي العارض بأصولها الا أن المستأنف عليه لم يجب عنها لا من قريب و لا من بعيد الشيء الذي يلتبس معه العارض من المحكمة الموقرة التصريح باستبعاد المزاعم المقدمة بهذا الصدد مع الحكم تبعا وفق ملتسماته المسطرة بمقاله الافتتاحي للدعوى و الاستئنافي لوجود ما يبررها قانونا و واقعا.

فيما يتعلق بالجواب على الاستئناف الفرعي:

أنه من الثابت من عقد الكراء المبرم ما بين العارض و المستأنف عليه و المصادق عليه بتاريخ 12/03/2009 أن المستأنف عليه يكتري من العارض المحل التجاري موضوع النزاع الحالي بسومة كرائية قدرها 6000.00 درهم عرفت زيادة رضائية، بين الطرفين و تم رفعها الى مبلغ 6600.00 درهم ، وأن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها و لا يجوز الغاؤها الا برضاها معا و في الحالات المنصوص عليها في القانون طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع، و أنه و ما دام عقد الكراء أبرم بين الطرفين و أنه ما دام الطرفان لم يتفقا على نسخه رضائيا ما دام لم يتقدم بنسخه قضاء فانه يبقى العقد الرابط بين الطرفين قائما و منتجا لجميع اثاره القانونية، وأنه و بالإضافة الى ما تم تفصيله أعلاه فان المستأنف عليه يتصرف في أصل التجاري منذ ابرام عقد الكراء منذ 2009 الى الآن، و أنه وبناء عليه فان المستأنف عليه و لحد الآن فانه لازال لم يدل بما يفيد في ادعاءاته علما بأن عبأ الإثبات يقع على من ادعى تطبيقا لمقتضيات الفصل: 399 من: ق.ل.ع. ق.ل.ع. ل.ع ، ملتسما شكلا بقبول الإستئناف وموضوعا الحكم وفق ملتسمات العارض المسطرة بمقاله الإستئنافي وفي الإستئناف الفرعي برده وإبقاء الصائر على رافعه.

وارفق المذكرة باصل 7 كشوفات بنكية.

وبناء على مستنتجات المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 10/04/2023 يؤكد ما جاء في مذكرته السابقة .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 10/04/2023 حضر الاستاذة صابري عن الاستاذ الناصري وادلت بمذكرة وتسلم نسخة منها الاستاذ حرير , فنقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2023.

التعليق

حول الاستئناف الاصيلي.

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف انه جاء ناقص التعليق وغير مصادف للصواب , بدعوى ان محكمة البداية اعتمدت في قضائها على السومة الكرائية المحددة في مبلغ 6000 درهم بدل 6600 درهم الثابتة بمقتضى كشوف الحساب البنكية.

وحيث انه خلافا لما عابه الطاعن , فالمقرر قانونا ان الزيادة في السومة الكرائية لا تتم الا باتفاق الأطراف او بحكم قضائي , لذا فان استدلال الطاعن بكشوف الحساب تفيد تحويل مبلغ 6600 درهم من قبل المستأنف عليه لا ترقى للحجة المثبتة للاتفاق على الزيادة في

السومة الكرائية والتي يتعين ان يعبر عنها المكثري صراحة, مما يبقى معه مستند الطعن غير مؤسس, ويتعين معه رد الاستئناف الأصلي وإبقاء الصائر عل رافعه.

حول الاستئناف الفرعي.

حيث تمسك الطاعن ان المستأنف عليه فرعيا توصل برسالة الفسخ ورسالة ثانية مؤرخة في 16/10/2020 تحدد موعد ارجاع العين المكراة وتسليم مفاتيحها الا انه لم يحضر ولم يسترجع محله.

وحيث انه خلافا لما تمسك به الطاعن فان الرسالة المحتج بها لا تثبت تسليم المحل , ذلك ان التسليم الصحيح للعين المكراة يتم بافراغها وتسليم المفاتيح او عرضها على المكري ورفض تسليمها مما يجعل الطاعن في حكم المستغل للعين المكراة وان توصل برسالة الفسخ , ويبقى معه مستند الطعن غير مؤسس ويتعين معه رد الاستئناف الفرعي وتحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئنافين الاصيلي والفرعي.

في الموضوع: بردهما, وتأيد الحكم المستأنف , مع تحميل كل طرف صائر استئنافه.