

**Le refus d'autorisation
administrative d'exploiter un
local commercial justifie la
résiliation du bail aux torts du
bailleur qui en avait garanti la
destination (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64699	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4971
Date de décision 20221109	N° de dossier 2022/8206/1457	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Refus d'autorisation administrative, Preuve du paiement, Obligations du bailleur, Non-paiement du loyer, Local impropre à l'usage convenu, Garantie de jouissance paisible, Exception d'inexécution, Destination des lieux, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les conséquences de l'impossibilité d'exploiter commercialement un local loué à cet effet, en raison d'une interdiction administrative. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du bail aux torts du bailleur tout en rejetant la demande du preneur en restitution de sommes versées au titre de dettes antérieures. L'appelant principal soutenait que l'antériorité de l'exploitation commerciale et son droit de propriété primaient sur une décision administrative de refus de licence, tandis que l'appelant incident contestait le rejet de sa demande en restitution d'une somme qu'il qualifiait de pas-de-porte et non de reprise de la dette du précédent locataire. La cour retient que la conclusion d'un nouveau bail établit une relation juridique autonome, dans le cadre de laquelle le bailleur s'est engagé par un écrit distinct à garantir la destination commerciale du local. Elle relève que la décision administrative de refus, fondée sur les documents d'urbanisme, constitue un fait juridique opposable qui empêche le preneur de jouir du bien conformément à sa destination contractuelle, justifiant ainsi le rejet de la demande en paiement des loyers. Concernant l'appel incident, la cour écarte la demande en restitution, faute pour le preneur de rapporter la preuve que la somme versée constituait un pas-de-porte et non, comme l'indiquait un reçu, le règlement de dettes du cédant. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 19/01/2022 تطعن بمقتضاه في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف التجاري عدد 3447/8207/2020 تحت عدد 3147 القاضي في الطلب الأصلي بقبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا مع إبقاء صائره على رافعه وفي الطلب المضاد بقبوله شكلا وفي الموضوع بفسخ عقد الكراء المبرم بين طرفي النزاع بتاريخ 03/05/2017 وبأداء المدعى عليه فرعيا ميلودي (ع.) لفائدة المدعية فرعيا شركة (ك. س.) في شخص ممثلها القانوني مبلغ 30.000 درهم كتعويض عن الضرر مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلب .

وحيث تقدمت شركة (ك. س.) باستئناف فرعي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 14/06/2022 تستأنف بمقتضاه فرعيا نفس الحكم المشار الى مراجعه أعلاه .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف الاصيلي وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وحيث ان الاستئناف الفرعي مرتبط بالاستئناف الاصيلي وقدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف اصليا تقدم بمقال امام المحكمة التجارية يعرض فيه انه بتاريخ 24-11-2020 يعرض فيه انه سبق ان اكرى المحل الموجود برقم [العنوان] الرباط لمكتر سابق اسس عليه اصلا تجاريا تم قام ببيع الاصل التجاري للمدعى عليها التي طلب مديرها من العارض تحويل عقد الكراء باسم شركته على اساس اداء وجيبة شهرية قدرها 2000 درهم وان هذا الاخير لم يؤد واجبات الكراء منذ فاتح يناير 2018 الى نهاية دجنبر 2020 بدون مبرر كما لم يؤد واجب ضريبة النظافة منذ ماي 2017 بحسب نسبة 10.5 % وانه وجه الانذار الى المقر الرسمي للشركة بواسطة مفوض قضائي انتقل الى العنوان ووجده مغلق ووجه لها انذار ثاني توصل به ممثلها القانوني بتاريخ 14-10-2020 لاجله فإه يلتمس المصادقة على الانذار من اجل الاداء والافراغ والحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني عبد الله (م.) بأداء واجبات الكراء وضريبة النظافة عن المدة اعلاه وقدرها 93240 درهم مع الفوائد القانونية والحكم بالنفاذ المعجل والصائر والحكم بافراغها هي او من يقوم مقامها من العين المكتراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الحكم مع المصاريف والنفاذ المعجل والفوائد القانونية وارفق المقال بعقد كراء واصل محضر اخباري وصورة عقد بيع وصورة من السجل التجاري.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها افادت فيها ان الطرفين اتفقا بموجب عقد الكراء مبرم بينهما على تخصيص العين المكتراة لمزاولة نشاط تجاري وان المصالح الادارية المختصة رفضت تمكين العارضة من الترخيص الملزم لمزاولة نشاطها التجاري بداع ان المحل المكترى هو عبارة عن مرآب مخصص فقط لركن السيارات وليس لمزاولة نشاطها اي نشاط تجاري وان العارضة لم تتمكن من مزاولة نشاطها التجاري بالمحل وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد المبرم بينهما وانه استنادا للفصل 235 من ق.ل.ع فإنه لا يجوز لكل متعاقد في العقود الملزمة للطرفين ان يمتنع عن اداء التزامه الى ان يؤدي المتعاقد

الآخر الزامه المقابل وان الإلتزام بأداء واجب الكراء يقابله الإلتزام بضمان الانتفاع بالعين المكترة كما ان المدعي التزم في عقد الكراء وايضا في التصريح بالشرف الصادر عنه ان المحل مخصص للنشاط التجاري وان العارضة لم تنتفع من العين المكترة بسبب رفض السلطات الترخيص لها بمزاولة نشاطها التجاري وانها طالبت من المدعي تسوية الامر وتمكينها من الانتفاع بالعين المكترة إلا انه لم يفي بالتزامه التعاقدى وبالتالي فإن طلب اداء واجبات الكراء يبقى غير مؤسس ويتعين رده.

وفي الطلب المضاد افادت انها ابرمت مع المدعي عقد كراء المحل موضوع النزاع لاستغلاله في مزاولة نشاطها وان هذا الاخير التزم بأن المحل مخصص للنشاط التجاري وانها تبعا لذلك ادت له قبل ابرام عقد الكراء مبلغ 180400 درهم توصل به بواسطة دفاعه كقابل الاصل التجاري المفترض انه كائن بالمحل كما انه الزمها بأدائها له مبلغ 35182 درهم واجبات كراء كانت متخلدة بذمة المكترى السابق كما صدر حكم بشأنها عن المحكمة التجارية بالرباط واعتباره جزء من ثمن الاصل التجاري ليكون مجموع ما توصل به هو 216582 درهم وانه امام رفض السلطات تمكينها من رخصة استغلال المحل فإنها تلتزم بالحكم بفسخ عقد الكراء المبرم بينها وبين المدعى عليه فرعيا بتاريخ 3/5/2017 والحكم عليه بارجاعه لها مبلغ 216582 درهم المؤدى له مقابل الاصل التجاري المكترى وأدائه لها مبلغ 40000 درهم كتعويض عن الضرر اللاحق بها عن فوات الكسب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر وارفق المقال بعقد كراء وتصريح بالشرف ووص لىن وقرار السلطات بمنعها من مزاولة نشاطها التجاري بالمحل المكترى.

وبناء على المذكرة التعقيبىة المقدمة من طرف المدعى بواسطة نائبه افاد فيها انه يمتلك المحل التجاري موضوع النزاع وانه اكراه لشركة (ن. أ.) التي أسست عليه اصلا تجاريا منذ سنة 1982 وظلت تستعمله باسم شركة (ن. أ.) وان هذا الاخيرة تماطلت في اداء واجبات الكراء وظلت مدينة بكل المبالغ المحكوم بها عليها التي لم يتم ادائها وبتاريخ 2-12-2016 توصل العارض بتبليغ اشعار ببيع اصل تجاري من شركة (ن. أ.) تؤكد بتوقيع مديرها كمال (م.) انها بصدد بيع الاصل التجاري للشركة المدعى عليها وانه اخبر هذا الاخير برفضه لبيع الاصل التجاري لكونه مدين للمكترية السابقة بواجبات كراء نتيجة صدور حكمين ضدها وان شركة (أ.) اتصلت بالعارض بتاريخ 19-4-2017 وأدت له بواسطة المفوض القضائي جزءا من واجبات الكراء وبتاريخ 30-3-2017 وقع البيع وشراء الاصل التجاري بين الشريكتين وتم اداء جميع الواجبات على التوالي في 19-4-2017 و 26-4-2017 وان العارض لم يمارس تجارته بهذا المحل ولا يملك اصله التجاري وبخصوص الطلب المضاد افاد ان المدعى عليها تقدمت بوثائق تقنية وغامضة محررة باللغة الاجنبية وغير مترجمة للغتين الرسميتين العربية والامازيغية لأجله يلتزم في الطلب الاصيل قبوله شكلا وموضوعا المصادقة على الانذار وفي الطلب المضاد اساسا الحكم بعدم قبوله للعلة المذكورة ولانعدام اثبات مزاعم المدعية فرعيا بأداء مقابل عن الاصل التجاري للمكترى الذي لا علاقة له بملكية الاصل التجاري ولا بشرائه او بيعه ولكون عقد بيع الاصل التجاري المؤرخ يوم 30-3-2017 حصل بين الشركة المالكة للأصل التجاري شركة (ن. أ. ر.) وبين الشركة المدعى عليها (ك. س.) اي قبل تاريخ فسخ عقد كراء يوم 3-5-2017 بين المدعى والمدعى عليها ولان كل الاداءات بالمحكمة او للمحامي كانت باسم شركة (ن. أ.) التي باعت الاصل التجاري للمدعى عليها والحكم بعدم قبول الطلب المضاد ايضا لكون المكترية لم تمتثل للمادة 234 من ق.ل.ع التي تنص على انه لا يجوز مباشرة الدعوى الناتجة عن الإلتزام مادام لم يؤد واجبات الكراء داخل الاجل المطلوب قانونا واحتياطيا رفضه موضوعا وارفق المذكرة بشهادة السجل التجاري عقد شهادة الملكية وفسخ عقد الكراء.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعن انه بعد شرائه الملكية المسماة (ن.) رقم 76270/ ر قرر استعماله والتصرف فيه طبقا لحريته فأكرى المراب الذي لا يمتلك السكان أي جزء منه لأنه ملكية مفرزة وهو يشارك السكان في الأجزاء المشتركة طبقا لنظام الملكية المشتركة وان المستأنف اكتسب حق الملكية الخاصة المفرزة على المراب وتصرف فيها بالكراء واسست عليه شركة (ن. أ. ر.) أصلا تجاريا يعتبر ملكية خاصة لها وهي التي اشترت منها المستأنف ضدها الأصل التجاري وبعد ذلك أدت شركة (ن. أ.) كل المستحقات والتعويض عن الضرر الذي

كان نائب عنها في الأداء السيد عبد الله (م.) وهو الذي ورد اسمه في تواصيل الأداء سواء للمفوض القضائي او لدفاع المؤجر ، وان الحكم الابتدائي يكون قد خرق المادة 35 من الدستور التي تضمن حق الملكية وحق التصرف فيها بناء على وثيقة مجاملة سلمت بدون تقديم طلب تحت رقم 1329/17 دون الاطلاع على وثيقة الملكية المفروزة التي يملك المستأنف وابطؤه حق التصرف فيها ، وان الحكم الابتدائي الغى أصلا تجاريا من ماله ومن المشتري وانكر على المالك حق الكراء للمحل كمحل صالح للنشاط التجاري منذ كرائه لمؤسسي الأصل التجاري منذ سنة 1982 وقام بإلغاء حقوق مكتسبة للأطراف الثلاثة وذلك بدون أساس قانوني، وان المطلوب من المحكمة التجارية أصلا هو اصدار حكم عادل تستفيد من نتائجه الأطراف الثلاثة مالك العقار المفروزة ملكيته الخاصة وصاحب ملكية الأصل التجاري الذي اكرى المحل واسس عليه ملكيته للأصل التجاري الذي باعه للشركة المشتريه له والتي على أساسه عقدت الكراء بمن ملاءم لها مما ستكون نتيجته فتح المجال للأطراف الثلاثة من اجل تحقيق الهدف الورد في المادة 35 أعلاه ، وان الحكم الابتدائي الغى عمليا الأصل التجاري للشركة المؤسسة له والتي باعت اصلها التجاري للمستأنف ضدها بدون قانون كما الغت الحق المكتسب للمستأنف من خلال ايجاره بكل حرية المرآب المملوك له والذي لم يصدر بشأنه قانون يمنع على الطرفين الذين تعاقدا منذ 1982 احدهما مالك للمرآب المفروزة ملكيته والثاني أسس به شركة تجارية واكتسب عليه ملكية اصل تجاري ثابت بالوثائق المرفقة بالمقال الافتتاحي وهي حقوق لا يصح المس بها الا بقانون ، وان عقد الكراء المنجز مع محمد (م.) المقدم مع المقال افتتاحي والذي أسس عليه هو وابنه كمال (م.) الأصل التجاري ثم قام ببيعه للشركة المستأنف ضدها هو محل تجاري لمدة ثلاثين سنة ثم بعد ثلاثة عقود يتم الغاء هذه الصفة على أساس مجاملة شهادة إدارية وفعلا كان المستأنف ملزما طبقا للقانون والعرف التجارية ان يعقد الكراء مع الشركة التي اشترت الأصل التجاري وبدون ذلك لا يمكنه التصرف في ملكية التي أسست عليه شركة (ن. أ. ر.) اصلها التجاري الذي اشترت من الشركة المستأنف ضدها ثم ان التصريح بالشرف الذي اعتمده المحكمة يؤكد ان المحل موضوع الكراء لم يسبق استعماله ابدا كمحل لوقوف السيارات لذلك يلتمس بخصوص الطلب الأصلي الحكم بالمصادقة على الإنذار من اجل الأداء والإفراغ والحكم على المدعى عليها بأداء مبالغ الكراء وضريبة النظافة والتعويض عن التماطل ومجموعها ثلاثة وتسعون الفا ومائتين وأربعين درهما مع الفوائد القانونية والنفاد المعجل وصوائر الدعوى مع الحكم على المدعى عليها بالإفراغ هي ومن يقوم مقامها او بإذنها من المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] بالرباط تحت طائلة غرامة 300.00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الحكم مع المصاريف والنفاد المعجل والفوائد القانونية وفي الطلب المضاد الاشهاد بان كل الوثائق تؤكد ان المحل موضوع النزاع مستعمل للتجارة منذ كرائه والحكم بإلغاء حكم المحكمة التجارية المستأنف والتصريح برفض الطلب .

وادلى بنسخة من الحكم وشهادة ملكية واصل ترجمة وصورة من عقد بيع المقاول وشهادة الأصل التجاري .

وبجلسة 15/06/2022 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي جاء فيهما ان المستأنف عليها وان كان قد اشترت الأصل التجاري الذي من المفترض انه كان قائما بالمحل المكترى فإنها أبرمت مع المستأنف عقدا جديدا لكراء المحل المدعى فيه وحصلت منه على جميع الضمانات القانونية على ان يتم تخصيصه لمزاولة نشاط تجاري وان الجهات الإدارية المختصة رفضت الترخيص للمستأنف عليها بمزاولة نشاطها التجاري بالمحل المكترى بعله انه مراب وغير مخصص لاي نشاط تجاري وان المستأنف التزم بموجب الاشهاد المدلى به في الملف بان المحل المكترى مخصص للنشاط التجاري وان المستأنف ملزم قانونا بضمان انتفاع المستأنف عليها من المحل المكترى وفق ما اعد له وان الالتزام بأداء واجب الكراء يقابله الالتزام بضمان الانتفاع بالعين المكتراة وانه في العقود الملزمة للطرفين يجوز لكل متعاقد منهما ان يمتنع عن أداء التزامه الى ان يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل ، وان المستأنف عليها لم تنتفع من العين المكتراة ولم تزاوّل نشاطها التجاري بالمحل المكترى منذ ابرام عقد الكراء مع المستأنف، وان هذا الأخير لم يلتزم بضمان ذلك رغم العديد من المحاولات الحبية ورغم انذاره بذلك، وانه يبقى اعتبارا لذلك غير محق في المطالبة باي واجبات كرائية طالما ان المستأنف عليها لم تنتفع من العين المكتراة وبخصوص الاستئناف الفرعي فان الواجبات الكرائية الوحيدة والثابتة التي كانت متخلدة في ذمة المكترى السابق والتي التزمبأدائها عنه بموجب العقد المبرم بينهما هي التي ادتها للمفوض القضائي وان المستأنف عليه فرعيا اشترط على المستأنف عليها قبل ابرام عقد الكراء جديد معها بالإضافة الى أداء الواجبات الكرائية ان تؤدي له أيضا مبلغ 181.400,00 درهم نظير ما يصطلح عليه (بالحالة) وان المستأنف توصل بالمبلغ المذكور من المستأنف عليها بواسطة دفاعه واشير في الوصل انه توصل بهذا المبلغ من الممثل القانوني للمستأنف عليها نيابة عن المكترى السابق كمال (م.) وان المستأنف عليها لما أدت

للمستأنف عليه فرعيا هذا المبلغ فلانه اشترط عليها ادائه قبل ابرام عقد الكراء معها وليس لانه دائن للمكتري السابق بهذا المبلغ وان المبالغ التي كانت في ذمة هذا الأخير لفادته التي التزمت المستأنف عليها بأدائها عنه هو مبلغ 35.182,00 درهم واجبات كرائية صدر بشأنها الحكم رفقته وان هذا المبلغ تم ادائه للمفوض القضائي مباشرة ، وان المستأنف عليه فرعيا حصل من المستأنف عليها على مبلغ 181.400,00 درهم بدون أي مبرر قانوني مما يعتبر دفع غير المستحق ويخول للمستأنف عليها الحق في طلب استرجاعه ما دام انها لم تنتفع بالعين المكتراة ولم تلتزم بأدائه عن المكتري السابق في عقد بيع الأصل التجاري ولم يثبت انه يشكل دينا في ذمة هذا الأخير لفائدة المستأنف عليه فرعيا او تعويضا محكوم به حتى تؤديه عنه المستأنف عليها ، وبخصوص انعدام التعليل فان المستأنف عليها طلبت بموجب مقالها المضاد المقدم ابتدائيا الحكم على المستأنف عليه فرعيا بإرجاعه لها مبلغ 181.400,00 درهم وان هذا المبلغ لم يكن دينا في ذمة المكتري السابق ولم تلتزم المستأنف عليها بأدائه عنه ، وان الحكم المطعون فيه اعتبر ان هذا المبلغ قد تم ادائه لفائدة المستأنف عليه فرعيا تنفيذا لعقد بيع الأصل التجاري المبرم بينها وبين المكترية السابقة، وان المبلغ الوحيد الذي كان بذمة البائعة المستأنف عليها وهو المبلغ 35.182,00 درهم فقد أدته المستأنف عليها عنها للمفوض القضائي وان الحكم المطعون فيه لم يبين الوثائق التي استنتج منها ان مبلغ 181.400 درهم يشكل دينا في ذمة المكترية السابقة مما يكون معه غير معلا تعليلا قانونيا .

لذلك تلتزم الحكم بعدم قبول المقال الاستئنافي شكلا والقول بعدم ارتكاز الأسباب التي استند عليها المستأنف على أساس والقول بان الحكم المطعون فيه صادف الصواب وجاء مرتكزا على أساس قانوني سليم ومعلا تعليلا قانونيا سليما فيما قضى به من رفض طلب أداء واجبات الكراء والحكم بتأييده في هذا الشق وتحميل المستأنف الأصلي صائر استئنافه وفي الاستئناف الفرعي الحكم بقبوله شكلا والقول بان الحكم المطعون فيه لم يكن مرتكزا على أي أساس قانوني ولم يكن معلا حين قضى برفض طلب المستأنف عليها الرامي الى الحكم على المستأنف عليه فرعيا بإرجاعه لها مبلغ 181.400,00 درهم الذي توصل به منها بدون أي مبرر قانوني والحكم بإلغائه فيما قضى به من رفض طلب المستأنف عليها هذا وبعد التصدي الحكم وفق طلبها المقدم ابتدائيا وتحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر.

وادلت بنسخة من عقد الأصل التجاري ونسخة من الحكم الصادر في الملف عدد 4491/8201/2014.

وبجلسة 21/9/2022 ادلى نائب المستأنف اصليا بمذكرة تعقيب مع الجواب على الاستئناف الفرعي جاء فيهما ان المستأنفة فرعيا تطلب الحكم لها باسترجاع مبالغ تم ادائها من طرف شركة (ن. أ. ر.) أداء لديونها وتعويضا عن الاضرار قبل فسخ عقد الكراء الرابط بينها وبين المستأنف بتاريخ 2 ماي 2017 كما هو ثابت من باقي الوثائق المقدمة مع مذكرة الجواب على الطلب المضاد ابتدائيا والمؤرخة في 26/5/2021 وان طلبها استرجاع مبلغ 181.400,00 درهم الذي أدته شركة (ن. أ. ر.) تحررا من ديونها للمستأنف وذلك قبل فسخ عقد الكراء معها غير مقبول شكلا لذلك يلتزم عدم قبول طلب المستأنف عليها شكلا وبخصوص التعقيب على الاستئناف الأصلي فان الحكم الابتدائي بعد خرقه للمادة 35 من الدستور التي توجب احترام حق الملكية وحق التصرف في الملكية لم يحترم كذلك قانون التحفيظ العقاري كما لم يحترم قانون السجل التجاري رغم الادلاء بكل الوثائق المثبتة وانه بتاريخ 30/03/2017 حصل البيع والشراء للاصل التجاري بتوقيع من مديري الشركتين كمال (م.) عن (ن. أ. ر.) وعبد الله (م.) عن شركة (ك. س.) وبعد ان تبايعا واشتريا بينهما حصل أداء المبالغ المحكوم بها وواجبات الكراء والتعويض عن الاضرار وليس ايدا مقابلا لواجب الأصل التجاري الذي لا يملكه المكري وانما تملكه الشركة المؤسسة له وان شركة (ن. أ. ر.) أدت ما عليها من ديون قبل فسخ عقد الكراء معها فهي التي ادت المبالغ المحكوم بها والتعويض عن الاضرار قبل فسخ عقد الكراء معها وان المستأنف ضدها وكذا المحكمة التجارية قفزت على الدستور وقوانين التحفيظ العقاري وقانون السجل التجاري ومدونة التجارة وتشبث بعقد صوري وان المستأنف استأنف هذا الحكم بشأن الطلبين الأصلي والمضاد لأنه سبق له ومعه أبناؤه ان اشتروا الملك المسمى (ن.) وهذه الملكية مفرزة محفظة بدون أي منازع في المحافظة العقارية بالرباط في اسم المستأنف وولديه بنسبة النصف له والربع لكل واحد من ولديه وانه من غير المقول ان يتم الغاء فعالية الحماية الدستورية لحقي الملكية وللحق في الأصل التجاري بشهادة إدارية مجاملة او بوسائل أخرى وبدون قانون وبخصوص الجواب على الاستئناف الفرعي عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل فانه خلافا لما تزعمه المستأنف عليها فان المبلغ الذي تم ادائه من طرف شركة (أ. ر.) قبل فسخ عقد الكراء بتاريخ 2/5/2017 وبعد أدائه لكل المبالغ من طرفها تبعا لما هو مسجل في توصيلي المفوض القضائي والمحامي وان السيد (م.) تقدم الى المحكمة والمحامي بصفته نائبا عن شركة (ن. أ. ر.) التي أدت مجموع المبالغ الكرائية المستحقة وكذا

التعويض عن الاضرار وكل ذلك قبل فسخ عقد الكراء مع تلك الشركة فليس من حقه ان ينوب عنها مجددا بعد فسخ عقد الكراء ليسترجع تلك المبالغ فالحكم الابتدائي بشأن هذه النقطة كان سليما ، وان المستأنف استاف الحكم بشأن الطليين الأصلي والمضاد كما هو واضح من مقاله الاستئنافي لكون ان الحكم لم يصادف الاتصاف بشأن مطالب المستأنف الافتتاحية كلها ، وان المستأنفة فرعيا تطلب الحكم لها بمبالغ أدت الشركة المكترية طبقا للقانون وبناء على عقد كراء تم فسخه فقط بين الطرفين بعد الأداء وقبل بيع الأصل التجاري .

لذلك يلتمس عدم قبول الطلبات المقدمة بالاستئناف الفرعي شكلا ورفضها موضوعا والحكم تبعا لمطالبه الواردة بمقال الاستئنافي وادلى بصورة من عقد فسخ الكراء .

وبجلسة 26/10/2022 ادلى نائب المستأنفة فرعيا بمذكرة تعقيب جاء فيها بخصوص مبلغ 181.400,00 درهم فان المستأنف عليه فرعيا اشترط على المستأنف أدائه له كحلاوة قبل ابرام عقد الكراء جديد معه ولا علاقة للمكتري ال سابق به ولا يشكل أي تعويض او ديون كانت مترتبة في ذمته وان المستأنف انتهت علاقته بهذا الأخير بمجرد ابرام عقد بيع الأصل التجاري وتوصله بئمن البيع وأداء المستأنف عنه الواجبات الكرائية التي كانت بذمته للمفوض القضائي وانه وامام تدبب مواقف المستأنف عليه فرعيا وتناقضها ولاستجلاء الحقيقية فان المستأنف عليها تجدد طلبها الرامي الى اجراء بحث في الموضوع لذلك تلتمس رد دفع المستأنف وتأييد الحكم المستأنف فيما يخص الطلب الأصلي وبخصوص الاستئناف الفرعي القول بأحقية المستأنف عليها في استرجاع المبلغ المذكور وإلغاء الحكم المطعون فيه فيما يتعلق بطلب استرجاع مبلغ 181.40 درهم وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليه فرعيا بإرجاع للمستأنف عليها المبلغ المذكور وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 26/10/2022 والفي بالملف مذكرة جوابية لنائب المستأنف عليها وتخلف دفاع الطرفين وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 9/11/2022.

محكمة الاستئناف

- في الاستئناف الاصلي:

حيث استند المستأنف في استئنافه على الاسباب المفصلة اعلاه.

وحيث دفع المستأنف بكون المرآب الذي اكراه للمستأنف عليه هو ملك خاص به وانه اجره للمكتري السابق وابنه اللذين اسسا به شركة (ن. أ. ر.) التي اسست به اصلا تجاريا اشتراه منها المستأنف عليه.

وحيث ان الثابت من خلال وثائق الملف ان المستأنف عليها وبعد شرائها للأصل التجاري المستغل بالمرآب والذي كان مملوكا للمكترية السابقة شركة (ن. أ. ر.) قامت بابرام عقد كراء جديد مع المستأنف مصحح الإمضاء بتاريخ 4/5/2017 وبالتالي فإن عقد الكراء انشأ علاقة قانونية جديدة بين طرفي النزاع قوامها عقد الكراء المذكور وهي علاقة قانونية مستقلة عن العلاقة السابقة القائمة بين المستأنف وشركة (ن. أ. ر.) وبالتالي فإن الدفع المتمسك به يبقى بدون اساس ويتعين رده.

وحيث دفع المستأنف بكون الحكم المستأنف صدر بناء على شهادة ادارية سلمت مجاملة بدون مراعاة وضعية اطراف العلاقة.

وحيث ان قرار الجهة الادارية المختصة القاضي بمنع الترخيص للمستأنف عليها بممارسة النشاط التجاري بالمرآب هو قرار اداري له حججه وآثاره القانونية الى ان يتم الغاؤه او التراجع عنه، وبالتالي فواقعة منع الترخيص بممارسة النشاط التجاري بالمرآب تبقى واقعة ثابتة ولا يمكن نفيها استنادا على القول بكون قرار المنع هو قرار مجاملة ، ومادام ان المستأنف التزم للمستأنف عليها بمقتضى التصريح بالشرف الصادر عنه المصحح الامضاء بتاريخ 17/10/2017 والذي يلتزم من خلاله يكون العين المكتراة هي محل تجاري وليس (كراج) خاص بركن السيارات ، وان الجهة الادارية المكلفة بالتعمير ارتأت عكس ذلك استنادا على وثائق التعمير الخاصة بالمنطقة المتواجدة بها العين المكتراة ورفضت بناء عليه الترخيص للمستأنف عليها بممارسة النشاط التجاري بالمحل فإن ما ذهب اليه المستأنف

يبقى غير جدير بالاعتبار ويتعين رده.

وحيث ان تمسك المستأنف بحق الملكية والحماية الدستورية المخصصة له لا ينفي ان تلك الملكية تمارس في اطار القوانين والانظمة السارية عليها ومن بينها قوانين التعمير والتي في اطارها تم رفض الترخيص للمستأنف عليها بممارسة النشاط التجاري بالعين المكتراة باعتبار ان الامر يتعلق بمرآب مخصص لركن السيارات وانه غير مخصص لممارسة التجارة، وان كون المكترية السابقة كانت تمارس التجارة بالعين المكتراة وأسست به اصلا تجاريا يتعارض والواقع الجديد المترتب عن قيام المستأنف بابرام عقد كراء جديد مع المستأنف عليها والتزامه لها بكون المحل مخصص لممارسة التجارة وليس مرآبا لركن السيارات ، وكون وثائق التعمير الخاصة بالعقار تثبت العكس وهي المعول عليها في تحديد الوضعية المعمارية للعقار وبالتالي وجب رد الدفع.

وحيث يتعين التصريح برد الاستئناف الاصلي وابقاء صائره على رافعه.

– في الاستئناف الفرعي:

حيث استندت المستأنفة في استئنافها على الاسباب المفصلة اعلاه.

وحيث تمسكت المستأنف بأحقيتها في طلب استرجاع مبلغ 181400 درهم باعتبار انها ادته للمستأنف عليه في اطار ما يسمى بالحلاوة وليس باعتباره انه يشكل واجبات كرائية مترتبة بذمة المكترية السابقة.

وحيث ان المستأنفة الفرعية لم تدل بما يثبت ما تتمسك به وهي الملزمة بالاثبات استنادا على قاعدة على مدعي الشيء اثبات ما يدعيه هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن الوصل رقم 515 الصادر عن المحامي حسن (ب.) النائب عن المستأنف عليه الفرعي يشير الى كون مبلغ 181400 درهم المؤدى بواسطة الشيك عدد 6458355 تسلمه المحامي المذكور من عند عبد الله (م.) الذي هو الممثل القانوني للمستأنفة الفرعية كأداء لصالح المستأنف عليه الفرعي ضد شركة (ن. أ.) المكترية السابقة وبالتالي لا يشير الى ان الامر يتعلق بأداء (الحلاوة) كما تمسكت بذلك المستأنفة الفرعية وهو ما يوجب رد الدفع.

وحيث يتعين التصريح برد الاستئناف الفرعي وابقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وابقاء صائر كل استئناف على رافعه.