

L'invocation de la résiliation judiciaire antérieure du bail et d'un litige sur la propriété du bien loué ne suffit pas à justifier l'arrêt de l'exécution provisoire d'une condamnation au paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 71035	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4866
Date de décision 20230815	N° de dossier 2023/8109/259	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Arrêt d'exécution, Procédure Civile	Mots clés Résiliation judiciaire, Rejet de la demande, Procédure d'appel, Paiement des loyers, Moyens insuffisants, Exécution provisoire, Contestation du droit de propriété du bailleur, Bail commercial, Arrêt d'exécution		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisie d'une demande d'arrêt de l'exécution provisoire attachée à un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce examine les moyens de nature à justifier une telle suspension. Le preneur soutenait que les sommes n'étaient pas dues, invoquant la résiliation judiciaire antérieure du bail, la libération des lieux et un défaut de titre de propriété du bailleur. La cour considère cependant que les moyens soulevés par la débitrice ne suffisent pas à justifier l'arrêt de l'exécution. Sans se prononcer sur le fond du litige qui demeure pendant devant la juridiction d'appel, la cour estime que les arguments présentés ne caractérisent pas une cause sérieuse et légitime de suspension. La demande d'arrêt de l'exécution provisoire est par conséquent rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث إنه بتاريخ 25/07/2023 تقدمت الطالبة بواسطة دفاعها ذ/ محمد (م.) بمقال مسجل مؤدى عنه الوجيبة القضائية تعرض فيه أنها استأنفت الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/05/2023 تحت عدد 5366 في الملف عدد 1185/8207/2023 والقاضي :

في الشكل: قبول الطلبين الأصلي والإضافي و في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 95000,00 درهم عن واجبات كراء خلال المدة من 01/08/2022 الى 31/05/2023 بحسب سومة شهرية قدرها 9500,00 درهم مع النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية، وبتمويلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

وحيث انه بموجب هذا المقال يلتمس إيقاف تنفيذ الحكم المذكور مستندا في ذلك على أن المطلوبين في إيقاف التنفيذ استصدرا ضد العارضة حكما عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 1185/8207/2023 قضى بادائها لهما مبلغ 95.000 درهم عن واجبات الكراء خلال المدة من 01/08/2022 الى 31/05/2023 بحسب سومة شهرية قدرها 9500 درهم مع النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية وبتمويلها الصائر ورفض باقي الطلبات و ان الحكم المذكور مشمول بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و أنها طعنت بالاستئناف في الحكم المذكور كما يتضح من نسخة مقال الاستئناف و ان المبالغ المحكوم بها لفائدة المطلوبين في إيقاف التنفيذ غير مستحقة لكون العلاقة الكرائية بين الطرفين تم فسخها بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/07/2022 في الملف التجاري رقم 2701/8219/2022 و أنها اشعرت المطلوبان في ايقاف التنفيذ بفسخ عقد الكراء و ان البقعتين موضوعي دعوى توجد رهن اشارتهما و تحت تصرفهما و انه بناء على ذلك قامت العارضة بافراغ البقعتين موضوعي النزاع من جميع المعدات والاليات المواد و لها شهود على ذلك وهما المشار اليهما بمقالها الاستئنافي و ان العارضة تقدمت ضد المطلوبين في ايقاف التنفيذ بشكاية الى السيد وكيل الملك بالمحكمة الابتدائية بامنتانوت من اجل النصب بعدما اكتشفت ان البقعتين موضوعي الدعوى ليستا في ملكية المطلوبين في ايقاف التنفيذ كما يتضح من تقرير الخبرة الطبوغرافية وشواهد الملكية و ان تنفيذ الحكم المشار اليه اعلاه من طرف المطلوبان في ايقاف التنفيذ سيؤدي الى استخلاص مبالغ مالية ضخمة غير مستحقة وان استرجاعها في حالة الغاء الحكم المستأنف يتطلب سلوك اجراءات طويلة وقد يصعب تدارك الأمر مستقبلا وهو ما من شأنه المساس بمصالح العارضة المالية و الاضرار بها ، إذ يتبين ان طلب ايقاف التنفيذ له ما يبرره ، لذلك تلتمس الأمر بإيقاف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 1185/8207/2023 الى حين بت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الاستئناف المرفوع اليها ضد الحكم المذكور.

أدلت : نسخة الحكم المطعون فيه بالاستئناف و نسخة من المقال الاستئنافي و الاشعار بالفسخ الموجه للمستأنف عليهما مع محضر تبليغه و صورة إشهاد بالأداء صادر عن دفاع المستأنف عليهما و صورة شكاية النصب صورة خبرة طبوغرافية و صورتي شواهد الملكية.

و بجلسة 08/08/2023 أدلى دفاع المطلوب ضدهم بمذكرة جوابية التي جاء فيها انه بخصوص إفراغ البقعتين فان الحكم الابتدائي قد حسم في هذه النقطة عندما اطلع على محضر المعاينة الذي يثبت وجود حمولات و مواد أولية خاصة تعود ملكيتها للطالبة وان هذه الأخيرة لم تدل بما يفيد إفراغها فعلا للبقعتين أو ما يثبت انقضاء الالتزام الملقى عليها أو عدم نفاذه اتجاهها. زيادة في التأكيد فإنه يدلي رفقة مذكرته بإشهادات لعمال كانوا يشتغلون لدى الطالبة تفيد أن البقعتين لا زالت بهما الحمولات المذكورة في محضر المعاينة ولم يتم إفراغهما إلى حد الآن أما بخصوص ما ادعته الطالبة بأن البقعتين ليستا في ملكية العارضين فان هذين الأخيرين يديان للمحكمة بشهادة ملكية للرسم العقاري عدد 2415/م تفيد عدم صحة ما ادعته الشركة المكترية و إن البقعتين هما موضوعي الرسم العقاري عدد 2415/م وليس الرسم 2414/م و انه باتفاق بين العارضين وباقي المالكين فإنه تم تقسيم العقار قسمة حبية أصبح بناء عليها كل طرف يتصرف في بقعته دون التدخل في الآخرين و إن الطالبة شركة (ش.) منذ سنة 2008 وهي مكترية للبقعتين وتتصرف فيهما بكل حرية ولم يسبق لأي من باقي المالكين أو من الغير أن تعرض لها أو لعمالها. أما بخصوص التصميم المنجز من طرف شركة (ط.) والشهادة الصادرة عنها فإنهما يحملان معلومات مغلوبة لأنهما أنجزا بناء على تصريحات الطالبة فقط وليس بناء على معاينة العقار والاطلاع على الوثائق بالمحافظة العقارية ، كما أن الشاهدين المذكورة أسماء هما في المقال الاستئنافي ليسا أبناء المنطقة ولا يقطنان بها ولا يشتغلان

لدى الطالبة وأن شهادتهما لا يعتد بها و إن جميع الادعاءات المضمنة بمقال الطالبة الهدف من ورائها هو التهرب من أداء الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها والدليل على ذلك هو أن هذه الأخيرة منذ سنة 2008 وهي تستغل البقعتين ولم يسبق لها أن ادعت أنها تعرضت لأية مضايقات من باقي المالكين ، لذلك يلتمسان الحكم برفض الطلب و إبقاء الصائر على رافعته.

أدليا : محضر معاينة مع صور للقطعتين الأرضيتين و صور عقدي كراء للبقعتين و صورة لشهادة الملكية و صورة لتصميم و أربع إشهادات.

و بجلسة 15/08/2023 أدلى دفاع المطلوبة بمذكرة تعقيبية التي جاء فيها إن ما اثاره المطلوبان في ايقاف التنفيذ غير ذي اساس لكون عقد الكراء تم فسخه قضاء بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 2022/7/06 في الملف التجاري عدد 2022/8219/2701 ، و أنها اشعرت المطلوبان في ايقاف التنفيذ بفسخ عقد الكراء وبكون البقعتين موضوعي رهن اشارتهما و تحت تصرفهما و انها قامت بافراغهما من جميع المعدات والاليات و المواد و لها شهود على ذلك وهما المشار اليهما بمقالها الاستئنافي وحيث إن محضر المعاينة المحتج به من طرف المطلوبان في ايقاف التنفيذ هو حجة ناقصة عن درجة الاعتبار لكونه أنجز بناء على تصريحات المطلوب في الايقاف السيد (س.) للمفوض القضائي ، كما أن المعاينة أنجزت ببقعة قرب القنطرة وليس بالبقعتين موضوع الدعوى ، كما ان المحضر المذكور لا يثبت ان حمولات الأحجار المشار اليها به تخصصها ولا يثبت انها تتواجد داخل تلك البقعتين و تحولان دون استغلالهما و قد نازعت فيه العارضة منازعة جدية و ان الاشهادات المدلى بها من طرف المطلوبان في ايقاف التنفيذ لا يمكن اعتبارها لكونها انجزت على سبيل المحاباة والمجاملة ، كما ان الاشخاص الصادرة عنهم تلك الاشهادات لا تعرفهم العارضة و لم يكونوا على الاطلاق يشتغلون لديها وليس بالملف ما يثبت اشتغالهم لديها ، كما أنهم لا يمكنهم اثبات ان الاحجار المكسرة المزعومة توجد داخل البقعتين ام خارجهما لعدم وجود أي سند لديهم يثبت ذلك ، كما ان تلك الاشهادات لا يمكن اعتمادها لان العبرة بالشهادة المؤداة امام المحكمة. وحيث بخصوص ادعاء المطلوبان في ايقاف التنفيذ وجود قسمة حبيبة بين المالكين بخصوص البقعة موضوع الرسم العقاري م/2415 هو ادعاء مجاني وليس بالملف ما يثبت و أن الخبرة الطبوغرافية المدلى بها من طرفها انجزت من طرف خبير مختص و أنه بناء على معطيات و معلومات وتقنيات دقيقة و اثبتت بما لا يدع مجالاً للشك ان البقعتين موضوعي عقد الكراء هما موضوعي الرسمين العقاريين عدد م/2414 و عدد م/2415 وان الثابت من شواهد الملكية المدلى بها بالملف ان الرسم العقاري عدد م/2414 لا يملك فيه المطلوبان في ايقاف التنفيذ اية اسهم ، و ان الرسم العقاري عدد م/2415 فهو مملوك على الشيعاء بين مجموعة من الاشخاص و ان اسهم تملك المطلوبان في ايقاف التنفيذ فيه هي اسهم ضئيلة لا تصل الى ثلاثة ارباع مجموع الاسهم وان تقرير الخبرة الطبوغرافية المذكور صحيح وهو ما اكده المطلوبان في ايقاف التنفيذ من خلال جوابهما حيث اكدا ان احدي البقعتين هي موضوع الرسم العقاري عدد م/2415 المشار اليه اعلاه و ادليا بنفس شهادة الملكية المدلى بها من طرف العارضة و ان ما اثاره المطلوبان في ايقاف التنفيذ حول شاهدي العارضة المشار اليهما بمقالها الاستئنافي فهو غير ذي اساس لكون الشاهدين المذكورين سيثبتان واقعة افراغها للبقعتين من المعدات والاليات و المواد و ان المحكمة ستستمع اليهما اذا ما امرت باجراء بحث و سيؤديان اليمين القانونية و سيدليان بشهادتهما مفصلة باعتبارهما حاضرين وقت الافراغ و يكون البقعتين فارغتين من جميع الاليات و المعدات و المواد و اذا ما امرت محكمة الاستئناف المعروض عليها النزاع باجراء بحث في القضية ستقف على حقيقة هذا النزاع و سيتأكد لها ان العارضة افرغت البقعتين موضوعي النزاع من جميع الاليات و المعدات و المواد ، لذلك تلتمس الاشهاد عليها بهذه المذكرة و تمتيعها بمضمونها و الحكم فق طلبها

حيث أدرجت القضية بجلسة 08/08/2023 حضر نائب المطلوبة و أدلى بتعقيب فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 15/08/2023 .

المحكمة

في الشكل:

حيث إن الحكم المطلوب إيقاف تنفيذه وقع استئنافه من طرف الطالبة التي أدلت بنسخة من المقال الاستئنافي و بنسخة من الحكم

المستأنف ، مما يتعين قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث إن الوسائل التي اعتمدها طالبة إيقاف التنفيذ لا تبرر الاستجابة لطلبها، مما يتعين معه التصريح برفضه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء المنعقدة بغرفة المشورة وهي تبت علنيا وانتهائيا وبعد المداولة طبقا للقانون وبنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

في الشكل : قبول الطلب.

في الموضوع : برفضه مع إبقاء الصائر على رافعه.