

**Résiliation anticipée d'un bail commercial : en l'absence de demande de compensation, le preneur est condamné au paiement des loyers restants et le bailleur à la restitution du dépôt de garantie (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65047	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5551
<b>Date de décision</b> 20221208	<b>N° de dossier</b> 2022/8232/3575	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Restitution du dépôt de garantie, Résiliation anticipée, Paiement des loyers restants, Force obligatoire du contrat, Dépôt de garantie, Compensation, Clause contractuelle, Bail commercial, Arrêt de renvoi après cassation, Absence de demande de compensation	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation partielle, la cour d'appel de commerce statue sur l'impossibilité pour le juge d'opérer d'office une compensation entre les dettes réciproques nées de la résiliation anticipée d'un bail commercial. Le tribunal de commerce avait condamné le bailleur à restituer le dépôt de garantie et rejeté sa demande reconventionnelle en paiement des loyers dus jusqu'au terme contractuel. La Cour de cassation avait censuré le premier arrêt d'appel au motif qu'en l'absence de demande expresse des parties, le juge ne peut ordonner la compensation. Liée par le point de droit jugé, la cour de renvoi écarte les moyens du preneur tendant à rediscuter le principe de sa dette, celle-ci étant définitivement établie par l'arrêt de cassation. Elle retient qu'en application de l'article 358 du dahir des obligations et des contrats, les deux créances, celle du bailleur au titre des loyers et celle du preneur au titre de la restitution du dépôt de garantie, doivent être réglées séparément. La cour infirme par conséquent le jugement sur la demande reconventionnelle et condamne solidairement le preneur et sa caution à payer l'intégralité des loyers restant à courir, tout en confirmant par ailleurs l'obligation pour le bailleur de restituer le dépôt de garantie.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم الطاعن محمد (ع.) نجيب ممثل شركة (م.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12/07/2018 والذي تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 900 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/02/2018 في الملف رقم 5683/8205/2017 والقاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصليين والطلبين المقابلين وطلب ادخال الغير في الدعوى. وفي الموضوع:1- بالنسبة للطلبين الأصليين: أداء المدعى عليها في شخص ممثليها القانوني لفائدة الطرف المدعي مبلغ الضمانة بما مجموعه 300.000 درهم عن عقدي الكراء المؤرخين في 30/12/2014 وتعويض قدره 6000 درهم .

2- رفض الطلبين المقابلين وإدخال الغير في الدعوى وجعل صائر الدعوى على الطرف المدعى عليه ورفض باقي الطلبات .

حيث قدم الاستئناف داخل الأجل القانوني ووفق باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ان المستأنف عليها شركة (م. م. ف. س.) تقدمت بواسطة محاميه إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 13/06/2017 تعرض فيه أنها كانت تكتري المحل الكائن بعمارة [العنوان] الدار البيضاء ، بسومة شهرية قدرها 50.000,00 درهم شهريا ، بموجب عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 30 دجنبر 2014 والذي يبتدئ مفعوله بتاريخ 01/01/2015، والذي تم فسخه بواسطة رسالة متوصل بها من طرف المدعى عليه بتاريخ 22/02/2017 ، وقبل تسلم المفاتيح دون تحفظ ، وتسلم المحل إلا أن العارضة لم تتمكن من تسليم المفاتيح الى المدعى عليه الا بتاريخ 27/04/2017 ، حسب الثابت من محضر المعاينة المحضر من طرف المفوض القضائي السيد مصطفى (ما.) ، وأن العارضة أدت للمدعى عليه كافة المبالغ الكرائية إلى غاية نهاية أبريل 2017، كما قامت بإفراغ المحل وهو في حالة جيدة لكونها لم تستغله لعدم حصولها على إذن بمزاولة نشاطها المهني ، وأن البند الثامن من عقد الكراء يتضمن أن المدعى عليه تسلم من العارضة مبلغ 150.000 درهم مبلغ كراء ثلاث أشهر كضمانة، وأنه بتاريخ 04/05/2017 بعثت العارضة للمدعى عليه إنذارا من أجل استرجاع مبلغ الضمانة المذكور، وذلك خلال أجل 15 يوما من تاريخ تسلمه الإنذار الذي توصل به بواسطة السيد عبد العالي (م.) مستخدم لديه، إلا أنه بقي بدون جدوى، لذلك تلتزم العارضة الحكم على المدعى عليه السيد (ع.) محمد نجيب الممثل القانوني لشركة (م.) بأدائه لها مبلغ الضمانة المحدد في 150.000 درهم وبأدائه لها تعويضا عن التماطل قدره 15.000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وعززت المقال بنسخة مصادق عليها من عقد قرض، إنذار ومحضر تبليغه ، رسالة فسخ ومحضر معاينة وصورة وصل.

و بناء على المقال الافتتاحي المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 13/06/2017 والمؤداة عنه الرسوم القضائية في اطار الملف عدد 5684/8205/2017 تعرض فيه المدعية بواسطة نائبيها أنها كانت تكتري المحل الكائن بعمارة [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 50.000,00 درهم شهريا، بموجب عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 06 فبراير 2014 والذي يبتدئ مفعوله بتاريخ 01/04/2014 والذي تم فسخه بتاريخ 26/12/2014 ، وأن المدعى عليه قام بإبرام عقد كراء جديد مع (م. م. ف. س.) مصحح الإمضاء بتاريخ 30 دجنبر 2014، ويبتدئ مفعوله من تاريخ 01/01/2015، وبالتالي فإن عقد الكراء المبرم بين العارضة والمدعى عليه أصبح مفسوخا، وأن البند الثامن من عقد الكراء يتضمن أن المدعى عليه تسلم من العارضة مبلغ 150.000 درهم مبلغ كراء ثلاث أشهر كضمانة ، وأن

العارضة قامت بإفراغ المحل المكروى لها في حالة جيدة لكونها لم تستغله لعدم حصولها على إذن بمزاولة نشاطها المهني، كما أنها بعثت للمدعى عليه إنذارا من أجل استرجاع مبلغ الضمان الذي تسلمه منها بموجب عقد الكراء ، وذلك خلال أجل 15 يوما من تاريخ تسلمه الإنذار الذي توصل به بتاريخ 04/05/2017 بواسطة السيد عبد العالي (م.) مستخدم لديه إلا أنه بقي بدون جدوى ، لذلك تلتبس العارضة بالحكم على المدعى عليه السيد (ع.) محمد نجيب الممثل القانوني لشركة (م.) بأدائه لها مبلغ الضمانة المحدد في 150.000 درهم وبأدائه لها تعويضا عن التماطل قدره 15.000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجلوتحميل المدعى عليه الصائر.

وعزز المقال بنسخة مصادق عليها من عقد كراء، إنذار ومحضر تبليغه وصورة شمسية من عقد كراء.

وبناء على قرار الضم القاضي بضم الملف عدد 5684/2017 الى الملف عدد 5683/2017.

وبجلسة 23/10/2017 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جواب مع مقالين مقابلين ومقال إدخال الغير في الدعوى جاء في مذكرة الجواب أن الضمانة المطلوب استرجاعها من طرف المدعية شركة (م. م. ف. س.) في الملف عدد 5683/8205/2017 ، وعلاقة بعقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 30 دجنبر 2015 ما هي في حقيقة الأمر إلا نفس الضمانة المقدمة للعارضة بناء على إبرام عقد الكراء المصحح بتاريخ 06 فبراير 2014 المبرم مع شركة (م. م. ف. خ.) والمطلوب استرجاعها في الملف عدد 5684/8205/2017 قبل الضم ، فالعارضة كانت تكري المحل الكائن بعمارة [العنوان] الدار البيضاء بموجب عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 06/02/2014 لشركة (م. م. ف. خ.) إلى أن تم فسخه من طرف هذه الأخيرة بصفة انفرادية، بموجب رسالة فسخ مصححة الإمضاء بتاريخ 30\*12/2014 معنونة بفسخ عقد كراء 6/2/2014 فتم بعد ذلك باقتراح من السيد عبد الرحمن (مت.) مالك شركة (م. م. ف. خ.) وشركة (م. م. ف. س.) إبرام عقد كراء آخر مصحح الإمضاء بتاريخ 30/12/2014 بين العارضة وهذه الأخيرة فتم بمقتضى ذلك تحويل ضمانة العقد الأول المبرم مع الشركة الأولى إلى العقد الثاني المبرم مع الشركة الثانية، وبالتالي فإن هذا التحويل لا يسمح للمدعية أصليا بالمطالبة باسترجاع الضمانة على نمة عقد الكراء الأول المبرم مع شركة (م. م. ف. خ.) لأنه تم تحويلها للعقد الثاني ، وأضافت من خلال المقالين المقابلين أن المدعية أصليا الأولى شركة (م. م. ف. خ.) أدخلت مجموعة من التعديلات على العين المكراة دون إذن العارضة كما تنص على ذلك الفقرة الخامسة من الفصل السادس من عقد الكراء الأول ولم تعتمد إلى إرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها سابقا حسب ما التزمت به بمقتضى نفس الفصل المذكور وذلك بعد إنهاؤها العقد بصفة انفرادية وقبل انتهاء مدته الشيء الذي كبد العارضة أضرارا بالغة قيمتها 451.800,00 درهم كما أن المدعية أصليا الثانية شركة (م. م. ف. س.) عمدت إلى فسخ عقد الكراء بصفة انفرادية بواسطة رسالة مؤرخة في 22/02/2017 موقعة من طرف السيد عبد الرحمان (مت.) والتي أبدت العارضة تحفظا عقب تسلمها وطالبتها بتنفيذ باقي شروط العقد المتفق عليها عند الفسخ وبأداء ما بذمتها لها وأن المدعية أصليا الثانية لم تف بالشهور المتممة لمدة العقد والتي تبقى عددها 8 اشهر وأن السومة الكرائية الشهرية حسب عقد الكراء محددة في 50.000 درهم لذلك فإن المدعية الثانية تكون ذمتها مثقلة بما قيمته 400.000 درهم .

وجاء في مقال الإدخال أن السيد عبد الرحمن (مت.) الممثل القانوني لشركة (م. م. ف. خ.) تحمل بالضمان الشخصي والتضامني لفائدتها بوثيقة ملحقة ومصححة الإمضاء بتاريخ 10/03/2014 صرح فيها بأنه يلتزم شخصيا بصفته كفيلا بضمان تنفيذ جميع بنود عقد الكراء دون استثناء ولا تحفظ وكذا بإعادة العين المكراة للحالة التي كانت عليها قبل اكرائها كما انه تحمل بالضمان الشخصي والتضامني لفائدة شركة (م. م. ف. س.) بوثيقة ملحقة ومصححة الإمضاء بتاريخ 26/02/2016 صرح فيها بأنه يلتزم شخصيا بصفته كفيلا بضمان تنفيذ جميع بنود عقد الكراء دون استثناء ولا تحفظ

لذلك تلتبس العارضة بالحكم برفض الطلبين الأصليين وفي المقالين المقابلين الحكم على شركة (م. م. ف. خ.) بأداء مبلغ 451.800,00 درهم قيمة الأشغال الواجب القيام بها لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل اكرء المحل مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وجعل الصائر عليها والحكم على شركة (م. م. ف. س.) بأداء مبلغ 400.000,00 درهم واجب الكراء عن 8 أشهر مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر وفي مقال الإدخال الحكم باستدعاء المدخل في الدعوى السيد عبد الرحمن (مت.) والحكم عليه تضامنا مع المدعيتين أصليا بأدائه تضامنا المبالغ المطلوبة في المقالين المقابلين وبتحميلهم الصائر وتحديد الإكراه البدني في الأقصى للكفيل المذكور.

وبجلسة 20/11/2017 أدلى نائب المدعيين بمذكرة جواب جاء فيها أن دفع المدعى عليها بخصوص استرجاع مبلغ الضمانة غير منتج لأي أثر ولن يجديها نفعاً ذلك أن المدعى عليها لم تدل بأي تحويل لفائدة العارضة أو أية وثيقة أو ملحق يفيد أن الضمانة المطلوب استرجاعها من طرف العارض شركة (م. م. ف. س.) هي نفسها المقدمة من طرف العارضة للمدعى عليها بناء على عقد الكراء المبرم بتاريخ 06/02/2014 مع شركة (م. م. ف. خ.) بالإضافة إلى أن عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 30/12/2014 المبرم مع شركة (م. م. ف. س.) لم يتضمن في أي بند من بنوده أن الضمانة المشار إليها بالفصل الثامن من العقد هي نفسها التي تسلمتها سلفاً من شركة (م. م. ف. خ.).

انه في غياب معاينة مجردة للمحل قبل إبرام العقد وعند تسلمه تكون ادعاءات المدعية فرعياً باطلة ولا أساس لها كما أن المدعى عليها تسلمت مفاتيح المحل بتاريخ 27/04/2017 بدون تحفظ كما يفيد بذلك محضر المفوض القضائي المصطفى (م. م.) مما يدل على أن المحل تم تسليمه في الحالة التي كان عليها عند إبرام عقد الكراء كما أن المدعى عليها عند تسلمها مفاتيح المحل لم ترسل العارضة بشأن العيوب والأضرار المذكورة داخل الأجل المنصوص عليه قانوناً وأن الدعوى الحالية المقابلة وما تضمنته من مطالب هي دعوى كدية تقدمت بها المدعى عليها كرد فعل على الشكاية التي تقدمت بها الممثل القانوني للعارضة وبعد متابعة المدعى عليه من طرف السيد وكيل الملك بشأن المنسوب إليه مما يدل على أن المدعى عليه يحاول الإثراء على حساب العارضة بدون سبب مشروع لذلك تلتبس العارضتان رد جميع دفعات المدعى عليها لعدم جديتها والحكم برفض جميع طلباتها والحكم وفق مطالب العارضتين.

وبجلسة 11/12/2017 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيب والتي توضح فيها إضافة إلى دفعاتها السابقة انه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى والتي فتح لها ملف عدد 5684/8205/2017 يتضح على ان من بين وثائق توصيل صادر عن العارضة في حين المقال الثاني والذي فتح له ملف عدد 5683/8205/2017 لم يتضمن التوصيل لكون العارضة لم تتوصل بضمانة جديدة حتى تمنح مقابل عنها وان المدعي (م. م. ف. س.) لم تدل بما يفيد منح الضمانة المراد استرجاعها بمقتضى العقد الثاني لذلك تلتبس الحكم وفق المقالين المقابلين للعارضة.

وبجلسة 08/01/2018 أدلى نائب المدعيين بمذكرة تعقيب والتي يؤكد فيها دفعاتهما السابقة ملتصقا بالحكم بعدم قبول الطلب المضاد شكلاً وبرفضه موضوعاً والحكم وفق طلبات العارضتين.

وخلال المداولة أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة توضيحية جاء فيها أنه بالرجوع إلى المقال الرامي الى استرجاع مبلغ الضمانة الأولى يتضح أنه مرفق بصورة شمسية من شيك وتوصيل يفيد تسلم المبلغ الوارد فيه يوثقات لعملية إعطاء الضمانة الأولى غير أنه وبتفحص مرفقات المقال الافتتاحي الرامي الى استرجاع مبلغ الضمانة الثانية سيلاحظ أنه لم يرفق بأي وثيقة تثبت ذلك الشيء الذي يفند مزاعم المدعية في هذا الخصوص علاوة على ذلك أن الممثل القانوني للشركتين المدعيتين يقر صراحة بوضوح أمام الضابطة القضائية في محضر رسمي بمناسبة تقديمه شكاية ضد الممثل القانوني للعارضة بأنه بذمة هذه الأخيرة ضمانة واحدة لا غير وأن العارضة لا تمنع في إجراء خبرة في الموضوع كما أنها تؤكد أنها لم تفسخ العقد الثاني المبرم مع شركة (م. م. ف. س.) بل توصلت فقط بمراسلة بشأن هذا الموضوع تسلمتها العارضة وتحفظت بشأنها طالبة من المدعية الأصلية تنفيذ باقي العقد وخاصة الثاني منه كما هو واضح من الإفادة المكتوبة خطياً على وجه المراسلة وهي الوثيقة التي أرفقتها المدعية أصلياً بمقالها الافتتاحي وبالتالي فمن أدلى بحجة فهو قائل بما فيها لذلك تلتبس العارضة بالحكم بأقصى ما تطلبه.

وبجلسة 29/01/2018 أدلى نائب شركة (م. م. ف. خ.) وشركة (م. م. ف. س.) بمذكرة ختامية مفادها أن طلب العارضتين الأصلي يتعلق باسترجاع ضمانتين مليونيتين الأولى تتعلق بالعقد المبرم بتاريخ 06/02/2014 المبرم بين العارضة (م. م. ف. خ.) والبند الثامن من عقد الكراء تضمن أن المدعى عليه تسلم منها مبلغ 150.000 درهم مبلغ كراء ثلاثة أشهر كضمانة كما أن المدعى عليه يقر من خلال مذكراته الجوابية بعدم إرجاع مبلغ الضمانة المذكور وأنه بتاريخ 26/12/2014 تم إبرام عقد كراء جديد بين المدعى عليها والعارضة (م. م. ف. س.) مصحح بالإمضاء بتاريخ 30/12/2014 والذي تضمن في البند 8 منه أن المدعى عليه تسلم منها مبلغ 150.000 درهم مبلغ كراء ثلاثة أشهر كضمانة وأنه خلافاً لما يزعمه المدعى عليه أن الأمر يتعلق بضمانة واحدة فلماذا لم يتم ضميين ذلك ببند العقد وأن

المدعى عليه لم يدل بأي وثيقة تفيد إرجاعه مبلغ الضمانتين للعارضتين الأولى والثانية مما يجعل ذمته لا تزال عامرة بمبلغ الضمانتين ومن جهة ثانية ان طلب ضم الملفين معا لملف واحد لا تتوفر موجباته لأن الأمر يتعلق بشخصين معنويين لكل منهما ذمة مالية مستقلة مما يتعين معه الرجوع عن قرار الضم كما انه لا وجود لأي تصريح من طرف الممثل القانوني للعارضة بمحضر الضابطة القضائية كما يزعم المدعى عليه كما أنه لا مجال للقول بإجراء خبرة في الموضوع لعدم جدواها مادام المدعى عليه لم يثبت حالة المحل قبل وبعد تسليمه للعارضة مما يجعل طلبه عديم الأساس هذا وأن العارضة سلمت المحل للمدعى عليه على حالته التي تسلمته منه خاصة وأنها لم تعد تمارس به أي نشاط مهني لعدم حصولها على رخصة من الوزارة المعنية وأن مطالبه أداء واجبات كرائية بعد تسلم المفاتيح يندرج ضمن رغبته في الإثراء بلا سبب مشروع على حساب العارضة وأن الحكم المدلى به من طرف المدعى عليه والقاضي بعدم مؤاخذته بالمنسوب إليه غير نهائي وان الممثل القانوني للعارضة استأنفه بتاريخ 03/01/2018 لذلك تلتمس العارضتين الحكم وفق طلباتهما.

وبعد تبادل المذكرات، أصدرت المحكمة التجارية بالرباط الحكم أعلاه، والذي تم استئنائه السيد (ع.) محمد نجيب الممثل القانوني لشركة (م.).

وحيث جاء في أسباب استئناف الطاعن بأنها سبق لها أن أبرمت بتاريخ 06/02/2014 مع الممثل القانوني لشركة (م. م. ف. خ.) السيد عبد الرحمان (مت.) عقد كراء ، وأبرمت أيضا عقد كراء لاحق مصحح الإمضاء بتاريخ 30/12/2014 مع نفس الشخص وابعثه ممثلا لشركة (م. م. س.) ، فتم بمقتضى ذلك تجديد العقد طبقا للفصل 347 من ق ل ع نتيجة تعهد جديد حلول دائن جديد محل القديم الذي يبرأ ذمة المدين بالنسبة إليه، والدائن الجديد بالنسبة للضمانة المطالب بها هي الشركة التي أبرمت العقد الثاني ، فينقض الالتزام القديم المنصوص عليه في العقد الأول الذي انتهى أمره ، وانقضى بإبرام العقد الثاني بالتجديد بتغيير الدائن ، ولذا فإن ما نص عليه في العقد القديم من ضمانة أصبحت في حكم العدم لتحل محلها الضمانة المنصوص عليها في العقد الجديد، وبالتالي فإن هذا التحويل لا يسمح للطرف المستأنف عليه بالمطالبة باسترجاع الضمانة على ذمة عقد الكراء الأول المبرم مع شركة (م. م. ف. خ.)، لأنه تم تحويلها للعقد الثاني، ويكون الحكم المستأنف غير صائب في هذه النقطة، وأضافت أن شركة (م. م. ف. خ.) أدخلت مجموعة من التعديلات على العين المكراة دون إذن العارضة، كما تنص على ذلك الفقرة الخامسة من الفصل السادس من عقد الكراء الأول، ولم تعد إلى إرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها سابقا، حسب ما التزمت به بمقتضى نفس الفصل المذكور، وذلك بعد إنهاؤها العقد بصفة انفرادية وقبل انتهاء مدته الشيء الذي كبد العارضة أضرارا بالغة قيمتها 451.800,00 درهم، كما أن شركة (م. م. ف. س.) عمدت إلى فسخ عقد الكراء بصفة انفرادية بواسطة رسالة مؤرخة في 22/02/2017 موقعة من طرف السيد عبد الرحمان (مت.)، وأن المستأنف عليها لم تف بالشهور المتممة لمدة العقد والتي يبقى عددها ثمانية أشهر ، فالتوقف عن الاستمرار في الانتفاع بالعين المكراة خلال المدة الباقية للانتفاع راجع إلى شخص المستأنف عليها ، لذا فذمتها تبقى عامرة بأداء كراء باقي الشهور الثمانية ، ولا يحول تسلم العارضة للمفاتيح دون تحفظ من مطالبة المستأنف عليها المذكورة بأداء واجبات كراء تلك المدة .ملتزمة الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلبين الأصليين ، مع الحكم على المستأنف عليهما وفق المقالين المقابلين ومقال التدخل ، وتحميلهم الصائر.

وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف، وصور للفواتير أعلاه.

وحيث أدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية خلال جلسة 09/10/2018 ، جاء فيها بأن الحكم المستأنف أجاب عن الدفع بكون الأمر يتعلق بضمانة واحدة وليس ضمانتين ، بأن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق ل ع، وأي تعديل أو إنهاء وجب التنصيص عليه صراحة ليعكس الإرادة الصريحة للمتعاقدين ، وما انصرفت إليه بخصوص الآثار التعاقدية، والطلبان الأصليان تمحورا حول عقدي كراء مستقلين الأول مؤرخ في 06/12/2014 فسخ في 26/12/2014، والعقد الثاني أبرم بتاريخ 30/12/2014 دون أن يتضمن أية إشارة لتحويل الضمانة المقدمة في إطار العقد الأول الثاني فكل عقد مستقل بكيانه التعاقدية والقانوني وبنود كل واحد ، و أما بخصوص إدخال بعض التعديلات على العين المكراة ، فهذا مجرد زعم وافتراء ، إذ أن العارضة قامت بإفراغ المحل وهو على حالته لعدم حصولها على إذن بمزاولة نشاطها المهني ، كما أن الطاعنة لم تدل بأية وثيقة تثبت الحالة التي سلمت فيها العين المكراة للعارضة ، كما ينص على ذلك الفصل 676 من ق ل ع المحتج به من طرف الطاعنة ، وفي غياب ذلك يفترض أنه تسلمها على حالتها طبقا للفصل 677 من ق ل ع ، وأنه كان يتعين على الطاعنة إثبات إدخال تعديلات على المحل بواسطة معاينة وبيان وصفي لحالته بمحرر

ثابت التاريخ وقت تسليم المحل وعند إرجاعه ، وفي حالة عدم إعداد القائمة تثبت حالة المحل عند التسليم وعند إرجاعه يعتبر كأنه رده في حالة حسنة وفق ما ينص عليه الفصل 676 من ق ل ع ، هذا من جهة ، ومن جهة ، ومن جهة أخرى فإن المستأنفة تسلمت مفاتيح المحل بتاريخ 27/04/2017 بدون تحفظ ، كما يفيد ذلك محضر المفوض القضائي ، مما يفيد أن المحل تم تسليمه في حالة جيدة ، علما أنها لم ترسل العارضة بشأن العيوب والأضرار المذكورة داخل الأجل المنصوص عليه قانونا ، مما يتعين معه رد جميع دفعاتها ، مضيئة بأنه التمسك باعتبار عقد الكراء فسخ بصورة انفرادية قبل انتهاء مدة العقد بثمانية أشهر، فإن الطاعنة لم تحدد أي عقد تقصد بذلك، وأن عقد الكراء الرابطة بين العارضة والمستأنف قد تم فسخه بالاتفاق بين الطرفين بتاريخ 22/02/2017 ، وأن السيد (ع.) الممثل القانوني للطاعنة تسلم المفاتيح بدون تحفظ ، وبذلك يكون العقد قد فسخ بإرادة ، لذا تلتمسرد الاستئناف، وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وأرفقت مذكرتها بصورة من محضر عرض مفاتيح.

وحيث أدلى نائب المستأنفة خلال جلسة 23/10/2018 بمذكرة تعقيبية أكدت فيها سابق طلباتها ودفعاتها، مضيئة بأنه من غير المستساغ أن يتم إلغاء العقد السابق لإبرام العقد الجديد دون الأخذ بعين الاعتبار الضمانة السابقة في العقد الجديد ، كما أن المكترية الثانية لم تدل بأي دليل يفيد أنها أدت الضمانة في العقد الجديد، وأما فيما يخص التعديلات فالمستأنف عليها تتشبهت بمقتضيات الفصل 399 من ق ل ع ، من أجل قلب عبء الإثبات ، مع أن الفصلين الواجب تطبيقهما هما 676 و 677 من ق ل ع ، وأما بشأن فسخ العقد ، فإن تسليم المفاتيح على فرض وقوعه لا يعدو أن يكون مجرد إفصاح عن نيتها لفسخ عقد الكراء بإرادتها المنفردة ، ولا ينم من قريب ولا من بعيد على أن هناك اتفاقا مسبقا على إنهائه ، ملتزمة القول بأن الاستئناف مبني على أساس، والحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي.

لتصدر محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارها بتاريخ 27/11/2018 في الملف عدد 3841/8232/2018 قضى في الشكل قبول الإستئناف ، في الموضوع بإعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهة المستأنف عليها شركة (م. م. ف. س.) في شقه المتعلق بأداء تعويض عن إنهاء العقد قبل أوانه والحكم من جديد بقبوله شكلا ، وموضوعا بأدائها في شخص ممثلها القانوني وبالتضامن مع المستأنف عليه السيد عبد الرحمان (مت.) لفائدة المستأنف مبلغ 250000.00 درهم كتعويض وجعل الصائر بالنسبة وتأييده في الباقي .

وبناء على قرار محكمة النقض عدد 293/2 الصادر بتاريخ 21/04/2022 في الملف عدد 1574/3/2/2019 القاضي بنقض القرار الإستئنافي المشار إلى مراجعه أعلاه فيما قضى به بخصوص مبلغ التعويض بعلة " لكن حيث وبخصوص ما قضى به القرار من تعويض عن المدة الباقية على عقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 30/12/2014 فإن المحكمة عللت قرارها ( بأن الثابت من البند الثاني من عقد الكراء أن العقد يبتدئ مفعوله من فاتح يناير 2015 ويستمر لمدة ثلاث سنوات ، وأن المكترية لا يمكنها أن تضع حدا لعقد الكراء قبل نهاية مدته ، تحت طائلة تحميلها أداء مجموع المبالغ الواجبة عن الشهور المتبقية وما دامت هذه الأخيرة أدت واجبات الكراء إلى غاية شهر أبريل 2017 حسب الثابت من الوصل المدلى به من طرفها ، مع أن المفروض أن عقد الكراء لا ينتهي إلا في فاتح يناير 2018 ، فإن إقدام المكترية على إنهائه ودون موافقة المكري الصريحة فإن من حق هذه الأخيرة المطالبة بتعويض يوازي كراء المدة المتبقية من العقد ... ) ، وهو تعليل يطابق مستندات الملف خاصة البند الثاني من عقد الكراء الذي نص صراحة على عدم أحقية المكترية في إنهاء عقد الكراء قبل إنتهاء مدته تحت طائلة أدائها واجبات الكراء عن المدة المتبقية ، والمحكمة مصدره القرار المطعون وبعدمها تبين لها إقدام الطاعنة على إنهاء العقد قبل إنتهاء مدته وحكمت للمطالبة بواجبات الكراء عن المدة المتبقية المحددة في 8 أشهر تكون قد طبقت الجزء المنصوص عليه صراحة في البند الثاني من العقد مستندة إلى قاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، وأن إستعمال المحكمة مصطلح تعويض بدل الواجبات الكرائية فإن الكراء لا يكون إلا مقابل الإنتفاع بالمحل موضوع الكراء وأن الطاعنة إنتهت عقد الكراء قبل إنتهاء مدته وأن الجزء محدد في البند الثاني من العقد وهو قيمة كراء المدة المتبقية ، والمحكمة تقيدت بمضمون البند الثاني ولم تتجاوزته ولم تغير الأساس القانوني والواقعي للطلب ولم تقض بأكثر مما طلب ، وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من كون المحكمة ميزت بين عقد الكراء الأول والعقد الثاني رغم أن سبب فسخهما واحد ، وحكمت للمطالبة بتعويض عن المدة المتبقية عن

العقد الثاني دون العقد الأول ، هو دفع لا يهم الطاعنة ولا مصلحة لها في إثارتها ويبقى هذا الشق من الوسيلة غير مقبول .

وحيث إنه وبخصوص طلب المقاصة فإن الفصل 385 من ق ل ع نص على أنه ( ليس للقاضي أن يعتد بالمقاصة ، إلا إذا حصل التمسك بها صراحة ممن له الحق فيها ) ، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أجرت الخصم بين مبلغ الضمانة المحدد في 150000.00 درهم ومبلغ التعويض عن المدة المتبقية من عقد الكراء المحدد في 400000.00 درهم وحكمت على الطاعنة والكفيل بأداء الباقي وقدره 250000.00 درهم ، والحال أن أي طرف لم يطلب إجراء المقاصة تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 358 المذكور وعرضت قرارها للنقض " .

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليها بمستنتجات بعد النقض أوضحت العارضة من خلالها أن قرار محكمة النقض يرجع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار الإستئنائي ومن تم يحق لهم التمسك بجميع الدفع، وأنها تمسكت كونها غير مدينة بأية مبالغ للمستأنفة ناتجة عن عقد الكراء لإنهاء العقد قبل مدته ب 8 أشهر بموافقة المستأنفة وقبولها الصريح بفسخه وحيازة مفاتيح المحل دون تحفظ ، مضيقة أن هذه الأخيرة قامت بحرمان العارضة من الإنتفاع بالمحل ، والحال أن واجب الكراء يكون مقابل الإنتفاع .  
ملتزمة تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 27/10/2022 ألقى بالملف بمستنتجات بعد النقض لنائب المستشارفة أوضحت العارضة من خلالها أن القرار الصادر عن محكمة النقض قضى بعدم قبول الشق الأول من الوسيلة المتعلق بالتعويض، وإستجاب للشق الثاني المتعلق بالمقاصة . ملتمة حصر البت بخصوص المقاصة دون غيرها ، كما ألقى بمذكرة توضيحية لنائب المستشارف عليها أوضحت العارضة من خلالها أنه تم إغفال الإشارة إلى إسم السيد عبد الرحمان (مت.) بصفته هو الآخر والذي يتبنى نفس المستنتجات السابقة ، ملتمة الحكم وفق مستنتجاتها ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 01/12/2022 تم تمديدها بجلسة 08/12/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت المستشارف عليها شركة (ف. س.) بأن قرار محكمة النقض يرجع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار الإستئنائي ومن تم يحق لهم التمسك بجميع الدفع ، وأنها تمسكت كونها غير مدينة بأية مبالغ للمستأنفة ناتجة عن عقد الكراء لإنهاء العقد قبل مدته ب 8 أشهر بموافقة هذه الأخيرة وقبولها الصريح بفسخه وحيازة مفاتيح المحل دون تحفظ ، مضيقة أن الطاعنة قامت بحرمانها من الإنتفاع بالمحل ، والحال أن واجب الكراء يكون مقابل الإنتفاع.

وحيث إن محكمة الإحالة وطبقا لمقتضيات الفصل 369 من ق م ق م تبقى ملزمة ومقيدة بنقطة الإحالة ولا يمكنها تجاوزها ، والحال أن البين من خلال الإطلاع على القرار الصادر عن محكمة النقض المشار إليه أعلاه أنه ذهب إلى عدم قبول الشق من الوسيلة المثار من طرف المستأنف عليها بإعتبارها طالبة النقض المنصب على الحكم عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة المتبقية من عقد الكراء والمحددة في 8 أشهر ، وبذلك يظل ما تمسكت به بموجب مستنتجاتها بعد النقض مردودا عليها .

وحيث إنه وتأسيسا على قرار محكمة النقض فإنه وأمام عدم وجود طلب مقاصة فإن المستأنف يبقى ملزما بأداء مبلغ الضمانة ، فيما تبقى المستأنف عليها شركة (ف. س.) وكفيلها ملزمين بدورها بأداء واجب الكراء عن المدة المتبقية من عقد الكراء .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا أنتهايا حضوريا وتأسيسا على قرار محكمة النقض عدد 293/2 الصادر

بتاريخ 21/04/2022 في الملف عدد 1574/3/2/2019 القاضي بنقض القرار الإستئنائي المشار إلى مراجعه أعلاه فيما قضى به بخصوص مبلغ التعويض.

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض للطلب المقابل في مواجهة شركة (ف. س.) ومن رفض لطلب إدخال كفليها السيد عبد الرحمان (مت.) في الدعوى والحكم من جديد بأدائهما متضامنين لفائدة المستأنف مبلغ 400000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2017 إلى متم دجنبر 2018 وتحميلهما الصائر وتأييده في الباقي.