

**Restitution des clés : Le preneur
n'est libéré de ses obligations
qu'en prouvant la remise
effective des clés au bailleur ou
leur consignation en cas de refus
(CA. com. Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65449	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3594
Date de décision 20250708	N° de dossier 2025/8205/336	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution des clés, Résiliation du bail, Offre réelle, Obligations du preneur, Libération du preneur, Consignation, Charge de la preuve, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Astreinte	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en restitution des clés d'un local commercial après résiliation amiable du bail, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve de la libération des lieux. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que le bailleur ne prouvait pas l'occupation effective du local par le preneur. L'appelant soutenait que l'obligation du preneur ne se limitait pas à la libération matérielle des lieux mais impliquait la restitution effective des clés, dont la charge de la preuve lui incombait. La cour d'appel de commerce retient que la simple vacance du local est insuffisante à libérer le preneur de ses obligations. Elle rappelle qu'il appartient au preneur, en application de l'article 275 du dahir des obligations et des contrats, de prouver avoir restitué les clés au bailleur ou, en cas de refus de ce dernier, de les avoir offertes et consignées. La cour relève en outre que l'existence d'une décision de justice définitive, ayant acquis l'autorité de la chose jugée et condamnant le preneur au paiement d'indemnités d'occupation pour la période postérieure à la résiliation, établit la persistance de son manquement à l'obligation de restitution. Le jugement est par conséquent infirmé et la restitution des clés est ordonnée sous astreinte.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد الجيلالي (ع.) بواسطة دفاعه ذ/ عبد الكبير (ز.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/12/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/05/2024 تحت عدد 1946 في الملف رقم 669/8207/2024 القاضي :

في الشكل : بقبول الدعوى.

في الموضوع: برفضها وبتحميل المدعي الصائر .

في الشكل:

حيث سبق البث في الإستئناف بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 297 الصادر بتاريخ 02/04/2025

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف السيد الجيلالي (ع.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2024/02/20 ، يعرض فيه أنه كان يكري للمستأنف عليه محلا للاستعمال الصناعي وانهما بتاريخ 2014/02/10 اتفقا على فسخ عقد الكراء الرابطة بينهما وابرما اتفقا بذلك مصادق على توقيعه بنفس التاريخ، الا ان المستأنف عليه لم يقم بإفراغ المحل بعد الفسخ وتمكينه من المفاتيح، والتمس لاجل ذلك الحكم عليه بتسليمه مفاتيح المحل الكائن بأولاد عكبة [العنوان] تمارة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبتحمله الصائر.

وارفق مقاله بصورة لعقد كراء و بصورة مصادق عليها لعقد وصورة لشهادة إدارية وصورة لمحضر بحث ونسخ طبق الأصل للحكم ابتدائي عدد 833 .

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبته جاء فيه انه افرغ المحل منذ مدة ولا تربطه بالمحل المذكور اية علاقة ملتصا برفض الطلب وادلى بمحضر معاينة وصورة من عقد فسخ عقد كراء.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بكون الحكم المستأنف عندما قضى برفض طلبه بعلته عدم ثبوت اعتمار المحل موضوع النزاع وعدم ثبوت واقعة الاحتلال بشكل جازم ناف للجهالة ومدى شرعيتها، يكون قد علل ما قضى به تعليلا فاسدا بشكل واضح وهكذا فرفض طلب المدعي بالاسترجاع بعلته عدم ثبوت اعتمار المحل لتعليل لا يمكن ان يختلف على فساد العلاء، لأنه بكل بساطة لا علاقة له بموضوع الطلب، فالمدعي يطالب باسترجاع محله الذي لم يتسلم مفاتيحه ابدا لا من المدعى عليه ولا من اي شخص آخر ينوب عنه غير معني بتاتا بثبوت اعتمار المحل من عدمه و إنه طالما احتفظ المدعى عليه بالمفاتيح فإن حق المدعي في المطالبة باسترجاع محله غير قابل للنقاش بشكل جدي، ودفعات المدعى عليه بانه لم يبق محتلا للمحل غير منتجة في النزاع ، فالمالك المحروم من محله بسلوك المدعى عليه الذي احتفظ بالمفاتيح لا يمكن مواجهته بأن المحل شاغر الأمر الذي يجعله تبعا لذلك في غنى عن مناقشة حجج المدعي عليه بخصوص عدم اعتماره للمحل، فهذا الأخير لا يمكن له مواجهة دعوى المدعي إلا بإثبات تسليم المفاتيح للمالك أو رفض هذا الأخير

تسلمها، و كل كلام بخلاف هذا هو نوع من الهذر غير جدير الاعتبار ولأن فساد التعليل يوازي انعدامه فإن الحكم المستأنف المشوب بفساد التعليل الموازي لانعدامه مستوجبا للإلغاء ، لذلك يلتمس بعد التصدي الحكم للمستأنف بما جاء في مقاله الافتتاحي، أي الحكم على السيد محمد (م.) بتسليم مفاتيح المحل الكائن بأولاد عكبة [العنوان] تمارة، إليه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم عن التنفيذ و تحميل المدعى عليه الصائر.

و أدلى : بنسخة مطابقة لأصل الحكم المستأنف.

و بجلسة 25/03/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها ان المستأنف يدعي أنه لم يسلمه المفاتيح في حين ان هذا الادعاء لا أساس له من الصحة وذلك أنه سبق ان ابرم عقد سنة 2012 وان الطرفين قاما بفسخ العقد بتاريخ 2014/02/10 وان الخط المكتوب به عقد الفسخ هو خط المدعي السيد الجيلالي (ع.) و أنه يؤكد للمحكمة ان المدعي رفع هذه الدعوى من اجل ان يحتال عليه وليطالب بواجبات كرائية غير مستحقة بهدف الإثراء على حسابه و ان المستأنف بنى دعواه على أسس غير قانونية خصوصا أنه سبق ان سلم المفاتيح مع عقد الفسخ و ان الوثائق المدلى بها من طرف المدعي ومن ضمنها عقد الفسخ تؤكد صحة دفوعاته و ان المدعي ادلى بوثيقة كون الشركة توقفت عن مزاوله نشاطها بالعنوان موضوع الدعوى في حين انه بالاطلاع على الوثيقة فهي لا تتضمن اسمه فالعقد المبرم بين العارض والمدعي تضمن اسمه الشخصي ولقبه حتى الفسخ تضمن اسم ولقبه وان ما يؤكد ذلك ان محضر السيد المفوض القضائي والذي انتقل بناء على امر السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة الى المحل الكائن بأولاد عكبة [العنوان] تمارة والذي جاء فيه ان المحل تم افراغه و أنه لم تعد تربطه أي علاقة بالمحل منذ تاريخ الفسخ وهو 2014 وانه تم فسخ العقد والمصادقة عليه من الجهات المختصة فكيف سيتم المصادقة على فسخ عقد الكراء دون ان يتسلم المدعي المفاتيح خصوصا انه هو من كتب بخط يده عقد الفسخ وكذلك كيف سينتظر هذه المدة الطويلة من اجل ان يسترجع المحل او ان يقوم بإجراء مسطرة فتح محل مغلق مثلا و انه بالفعل أن واقعة اعتماره للمحل التجاري موضوع النزاع غير ثابتة في الملف وهو ما أكده المستأنف من كون أنه لا يستغل المحل منذ 2016 و ان المستأنف لم يثبت واقعة احتلاله للمحل التجاري موضوع النزاع ، لذلك يلتمس تأييد الحكم المستأنف في ما قضى مع رد جميع دفعات المستأنف تحميل المستأنف الصائر.

و أدلى: بصورة لمحضر معاينة و استجواب مؤرخ في 03/03/2022.

و بجلسة 15/04/2025 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيب جاء فيها إنه بالرجوع إلى المذكرة المذكورة يتجلى بوضوح أن المستأنف عليه يحاول عبثا الوصول إلى مبتغاه من خلال الكثير من الكلام غير المنتج في النازلة بهدف خلق البلبلة في الأذهان و صرفها عن جوهر النزاع الذي هو ان السيد محمد (م.) بعد فسخ العقد لم يسلم المفاتيح إلى المالك و إنه عوض التركيز على جوهر النزاع، أي احتفاظ السيد محمد (م.) بمفاتيح العين المكراة و حرمان المالك من استعمالها ، أخذ المعني بالأمر يتكلم عن فسخ العقد، وان الفسخ مكتوب بخط المالك، وان محضر المعاينة المجراة من قبل المفوض القضائي اثبت ان المحل مغلق و إن اثبات ان المحل مغلق لا علاقة له مطلقا بالمستأنف عليه، فهذا الأخير عليه إثبات أنه فعلا قام بتسليم المفاتيح للمالك أو عرضها عليه ووضعها بكتابة الضبط بعد رفض المالك او من ينوب عنه تسلمها و تأسيسا على ما سبق تكون مزاعم المستأنف عليه بشأن تسليم المفاتيح مجرد هذر غير جدير بالاعتبارا و على كل حال فإن مزاعم السيد (م.) بشأن تسليم المفاتيح هي محاولات يائسة لم يبق لها محل و اصبحت متجاوزة بعد استبعادها قضائيا بالأحكام الصادرة، بعد جلسات بحث وخبرات، في الدعوى التي رفعها المعني بالأمر للمطالبة بإلغاء المصادقة على الإنذار والأمر بالأداء، ذلك انه في هذا الملف ظل السيد محمد (م.) يزعم انه سلم المفاتيح للمالك وانه ليس مدينا له بشيء لكن القضاء اعتبر هذه المزاعم مخالفة للواقع وحكم عليه بالأداء، كما يتجلى من الاحكام الأمر الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2933 بتاريخ 14/11/2019 في الملف عدد 2933/111/2019 و الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 6762 بتاريخ 2024/07/11 في الملف عدد 340/8207/2024 و القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 6762 بتاريخ 2024/12/31 في الملف عدد 4980/8219/2024 و يتجلى مما سلف أن دفوعات المستأنف عليه غير جديرة بالاعتبار، وان مأخذ المستأنف على الحكم الابتدائي المفصلة في مقال استئنافه جديده، لذلك يلتمس وبعد التصدي الحكم للمستأنف بما جاء في مقاله الافتتاحي أي الحكم على السيد محمد (م.) بتسليم مفاتيح المحل الكائن بأولاد عكبة [العنوان] تمارة، إلى المدعي السيد الجيلالي (ع.)

تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 297 الصادر بتاريخ 02/04/2025 القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارية المقررة لاستجلاء بعض النقط العالقة حيث حضر جلسة المنعقدة يوم 27/05/2025 ذ/ (ز.) و حضر المستشارف الجليلي (ع.) و حضرت ذة/ (م.) عن المستشارف عليه الذي حضر شخصيا و أكد كل طرف تصريحاته السابقة و أضاف ذ/ (ز.) أن هناك دعوى سابقة بخصوص أداء واجبات الكراء و تسليم المفاتيح أجرى فيها بحث و صدر بشأنها حكم و تم تأييده استثنافيا و التزم بالإدلاء بجميع الوثائق المتعلقة بها و صرح المستشارف عليه أنه لا علاقة له به و لا بالشركة و أن العقد مع الشركة لم يتم فسخه و أن الأحكام تتعلق بفترات سابقة .

و بجلسة 24/06/2025 أدلى دفاع المستشارف بمستنتجات بعد البحث جاء فيها أنه بعد اطلاعه على محضر جلسة البحث بتاريخ 2025/05/27 ، يؤكد تصريحاته المدلى خلال الجلسة المذكورة مع الوثائق المعززة لها بعد التذكير بالوقائع لرفع ما يرمي إليه المستشارف عليه من خلق البلبلة في الأذهان و صرفها عن جوهر النزاع الذي هو ان السيد محمد (م.) لم يسلم المفاتيح إلى المالك بعد فسخ العقد هذا العقد الذي يتعلق بمحل للاستعمال الصناعي كائن بأولاد عكبة [العنوان] تمارة، تم إبرامه بتاريخ 2010/05/11 بين المستشارف والسيد عبد العزيز (ع.) ممثلا لشركة (ب. أ.) وشريكا وحيدا فيها لان المستشارف عليه السيد محمد (م.) لم يكن وقتئذ شريكا في الشركة المذكورة بعد مرور أكثر من سنتين على بداية سريان عقد الكراء السالف ذكره طلب المستشارف عليه السيد محمد (م.)، الذي أصبح وقتها شريكا في شركة (ب. أ.)، من المستشارف جعل عقد كراء المحل المشار إليه سلفا في اسمه الشخصي عوض الشركة، لتمكينه من تجاوز مشكل حصل للشركة مع مؤسسة رياضال فاستجاب المستشارف لطلبه ولهذا الغرض تم بتاريخ 2012/11/12 إبرام عقد بين السيدين الجليلي (ع.) ومحمد (م.) بنفس شروط العقد الذي كان مع الشركة والاتفاق على هذا الفسخ تم بتاريخ 2014/02/10 مع المصادقة على امضاء طرفيه من قبل الجهة المختصة وبالرغم من أن الاتفاق المذكور يترتب عليه قانونا إفراغ للمحل وتسليم مفاتيحه للمالك فإن السيد محمد (م.) لم يقم بشيء مما كان عليه القيام به، الأمر الذي اضطر معه العارض إلى توجيه انذار مباشر إليه بلغ له بواسطة المفوض القضائي السيد العوني (و.) بتاريخ 2018/03/28 وهو الإنذار الذي لم يحرك على إثره السيد محمد (م.) ساكنا وأمام تعنت المستشارف عليه لم يبق أمام المستشارف خيار إلا طلب الإذن بتوجيه انذار إليه بأداء المبالغ المستحقة عن احتفاظه بالمفاتيح عن الفترة الممتدة من فاتح دجنبر 2012 إلى متم اكتوبر 2019 من كراء وضريبة، أي مبلغ 366.720,00 درهم حسب التفصيل الوارد بالإنذار المذكور ورغم أن الإنذار بلغ للمستأنف عليه بشكل صحيح بتاريخ 2019/10/15 فإنه لم يحرك ساكنا الأمر الذي وجد معه العارض نفسه مضطرا لطلب المصادقة على الإنذار والأداء فتمت الاستجابة إلى طلبه بالأمر عدد 2933 الصادر بتاريخ 2019/11/14 في الملف عدد 2933/1111/2019 كما أن المستشارف عليه بقي في موقفه السلبي حتى بعد تبليغ الأمر بالمصادقة على الإنذار والأداء ولم يتحرك إلا عندما تم إيقاع حجز على حقوق عقارية مملوكة له في الرسم العقاري عدد 78/27818 الملك السمي باركور حيث بادر بطلب إيقاف تنفيذ الأمر 2933 السالف ذكره، وهو الطلب الذي فتح له الملف عدد 328/1303/2019 امام المحكمة الابتدائية بتمارة الذي بعد أن أجري فيه بحث وخبرة صدر فيه حكم بعدم الاختصاص النوعي وبعد احالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط قضت هذه الأخيرة بالحكم عدد 2568 بتاريخ 2024/7/11 الصادر في الملف رقم 340/8207/2024 بعدم قبول طلب الغاء الأمر عدد 2933 بالمصادقة على الانتذار والاداء السالف ذكره وقد تم تأييد الحكم عدد 2568 بالقرار عدد 6762 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2024/12/31 في الملف عدد 2024/8219/4980 وانه بعد صيرورة الأمر عدد 2933 السالف ذكره غير قابل للنقاش بناء على الاحكام القضائية المشار إليها سلفا، فإن اجراءات التنفيذ جارية الان امام المحكمة الابتدائية بتمارة في مواجهة السيد محمد (م.) من اجل اداء المبالغ المستحقة عليه عن الفترة الممتدة من فاتح دجنبر 2012 الى متم اكتوبر 2019 وإن محاولات المستشارف عليه مواجهة دعوى تسليم المفاتيح بالكلام على كتابة فسخ العقد بخط المالك، ومحضر المعاينة المجراة من قبل المفوض القضائي بشأن كون المحل مغلق غير منتجة في النازلة ولا علاقة لها مطلقا بتسليم المفاتيح للمالك من قبل المستشارف عليه، فهذا الأخير عليه إثبات أنه فعلا قام بتسليم المفاتيح للمالك أو عرضها عليه أو وضعها بكتابة الضبط بعد رفض المالك أو من ينوب عنه تسلمها وانه تأسيسا على ما سلف فان كافة مزاعم السيد محمد (م.) بخصوص تسليم المفاتيح تبقى مجرد هذر غير جدير بالاعتبار، وان مأخذ المستشارف على الحكم الابتدائي المفصلة في مقال استئنافه جدية، ملتصقا وبعد التصدي الحكم للمستأنف بما جاء في مقاله الافتتاحي، أي الحكم على السيد محمد (م.) بتسليم مفاتيح المحل الكائن بأولاد عكبة [العنوان] تمارة، إلى المدعي السيد الجليلي (ع.) تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ و تحميل المدعى عليه الصائر.

و أدلى بصورة من عقد الكراء المبرم بين السيد الجيلالي (ع.) وشركة (ب. أ.) وصورة عقد الكراء المبرم بين السيد الجيلالي (ع.) والسيد محمد (م.) و فسخ عقد الكراء المبرم بين السيد الجيلالي (ع.) والسيد محمد (م.) و الإنذار المباشر الذي وجه لمحمد (م.) بتاريخ 2018/03/28 لمطالبته بتسليم المفاتيح ومحضر البليغة 5 الإنذار الذي وجه لمحمد (م.) من أجل أداء ما بذمته من ضريبة وكراء عن الفترة الممتدة من فاتح دوجنير 2012 الى متم اكتوبر 2019 و الأمر عدد 2933 الصادر بتاريخ 20191114 القاضي بالمصادقة على الإنذار السالف ذكره والأمر بالأداء وحجز تحفظي على حقوق السيد محمد (م.) في العقار دي الرسم العقاري عدد 27818/78 الملك المسمى باركور و الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2568 بتاريخ 2024/07/11 في الملف عدد 2024/8207/340 و القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 6762 بتاريخ 2024/12/31 في الملف عدد 4980/8219/2024 و طلب مواصلة إجراءات تنفيذ الأمر عدد 2933 الصادر بتاريخ 14/11/2019 القاضي بالمصادقة على الإنذار والأمر بالأداء.

و بجلسة 24/06/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه ذة/ (م.) بمذكرة بعد البحث جاء فيها أنه صرح انه فسخ العقد سنة 2014 وسلم للمستأنف مفاتيح المحل في حين صرح المستأنف أنه لم لم يسلمه المفاتيح بعد فسخ العقد و انه كان يؤدي واجبات كرائية و انه يتوفر على تحويلات بنكية أنه يعقب على ذلك من خلال انه فعلا اتم ابرام عقد سنة 2012 و انه تم فسخ العقد كتابة و بخط المستأنف سنة 2014 و انه رغم ابرام العقد مع العارض الا انه لم يتم فسخ العقد السابق مع الشركة وأنه يؤكد للمحكمة عدم وجود أي تحويل باسمه الشخصي بل مستأنف و ان المفروض وفي حالة توجيه دعوى فوجب توجيهها في مواجهة الشركة و ليس في مواجهته و ان المحل تم افراغه وان ما يؤكد ذلك محضر السيد المفوض القضائي والذي يتضمن ان معاينة و استجواب للمحل محل النزاع حيث جاء فيه انه تم كراء المحل للشركة و انها افرغت المحل التجاري و انتقلت وان المحضر لم يتم ذكر فيه العارض السيد محمد (م.) وأنه مازال في المحل و ان هذا المحضر هو محضر رسمي و انه كيف يعقل ان يتم الفسخ و يتم كتابة و بخط يد المستأنف و تتم المصادقة عليه و انه لم يتسلم المفاتيح كذلك فان المستأنف صرح انه بالفعل كانت تكتري شركة المحل فكيف يعقل ان يتم ابرام عقد مع العارض دون فسخ العقد السابق مع الشركة وأن المستأنف لم يدلي للمحكمة بما يفيد فسخ العقد مع الشركة وانه يجب عليه الادلاء بما يثبت ذلك و حول تصريح ان هناك تحويلات باسمه تعقيبا على ذلك فلا تحويلات بعد الفسخ باسمه وأنه سبق ان تقدم بشكاية في مواجهة المستأنف من اجل النصب والاحتيال وأن المفروض حتى لو كان نزاع فالمفروض توجيهه ضد الشركة و ليس في مواجهة العارض الذي لم تعد له صلة بالمحل لا من قريب أو من بعيد و كذلك كيف سينتظر هذه المدة الطويلة من اجل استرجاع المحل وأن واقعة اعتمار العارض للمحل التجاري موضوع النزاع غير ثابتة في الملف وانه لم يثبت واقعة احتلال العارض للمحل التجاري موضوع النزاع . وأن رفع هذه الدعوى جاء بهدف الاثراء على حسابه و لينسب للعارض فترة كرائية و مستحقات لا اساس لها من الصحة خصوصا انه سبق ان فسخ عقد الكراء كتابة و ان النزاع السابق كان حول واجبات الكراء لفترة سابقة و ليس الحالية ولا يتعلق باعتمار المحل من عدمه ، لذلك يلتمس الحكم وفق ملتمساته في مذكراته الجوابية و التعقيبية و بعد البحث.

و أدلى بصورة من محضر المعاينة و الإثبات .

و بجلسة 01/07/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية على مستنتجات بعد البحث أكد فيها ما سبق ، ملتمسا رد جميع دفعات المستأنف و الحكم وفق ملتمساته.

و بجلسة 01/07/2025 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيب على مستنتجات أكد فيها ما سبق، ملتمسا التصريح بارتكازه على أساس سليم من الواقع والقانون و بعد التصدي الحكم وفق كتاباته موجودة بالملف .

و أدلى بصورة لمحضر جلسة البحث أمام المحكمة الابتدائية بتمارة بتاريخ 2021/03/09 في 4 صفحات

و حيث عند إدراج القضية بجلسة 01/07/2025 ألقى بالملف بمذكرة تعقيب على مستنتجات للأستاذ (ز.) و حضر ذ/ (ن.) عن ذة/ (م.) و أدلى بمستنتجات بعد البحث فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 08/07/2025

حيث عاب المستأنف على الحكم المستأنف فساده التعليل الموازي لانعدامه فيما قضى به من رفض لطلبه للعلل الواردة بمقال طعنه. وحيث أجاب المستأنف عليه بأنه أبرم عقد الكراء مع المستأنف بتاريخ 22/11/2012 وتم فسخه بتاريخ 10/02/2014 وأنه لم تعد تربطه به أية علاقة وأنه سلمه المفاتيح عند فسخ العقد، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به. وحيث ونظرا للمنازعة المثارة وبعد دراسة وثائق الملف ومناقشتها ارتأت هذه المحكمة إجراء بحث بحضور الطرفين لاستجلاء بعض النقاط العالقة حين أكد كل طرف دفوعاته السابقة وفق ما هو مضمن صدره.

وحيث وبالنظر لما راج بجلسة البحث وبعد الاطلاع على وثائق الملف ومناقشتها تبين من خلالها أنه بتاريخ 11/05/2010 أبرم المستأنف عقد كراء المحل الكائن بالعنوان أعلاه مع المسمى عبد العزيز (ع.) بصفته ممثلا لشركة (ب. أ.) وشريكا وحيدا فيها وأنه وبعد مدة طلب المستأنف عليه الذي أصبح شريكا في الشركة المذكورة من المستأنف بجعل عقد الكراء الأول في اسمه الشخصي عوض الشركة لتمكينه من تجاوز بعض المشاكل كانت وقتها مع شركة رياضال ، وهو ما أكده المستأنف عليه نفسه من خلال مذكراته ومن خلال تصريحه بجلسة البحث حيث تم إبرام بينهما عقدا بتاريخ 12/11/2012 المدلى به ثم أكد الطرفان معا أن هذا العقد تم فسخه بتاريخ 10/02/2014 وهو العقد المدلى به والمصادق على صحة إمضائه.

وحيث إن ما تمسك به المستأنف عليه من كونه عند فسخ العقد المذكور سلم المفاتيح للمستأنف ولم تعد تربطه به أية علاقة لا يوجد بالملف ما يثبتته خاصة وأنه بالرجوع الى وثائق الملف يتضح أن المستأنف بعد فسخه عقد الكراء بتاريخ 10/02/2014 وجه إنذارا الى المستأنف عليه بواسطة المفوض القضائي السيد العوني (و.) بتاريخ 28/03/2018 يحثه على ضرورة تسليم المحل اليه واداء ما بذمته من كراء داخل أجل اقصاه 15 يوما من تاريخ التوصل والذي توصل به شخصيا بنفس التاريخ ثم وجه اليه إنذارا آخر من أجل أداء المبالغ المستحقة عن احتفاظه بالمفاتيح عن الفترة الممتدة من 01/12/2012 الى 10/2019 وجب عنها مبلغ (366.720 درهم) والذي بلغ به بتاريخ 15/10/2019 ولم يستجب لمضمونه مما اضطر معه المستأنف إلى التقدم بطلب المصادقة على الإنذار والأداء حيث تم الاستجابة اليه بمقتضى الأمر عدد 2933 الصادر عن نائبة رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة بتاريخ 24/11/2019 ملف عدد 2933/1111/2019 كما أوقع المستأنف بناء على ذلك حجزا تحفظيا على حقوق عقارية مملوكة للمستأنف عليه المقيد بتاريخ 20/01/2020 سجل 103 عدد 517 عدد 177/1103/2020 لضمان دين قدره (366720 درهم) لفائدة المستأنف (انظر نسخة من شهادة الملكية الملفى بها بالملف) فتقدم المستأنف عليه بطلب إيقاف تنفيذ الأمر عدد 2933 حيث فتح الملف عدد 328/1303/2019 أمام ابتدائية تمارة التي بعد أن أجرت بحث وخبرة أصدرت حكما بعدم الاختصاص النوعي ، وبعد إحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط قضت هذه الأخيرة بمقتضى الحكم عدد 2568 الصادر بتاريخ 11/07/2024 ملف عدد 340/8207/2024 بعدم قبول طلب إلغاء الأمر عدد 2933 لمخالفته للشروط القانونية وهو الحكم الذي وقع تأييده من طرف محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/12/2024 قرار عدد 6762 ملف رقم 4380/8219/2024.

وحيث تبعا للمعطيات أعلاه فإن الأمر عدد 2933 أصبح نهائيا وحائزا لقوة الشيء المقضي به عملا بمقتضيات الفصل 451 من ق ل ع وأن ما يتمسك به المستأنف من أنه سلم المفاتيح للمستأنف أثناء فسخ العقد لا يتركز على اساس لما تم بسطه أولا وثانيا في غياب ما يفيد أنه قام بعرض المفاتيح على المستأنف وامتناع هذا الأخير عن تسلمها (انظر في هذا الصدد قرار محكمة النقض عدد 1015 المؤرخ في 29/03/2006 الصادر في الملف المدني عدد 1964/1/6/2004). (وقرار آخر صادر بتاريخ 03/04/2001 تحت عدد 1216 في الملف المدني عدد 1547/1/8/1997) والذي جاء فيه ما يلي: "عرض مفاتيح المنزل المكروى لا يعد إفراغا ما لم يتبعه العرض والإيداع.

- إفراغ المكثري من العين المكثرة من شخصه وشواغله لا يبرؤه من اداء مبلغ الكراء المترتبة بذمته ما دام لم يسلم المفاتيح إلى المكري أو عرضها عليه عرضا حقيقيا متبوعا بالإيداع في حالة رفضه تسلمها طبقا لما تنص عليه المادة 275 من ق ل ع والمحكمة التي قضت على المكثري بأداء الوجيبة الكرائية ما دام هذا الأخير لم يعرض المفاتيح على المكري عرضا حقيقيا وإيداعها لدى المحكمة في

حالة رفضها تكون طبقت الفصل 275 تطبيقاً سليماً". مما تكون معه جميع دفع المستأنف عليه غير جديرة بالاعتبار ويتعين لذلك ردها واعتبار استئناف المستأنف والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد وفق ما سيرد بمنطوق القرار ادناه.

وحيث إن طلب شمول الحكم بالغرامة التهديدية مؤسس قانوناً ويتعين لذلك الأمر بها مع تحديدها في مبلغ (500 درهم) عن كل يوم تأخير عن التنفيذ.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً.

في الشكل : سبق البت في الاستئناف بالقبول

في الموضوع : باعتباره والغاء الحكم المستأنف والحكم بتسليم المستأنف عليه محمد (م.) لفائدة السيد الجيلالي (ع.) مفاتيح المحل الكائن بأولاد عكبة [العنوان] تمارة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (500 درهم) عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبتحمله الصائر.