

**Un contrat postérieur organisant
la gérance d'un bien ne peut
modifier les obligations de
paiement issues de l'acte de
vente initial (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64667	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4905
Date de décision 20221107	N° de dossier 2022/8202/1233	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Execution de l'Obligation, Civil		Mots clés Solidarité entre débiteurs, Recours entre co-obligés, Obligation de paiement du prix, Force obligatoire du contrat, Distinction des contrats, Contrat de vente, Contrat de gérance, Confirmation du jugement, Coacquéreurs, Charge de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un recours contre un jugement condamnant un co-indivisaire au remboursement de sa quote-part du prix d'acquisition d'un fonds de commerce, la cour d'appel de commerce examine l'articulation entre l'acte de vente et un acte postérieur organisant la gérance du bien. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement formée par les coacquéreurs ayant réglé l'intégralité des échéances dues au vendeur. L'appelant soutenait que son obligation était éteinte, d'une part par compensation avec les revenus d'autres biens communs gérés par les intimés, et d'autre part en vertu de l'acte de gérance qui, selon lui, modifiait les obligations initiales. La cour écarte cette argumentation en opérant une distinction fondamentale entre l'acte d'acquisition, qui fonde l'obligation de payer le prix, et l'acte de gérance, qui régit uniquement les rapports entre co-indivisaires quant à l'exploitation du bien. Elle retient que le second acte, ayant un objet distinct, ne saurait éteindre ou modifier les obligations nées du premier. La cour juge par ailleurs inopérants les griefs relatifs à la gestion d'autres biens, ces derniers étant étrangers à l'objet du litige, et rappelle que les co-indivisaires ayant acquitté la totalité des échéances sont fondés à exercer un recours contre leur codébiteur pour sa quote-part. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد حسن (ب.1) بواسطة نائبه بمقال استثنائي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 17/02/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 386 بتاريخ 20/01/2022 في الملف رقم 9823/8204/2020 والقاضي بالنسبة للطلبين الأصلي والإصلاحي: في الشكل: يقبولهما.

وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعيين مبلغ 186.666,66 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 10.000 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميل خاسر الطلبين الصائر ورفض الباقي.

بالنسبة للطلب المضاد:

في الشكل: بعدم قبول الطلب المتعلق بالمحل التجاري الكائن بساحة [العنوان] الدار البيضاء والمحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء وقبوله في الباقي؛

في الموضوع برفضه وتحميل خاسره الصائر.

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أداء وصفة وأجلا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان نائب المستأنف عليهما تقدم بمقال افتتاحي مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 07/10/2021 والذي عرضا فيه أنهما أبرما رفقة المدعى عليه عقدا توثيقيا لشراء محل تجاري بمبلغ 4.087.000 درهم مناصفة بينهم متضامنين بنسبة الثلث لكل واحد منهم وأنهم أدوا مبلغ 2.087.000 درهم كتسبيق للباقي واتفقوا على أداء الباقي وقدره 2.000.000 درهم على شكل أقساط شهرية بحسب مبلغ 40.000 درهم ابتداء من فاتح أبريل 2020 وأنهما نفذتا التزامهما وذلك بتسليم البائع بداية كل شهر القسط المتفق عليه دون أن يقوم المدعى عليه بتسليمهما نصيبه من الأقساط المستحقة وأن مجموع المبالغ المؤداة إلى غاية شتنبر 2021 هو 680.000 درهم وأنهما قاما بتوجيه إنذار للمدعى عليه قصد أداء نصيبه إلا أنه بقي بدون جواب لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لهما مبلغ 266.666,66 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 15.000 درهم والفوائد والنفاز المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر وأرفقا مقالهما بصورة من عقد توثيقي وتحويلات بنكية وإشهاد وإنذار مع محضر تبليغ وشهادة الملكية؛

وبناء على المذكرة الجوابية مع الطلب المضاد المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه المؤداة عنها الرسوم القضائية المؤرخة في 10/11/2021 والتي أجاب من خلالها بكونه اتفق مع المدعيين على أداء أقساط شهرية للباقي بحسب مبلغ 40.000 درهم وأنهما قاما بتكليف المسمى عبد الواحد (ح.) قصد تسيير المحل التجاري موضوع الدعوى والمحل التجاري الكائن بساحة [العنوان] المملوك أصله التجاري لهم والمحل التجاري موضوع عقد التسيير الحر المبرم بينه وبين المسمى سعيد (ز.) وأضاف أن مبلغ الأقساط الشهرية يتم

دفعها من مداخيل المحلات المذكورة المملوكة شراكة بينهم وليست من الحساب الخاص للمدعيين وأنها يرفضان تسليمه أية حسابات أو مداخيل منذ سنة 2018 وهو ما أضر بمصالحه لأجل ذلك التمس رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد الحكم له بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم والأمر بإجراء خبرة حسابية قصد تحديد قيمة البضاعة المشتراة الموجودة بالمحلات التجارية المذكورة وتحديد قيمة أرباح كل محل وتحديد نصيبه من تلك الأرباح مع خصم المبالغ المؤداة للبائع من نصيبه وتحميل المدعى عليهما فرعيا الصائر وأرفق مذكرته بنسخة من شهادة الملكية وعقد بيع وعقد التسيير الحر وعقد بيع أصل تجاري؛

وبناء على المقال الإصلاحي المدلى به من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤرخ في 11/11/2021 والذي التمس من خلاله جعل المبلغ المطالب به هو 226.666,61 ؛

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤرخة في 02/12/2021 والتي أجابا من خلالها بكون ما ادعاه المدعى عليه لا أساس له من الصحة وأنه يمتنع عن أداء نصيبه من الأقساط الشهرية المتفق عليها وأخل ببند العقد التوثيقي المبرم بينهم وأنهم اتفقوا بمقتضى التزام وتحمل بكون المدعيين هما من يسيران المحل التجاري موضوع الدعوى وأن المدعى عليه يملكه معهم بنسبة الثلث وأنه لا علاقة له بالبضاعة المتواجدة بالمحل وأضافا أن عقد التسيير المدلى به من طرف المدعى عليه بخصوص المحل الثاني قد تم فسخه أما المحل الثالث فالمدعى عليه هو من يقوم بتسييره وقد قاما بمطالبتهم الأرباح السنوية الخاصة به بمقتضى دعوى قضائية والتمسا الحكم وفق مقالهما الافتتاحي؛

وبناء على طلب الضم المدلى به من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه المؤرخ في 16/12/2021 والرامي إلى ضم الملف الحالي إلى الملف عدد 11406/8202/2021 لوحدة السبب والأطراف والموضوع؛

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه المؤرخة في 16/12/2021 ؛

وبناء على المذكرة التعقيبية على طلب الضم المدلى بها من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤرخة في 30/12/2021 والتي التمس من خلالها رفض طلب الضم لانعدام مبرراته؛

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤرخة في 30/12/2021 والتي التمس من خلالها الحكم على المدعى عليه بأدائه نصيبه من الأقساط الشهرية بحسب مبلغ 266.666,65 درهم عن المدة من 01/04/2020 إلى 30/11/2021.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفه المستأنف مركزا استئنافه على الأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

وحيث إن النازلة تتعلق بثلاثة إخوة تحالف المستأنف عليهما ضد أخيهما الغير الشقيق والأكبر سنا العارض وبتحايل وتدليس يتدارس العارض مناسبة تقديم شكاية في شأنهما من أجل النصب والتصرف بأموال مشتركة بسوء نية وما قد يكيف على ضوء ما سيسفر عنه البحث.

وفي النازلة حيث ظن العارض أن قضاة أول درجة سيأمرون بإجراء خبرة لمعاينة الأصول التجارية المشتركة . وبصفة عامة تحديد آليات التسيير وطريقة الأداء إلا أن العارض يتدارك هذه التوضيحات إعتبارا للأثر الناشر للإستئناف. وإن التدليس ثابت من خلال تقديم المستأنف عليهما وقائع غير صحيحة.ذلك أن العارض يملك منفردا حق تسيير حر للمحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء كان يؤدي بواسطة مداخيله الأقساط الشهرية للمحل الكائن بزقة [العنوان] موضوع الرسم العقاري عدد 71/19849. وهذا المحل أي زقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء كان يشرف على تسييره السيد عبد الواحد (ح). المساهم في التدليس مع المستأنف عليهما بتصريحه لمفوض قضائي بناء على أمر بإثبات حال بأن المحل يملكه العارض و المستأنف عليه حميد (ب.2) ويستغل مستعملا العلامة التجارية (إ.م.) التي يملكها العارض صحبته عقد تسيير حر بين مالك الأصل التجاري السيد سعيد (ز.) والعارض لتسييره وحده

وإستغلال مداخيله المحل الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء مستخدما السيد عبد الواحد (ح.).

ولما عاين العارض تدليس إخوته فإنه بادر إلى فسخ عقد التسيير مع مالك الأصل التجاري المحل الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء حسب رسالة الفسخ المرفقة بداية أغسطس 2021 إلا أن العارض كان يؤدي للمستأنف عليهما مبلغ 40.000 درهم شهريا بواسطة المستخدم السيد (ح.). هذا الفسخ جعلهما يتصوران تحايلا بإستعمال القضاء وذلك بتقديم المقال الإبتدائي وكما جاء في بداية المناقشة فإنه فات العارض الإدلاء بوثائقه وحججه.

حيث إن النازلة تتعلق بالمحل التجاري الكائن بالدار البيضاء بزئقة [العنوان] موضوع الرسم العقاري عدد 19849/71 والذي بدأ إستغلاله بداية شتنبر 2021. هذا المحل التجاري تم تحديد دواليب وآليات تسييره بواسطة رسم عدلي عدد 1016 كناش 437 بتاريخ 19 يوليوز 2021.

وبالرجوع إلى هذا العقد فإن العارض لا علاقة له بالبضاعة المتواجدة بالمحل التجاري المذكور ولا علاقة له بالمزودين أو بالزبائن وأنه لن يأخذ نصيبه أو حصته من الأرباح الا بعد مدة سنة من 01/10/2021 إلى 01/10/2022 وبأنه لن يتقاضى حصته من الأرباح إلا إبتداء من 01/10/2022 وقدرها 6 أشهر فقط. وأنه سيأخذ أرباحه إبتداء من 30/06/2023 لمدة 6 سنوات إلى غاية 30/06/2028 حسب ما جاء في العقد.

وحيث إن قضاة أول درجة لم يطلعوا على عقد التحمل والإلتزام المذكور أعلاه حتى ينتج ما يترتب عنه قانونا عند إصدار حكمهم، وحيث تأكد للمحكمة التحايل الذي مارسه المستأنف عليهما حين خلط الحقائق الذي بالاسف انطلى على المحكمة الابتدائية اعتبارا لإستحواد المستأنف عليهما على تسيير المحل الكائن بزئقة [العنوان] وإستئثار بمداخيله حسب عقد التحمل والإلتزام المرفق واعتبارا لكون هذا العقد يلغي كل مقتضيات عقدية سابقة تقول عكس ما جاء فيه واعتبارا لاستئثار المستأنف عليهما بمداخيل المحل التجاري الذي كان يسيره والكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء بواسطة السيد عبد الواحد (ح.) إلغاء الحكم المتخذ وتصديا الحكم بعدم قبول الطلب .

واحتياطيا جدا بحيث إن العارض لا يرى مانعا في أن تأمر المحكمة بأي إجراء من إجراءات التحقيق : البحث بالمكتب أو خبرة للوقوف على من يسير المحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] موضوع الصك العقاري عدد 19849/71 من يأخذ أرباح هذا المحل هل المستأنف عليهما شخصا ام السيد عبد الواحد (ح.) مع استفسار هذا الأخير عن تسليمه مداخيل المحل التجاري للعارض الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء للمستأنف عليهما مع حفظ الحق في تقديم مطالب العارض النهائية.

وادلى بصورة الحكم المتخذ وصور من رسم عدلي عدد 1016 كناش 437 بتاريخ 19 يوليوز يهم المحل التجاري الكائن بالدار البيضاء بزئقة [العنوان] موضوع الرسم العقاري عدد 19849/71 وتحديد طريقة وآليات تسييره وشهادة السجل التجاري المحل الكائن بساحة [العنوان] الدار البيضاء الذي يملكه العارض تفيد ايضا انه في شراكة واقع مع المستأنف عليهما وتصريح عبد الواحد (ح.) لمفوض قضائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليهما بجلسة 11/04/2022 عرض من خلالها ان المستأنف عليهما أبرما رفقة المستأنف السيد حسن (ب.1) عقدا منجزا من طرف الموثق السيد عبد اللطيف (أ.) واتفقوا على شراء المحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء البالغ مساحته 127 م² من مالكة السيد إبراهيم (و.) بثمن إجمالي قدره 4.087.000,00 درهم، أدوا لفائدة البائع مبلغ 2.087.000,00 درهم وبقي في ذمتهم مبلغ 2.000.000,00 درهم، واتفقوا أمام السيد الموثق منجز العقد بأداء باقي الثمن على شكل أقساط شهرية لفائدة البائع السيد إبراهيم (و.) بحسب 40.000,00 درهم لكل قسط شهري يبتدىء أدائها من فاتح أبريل 2020 إلى غاية فاتح ماي 2024 بدون أي مماطلة أو تأخر، متضامنين.

وحيث إن المستأنف عليهما السيدين الحسين (ب.3) وحמיד (ب.2)، والتزاما منهما بنود العقد التوثيقي قاما بأداء الأقساط الشهرية

بداية كل شهر حسب ما هو منصوص عليه بالعقد التوثيقي المحددة في مبلغ 40.000,00 درهم، دون أن يبادر المستأنف بأداء نصيبه.

وإن العارضين التزاما منهما بتنفيذ بنود العقد التوثيقي قد قاما بأداء الأقساط الشهرية المحددة في مبلغ 40.000,00 درهم المتعلقة بالمدة الممتدة من فاتح أبريل 2020 إلى غاية شهر غشت 2021. وإن مبلغ التحويلات البنكية بلغ 560.000,00 درهم فإن نصيب المستأنف المستحق لفائدة المستأنف عليهما هو مبلغ 186.666,66 درهم.

وحيث إن المستأنف عليهما بعنا بإنذار شبه قضائي إلى المستأنف تسلمه بواسطة ابنه السيد يوسف (ب.4) بتاريخ 2021/09/08 من أجل أداء المبلغ المتخذ بدمته داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل إلا أنه بقي بدون جواب، مما يكون التماطل ثابت في حقه. وإن المدين يكون في حالة مطل متى تأخر عن تنفيذ التزامه كلياً أو جزئياً، ولا يعفي من نتائج مطله إلا بقيامه بالعرض العيني أو إيداع المبلغ المدين به في حالة امتناع الدائن من تسلمه، أو على الأقل في حدود ما يعتقد أنه مدين به إذا كان الإنذار يتضمن أكثر من ذلك. وإن موضوع الدعوى الحالية الرامي إلى الأداء يستند إلى بنود العقد المنجز من طرف الموثق السيد عبد اللطيف (أ.).

وحيث إن الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف جاء مصادفاً للصواب ومعللاً تعليلاً كافياً، وأجاب على جميع دفعات المستأنف وارتكز على أساس قانوني. وإن إثارة المستأنف لأمر لا علاقة لها البتة بموضوع الدعوى الحالية، من قبيل أنه شريك للعارضين في محلات تجارية أخرى وأنه لا يستفيد من مداخيلها، وأن العارضين لم يقوموا بتمكينه من نصيبه من الأرباح. وهذا الأمر لا أساس له من الصحة، ومحاولة يائسة من المستأنف يرمي من خلالها تمويه المحكمة بخلق أمور واهية لا علاقة لها البتة بموضوع الدعوى.

وحيث إن عقد البيع المحرر من طرف الموثق يعتبر حجية رسمية لا يطعن فيها طبقاً للفصلين 418 و419 من ق.ل.ع إلا بالزور ويدخل في هذا الإطار العقود المحررة من طرف السادة العدول. وحيث إن موضوع الدعوى الحالية أساسها العقد التوثيقي. وإن المستأنف لم يدل بما يفيد إفراغ ذمته من المديونية الثابتة في حقه.

وحيث إن التماطل في الأداء ثابت في حق المستأنف طبقاً للمواد 254 و255 و259 من ق.ل.ع.

لهذه الأسباب

ولأجلها يلتزم العارضان القول والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميل المستأنف الصائر والاجبار في الحد الأقصى.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 09/05/2022 عرض من خلالها ان المستأنف عليهم تفضلوا بالتذكير بوجود عقد توثيقي يدلي العارض بنسخة منه ينظم آليات التعامل فيما يخص العقار الكائن بالدار البيضاء بزقة [العنوان] موضوع الرسم العقاري عدد 19849/71.

واعتباراً للمبدأ القائل بوجوب " اعمال العقد عوض اهماله" لانه لم يحرر عبثاً وبواسطة موثق عصري حرص على ان تكون الفاظه واضحة لا لبس فيها. هذا العقد لم ينص على ان كل واحد من الشركاء يؤدي نصيباً ما.

وحيث جاء في العقد ان الاخوة المشترين المستأنف والمستأنف ضدتهما متضامنون صراحة كنتيجة حتمية لطبيعة المعاملة.

وإن هذه المقتضيات لا تنص على طريقة اداء باقي الثمن بين المشترين بعضهم البعض بحيث تم اعتبار الطرف المشتري ككيان واحد ملزم بأداء 50 قسطاً تمتد الى ماي 2024 . وإن هذا الشرط طبيعي لأن البائع لا يهيمه ما يحصل بين الأطراف المشترية ولا دخل لها في توفراً وانعدام جو الأخوة والمودة المفروض أن يسود بينهم . اما العلاقات بينهم هذا المحل التجاري تم تحديد دواليب وآليات تسييره بواسطة رسم عدلي عدد 1016 كناش 437 بتاريخ 19 يوليوز 2021. وأدلي العارض رفقة المقال الاستئنافي بعقد تحمل و تسيير

وبالرجوع إلى هذا العقد فإن العارض لا علاقة له بالبضاعة المتواجدة بالمحل التجاري ولا علاقة له بالمزودين أو بالزبائن، وبأنه لن

يتقاضى حصته من الأرباح إلا ابتداء من 01/10/2022 وقددر الحصة مقابل 6 أشهر فقط ، وأنه سيأخذ أرباحه ابتداء من 30/06/2023 لمدة 6 سنوات الى غاية 30/06/2028 حسب ما جاء في العقد.

واعتبارا لكون هذا العقد يلغي كل مقتضيات عقدية سابقة تعاكس ما جاء فيه وينص الفصل 230 من ق ل ع الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون.فما تم بناؤه و تشييده من طرفا لمتعاقدين ، لا يمكن أن تعدله أو تنهيه إرادة واحدة؛ فإذا رغب أحد أطراف العلاقة التعاقدية تعديل إحدى مقتضيات العقد أو إنهائه فلا بد أن يحصل على موافقة الطرف الآخر لأن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

وتبث إستحواذ المستأنف عليهما على تسيير المحل الكائن بزنقة [العنوان] بالدار البيضاء والإستئثار بمداخيله حسب عقد التحمل والإلتزام من الناحية القانونية وإثبات مادية الاستئثار بالمداخيل فيما يخص المحل الكائن بساحة [العنوان] بالدار البيضاء، يدلي العارض بإشهادات وبتواصيل وبمحضر معاينة.

لهذه الاسباب يلتمس العارض تمتيعه بما جاء في مذكراته الابتدائية والاستئنافية الرامية الى الغاء الحكم المتخذ وتصديا عدم قبول الطلب ابتدائيا ورفضه والصائر.

واحتياطيا الامر باجراء بحث بالمكتب او خبرة للوقوف على من يسير المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] موضوع الصك العقاري عدد 19849/71 مع حفظ الحق في تقديم مطالب العارض النهائية اعتبارا للمقال المضاد المقدم ابتدائيا.

وبجلسة 06/06/2022 ادلى نائب المستأنف عليهما بمذكرة رد مرفقة بوثائق جاء فيها ان المستأنف تقدم بمذكرة تعقيب ضمنها مجموعة من الدفوع والادعاءات التي لا ترقى الى المناقشة الجدية وتبقى بعيدة كل البعد عن موضوع الدعوى المتعلقة بأداء واجبات الاقساط الشهرية من طرف المستأنف عليهما السيدين حميد (ب.2) والحسين (ب.3) والمستأنف السيد حسن (ب.1) لفائدة طرف آخر وهو السيد إبراهيم (و). المحددة في مبلغ 40.000,00 درهم لكل شهر، المتعلقة بالمحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء المتواجد بأسفل العمارة الملك المسمى " واكريم 1" البالغة مساحته 127 متر مربع.

حيث أدى الأطراف الثلاثة لفائدة البائع السيد إبراهيم (و). مبلغ 2.087.000,00 درهم وبقي في ذمتهم ما مجموعه 2.000.000, 00 درهم يؤدونه بداية كل شهر للبائع إلى غاية فاتح ماي 2024، ليكونوا آنذاك قد أدوا المبلغ كاملا والمحدد قيمته في 4.087.000, 00 درهم حسب ما ورد بالعقد التوثيقي المنجز من طرف الموثق السيد عبد اللطيف (أ). وتنفيذا لبنوده.

وإن المستأنف عليهما شرعا ومنذ إنجاز العقد على الالتزام ببنيه وتنفيذ مقتضياته في مواجهة البائع، وظلا إلى يومنا هذا يؤديان المبالغ المتفق عليها أي الأقساط الشهرية المحددة في مبلغ 40.000,00 درهم بداية كل شهر.

وحيث إن العارضين طالبا المستأنف بأداء حصته من المبلغ المتفق عليه بداية كل شهر وذلك بالتساوي بينهم وذلك في حدود 13.333,33 درهم شهريا، استنادا إلى تملكهم للمحل التجاري في حدود 3/1 لكل واحد منهم بواسطة رسالة إنذارية مبلغة بواسطة المفوض القضائي عبد الرحيم (ب.5) تسلمه المستأنف عن طريق ابنه المسمى يوسف (ب.4) بتاريخ 2021/09/08 وبقي بدون جواب، بعد فوات الأجل القانوني المحدد في 15 يوما من تاريخ التوصل.

وحيث إن تخلف المستأنف عن الأداء إلى جانب العارضين في مواجهة البائع يكون والحالة هذه في حالة مطل ويكون تبعا لذلك للعارضين الحق في مطالبته وإجباره على تنفيذ الالتزام مادام تنفيذه ممكنا وذلك طبقا للفصل 254 و255 و259 من قانون الالتزامات والعقود.

وإنه من جهة أخرى فإن المستأنف يحاول جاهدا مناقشة أمور لا تمت إلى موضوع الدعوى الحالية، رغبة منه في خلط الأوراق، حتى يتمكن من جلب منفعة قانونية وخلق وضع قانوني لا يوجد إلا في مخيلته، ينتهج بذلك أسلوب التقاضي بسوء نية. وإن موضوع الدعوى لا

يخرج عن موضوع الأداء الذي يجد سنده في بنود العقد التوثيقي المنجز من طرف الموثق السيد عبد اللطيف (أ.) ولا علاقة له بما أثاره المستأنف بمذكراته ومقاله الاستئنافي.

وحيث إن الحكم الابتدائي جاء مصادفاً للصواب وأجاب على جميع الدفوع المثارة من طرف خصوم هذه الدعوى، وارتكز على أساس قانوني مما يتعين تأييده.

وادليا بالأوراق البنكية بتحويل الأقساط الشهرية المحددة في مبلغ 40.000, 00 درهم من طرف العارضين لفائدة البائع السيد إبراهيم (و.) تنفيذاً لبنود العقد التوثيقي وعددها عشرة.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 06/2022 /27 جاء فيها رداً على مذكرة الطرف المستأنف عليه الذي يحاول دائماً إيقاع المحكمة في الخطأ .

حيث يدلي العارض صحبته بتواصيل متسلسلة كالتالي:

- بتاريخ 03/09/2020 دفع السيد عبد الواحد (ح.) مبلغ 54.999.00 درهم.

- بتاريخ 05/02/2021 دفع عبد الواحد (ح.) مبلغ 54.999.00 درهم .

- بتاريخ 08/09/2020 دفع عبد الواحد (ح.) مبلغ 54.999.00 درهم .

- بتاريخ 04/11/2020 دفع عبد الواحد (ح.) مبلغ 54.999.00 درهم .

- بتاريخ 05/03/2021 دفع عبد الواحد (ح.) مبلغ 54.999.00 درهم .

- بتاريخ 06/10/2020 دفع عبد الواحد (ح.) مبلغ 55.000.00 درهم .

- بتاريخ 07/12/2020 دفع عبد الواحد (ح.) مبلغ 9.999.00 درهم .

هذا ما استطاع العارض أن يجمعه من تواصيل علماً أن الاستحواذ على مداخل المحل لازالت مستمرة إلى الآن. وبذلك تأكد للمحكمة أن مستخدم المستأنف عليهما عبد الواحد (ح.) يؤدي ما بذمة العارض واخوته من مداخل المحلات التجارية.

- الأول الكائن في ساحة ماريشال الدار البيضاء الذي يملكه العارض واخوته المستأنف

عليهما يدفع من مداخل المحل للبائع لسيد سعيد (ز.).

- والثاني أي المحل التجاري الكائن بالدار البيضاء بزقة [العنوان] موضوع الرسم العقاري عدد 71/19849 هذا المحل التجاري الثاني تم تحديد دواليب وآليات تسييره بواسطة رسم عدلي عدد 1016 كناش 437 بتاريخ 19 يوليوز 2021

وبالرجوع إلى هذا العقد فإن العارض لا علاقة له بالبضاعة المتواجدة بالمحل التجاري المذكور ولا علاقة له بالمزودين أو بالزبائن ، وأن العارض لن يأخذ نصيبه أو حصته من الأرباح إلا بعد مدة سنة من 01 / 10/2021 إلى 01/10/2022 . وبأنه لن يتقاضى حصته من الأرباح إلا ابتداءً من 2022/10/01 وقدرها 6 أشهر فقط .

وأنه سيأخذ أرباحه ابتداءً من 30/06/2023 لمدة 6 سنوات إلى غاية 2028/06/30 حسب ما جاء في العقد.

والثالث أي المحل التجاري للعارض الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء والرابع الكائن قيسارية القرية

لهذه الأسباب

يلتمس العارض إلغاء الحكم المتخذ وتصديا عدم قبول الطلب الابتدائي والصائر على غير العارض.

وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث بالمكتب أو خبرة للوقوف على من يسير المحلات التجارية المذكورة أعلاه ومن يأخذ أرباح هذا المحل وهل المستأنف عليهما شخصا أم السيد عبد الواحد (ح.) أو أي شخص آخر وبأية صفة مع حفظ الحق في تقديم مطالب العارض النهائية.

وإحتياطيا في جميع الأحوال فإن العارض يلتمس بعد إلغاء الحكم الابتدائي وتصديا رفض الطلب الابتدائي والصائر على غير العارض.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليهما بجلسة 25/07/2022 التمس من خلالها القول والتصريح برد جميع طلبات المستأنف لعدم جديتها، ولعدم وجود أي صلة لها بموضوع الدعوى الحالية وبتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر مع تحديد الاكراه في حده الأقصى.

وادلها بأشهاد مصحح الامضاء صادر عن السيد عبد الواحد (ح.) المكلف بتحويل المبالغ المالية لفائدة السيد إبراهيم (و.) من طرف السيدين حميد (ب.2) والحسين (ب.3).

وبناء على تعقيب مرفق بوثائق المدلى به من طرف نائب المستأنف بجلسة 12/09/2022 التمس من خلالها إلغاء الحكم المتخذ وتصديا عدم قبول الطلب الابتدائي و الصائر على غير العارض.

وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث بالمكتب أو خبرة للوقوف على من يسير المحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] موضوع الصك العقاري عدد 19849/71 والمحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء والمحل التجاري الكائن بساحة [العنوان] - الدار البيضاء وحفظ الحق في تقديم مطالب العارض النهائية.

وإحتياطيا في جميع الأحوال فإن العارض يلتمس بعد إلغاء الحكم الابتدائي وتصديا رفض الطلب الابتدائي والصائر على غير العارض.

وادلها بعقد كراء المحل الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء وأشهاد السيد عبد الواحد (ح.) وإيداعات بنكية يقوم بها عبد الواحد (ح.) لفائدة إبراهيم (و.) وعددها 14 لفائدة بائع العقار السيد (و.) وعقد كراء المحل الكائن بساحة [العنوان] باسم الاخوة اطراف النازلة وإيداعات بنكية يقوم بها عبد الواحد (ح.) لفائدة سعيد (ز.) وعددها 8.

وبجلسة 26/09/2022 ادلى نائب المستأنف عليهما بمذكرة رد مرفقة بوثائق جاء فيها ان المستأنف عليهما السيدين حميد (ب.2) والحسين (ب.3) هما في حقيقة الأمر أخوان للمستأنف، لكن في رأي القانون هما شريكان بحسن نية للمستأنف في المحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء بنسبة 1/3 لكل واحد منهم.

وحيث إن موضوع الدعوى الحالية يجد سنده ومشروعيته كما أسلفنا من خلال المذكرات السابقة في الالتزامات المضمنة بالعقد التوثيقي المنجز من طرف الموثق السيد عبد اللطيف (أ.)، والذي التزم من خلاله الأطراف الثلاثة السيد حسن (ب.1) وحميد (ب.2) والحسين (ب.3) بأدائهم لفائدة الطرف البائع وأمام السيد الموثق مبلغ 2.087.000,00 درهم على أساس أن ثمن المبيع للمحل التجاري هو 4.087.000,00 درهم ليبقى في ذمة الأطراف الثلاثة مبلغ 2.000.000,00 درهم يؤدونها متضامنين لفائدة البائع السيد إبراهيم (و.) بحساب 40.000,00 درهم شهريا تبتدئ من فاتح أبريل 2020 وتمتد إلى غاية الفاتح من ماي 2024 مشكلة ما مجموعه 50 قسطا شهريا مفصلة على الشكل التالي: 40.000,00 درهم × 50 = 2.000.000,00 درهم.

وحيث دأب المستأنف عليهما بأداء ما بذمتهما لدى الدائن السيد إبراهيم (و.) تنفيذًا والتزامًا بنود العقد التوثيقي، دون أن يلتزم السيد حسن (ب.1) بأداء نصيبه من الأقساط الشهرية المضمنة بالعقد التوثيقي بصفته طرفًا في العقد ويسري عليه ما يسري على المستأنف عليهما. كما انهما طالبا المستأنف بأداء المبالغ العالقة بذمته وبضرورة سداد مبلغ المديونية بواسطة رسالة إنذارية ومنحاه لأجل ذلك أجلا معقولًا للوفاء بالدين بعد أن أديا عنه الأقساط الشهرية عن المدة المتراوحة من فاتح أبريل 2020 إلى غاية الأول من شتنبر 2021 وجب فيها مبلغ 680.000,00 درهم ليكونا والحالة هذه محقين في الرجوع إليه بالأداء.

وإنه إثباتًا لحسن نية المستأنف عليهما السيد حميد (ب.2) والسيد الحسين (ب.3) فإنهما مازالا يؤديان الأقساط الشهرية بنفسيهما ودون وساطة أي شخص آخر وتحويل مبلغ 40.000, 00 درهم إلى الحساب الخاص بالبائع السيد إبراهيم (و.) عن المدة الممتدة من فاتح أكتوبر 2021 إلى الفاتح من شتنبر 2022 وجب فيها مبلغ 480.000,00 درهم مفصلة على النحو التالي: 40.000,00 درهم × 12 شهرًا = 480.000,00 درهم .

كان نصيب المستأنف فيها مبلغ 160.000,00 درهم سيتولى المستأنف عليهما السيد حميد (ب.2) والحسين (ب.3) المطالبة بها قضائيا بالإضافة إلى التعويض عن التماطل الثابت في حق المستأنف في المرحلة اللاحقة. وإن المستأنف عليهما يؤكدان للمحكمة بتنفيذ بنود العقد التوثيقي بخلاف المستأنف الذي تخلف دون مبرر مشروع بالالتزام بنود العقد التوثيقي مما يجعله في حالة مطل بين يوجب مطالبته بأداء المديونية المترتبة في ذمته لفائدة الدائنين حميد (ب.2) والسيد حسين (ب.3) طبقا لمقتضيات المواد 254 و 255 من قانون الالتزامات والعقود المغربي.

لهذه الأسباب

ولأجلها يلتزم العارضان القول والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي لارتكازه على أساس قانوني ويرد جميع دفعات المستأنف.

وبناء على مستنتجات ختامية المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 24/10/2022 عرض من خلالها ان الطرف المستأنف عليه لم يأت بجديد في آخر مذكرة له مرددا نفس الدفوع ومحاو لا إيقاع المحكمة في الخطأ.

كما إنه تجنب مناقشة الرسم العدلي عدد 1016 المدلى به بالمقال الإستئنافي .وان الطرف المستأنف عليه وجه إنذارا للعارض جاء فيه أنهما يودان أعمال العقد التوثيقي المحرر من طرف الموثق عبد اللطيف (أ.) بتاريخ 2022/03/17 داعين موكلي إلى أداء 173.333,33 درهم.

ورد العارض على الإنذار كالتالي: "حيث يبدو أن الطرف المستأنف عليه لا يلتفتان إلى وجود عقد عدلي وقعوه مع موكلي ويحاولان طمس مقتضياته وهو العقد الذي ينظم آليات تسيير الشراكة التي تربطهم بصفتهم ثلاث ملاك - رسم عدلي "التحمل و الإلتزام" عدد 1016 كناش 437 بتاريخ 19 يوليوز 2021 .

واعتبارا لاستحواذ المستأنف عليهما على تسيير المحل الكائن بزقة [العنوان] والاستنتار بمداخله حسب عقد التحمل والإلتزام واعتبارا لكون هذا العقد يلغي كل مقتضيات عقدية سابقة تعاكس ما جاء فيه.

لهذه الأسباب

يلتمس العارض إلغاء الحكم المتخذ وتصديا عدم قبول الطلب الابتدائي والصائر على غير العارض وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث بالمكتب أو خبرة حسب الكتابات والمرافعات السابقة.

وأدلى برسالة غير سرية وصورة شمسية من رسم عدلي "التحمل و الإلتزام" عدد 1016 كناش 437 بتاريخ 19 يوليوز 2021 وصورة شمسية من مقال رام إلى فسخ عقد تحمل والالتزام موضوع الرسم العدلي عدد 1016 .

وبناء على ادراج الملف اخيرا بجلسة 24/10/2022 وتقرر حجزه للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 07/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اوجه استئنافه المعروضة أعلاه.

وحيث انه وبخصوص تمسك الطاعن بقيام المستأنف عليهما بالتدليس عليه , فإنه يتعين الاشارة الى ان التدليس هو استعمال وسائل احتيالية بقصد ايقاع المتعاقد في الغلط ودفعه الى التعاقد , وهو الذي تناوله المشرع المغربي في اطار عيوب الرضا الموجبة لابطال الالتزام, ذلك ان الفصل 52 من قلع ينص على ما يلي:

"التدليس يخول الإبطال، إذا كان ما لجأ إليه من الحيل أو الكتمان أحد المتعاقدين أو نائبه أو شخص آخر يعمل بالتواطؤ معه قد بلغت في طبيعتها حدا بحيث لولاها لما تعاقد الطرف الآخر. ويكون للتدليس الذي يباشره الغير نفس الحكم إذا كان الطرف الذي يستفيد منه عالما به."

والحال ان الطاعن لم يدل بما يثبت وقوع التدليس, فضلا على ان الاطار القانوني للتدليس, هو الذي يكون دافعا للتعاقد , وتؤسس عليه دعوى ابطال الالتزام. في حين ان النزاع الحالي وحسب الثابت من وثائق الملف انه يتعلق بالمطالبة بأداء نصيب المستأنف في باقي ثمن شراء المحل التجاري بنسبة الثلث الى جانب المستأنف عليهما, اذ ان الطاعن والمطعون ضدهما قاموا بشراء المحل المذكور مقابل مبلغ مالي قدره 4.087.000,00 درهم تم اداء مبلغ 2.087.000,00 درهم وباقي الثمن تم الاتفاق على ادائه بواسطة 50 قسط بمبلغ 40.000,00 درهم شهريا . وان الطاعن وباعتباره مالكا لثلث المحل حسب عقد الشراء , فإنه يكون ملزما بأداء نصيبه فيما تبقى من ثمن الشراء, وتبعا لذلك فإنه لا مجال للتمسك بوقوع التدليس, طالما انه لا ينازع في عقد الشراء, الذي يعتبر هو اساس التزامه بالاداء.

وحيث انه وبخصوص تمسك الطاعن بكونه يملك منفردا حق تسيير المحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف الدار البيضاء, وانه كان يؤدي من مداخله الاقساط الشهرية, فإنه بالاطلاع على وثائق الملف, يتضح انه لا يوجد من بينها ما يفيد اداء نصيبه من ثمن الشراء, اما بخصوص تمسكه بكون المسمى عبد الواحد (ح.) هو الذي يشرف على تسيير المحل والذي ساهم في التدليس مع المستأنف عليهما, فإن هذا الاخير ليس طرفا في النزاع , كما انه ليس طرفا في عقد شراء المحل اساس التزام الطاعن فضلا على انه لم يدل بما يثبت علاقة المحل المذكور بموضوع النزاع, وان ما تمسك به من كون هذا الاخير كان يؤدي نصيبه في الثمن للمستأنف عليهما يعوزه الاثبات,

وحيث انه وبخصوص تمسك الطاعن بكون تسيير المحل موضوع الشراء تم تنظيم تسييره برسم عدلي, والذي تضمن انه لا علاقة له بالبضاعة ولا بالمزودين وانه لن يأخذ نصيبه من الارباح الا بعد مدة سنة من 01/10/2021 الى 01/10/2022 ولمدة 6 اشهر , وانه سيأخذ ارباحه ابتداء من 30/06/2023 الى 30/06/2028 , وان المحكمة المطعون في حكمها لم تطلع على هذا العقد , فإن الدعوى الحالية تتعلق بتنفيذ مقتضيات عقد شراء المحل التجاري الكائن بالدار البيضاء بزئقة [العنوان] , والذي يعتبر العقد المحرر من طرف الموتق عبد اللطيف (أ.) , هو اساس التزام الطاعن, وبذلك لا مجال للاحتجاج بالرسم العدلي المنظم لطريقة تسيير المحل, والذي يخضع لارادة الاطراف, لكون النزاع الحالي لا يتعلق بنزاع حول التسيير. اما ما تمسك به الطاعن من كون الرسم العدلي يلغي كل المقتضيات العقدية السابقة, فإنه يعتبر غير مؤسس قانونا, على اعتبار ان موضوع العقدين مختلف, ذلك ان الامر يتعلق بعقد شراء وعقد تسيير , وبذلك فالعقدين لا ينظمان نفس الموضوع, كما ان اطراف العقدين مختلفين, وبذلك لا مجال للحديث عن الغاء عقد الشراء بمقتضى عقد التسيير. اما بخصوص مطالبة الطاعن بإجراء خبرة لتحديد من يسير المحل موضوع الشراء ومن يأخذ ارباحه وكذا استفسار المسمى عبد الواحد (ح.) عن تسليمه مداخل المحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] المعاريف البيضاء للمستأنف عليهما, فإنه فضلا عن كون النزاع لا يتعلق بواجبات التسيير, فإن المحكمة لا تتطوع بجمع الادلة للخصوم , وانما يتعين على من يدعي شيئا ان يثبته

وحيث انه فيما يخص تمسك الطاعن بكون عقد الشراء لم ينص على اداء كل واحد من الشركاء نصيبا ما, فإنه بالرجوع الى العقد المذكور , يتضح انه تضمن التزام المشتريين والطاعن واحدا منهم على اداء مبلغ 40.000,00 درهم شهريا بما مجموعه 50 قسط, وانه

مادام الطاعن مالكا لثلث المحل, فإنه يكون ملزما بأداء الثمن المقابل لنصيبه , وان أداء المستأنف عليهما لكامل القسط الشهري المتفق عليه لفائدة البائع , يخولهما الحق في الرجوع على شريكهما بما قاما بأدائه. اما الاحتجاج بالرسم العدلي المتعلق بتسيير المحل, فإنه لا يتضمن اية بنود تتعلق بأداء باقي ثمن الشراء.

وحيث انه وبخصوص تمسك الطاعن بكون المطعون ضدهما استحوذا على مداخل المحل موضوع الشراكة او محل اخر مملوك لهم جميعا, فإن اطار النزاع الحالي يتعلق بأداء نصيب المستأنف من باقي ثمن الشراء, وبالتالي فالمحكمة مقيدة بموضوع النزاع, واذا كانت للطاعن من مطالب بخصوص واجبات التسيير, فإن نطاق الدعوى الحالية لا يسمح له بإثارتها.

وحيث انه وبخصوص تمسك الطاعن بكون المسمى عبد الواحد (ح.) يؤدي نصيبه من ثمن الشراء, فإنه بالاطلاع على صور الوصولات البنكية المدلى بها رفقة مذكرة الطاعن المدلى بها بجلسة 27/06/2022 , يتضح انها تتضمن تحويلات من المسمى عبد الواحد (ح.) لفائدة سعيد (ز.), علما ان الطاعن لم يدل بما يفيد تكليف المسمى (ح.) بتحويل نصيبه من ثمن الشراء, فضلا على ان البائع الذي يلزم الوفاء له هو إبراهيم (و.), كما انه لم يتم الادلاء بما يفيد ان التحويلات المذكورة تتعلق بأداء باقي الثمن.

وحيث انه واعتبارا لما ذكر اعلاه, فإن الاسباب المثارة تكون غير مؤسسة قانونا, ويكون الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب ويتعين تأييده.

وحيث ان الصائر يتحملة الطاعن

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا , علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.