

**Une transaction portant sur des loyers impayés ne s'étend pas à l'indemnité d'occupation due pour la période postérieure à la résiliation du bail, sauf mention expresse (CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 56711	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4346
<b>Date de décision</b> 20240923	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2522	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Transaction, Civil		<b>Mots clés</b> Transaction, Taxe de propreté, Résiliation judiciaire, Portée de la transaction, Interprétation stricte, Indemnité d'occupation, Extinction de la caution, Confirmation du jugement, Cautionnement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un double appel contre un jugement condamnant un ancien preneur au paiement d'une indemnité d'occupation, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'un accord transactionnel et sur l'étendue des obligations accessoires après la résiliation judiciaire d'un bail. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'une indemnité pour la période d'occupation postérieure à la résiliation, tout en rejetant la demande en paiement de la taxe de propreté et la mise en cause de la caution.

L'ancien preneur et sa caution soutenaient qu'un accord transactionnel postérieur avait éteint toute créance, tandis que les bailleurs sollicitaient la condamnation solidaire de la caution et le paiement de la taxe de propreté. La cour écarte le moyen tiré de l'accord transactionnel, retenant qu'en l'absence d'un acte de transaction écrit et au visa des articles 467 et 1108 du code des obligations et des contrats, les documents versés aux débats, qui ne constituent que des renonciations à des procédures d'exécution antérieures, doivent être interprétés restrictivement.

Elle rejette également la demande de condamnation de la caution, relevant que la demande initiale ne visait que la société preneuse et que le juge est tenu de statuer dans les limites des demandes formées. La cour retient en outre que la taxe de propreté, étant une obligation née du contrat de bail, ne peut être réclamée après la résiliation judiciaire de celui-ci, la période litigieuse relevant d'une occupation sans droit ni titre.

En conséquence, la cour d'appel de commerce rejette les deux appels et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد أحمد (ب.) وأشرف (ف.) بواسطة دفاعهما بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 04/04/2024 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 18/03/2024 تحت عدد 982 ملف عدد 2310/8207/2023 و القاضي في الشكل: بقبول الدعوى و في الموضوع: الحكم على المدعى عليها شركة ن.، في شخص ممثلا القانوني بأدائها لفائدة المدعيين أحمد (ب.) وأشرف (ف.) لمبلغ تسعمائة ألف درهما (900.000,00 درهما) المستحقة عن واجبات استغلال المحل التجاري الكائن برقم 16 شارع ابن رشد أكمال الرباط عن المدة الممتدة من 2023-01-01 إلى 2023-06-01، وتعويض عن الضرر قدره 5000.00 درهما وتحميلها المصاريف و برفض باقي الطلبات.

و حيث تقدمت شركة ن. والسيد محمد (خ.) بواسطة دفاعهما بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/05/2024 يستأنفان بمقتضاه نفس الحكم المشار اليه اعلاه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئنافان وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهما مقبولان شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفين أحمد (ب.) وأشرف (ف.) تقدما بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرضان من خلاله أن المدعى عليها الأولى تكتري منهما المحل التجاري الكائن برقم 16 شارع ابن رشد أكمال الرباط، بسومة كرائية شهرية قدرها 150.000,00 درهما شهريا، غير شاملة للضريبة عن النظافة، أنها امتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 2023-01-01 إلى 2023-06-01 وتخلد بذمتها مبلغ 900.000,00 درهما، كما أنها امتنعت عن أداء واجب النظافة التي تساوي 10,5% من مجموع قيمة الواجبات الكرائية السنوية حسب المضمن بعقد الكراء أي ما يوازي 94.500,00 درهما؛ وذلك رغم جميع المحاولات الحبية المبذولة معها أخرها الإنذار الموجه إليها بواسطة المفوض القضائي الذي توصلت به عن طريق المدعى عليه الثاني بتاريخ 2023-06-08. والتمسا لأجل ذلك، الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتهما المبلغ المستحق عن واجبات الكراء عن المدة المحددة أعلاه، وكذا واجب النظافة أعلاه وتعويض عن الضرر في حدود مبلغ 50.000,00 درهما مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر. وارفقا مقالهما بنسخة من عقد كراء، بأصل محضر تبليغ وبنسخة من موديل 7 للشركة المدعى عليها.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 2024-01-15، دفعا فيها بكون المدعيان يتقضيان بسوء نية، موضحين أن عقد الكراء الذي يؤسس عليه المدعيان دعواهما قد تم فسخه قضائيا بمقتضى الحكم رقم 816 الصادر

عن هذه المحكمة بتاريخ 09-03-2022، وأن هذا الحكم تم تأييده استئنافية بمقتضى القرار الاستئنافية رقم 670 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25-01-2023؛ مضيفين أن الحكم الابتدائي بعد تعديله حكم عليهما بأدائهما تضامنا مبلغ 3.856.647,00 درهما لفائدة المدعيين، وأنه بتاريخ 30-08-2023 أجري صلح بينهما وبين المدعيين تم بمقتضاه الاتفاق على أدائهما لفائدتهما مبلغ 3.000.000,00 درهما، وبتنازلهما عن الفرق المحدد في 856.647,00 درهما، بعد أن تم إرجاع المحل المكترى شاغرا من كل مشتملاته من أجل إنهاء النزاع، مشيرين أن المدعيين قبل إجراء صلح بتاريخ 08-06-2023، كانا قد وجها إنذارا للشركة من أجل أداء ما اعتبره بدلا للكراء عن المدة من فاتح يناير 2023، إلى غاية 30-06-2022 وهي المدة المطالب بها بالدعوى الحالية، وأنه بتاريخ 30-08-2023، أبرم صلح نهائي بينهما شامل لكل النزاع الحاصل بينهما مقابل التنازل عن كل الحجوزات التحفظية التي تم ضربها على أمواله. والتسما رفض الطلب. وارققا مذكرتهما، بنسخة من الحكم الابتدائي رقم 816، نسخة من القرار الاستئنافية رقم 673، نسخة من محضر امتناع، نسخة من التنازلات، ثلاث نسخ شيكات بنكية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعيان بواسطة نائبهما بجلسة 05-02-2023، جاء فيها أنه وبعد صدور الحكم القاضي بالأداء و الإفراغ على المدعى عليها وتأييده استئنافية، بادر إلى تنفيذ الحكم المذكور وفتح له الملف التنفيذي عدد 347-8541-2023، مضيفين أنه وبتاريخ 22-03-2023 انتقل المفوض القضائي [محمد غنام] إلى عنوان المدعى عليهما ورغم توصلهما بإعذار التنفيذ إلا أنهما امتنعوا عن ذلك بعد فوات الأجل القانوني واستمروا في استغلال المحل التجاري أعلاه إلى غاية يونيو دون أداء الوجبة الكرائية، مؤكدين أنه لا يمكن التمسك بالفسخ القضائي إلا بعد تنفيذ الحكم في شقه المتعلق بالإفراغ، وأنه بتاريخ 08-06-2023 تم إجراء معاينة بواسطة مفوض قضائي الذي عاين واقعت تسليم المدعى عليه محمد (خ). مفاتيح العين المكراة للمدعي أشرف (ف). تنفيذ لمقتضيات الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافية المذكورين، كما أنه حتى وإن كان الحكم الابتدائي قد تم تأييده، فإن حيازة المدعى عليه للمحل وعدم إسراره إلى إفراغ العقار المكترى إلا بعد ستة أشهر قد سبب له ضرر وحرمة من الانتفاع بمحل، مضيفين أن التنازل المتمسك به من قبل المدعى عليهما يتعلق بتنفيذ الحكم برقم 816 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 09-03-2023 الذي تم تأييده استئنافية و المتعلق بواجبات الكراء عن المدة من مارس 2021 إلى دجنبر 2022 وهي المدة المتعلقة تنازلا فيها عن إجراءات التنفيذ بعد أداء المدعى عليهما لمبلغ 3.000.000,00 درهما، في حين أن الدعوى الحالية تتعلق بواجبات الكراء عن المدة من يناير 2023 إلى يونيو 2023 التي لا يشملها التنازل المتمسك به من طرفهما ولم تكن محل أي صلح أو تنازل.

وبناء على مذكرة الجواب عن التعقيب المقدمة من طرف المدعى عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 26-02-2024، التي أكدا فيها سابق دفوعاتهما المضمنة في مذكرتهما الجوابية أعلاه دون أن يضيفا جديدا.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من قبل الجهة المدعية بواسطة نائبها بجلسة 11-03-2024، أكدت فيها طلباتها المضمنة بمقالها الافتتاحي ومذكراتها المشار إليهما أعلاه.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

## أسباب الأستئناف

حيث عرض الطاعنان بخصوص الدفع بعدم الحكم على الكفيل محمد (خ). وإحلاله محل شركة ن. بالأداء بانتهما تقدما بمقال افتتاحي في مواجهة المستأنف عليها والكفيل المسمى محمد (خ). يرمي إلى الأداء ، و إن الحكم المطعون فيه لما قضى بالحكم على المستأنف عليها شركة ن. في شخص ممثلها القانوني وحدها بأداء المبالغ الكرائية المتخلدة بذمتها دون الإشارة إلى وجود كفيل والمسمى محمد (خ). يؤدي تضامنا مع المستأنف عليها مجموع المبالغ المحكوم بها ويحل محلها في حالة عدم الأداء، فإنه لم يصادف الصواب، علما أن المقال الافتتاحي للدعوى تضمن اسم المسمى محمد (خ). بصفته كفيل للمستأنف عليها ، وإنه بالرجوع إلى عقد الكراء سيتبين للمحكمة أن المسمى محمد أن المسمى محمد (خ). تقدم بصفته كفيل شخصي ومتضامن في أداء واجبات الكراء ويلتزم بالأداء في حالة ما إذا

تعذر على الشركة المكترية ذلك ، كما إنه بالاطلاع على وثائق الملف ومستنداته، فالدعوى وجهت ضد شركة ن. وكفيلها السيد محمد (خ.)، كما أن البين من عقد الكراء الرابط بين الأطراف والمدلى به الملف أن السيد محمد (خ.)، قد كفل فعلا شركة ن. في أداء ديونها الناتجة عن عقد الكراء الذي يربطها بالعارضان وانه التزم في هذا العقد بأداء الكراء في حالة تخلفها، وإن الحكم الابتدائي لم تتم الإشارة في منطوقه إلى وجود كفيل شخصي يؤدي مع المستأنف عليها مجموع المبالغ المحكوم بها، مما يكون معه العارضان محقان في مطالبة المحكمة بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا وذلك بتعديله وجعل الأداء بالتضامن بين شركة ن. والسيد محمد (خ.).

و بخصوص تحديد واجبات ضريبة النظافة فإن الحكم المطعون فيه لما قضى بأداء المستأنف عليها لفائدتها العارضان مبلغ 900.000.00 درهم المستحقة عن واجبات استغلال المحل التجاري عن المدة الممتدة من 01-01-2023 إلى 01-06-2023 في حين تم رفض الحكم بأداء واجب الضريبة على النظافة فغنه لم يصادف الصواب ، وإنه بمقتضى عقد الكراء الرابط بين الطرفين اتفقا على تحديد واجب الضريبة على النظافة في نسبة 10,5% من مجموع مبلغ الكراء السنوي، ويقع على عاتق المكتري أدائها ، وانه واعتبارا لثبوت استمرار العلاقة الكرائية واستمرار المستأنف عليها في استغلال المحل التجاري، وكذا ثبوت وجيبة الكراء المحددة في مبلغ 150.000 درهم وواجب النظافة في 10,5% ، فإن الانتفاع بالعين المكراة يقابله التزام بأداء واجبات الكراء والنظافة ، وإنه في غياب الإدلاء بما يفيد الأداء، فإنه يتعين الحكم على المستأنف عليهما بالتضامن شركة ن. والسيد محمد (خ.) بأدائهما مبلغ 94.000.000 درهم عن واجبات النظافة عن المدة من 01/01/2023 إلى 01/06/2023، وإنه وجب وترتبيا على ما سطر أعلاه تأييد الحكم المطعون فيه مبدئيا وتعديله بالحكم عن المستأنف عليهما شركة ن. في شخص ممثلا القانوني والسيد محمد (خ.) بأدائهما بالتضامن لفائدة العارضان واجبات الكراء والنظافة ، وإن الإكراه البدني وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري لإرغام المدينين بالتزامات مالية عن الوفاء بما تخلد بذمتهم بعد اكتساب الأحكام الصادرة في حقهم قوة الشيء المقضي ، ملتزمان قبول المقال الاستثنائي وموضوعا تأييد الحكم المستأنف مبدئيا وذلك بتعديله وجعل الأداء بالتضامن بين شركة ن. والسيد محمد (خ.) وبالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الشق المتعلق برفض طلب أداء واجب ضريبة النظافة وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليهما بالتضامن شركة ن. والسيد محمد (خ.) بأدائهما مبلغ 94.000,00 درهم عن واجبات النظافة عن المدة من 01/01/2023 إلى 01/06/2023 تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في حق الكفيل محمد (خ.) و تحميل المستأنف عليهما الصائر

وجاء في اسباب استئناف شركة ن. من حيث فساد التعليل فيما رد به عن الدفع المتعلق بوقوع صلح نهائي، انهما توصلا إلى صلح نهائي شامل مع المستأنف عليهما ، بموجبه توصلا الأخيرين من كفيل المستأنف الأولى ، بمبلغ مالي إجمالي قدره 3.000.000,00 درهم، لإنهاء كل نزاع بينهما متعلق بعقد الكراء الذي كان مبرماً بينهما، بعدما كان في وقت سابق قد سلم لهما المحل المكتري بعد فسخ عقد الكراء قضائياً، أجابا المستأنف عليهما على هذا الدفع هكذا : " وحيث إنه نفيًا لمزاعم المدعى عليهم كون الصلح قد كان شاملا ، فإنه إن صح ادعاؤهم المزعوم، فلماذا لم يتحصلوا على تنازل يتضمن مراجع الملف موضوع هذه القضية خصوصا أنه ورد في تاريخ حصول الصلح الذي صادف تاريخ 2023/08/30 ، و الحال أن الدعوى موضوع هذه القضية وضع مقاله الافتتاحي بتاريخ : 2023/07/03، أي أنه إذا كان الصلح شاملا فإنه كان من المفروض أن يتضمن تنازل عن هذه الدعوى، ورتب المستأنفان أمام محكمة الدرجة الأولى على هذا التعقيب : إقرار المستأنف عليهما بوقوع الصلح بتاريخ 2023/08/30 ، و بإقرارهما كذلك أن دعواتهما الصادر بها الحكم محل هذا سجلت بالمحكمة التجارية بالرباط بتاريخ : 2023/07/03، أي قبل وقوع الصلح بحوالي شهرين ، و بإقرارهما قبل ذلك أن مبلغ الدين كان مرتفعاً عن : 3.856.647,00 درهم ، و أنهما تنازلا من جانبهما إراديا عن مبلغ 856.647,00 درهم ، و بإقرارهما كذلك أنه كان بين يديهما جميع وسائل الضغط على الشركة و كفيلها من أجل أداء كامل الدين دون تنازل عن أي فلس ، بسبب الحجزات التحفظية و التنفيذية التي ضربوها بصفة مستعجلة و سريعة على كل ممتلكات الكفيل و أنهما تنازلا عنها أيضا في إطار الصلح ، و وضحا المستأنفان أن الحقيقة و القصد من الصلح هكذا : إنه في إطار قواعد حسن النية ، و الرضوخ إلى الأحكام والقرارات القضائية ، باعتبارها عنوان الحقيقة القضائية فيما قضت به ، طلب السيد محمد (خ.) كفيل شركة ن. و مسيرها القانوني ، من المستأنف عليهما ، إجراء صلح بخصوص النزاع الناشئ عن فسخ عقد الكراء، و عن متخلف بذله بصفة عامة ، فاتفقا على فاتفقا على أن يؤدي لهما مبلغا إجمالي قدره 3.000.000,00 درهم ، لإنهاء كل نزاع بينهما ، في وقت كان يعلمان فيه بدعوى الحال و بقيمة ما يطالبان فيها فالتقت إرادتهما بعد موافقة الكفيل على أداء المبلغ المطلوب لإنهاء النزاع ، و تم ذلك بتاريخ : 2023/08/30 و من أجل تدبر المبلغ

، باع الكفيل عقاراً كان يملكه بنصف قيمته ، واقترض من هنا هناك ، حتى جمع المبلغ المطلوب أداه لهما بموجب و شيكات بنكية ، وتم بينهما الصلح ومنحاه التنازلات على الحجوزات التي سبق لهم أن ضربوها على أملاكه و حساباته البنكية و حتى على أجره ، و انتهى كل شيء بينهما إلى أن فوجئ باستمرار دعوى الحال ، و عدم تنازلهما عليها رغم أنها مشمولة بالصلح، و إنه باعتراف المستأنف عليهما وإقرارهما بوقوع الصلح بمبلغ 3.000.000,00 درهم بتاريخ لاحق عن تاريخ دعوى الحال، و تنازلهما هي على إثره عن مبلغ 856.647,00 درهم، وكذا على كل الحجوزات المضروبة لضمان و تأمين أداء الدين ، يجعل المبالغ المطالب بها بمقتضى دعوى الحال مشمولة بالصلح و الطلب حليف الرفض

وفي التعليل الفاسد : ردت محكمة الدرجة الأولى هذا الدفع بتعليل فاسد جاء فيه : " و حيث إنه من جهة أخرى فقد تأكد للمحكمة أن الصلح الذي حصلت بموجبه المدعى عليها على التنازل عن إجراءات تنفيذ الحكم أعلاه ، يهم الفترة من شهر مارس 2001 إلى دجنبر 2022 ، في حين أن الفترة المطالب بها في الدعوى الحالية جاءت لاحقة ، إذ تخص المدة من شهر يناير 2023 إلى شهر يونيو 2023 ، مما تبقى معه دفع المدعية غير مرتكزة على أساس و يتعين ردها ، و إن الأحكام القضائية يجب أن تكون معللة تعليلا كافيا و سليما ، و أن فساد تعليل الحكم يقوم مقام انعدامه ، و أيضا تبقى سلطة القاضي التقديرية محكمة بحمل قضائه على موجبات ساعة لها معينها الثابت من وقائع القضية و مستندات الملف، و إن محكمة الدرجة الأولى قالت : " أنه تأكد لها أن الصلح لم يشمل الفترة الممتدة من شهر يناير 2023 إلى شهر يونيو 2023 دون أن تبين من خلال تعليلها من أين استقت هذا التأكيد الذي انتهت إليه و دون ان تفسر أوجه عدم ارتكاز دفع المستأنفة على أي أساس قانوني .. لذلك إختار المستأنفان طرح المناقشة القانونية التالية أمام محكمة الاستئناف التجارية ، و إن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه ، عللت ما قضت به بما هو مبين أعلاه ، دون إعمال القواعد القانونية لتفسير العقود ، لتستخلص منها توجه إرادة الطرفين و قصدهما من الصلح و مده ، و تعلل ما قضت به

تعليلاً سائغاً محمولاً على ما فى ملف النازلة من وسائل إثبات ، رغم ما لذلك من تأثير على قضائها ، فتكون بذلك عرضته للإلغاء، وإنه سندا للفصل 462 من قانون الالتزامات و العقود فإنه : " عندما يكون للتأويل موجب ، يلزم البحث عن قصد المتعاقدين، دون الوقوف عن المعنى الحرفي للألفاظ و لا عند تكوين الجمل و القاضي في استخلاصه ما قصدته الإرادة المشتركة للعاقدين يستهدي بطبيعة التعامل و بما ينبغي أن يتوافر في المتعاقدين من أمانة وثقة بالعرف الجاري في المعاملات و بالغرض الذي يظهر أن المتعاقدين قد قصدها، وبغير ذلك من الظروف و الملابس التي اكتنفت إبرام العقد ، و بحسب الفقه يصل بالقاضي إلى أحد أمرين : فإما يُمكنه من جلاء غموض عباراته و استخلاص ما قصدته منه الإرادة المشتركة على شكل يقيني قاطع يطمئن إليه ، و إما أن يبقى عنده شك في حقيقة مدلول عبارة العقد ، و في هذه الحالة لا يمكن للقاضي هدر العقد لمجرد شك ثار في تحديد معناه ، بل لا بد له من إعمال العقد ، بتفسيره ، طبقا للقانون، و في هذا الإطار نص الفصل 473 من قانون الالتزامات و العقود على أنه : عند الشك يُؤوّل الالتزام في المعنى الأكثر فائدة للملتزم ، وإنه لا صعوبة في تبرير هذه القاعدة ، إذا كان من شأن الشرط الغامض أن يحمل المدين بالتزام معين ، أو أن يحدد كيفية أدائه إياه ، فالأصل هو براءة الذمة ، فلا يمكن القول بانشغالها بدين إلا إذا كان ذلك أمرا يقينيا قاطعا ، و في إطار قواعد التفسير نص الفصل 464 من قانون الالتزامات و العقود على أنه : " بنود العقد يُؤوّل بعضها البعض بأن يعطى لكل منها المدلول الذي يظهر من مجموع العقد و إذا تعذر التوفيق بين هذه البنود لزم الأخذ بأخرها رتبة في كتابة العقد ، و ينص الفصل 465 من نفس القانون على أنه : " إذا أمكن حمل عبارة أو بند على معنيين كان حمله على المعنى الذي يعطيه بعض الآثار أولى من حمله على المعنى الذي يجرده عن كل أثر ، و كما ينص الفصل 469 من نفس القانون على أنه : " عندما تذكر في العقد حالة لتطبيق الالتزام ، فينبغي ألا يفهم من ذلك أنه قصد تحديد مجاله بها ، دون غيرها من بقية الحالات التي لم تذكر ، و إنه علاقة بملف الحال ، فإن الصلح الذي وقع بين الطرفين لم يفرغ قالب مكتوب ، و قام عليه الدليل من خلال اعترافهما المتبادل به ، و بظروفه، غير أن المستأنفين أنكرا مده و حصراه في المدة موضوع الأحكام القضائية دون المدة اللاحقة لها الممتدة من شهر يناير 2023 إلى شهر يونيو 2023 ، وإن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه ، كان عليها تفسير العقد و البحث عن إرادة عاقديه من خلال ما راج أمامها من مناقشة ، كما كان عليها تحقيق الدعوى على الأقل بإجراء بحث في النازلة ، لتقترب إلى إرادة الأطراف و تلمس منها مقاصدهما ، سيما أن الأمر يتعلق بمعاملة تجارية بالنسبة لجميع أطراف النزاع ، التي تخضع لمبدأ حرية الإثبات

وإنه بإعمال القواعد القانونية للتفسير ، سيتبين للمحكمة أن عقد الصلح أبرم بين الطرفين بخصوص كامل النزاع الناشئ بينهما بتاريخ : 2023/08/30 ، و أن المدة اللاحقة عن المدة المحكوم بها في إطار الاستغلال وليس الكراء كما انتهى إلى ذلك عن صواب الحكم المطعون فيه، ناشئة قبل الصلح ، وكانت محل مطالبة قضائية مستقلة قبل الصلح ، و حينما رجعا إلى مجلس العقد من أجل الاتفاق على الصلح ، انصرفت إرادتهما معا على إنهاء النزاع بينهما بشكل نهائي في جميع جوانبه ، بأداء المستأنفين مبلغ 3.000.000,000 درهم ، شاملا لكل مستحقتهما ، بعد تنازل المستأنف عليهما عن جزء من أصل الدين المحدد في مبلغ 856.647,00 درهم من جهتهما ، و تنازلهما أيضا عن كل الاجراءات التحفظية و التنفيذية التي كانوا قد باسروها ضد المستأنفين ، وإنه في إطار قواعد التأويل القانونية للعقود ، فإن إبرام الصلح النهائي بين الطرفين بتاريخ لاحق عن نشوء الدين ، يعتبر شاملا لمجموع الدين دون منازع ، لأن زمن إبرام الصلح و ظروفه ، يدلان دلالة قاطعة على ذلك ، سيما أن المعنى الذي يجب أن يتوخاه القاضي من التفسير هو الذي يكون الأكثر فائدة للملتزم ( المستأنفين ) سندا للفصل 473 من قانون الالتزامات العقود ، كما أن آخر ما يستنتج من عقد الصلح الشفوي أنه أبرم بين الطرفين بتاريخ : 2023/08/30 ، أي أنه هو آخر ما تم بينهما ، و أن المطالبة الناتجة عن دعوى الحال محل هذا الاستئناف كانت سابقة له في الزمن ، و بالتالي فالصلح شملها لزوما ، سيما أن الفصل 469 من قانون الالتزامات و العقود، إنه تطبيقا لهذه القاعدة القانونية الهامة ، فإنه لا يمكن أن يجزئ الصلح الواقع بتاريخ : 2023/08/30 ، ليفهم منه أنه شمل فقط الجزء المعني بالأحكام القضائية و لم يشمل الجزء الآخر المتفرع عنه ، نطاق الالتزام يبقى شاملا حتى للحالات التي لم تذكر فيه ، إذا ذكرت حالة واحدة فقط ، و من ثم فلا يمكن لصلح جرى على دين ، نشأ على مرحلتين ، أن يشمل مرحلة دون الأخرى ، رغم أنه واقع بعد نشوء الدين كاملا ، و يظهر أن محكمة الدرجة الأولى ، لم تبسط سلطتها على هذا النزاع بصفة نهائية ، و لم تحققه بأية وسيلة من وسائل التحقيق و لم تبحث في إرادة الطرفين حول نطاق الصلح الذي تم بينهما ، فتكون ما علقت بها حكمها فاسد منزل منزلة الانعدام ، ملتمسين شكلا قبول الاستئناف وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و احتياطيا : الحكم تمهيديا بإجراء بحث بين الطرفين

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب الضم المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 24/06/2024 جاء فيها إن المستأنفين رفعا دعواهما " وفق منظورهما " ضد المدينة الأصلية شركة ن. و ضد السيد محمد (خ.) باعتباره كفيل للديون المرتبة عن عقد الكراء، الذي كان يربطهما بالشركة المذكورة ، و إن عقد الكراء، الذي تترتب عنه كفالة السيد محمد (خ.)، تم قضائيا، بموجب الحكم عدد 816 ، الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/03/2022 في الملف عدد : 2023/8101/802 ، المؤيد بمقتضى القرار الاستئنافي رقم : 670 ، الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، بتاريخ 2023/01/25 ، في الملف عدد 2022/8206/4275 ، وان الحكم المستأنف لما قضى على شركة ن. في شخص ممثلها القانوني ( فقط ) بأدائها لفائدة المدعين أحمد (ب.) وأشرف (ف.) تعويضا مدنيا قدره 900.000,00 درهم، المستحقة عن واجبات استغلال المحل التجاري بعد الفسخ القضائي لعقد الكراء ، الكائن برقم 16 شارع ابن رشد أكدال الرباط عن المدة الممتدة من : 2023/01/01 إلى 2023/06/01 و تعويض عن الضرر قدره 5.000,00 درهم و تحميليها المصاريف و برفض باقي الطلبات ، دون أن يحكم على الكفيل بشيء ، يكون أسس قضاءه على مبادئ قانونية سليمة ، و فبالرجوع إلى تعليل الحكم المطعون فيه نقرأ فيه أن المحكمة اعتبر العلاقة الكرائية بين الطرفين منتهية بموجب الأحكام القضائية المشار إليها أعلاه، أن الفترة الإضافية ، التي بقيت خلالها الشركة بالمحل ، الممتدة من تاريخ صدور الحكم بالفسخ و الإفراغ إلى غاية يوم التنفيذ لا تعتبر كراء وإنما استغلال بدون سند ، لا يستحق عنها المكريان بذل الكراء " و إنما " تعويض عن الاستغلال " ، حددته المحكمة بسلطتها التقديرية في نفس السعر الذي كان متفقا عليه بين الطرفين ، اضافة أن المحكمة رفضت طلب المدعي عليهما المتعلق بضريبة النظافة، معللة ذلك بأن هذه الضريبة يتوقف فرضها على وجود عقد الكراء و ليس على مجرد الاستغلال. وحيث إنه من جهة أخرى و لما أصبح الموضوع يتعلق " باستغلال عقار و ليس بإيجار عقار " ، فإن كفالة السيد محمد (خ.) لم يعد لها محل ، بالنظر إلى أنها مستمدة من عقد الكراء الذي انفسخ قضائيا، فهو كفيل ديون الشركة الناتجة عن عقد الكراء و ليس تلك الناتجة عن الاستغلال و للتوضيح أكثر ، فإن مصدر التزام الكفيل بجد سنده القانوني في عقد الكفالة و يخضع لقواعد المسؤولية العقدية، لما كانت الكفالة تدور وجودا و عدما مع عقد الكراء ، فإنه بانتهائه تنتهي الكفالة، و يصبح تواجد المكفولة بالعقار الذي كان مؤجرا ، من قبيل الفعل الضار ، الذي تترتب عنه المسؤولية القصيرية بعد تحقق أركانها من خطأ و ضرر و علاقة سببية بينهما ، فمسؤولية الكفيل يرتبها العقد و لا تنتج عن الفعل الضار ولا ، فه فهي مسؤولية عقدية و ليست تقصيرية ، لذلك رفض لذلك رفضت المحكمة التجارية الاستجابة لطلب

المستأنفين بالحكم على الكفيل ، سواء بالأصالة أو بالتضامن بخصوص الدين الناتج عن فترة الاستغلال ، وإن موقف المحكمة التجارية مبني على مقتضيات الفصل 1150 من ظهير الالتزامات والعقود الذي ينص على أن: " كل الأسباب التي يترتب عليها بطلان الالتزام الأصلي أو انقضاؤه يترتب عليها انتهاء الكفالة ، و وإن الكفالة و ضريبة النظافة لا أساس للمطالبة بهما علاقة بوقائع النزاع ، فيكون ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه مؤسس و حري بالتأييد.

في طلب الضم : إن المستأنف عليهما بدورهما استئنافا الحكم المطعون فيه أصليا بتاريخ: 27/05/2024 في طور التعيين و ستدلي المحكمة بمراجعته لاحقا ، و إنه لدواعي حسن سير العدالة يكون مناسبا ضم الاستئنافين معا و شمولهما بقرار واحد ، وانه تأسس استئنافهما على سبب فساد التعليل الموازي لانعدامه ، بخصوص ما قضى به من من أداء شركة ن. لفائدة المستأنف عليهما أحمد (ب). وأشرف (ف). ، مبلغ 900.000,00 درهم كتعويض عن الاستغلال خلال الفترة التي بقيت خلالها بالعقار الذي كانت تؤجره منهما ، بعد صدور حكم قضائي بإفراغها منه ، بالنظر إلى أن الطرفين أجريا صلحا بينهما ، بعد رفعهما للدعوى الصادر بها الحكم المطعون فيه ، خلاله توصلا من الشركة بواسطة كفيلا بمبلغ 3.000.000,00 الدرهم ، شامل لمختلف الكراء و عن فترة الاستغلال الناشئة بعد فسخه ، إلا أن المحكمة اعتبرت في تعليل فاسد أن هذا المبلغ لا يشمل الفترة الممتدة بعد الفسخ ، وإن هذا الاستئناف جدي و مبني على مناقشة فقهية و قانونية ، و حري بهدم الحكم المطعون فيه في الشق المتعلق بالأداء و التعويض ، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي برفض الطلب

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهما بجلسة 15/7/2024 جاء فيها حول التعقيب عن الدفع بانفساخ الكراء قضائيا : إن المستأنف عليهم يزعمون في مذكرتهم الجوابية كون عقد الكراء انفسخ بموجب حكم قضائي نهائي وأن العلاقة الكرائية المدعى بها غير ثابتة ، و إنه بالرجوع إلى وثائق الملف ومستنداته لاسيما محضر معاينة واقعة تسليم المفاتيح المنجز من طرف المفوض القضائي [محمد غنام] بتاريخ 08/06/2023 يتضح أن المستأنف عليهما شركة ن. ظلت تستغل المحل التجاري على سبيل الكراء وذلك بعد صور القرار الاستئنافي المؤيد بالحكم الابتدائي القاضي بالأداء والإفراغ الذي امتنعت عن تنفيذه بعد إعداها بذلك من طرف المفوض القضائي بتاريخ 2023/03/22 استنادا إلى محضر الامتناع عن التنفيذ وعدم كفاية الأشياء المحجوزة ، و إنه خلافا لما يزعمه المستأنف عليهم فإن المعارضان استصدرا عن المحكمة بالرباط بتاريخ 2022/03/09 حكم رقم 816 في 2021/8207/3367 وكذا قرار استئنافي بتاريخ 2023/01/25 في ملف رقم 2022/8206/4275 قضى بأداء المستأنف عليهم لفائدة المعارضان مجموع المبالغ الكرائية المطالب بها وبإفراغهم من العين المكتراة ، و إن المعارضان بادر إلى تنفيذ الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي المشار إليهما أعلاه وفتح لهما ملف تنفيذي عدد 2023/8541/347 ، و إنه بتاريخ 2023/03/22 انتقل المفوض القضائي [محمد غنام] إلى عنوان المستأنف عليهم فتوصلوا بإعذار التنفيذ إلا أنه بعد فوات الأجل القانوني امتنعوا عن التنفيذ، فتم تحرير محضر امتناع من طرف المفوض القضائي ، و إن الثابت مما سبق ذكره أن واقعة امتناع المستأنف عليهم عن تنفيذ مقتضيات الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي ثابتة في حقهم، وأنهم استمروا في استغلال المحل التجاري المكترى إلى غاية يونيو 2023 دون أداء الوجيبة الكرائية ، و إن الدفع المتمسك به من طرف المستأنف عليهم كون الكراء انفسخ بمقتضى الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي، فإنه دفع مردود وغير ذي أساس قانوني، طالما أنهم استمروا في حيازة واستغلال العين المكتراة وامتنعوا عن تنفيذ الحكم القاضي بإفراغهم للمحل إلى غاية يونيو 2023 ، و إنه لا يمكن التمسك بالفسخ القضائي إلا بعد تنفيذ الحكم في شقه القادم بالإفراغ من المحل المكترى ، كما انه ه بتاريخ 2023/06/08 تم إجراء معاينة بواسطة مفوض قضائي الذي عاين واقعة تسليم المستأنف عليه محمد (خ). مفاتيح العين المكتراة للمحضر أشرف (ف). تنفيذا لمقتضيات الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي المشار إليهما أعلاه ، و انه ولئن كان القرار الاستئنافي قد أيد الحكم الابتدائي بفسخ العلاقة الكرائية بين المكري والمكترى، فإن بقاء حيازة المستأنف عليهم للعين المكتراة وعدم اسراعهم الى افراغ العقار المكترى إلا بعد ستة اشهر قد سبب ضررا للمكترى في حرمانهم من الانتفاع بمحلهم ، فكان حقا عليهم قضاء الوجيبة الكرائية عن انتفاعهم بالعقار المكترى طوال هذه المدة ، و إن المستأنف عليهم لم يدلوا للمحكمة بما يثبت تنفيذهم للحكم القضائي وإفراغهم للعين المكتراة قبل تاريخ 08/06/2023 ، وان الحكم الابتدائي قد صادف الصواب لم رد الدفع المتمسك به من طرف المستأنف عليهم بخصوص انفساخ الكراء قضائيا وقضى بأداء مبلغ الوجيبة الكرائية عن المدة من يناير 2023 إلى يونيو 2023.

وحول التعقيب عن الدفع بوقوع صلح نهائي شامل بين الطرفين: إن المستأنف عليهم يزعمون في جوابهم بأنه بتاريخ 30/08/2023 تمكنا الطرفان من إيجاد صلح شامل بينهما يقبول التنازل النهائي عن التنفيذ بعد أداء المدعى عليه محمد (خ.) مبلغ 3.000.000.00 درهم وأن هذه الدعوى مشمولة به مما يعني أن الصلح وقع شاملا لكل نزاع بين الطرفين ، و إن هذا الدفع المتمسك به من طرف المستأنف عليهم غير ذي أساس قانوني وغايته إيقاع المحكمة في الغلط من خلال تضمين ادعاءات لا أساس لها ولا علاقة لها بالتنازل الواقع بين الطرفين ، و إنه خلافا لما يزعمه المستأنف عليهم فإن التنازل المتمسك به من طرفهم جاء في إطار خاص ومحدد يتعلق بالتنازل عن تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/03/09 حكم رقم 816 في ملف عدد 2021/8207/3367 وكذا القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/01/25 في ملف رقم 2022/8206/4275 موضوع الملف التنفيذي عدد 2023/8541/347 ، و إنه حسب ما أقر به المستأنف عليهم في جوابهم بأن الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي قضوا بأداء المدعى عليهم لفائدة العارضان مبلغ 3.856.647.00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من مارس 2021 إلى دجنبر 2022، وأنه بعد إجراء صلح بين الطرفين تنازلا العارضان عن إجراءات التنفيذ بعد أداء المستأنف عليهم مبلغ 3.000.000.00 درهم ، و إن الصلح الذي حصل بموجبه المستأنف عليهم على التنازل عن إجراءات تنفيذ الحكم المشار إليه أعلاه يهم الفترة من شهر مارس 2021 إلى دجنبر 2022 في أن الفترة المطالب بها في الدعوى الحالية جاءت لاحقة إذ تخص المدة من شهر يناير 2023 إلى شهر يونيو 2023 مما تبقى معه دفع المستأنف عليهم غير مرتكزة على أساس ويتعين ردها ، و إن المدة المطالب بها بمقال هذه الدعوى منذ تاريخ يناير 2023 إلى يونيو 2023 لا يشملها التنازل المتمسك به من طرف المستأنف عليهم، ولم تكن محل أي صلح أو تنازل ، و إن التنازلات المدلى بها في الملف من طرف المستأنف عليهم تهم الأحكام القضائية موضوع الملف التنفيذي رقم 2023/8451/347 وكذا التنازلات المتعلقة بالحجوزات واقعة على عقارات المستأنف عليه والأصل التجاري للشركة ، وانه نفيا لمزاعم المستأنف عليهم كون الصلح قد كان شاملا فانه ان صح ادعائهم المزعوم، فلماذا لم يتحصلوا على تنازل يتضمن مراجع الملف موضوع هذه القضية خصوصا انه كما ورد في تاريخ حصول الصلح الذي صادف تاريخ 30/08/2023 والحال ان الدعوى موضوع هذه القضية وضع مقالها الافتتاحي بتاريخ 03/07/2023 أي انه إذا كان الصلح شاملا فانه كان من المفروض ان يتضمن تنازل عن هذه الدعوى ، و ان المستأنف عليهم لم يكن عليهم انذاك سوى التخلص من الحجز التنفيذي الواقع على عقار الكفيل السيد محمد (خ.)، لكون المسطرة وصلت الى مرحلة البيع بالمزاد العلني فكان اهتمامه ألا هو التخلص من مسطرة الحجز التنفيذي والبيع لعقاره الذي هو عبارة عن فيلا، لذلك لم يكن الاهتمام منصبا إلا ما وقع فيه حكما نهائيا ، و ان اثاره المستأنف عليهم لهذا الدفع هو محاولة ايها المحكمة بمعطيات خاطئة ، رجاء في اعفاء المستأنف عليهم من الواجبات الكرائية الثابتة في حقهم ثبوتا قطعيًا ، و إنه تبعا لذلك فانه لا دليل في الملف على وجود أي صلح أو تنازل عن أداء مبلغ الوجيبة الكرائية عن المدة من يناير 2023 إلى يونيو 2023، مما يكون معه العارضان محقان في المطالبة بأداء الوجيبة الكرائية عن المدة المذكورة أعلاه

وحول الدفع بعدم الحكم على الكفيل محمد (خ.) وإحلاله محل شركة ن. في الأداء: إنه باطلاع المحكمة على عقد الكراء وخاصة الفقرة التي تنص على الكفالة الشخصية CAUTION PERSONNELLE فإنه تنص على التزام السيد محمد (خ.) بأنه كفيل شخصي ومتضامن في أداء الواجبات الكرائية عند حلولها كما التزم بأدائها فور المطالبة بها من طرف المكريين أو في حالة امتناع الشركة عن أدائها ، و إن المستأنف عليها طالما أنها استمرت في استغلال العين المكتراة طيلة المدة من يناير 2023 إلى يونيو 2023 فإن العارضان محقان في مطالبة المستأنف عليهم بأدائهم تضامنا مبلغ الوجيبة الكرائية وكذا واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة طبقا لأحكام عقد الكراء الذي على أساسه كانت تستغل المستأنف عليها العين المكتراة ، ملتصين بالحكم وفق ما ورد في المقال الإستئنافي للعارضان جملة وتفصيلا

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 09/09/2024 جاء فيها و حول الآثار القانوني المترتب عن الفسخ القضائي لعقد الكراء : تمسكا المستأنف عليهما بأن عقد الكراء ظل ساريا خلال الفترة الممتدة من يناير 2023 إلى غاية يونيو 2023 رغم فسخه قضائيا ، و إن بفسخ عقد الكراء قضائيا تنتهي آثاره بصفة نهائية و تنتهي العلاقة الكرائية بين الطرفين بمجرد صدوره و دون حاجة لتنفيذه ، و إن عقد الكراء الذي أسس المستأنف عليهما دعواهما ، انفسخ قضائيا بموجب الحكم رقم : 816 ، الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط الاستئنافي رقم : 670 ، الصادر عن المحكمة الاستئنافية التجارية بالدار البيضاء بتاريخ

2023/01/25 ، الملف عدد 2022/8206/4275 ، وأصبح هذا القرار باتا بعد تنازل المستأنفين عن طلب النقض بعد الصلح الذي تم بينهما ، ويتبين من توجه محكمة النقض أن منطلق تقرير الحقوق يكون من تاريخ صدور الأحكام وليس من تاريخ تنفيذها كما ذهب في ذلك عن خطأ المستأنف عليهما ، وإن محكمة الدرجة الأولى لما رفضت تحميل الكفيل عبئ الاحتلال دون سند للعقار المؤجر ، ورفضت طلب أداء ضريبة النظافة عن نفس المدة لارتباطها بوجود عقد الكراء ، تكون عللت قضاءها تعليلا صائغا له معينه الثابت من وثائق الملف ومستنداته سيما الحكم والقرار القضائيين اللذين يستفاد منهما انتهاء عقد الكراء ، و يبقى الدفع بغير ذلك فاقد لسند مشروعيته .

وحول الدفع بأن الصلح جاء خاصا وليس عاما شاملا للنزاع: إن المستأنف عليهما أسس دفعهما على أن الصلح الذي تم الاتفاق عليه بتاريخ 30/08/2023 جاء خاصا ومحددا ومتعلقا بالتنازل عن تنفيذ الحكم عدد 816 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/03/2023 ملف عدد 4275/8206/2022 ، إن الثابت أن الصلح الذي وقع بين طرفين كان بتاريخ : 30/08/2023 أي أنه حاصل بعد حلول المدة المطلوبة في هذه الدعوى ، التي تبقى مشمولة به ، لأن الطرفين كان خلالها في مرحلة المفاوضات بشأن الصلح ، و كانا ينقشان بحسن نية ( حسب اعتقاد المستأنفان ) ليس فقط الدين موضوع الأحكام القضائية وإنما حتى التعويض عن الفترة المتخلدة بين يوم الحكم و يوم التنفيذ العيني بإرجاع المفاتيح الموفوق ل 202/06/08 حسب الثابت من محضر التسليم المتواجد بالملف كذا مسألة رفع مل الحجوزات التحفظية و التنفيذية التي إيقاعها من طرف المستأنف عليهما على عقارات و أموال الكفيل ، باعترافهما ، و هي المسألة التي تمت بالفعل بعد وقوع الأداء ، و إن السؤال الأجدر بالاعتبار هو الذي طرحه المستأنف عليهما من خلال مقال استئنافهما كالأتي : إذا كان الصلح خاصا و متعلقا فقط بالحكم القضائي المشار إليه أعلاه، فلماذا تنازلا عن مبلغ : 856.647,00 درهم بتاريخ 2023/08/30 ، مادام أن هناك مطالب أخرى متفرعة عن نفس النزاع و مترتبة عنه مازالت عالقة في ذمة المستأنفة الأولى و خاصة أن المبلغ المتنازل عليه يساوي و يقارب مبلغ المطالب به في دعوى الحال ( 900.000,00 درهم ) ؟ هكذا نكون أمام ضرورة تفسير عقد الصلح من حيث مداه بين الطرفين وفق ضوابط التفسير القانونية كما حددها المشرع في قانون الالتزامات و العقود الفصول من 461 إلى غاية الفصل 473 ، بحسب المناقشة التي تضمنها مقال الاستئناف ، وإن محكمة الدرجة الأولى سايرت المستأنفين في دفعاتهم دون إعمال القواعد القانونية لتفسير هذا العقد، لتستخلص منه توجه إرادة الطرفين وقصدهما من الصلح خاصة أنه وقع في وقت كان فيه كامل الدين حالا ، فيتعين اعتبار الصلح شاملا . و يبقى كل ما دفع به المستأنفين مردود عليهم و غير ذي أساس.

و حول الدفع بأن السيد محمد (خ.) هو كفيل متضامن : تمسكا للمستأنفين بعقد الكراء الذي ينص في إحدى فقراته بأن السيد محمد (خ.) ، كفيل شخصي و متضامن في أداء الواجبات الكرائية عند حلولها عن الشركة ، و سبقت الإشارة أعلاه إلى أن التزام الكفيل سواء كان متضامنا أم لا يجد سنده القانوني في عقد الكراء ن و أن هذا العقد انفسخ قضائيا ، و أن الكفيل ملتزم فقط بأداء الديون الناتجة عن عقد الكراء و ليس تلك الناتجة عن الاحتلال بدون سند في إطار قاعد المسؤولية التقصيرية و عن الأفعال الضارة ، و إن الفصل 1150 من قانون الالتزامات و العقود، ينص على أن " كل الأسباب التي يترتب عليها بطلان الالتزام الأصلي أو انقضاؤه يترتب عليها انتهاء الكفالة ، ملتمسما الحكم وفق مقال استئنافهما.

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 9/9/2024 حضرها نائب المستشارين و حاز نسخة من مذكرة جواب الأستاذ [الاسكرمي] الملفذة بالملف و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا ليتم حجه للمداولة لجلسة 23/9/2024.

محكمة الاستئناف

في استئناف شركة ن. و محمد (خ.)

حيث استند المستأنفان في استئنافهما على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث دفع المستأنفان بكون الصلح الذي أبرماه مع المستأنف عليهما يشمل جميع النزاع بما في ذلك المدة من 1/1/2023 الى 1/6/2023 و ان الغاية من الصلح الذي تم التوصل اليه هي اجراء صلح بخصوص النزاع الناشيء عن عقد الكراء .

و حيث ان الملف يخلو من أي عقد تنازل مكتوب او صلح مكتوب ابرم بين الطرفين يتضمن الاتفاق على التصالح بينهما او تنازل احدهما للاخر عن بعض من حقوقه لحسم النزاع القائم بينهما بخصوص فسخ عقد الكراء , و كل ما يوجد بالملف هو طلب تنازل عن التنفيذ مؤرخ في 12/7/2023 صادر عن المستأنف عليهما يتضمن التنازل عن التنفيذ لوقوع الصلح و الأداء و كذا طلب التنازل عن التنفيذ صادر عن محاميها الأستاذ [عادل مزدي] و تنازل عن الدعوى مؤرخ في 10/11/2023 صادر عن نفس المحامي و طلب تنازل عن الامر باجراء حجز لدى الغير صادر عن المستأنف عليهما بتاريخ 12/7/2023 و كذا تنازل عن الامر باجراء حجز لدى الغير صادر عن محاميها بنفس التاريخ و لا وجود بالملف لاي عقد صلح او تنازل يفيد تنازل المستأنف عليهما عن جميع حقوقهما المتعلقة بعقد الكراء الذي تم فسخه بهذه الصيغة العامة لى بالصيغة الخاصة المتضمنة للتنازل عن واجبات الكراء او الاستغلال المنصبة على المدة من 1/1/20213 الى 1/6/2023 و من المعلوم انه حسب الفصل 467 من ق.ل.ع فان التنازل عن الحق يجب ان يكون له مفهوم ضيق و لا يكون له الا المدى الذي يظهر بوضوح من الالفاظ المستعملة ممن اجراه و لا يسوغ التوسع فيه عن طريق التاويل و العقود التي يثور الشك حول مدلولها لا تصلح أساسا لاستنتاج التنازل منها كما انه و حسب الفصل 1108 من نفس القانون فانه يجب تفسير الصلح في حدود ضيقة كيفما كانت عباراته و هو لا يسري الا على المنازعات و الحقوق التي ورد عليها , و بالتالي فان الدفع المثار يبقى بدون أساس قانوني .

و حيث انه و في غياب وجود عقد صلح مكتوب و موقع من الطرفين فلا مجال امام المستأنفين للتمسك بالدفع المنصب على عدم اعمال قواعد تفسير و تاويل العقود المنصوص عليها في قانون الالتزامات و العقود.

و حيث يبقى الاستئناف بدون أساس و يتعين رده.

في استئناف أحمد (ب.) و من معه.

حيث استند المستأنفان في استئنافهما على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث دفع المستأنفان بان الحكم المستأنف اغفل الحكم على الكفيل بالتضامن مع الشركة المكفولة.

و حيث ان المحكمة و بمراجعتها للمقال الافتتاحي للدعوى المقدم من قبل المستأنفين قيتين بشكل جلي بانهما طالبا بالاداء في مواجهة الشركة المكترية دون الكفيل و المحكمة حسب الفصل 3 من ق.م.م ملزمة بالبت في حدود طلبات الأطراف و بالتالي يبقى الدفع مردودا.

و حيث ان الدفع المنصب على أداء واجبات النظافة يبقى مردودا على اعتبار ان تلك الواجبات تترتب عن قيام العلاقة الكرائية و بعد فسخ تلك العلاقة فانه لا يبقى أي مبرر امام المكري للمطالبة بها حيث يبقى محقا في طلب واجبات الاستغلال و بالتالي يبقى الحكم المستأنف صائبا فيما ذهب اليه بخصوص هذه النقطة مما يستتبع رد الدفع.

و حيث يتعين رد الاستئناف لانعدام اساسه القانوني .

و حيث يتعين لاجله التصريح برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا و انتهايا و حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئنافين.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.