

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5163
Date de décision 20241029	N° de dossier 2024/8225/4632	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Convention d'arbitrage, Arbitrage	Mots clés Loyer impayé, Irrecevabilité de la demande, Incompétence du juge des référés, Exception d'arbitrage, Convention d'arbitrage, Confirmation de l'ordonnance, Clause résolutoire, Clause compromissoire, Bail commercial, Arbitrage, Action en référé		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'articulation entre une clause compromissoire générale et une clause résolutoire prévoyant le recours au juge des référés pour constater son acquisition. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande d'expulsion irrecevable en raison de l'existence de la clause compromissoire. L'appelant soutenait que la stipulation expresse d'un recours à la procédure d'urgence pour faire constater la résolution du bail emportait dérogation à la clause d'arbitrage pour ce type de contentieux. La cour écarte ce moyen en retenant que la clause compromissoire, rédigée en des termes généraux visant tous les litiges nés du contrat, s'applique pleinement à une action en constatation de la résolution du bail. Elle précise qu'une telle demande, qui tend à la constatation de la fin du contrat et à l'expulsion du preneur, ne constitue pas une simple mesure provisoire ou conservatoire qui relèverait de la compétence du juge étatique. La cour rappelle que la convention d'arbitrage, constituant la loi des parties, doit recevoir application en l'absence de toute exclusion expresse visant le contentieux de la clause résolutoire. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ا.ا.ا. بواسطة دافعها ذن/ أحمد فيصل (ق.) و علي (ف.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 02/09/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/06/2024 تحت عدد 3958 في الملف رقم 3319/8117/2024 و القاضي بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الإستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه المستأنفة ا.ا.ا. تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ: 2024/05/23 والذي جاء فيه أنها ابرمت مع المستأنف عليها بتاريخ 2011/04/19 عقد كراء محل تجاري رقم L3-045 الكائن بموروكو مول الطابق الثاني بعين الذئاب الدار البيضاء، والمستغل تحت العلامة التجارية burger king مقابل سومة كرائية قدرها 63.763.91 درهم غير شاملة للضريبة على القيمة المضافة والضريبة على الخدمات الجماعية، أي سومة شهرية نهائية قدرها 61.766.12 درهم شاملة للضريبة، بالإضافة إلى تكاليف المشتركة المحددة شهريا في مبلغ 14.898 درهم غير ان المستأنف عليها امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية عن الفترة 2024 إلى متم شهر مارس 2024 مما تخلد بدمتها مبلغ 521.224.00 درهم وان العقد قد تضمن شرطا فاسخا، فأذنتها من أجل ذلك توصلت به بتاريخ 2024/03/15 مانحة لها اجل 30 يوما لكن بدون جدوى وفق البند 20.2. لذلك تلتمس الحكم بإفراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000 درهم وشمول الأمر بالإنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المستأنف عليها والذي دفع بوجود شرط التحكيم في البند 22 من عقد الكراء والتمس الحكم بعدم قبول الدعوى.

وبناء على مذكرة تعقيبية لنائب المستأنفة والتي التمس فيها رد الدفع لأنه بالرجوع إلى البند 20 الفقرة الثانية من عقد الكراء، يتضح أن الطرفين اتفقا على أنه في حالة عدم أداء وجيبة الكراء بعد توجيه الإنذار سيعتبر القانون، ويمكن للمكري اللجوء إلى المسطرة الاستعجالية من أجل الحصول على امر استعجالي من اجل افراغ المكثري العقد مفسوخا بقوة من المحل، وأنه يتبين أنه اتجهت نية طرفي العقد إلى استثناء مسطرة معاينة الشرط الفاسخ من مسطرة التحكيم وذلك لكون العقد يصبح مفسوخا بقوة القانون بمجرد عدم أداء الاكزية وان العقد شريعة المتعاقدين مما يبقى معه مستند على أساس قانوني والتمس رد الدفع.

وبعد الإطلاع أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بمجانبة الأمر المستأنف للصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب لوجود شرط تحكيمي البند 22 في عقد الكراء الذي ينص على اتفاق الطرفين لعرض أي نزاع بينهما للتحكيم وإنه خلافا لما انتهى إليه الأمر الابتدائي بالرجوع إلى البند 20 من عقد الكراء المتعلق بالفسخ"، ، يستفاد منه اتفاق الطرفين على أنه في حال عدم أداء أي وجيبة كرائية بعد توجيه إنذار، سيعتبر العقد

مفسوخا بقوة القانون، و يمكن للمكري اللجوء إلى المسطرة الإستعجالية من أجل الحصول على أمر استعجالي من أجل إفراغ المكتري من المحل و إنه غير خاف على المحكمة، أن قاضي المستعجلات هو المخول له بشكل حصري إصدار أمر استعجالي و يتبين أنه اتجهت نية طرفي العقد إلى استثناء مسطرة معاينة الشرط الفاسخ من مسطرة التحكيم و أنه مادام أن العقد شريعة المتعاقدين وفقا للفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود و مادام أنه اتجهت نية طرفي العقد إلى اللجوء إلى المسطرة الاستعجالية من أجل معاينة الشرط الفاسخ و الافراغ، و مادام أنه اتجهت نية طرفي العقد إلى استثناء مسطرة معاينة الشرط الفاسخ من مسطرة التحكيم، فإنه يبقى من حقها تقديم الدعوى الحالية و إنه في جميع الأحوال و بمناقشة المستأنف عليها موضوع الطلب، حسب الثابت من مذكرتها الجوابية، تكون بذلك قد تنازلت عن مسطرة التحكيم و إنه بناء على ذلك، بتصريح الأمر الابتدائي بعدم قبول الطلب لوجود شرط تحكيمي، رغم إثبات العارضة اتفاق الطرفين على استثناء مسطرة معاينة الشرط الفاسخ و الافراغ من مسطرة التحكيم وفقا للبند 20 من عقد الكراء و رغم إثبات التنازل عن الشرط التحكيمي، يكون بذلك الأمر الابتدائي قد جاء منعدم التعليل و خارقا للقانون الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود مما يتعين معه التصريح بإلغاء الأمر الابتدائي و الحكم من جديد وفق طلبها و أنها تؤكد بأنه استقر العمل القضائي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء على تحويل للقضاء التجاري الاختصاص من أجل البت في طلب معاينة الشرط الفاسخ و الافراغ المتعلق بمحل تجاري كائن بمركز تجاري غير خاضع للقانون رقم 49.16 و ذلك استنادا إلى إرادة الطرفين وفقا للفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود و إنه في هذا الصدد، جاء في أمر استعجالي صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24 نونبر 2021 و إن العقد المبرم بين الطرفين قد تضمن شرطا فاسخا في حالة عدم أداء واجبات الكراء بعد توجيه إنذار و بقاءه بدون جدوى و إنه بعدم استجابة الطرف المدعى عليه لفحوى الإنذار فإن العقد أصبح مفسوخا بقوة القانون و بالتالي أضحي تواجدها بالمحل احتلالا بدون سند و لا قانون و يحق بالتالي للمدعية أن يسترجع محلها بالأمر بإفراغ المستأنف عليها و من يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع و إنه بناء على ذلك، مادام أن التماطل في أداء الأكرية ثابت في حق المستأنف عليها، و مادام أن الثابت أن القضاء الاستعجالي مختص في البت في طلب معاينة الشرط الفاسخ على النحو المبين أعلاه، فإنه يبقى طلبها وجيه و يتعين الاستجابة له و إنه تأسيسا على ما سلف بيانه، يتضح أن الأمر الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به، لذلك تلتمس الأمر بإفراغ المستأنف عليها من المحل التجاري رقم L3.045] ذي مساحة محددة في 191 متر مربع الكائن بالطابق الثاني، بالمركز التجاري "موروكومول" بعين الدار البيضاء، والمستغل تحت العلامة التجارية BURGER « الذئاب KING » وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميل المستأنف عليها الصائر الابتدائي و الاستئنافي.

و أدلت: نسخة طبق الأصل من الأمر المستأنف و صورة من الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24 نونبر 2021 تحت عدد 6253 في الملف عدد 5835/8117/20214

و بجلسة 15/10/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها حول تأكيدها للدفع المتعلق بوجود شرط التحكيم : انه يرجوع إلى المذكرة الجوابية المدلى بها من طرفها في المرحلة الابتدائية سيوضح لها على انها بقيت متمسكة بوجود شرط التحكيم المنصوص عليه في عقد الكراء ولم تناقش بتاتا موضوع الدعوى كما تزعمه المستأنفة، إذ أنها اكتفت بمناقشة الشكل كما هو ثابت من خلال مذكرتها المدلى بها خلال جلسة 2024/06/12 و أن محكمة الدرجة الأولى كانت على صواب لما قضت بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم وبذلك تكون قد طبقت مقتضيات المادة 18 من القانون 17.95 تطبيقا سليما ذلك ان العقد الرابط بينها والمستأنفة نص في البند 22 منه على ان كل النزاعات المترتبة عن العقد المذكور او المرتبطة به يتم البت فيها نهائيا عن طريق التحكيم تبعا للمقتضيات الفصل 306 من ق م و م و أن المطالبة بالأداء وفسخ العقد من ضمن النزاعات التي تخضع لشرط التحكيم ما دام انها تمس في الحقيقة جوهر المركز القانوني للعارضة كمكترية للمحل وما قد يترتب عن الحكم من اثار قانونية تتمثل بالأساس في فسخ العقد و افراغها من المحل ان صح ما تزعمه المستأنفة ذلك ان البند 22 جاء صريحا وواضحا ولا يقبل التأويل او التفسير على كون جميع الخلافات التي يمكن أن تقع بينها و بين المستأنفة بخصوص تنفيذ العقد وفض النزاع الذي قد ينشأ عن عدم احترام مقتضيات وبنود العقد فانه يجب ان يتم عن طريق سلوك مسطرة التحكيم قبل اللجوء الى القضاء العادي و انه بقراءة عمودية لبنود العقد فان الشرط الفاسخ Clause résolutoire ذكر في البند 20، في حين ان شرط التحكيم جاء في البند 22 من العقد وهو ليس بالأمر الاحتياطي وانما يتعلق بترتيب و بناء العقد أي ان كل بند مرتبط بالبند الذي يسبقه و عليه فلو كان الشرط الفاسخ من اختصاص القضاء العادي لثم استثنائه بشكل

صريح في البند 22 حيث تتم الاشارة ذلك كاستثناء من النزاعات الخاضعة لشرط التحكيم والحال ان البند 22 يجعل جميع النزاعات المترتبة عن العقد تخضع خصيصا لمسطرة التحكيم بما فيها معاينة الشرط الفاسخ " Seront tranchés définitivement par cause d'Arbitrage " وبالتالي يتبين أن سلوك المستأنفة لدعواها الحالية في مواجهتها يبقى سابقا لأوانه ومخالفا لمقتضيات البند 22 من عقد الكراء الشيء الذي يترتب عليه تأييد الحكم الابتدائي جملة وتفصيلا.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 15/10/2024 حضر ذا/ (ب.) عن ذا/ (ب.) و ادلى بمذكرة جوابية تسلم ذا/ (ن.) عن ذا/ (ق.) نسخة و التمس اجلا فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 29/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب المستأنفة على الأمر المستأنف مجانيته للصواب فيما قضى من عدم قبول طلبها لعدم احترام مسطرة التحكيم المنصوص عليها في البند 22 من عقد الكراء المدلى به وفقا للعلل الواردة بمقال طعنها .

حيث و خلافا لما تتمسك به المستأنفة فإنه بالرجوع و استقراء البند 22 من عقد الكراء يتبين أنه نص صراحة على أن كل النزاعات المترتبة عن العقد المذكور أو المرتبطة به يتم البت فيها نهائيا عن طريق التحكيم تبعا لمقتضيات المادة 306 ق.م.م و بالتالي فإن مطالب المستأنفة تندرج ضمن النزاعات التي تخضع لشرط التحكيم ما دام أن الأمر لا يهدف إلى الحصول على إجراء وقتي أو تحفظي وفق أحكام قانون المسطرة المدنية و مقتضيات المادة 21 من قانون 95-53 و إنما تهدف إلى معاينة فسخ العقد بسبب تحقق الشرط الفاسخ هذا الأخير يعتبر بندا من بنود عقد الكراء الذي أشار إليه البند 22 منه و ما دام أن طرفي النزاع قد اتفقا على اسناد الفصل في النزاعات التي قد تنشأ و المتعلقة بعقد الكراء إلى هيئة تحكيمية حسب الوارد بالبند 22 أعلاه و ما دام أن الإلتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها و لا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون فإن ما ذهب إليه الأمر المستأنف مصادف للصواب مما وجب معه تأييده و رد الإستئناف لعدم ارتكازه على أي أساس ، كما أن الإجهاد القضائي المستدل به لا ينطبق على نازلة الحال باعتباره لم يتضمن دفاعا بالتحكيم .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعته .