

Identification			
	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4749
<b>Date de décision</b> 20221027	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/5784	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Arrêt des poursuites individuelles, Entreprises en difficulté		<b>Mots clés</b> Transformation de l'action, Syndic, Redressement judiciaire, Loyer impayé, Déclaration de créance, Constatation de la créance, Bail commercial, Arrêt des poursuites individuelles, Action en paiement et en résiliation, Action en cours	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre d'un preneur sur une action pendante en paiement de loyers et en expulsion. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et condamné le preneur au paiement et à l'expulsion. L'appelant soulevait, d'une part, l'illicéité du montant du loyer réclamé au regard des dispositions sur la révision des loyers commerciaux et, d'autre part, l'extinction de la créance du bailleur faute de déclaration dans les délais légaux après l'ouverture de sa procédure collective. La cour écarte le premier moyen en retenant que le principe de non-rétroactivité des lois fait obstacle à l'application de la loi sur la révision des loyers à un contrat conclu et exécuté antérieurement à son entrée en vigueur, validant ainsi le montant du loyer contractuel. Elle retient cependant que l'action en paiement et en résiliation, intentée avant l'ouverture de la procédure, constitue une instance en cours dont la finalité est désormais limitée à la seule constatation de la créance et à la fixation de son montant. Dès lors que le bailleur a procédé à la déclaration de sa créance auprès du syndic, il ne peut plus obtenir la condamnation du débiteur au paiement ou à l'expulsion, ces actions étant suspendues par l'effet du jugement d'ouverture. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, se borne à constater le principe de la créance locative et à en fixer le montant, déclarant les autres demandes irrecevables.

# Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد مصطفى (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 4/11/2015 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 14829 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/9/2014 في الملف عدد 3784/15/2014 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي رفض طلب بطلان الإنذار غير القضائي المبلغ للمكتري بتاريخ 09/06/2010 مع ابقاء الصائر على عاتق المدعي ، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار غير القضائي المتوصل به بتاريخ 09/06/2010 واداء المدعي أصليا مبلغ 570.000 درهم عن الواجبات الكرائية من فاتح دجنبر 2011 الى متم يونيو 2013 مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وجعل صائر الدعوى بالنسبة ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 22/10/2015 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 4/11/2015 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في مقال الإدخال: حيث إن مقال الإدخال قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد مصطفى (ب.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/4/2014 عرض من خلاله انه يكتري من المدعي عليه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء ، وانه بتاريخ 5/1/2012 توصل بإنذار من اجل أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح شتنبر 2006 الى غاية متم نوفمبر 2011 والتي وجب فيها 395.000,00 درهم ، وان الإنذار معروض في إطار دعوى المصادقة عليه، وانه بتاريخ 6/9/2013 بلغ المدعي عليه إنذارا ثانيا يطالبه بأداء 627.000,00 درهم عن المدة من فاتح دجنبر 2011 الى متم يونيو 2013 ، وانه بادر الى تقديم دعوى الصلح التي انتهت بصور دعوى عدم نجاح الصلح، وان الانذار لم يتضمن الطلب الصريح بالإفراغ ولم يحدد تاريخ سريان اجل 6 اشهر ، وان الإنذار الاول لم يرتب جميع اثاره بمقتضى حكم نهائي، وبذلك يكون الإنذار الثاني باطلا لأنه يرمي الى نفس ما يرمي له الإنذار الاول ، وانه ليس مدينا بالواجبات الكرائية المطلوبة بل هو الدائن له اذ انه توصل بمبلغ 1.425.000,00 درهم وبخصم مبلغ 395.000,00 درهم فإن المدعي عليه يكون قد توصل بفائض قدره 1.030.000,00 درهم، ملتصا الحكم ببطلان إنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 6/9/2013 مع تحميلة الصائر ، وبصفة احتياطية بإجراء الخبرة لتحديد التعويض. وأرفق مقاله بصورة من إنذار، نسخة تبليغية وطي تبليغ نسخة من إنذار سابق صورة من مقال وصورة لتواصل .

وبناء على مذكرة جواب مع مقال مضاد مقدم من طرف المدعي عليه عرض من خلاله ان الإنذار تضمن نص الفصل 27 من ظهير 1955 والذي أشار الى الافراغ وان الإنذار السابق صدر بشأنه حكم برفض الطلب لوقوع الأداء وأن مجموع التواصل لا تتعلق بالمدة

المطالب بها ، ملتتمسا برفض الطلب الاصيلي وفي الطلب المضاد التمس المصادقة على الإنذار وافراغ المدعى عليه او من يقوم مقامه من المحل موضوع عقد الكراء تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم ، واداء مبلغ 627.000 درهم عن المدة من فاتح دجنبر 2011 الى متم يونيو 2013 بحسب سومة 33.000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والإكراه في الأقصى والصائر.

وبناء على مذكرة نائب المدعي عرض من خلاله ان المدعى عليه يقر بعدم تضمين الإنذار المطالبة الصريحة بالإفراغ ، كما اقر بما تضمنه الحكم بوقوع الأداء مؤكدا ما جاء بمذكرته السابقة و ملتتمسا رد دفعات المدعى عليه ورفض الطلب المضاد مع تحميله الصائر

وبناء على إدراج الملف بجلسة 16/9/2014 حضرها نائبا الطرفين وأدلى المدعى عليه بمذكرة أوضح من خلالها ان حالة المطل ثابتة في حق المدعي، ملتتمسا رد جميع دفعاته والحكم وفق طلباته.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد مصطفى (ب.) و جاء في أسباب استئنائه ان الحكم المستأنف جانب الصواب في جميع ما قضى به ، وان السومة الكرائية الاصلية حسب العقد الرابط بين الطرفين هي 25000 درهم وليس 33000,00 درهم، وان الحكم المستأنف حينما اعتبر ان الزيادة في السومة التي يدعي بها المستأنف ضده غير مبررة فإنه كان يتوجب عليه اعتماد السومة الاصلية التي هي 25000,00 درهم كما هي واردة بالعقد، وبشأن ما قضى به الحكم المستأنف من رفض طلب بطلان الانذار والاداء والمصادقة على الانذار بالافراغ فالحكم المستأنف جانب الصواب في ذلك ولم يجب بمقبول على ما تمسك به بأنه غير مدين للمستأنف ضده بالواجبات الكرائية التي يطالب بها هذا الاخير، وانه ادى للمستأنف عليه مبالغ الكراء وصل مجموعها 1452000,00 درهم وأن المستأنف عليه لم ينكر وصولات الكراء، وانه يكون الى غاية متم نونبر 2011 قد توصل بفائض من الواجبات الكرائية قدره 1030000,00 درهم، وهو ما عاينته المحكمة التجارية بالدار البيضاء من خلال حكمها رقم 9764 الصادر بتاريخ 12-6-2013 في الملف رقم 15244/15/2012 والذي ادلى به خلال المرحلة الابتدائية، وان مجموع المبالغ الكرائية التي ثبتت توصل المستأنف ضده بها قد تجاوز واستغرق المبلغ المضمن بالانذار، وانه بالرجوع الى منطوق الحكم المستأنف فإنه قضى بالمصادقة على انذار لا وجود له اصلا، والانذار لم يتضمن اي مطالب بافراغه من المحل التجاري ، ملتتمسا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب بطلان الانذار موضوع الدعوى وفيما قضى به من اداء وافراغ وبعد التصدي الحكم من جديد ببطلان الانذار المبلغ له بتاريخ 6-9-2013 وفي المقال المضاد المقدم من طرف المستأنف عليه برفضه مع تحميل هذا الاخير الصائر كاملا، وبصفة احتياطية باجراء خبرة لاقتراح التعويض الكامل المستحق له مع حفظ حقه في التعقيب عليها. وأرفق المقال بنسخة حكم وطى تبليغ.

وبناء على جواب المستأنف عليه المدلى به بواسطة دفاعه بجلسة 16-2-2016، والذي عرض فيه بأن مبلغ الكراء يجب ان يكون مطابقا لقيمة الكراء حسب مساحة المحل والنشاط التجاري الممارس فيه واهمية المكان والمرافق والتجهيزات ، وأنه لم يبادر الى الاداء رغم انذاره وثبت في حقه التماطلا ، وان الدفع بكون السومة غير حقيقية لا يعفي من ثبوت التماطل، وان دفعه بكون مجموع المبالغ الكرائية قد استغرق المبلغ المضمن بالانذار تعوزه الحجة المعتمدة قانونا ، كما ان الانذار جاء وفق ما هو منصوص عليه في الفصل 6 من ظهير 1955 ورتب آثاره القانونية ، ملتتمسا الحكم برد الاستئناف وبعد التصدي الحكم من جديد بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وأنه بعد أن اعتبرت المحكمة القضية جاهزة أصدرت قرارا تحت رقم 1290 بتاريخ 01/03/2016 في الملف عدد 5620/8206/2015 قضى في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.

وبناء على طعن المستأنف بالنقض في القرار الاستئنافي المذكور فأصدرت محكمة النقض قرارا تحت رقم 483/2 مؤرخ في 07/10/2021 في الملف التجاري عدد 1066/3/2/2018 قضى بنقض القرار المطعون فيه و إحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة للبت فيه من جديد طبقا للقانون تبعا للعللة التالية : " حقا لقد صح ما عابه الطاعن على القرار المطعون فيه ذلك أنه نازع من خلال مقاله الرامي إلى بطلان الإنذار ومقاله الاستئنافي في مبلغ السومة الكرائية المضمن في الإنذار المبلغ إليه وأكد بأن السومة الكرائية السارية بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء المبرم بينهما محددة في مبلغ 25000,00 درهم، كما تمسك أمام المحكمة المطعون في قرارها بأن ما ورد

في عقد الكراء من تحديد السومة الكرائية في مبلغ 3000000 درهم خلال السنة الثانية والثالثة من سريان عقد الكراء وتحديدها في مبلغ 33000,00 درهم ابتداء من السنة الرابعة من سريان عقد الكراء مخالف لمقتضيات المادة 2 من القانون رقم 7/3 المتعلق بمراجعة أثمان عقد كراء المحلات المعدة للسكن او الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قضت بأداء الطالب المطلوب بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2011/12/1 إلى متم شهر يونيه كرائية محددة في مبلغ 30000 درهم دون أن تجيب على ما تمسك به الطاعن لما قد يكون لذلك من تأثير على مال قضائها فأتى قرارها مشوبا بانعدام التعليل وغير مرتكز على أساس ومعرضا للنقض "

وبناء على مستنتجات بعد النقض مع مقال رام الى إدخال السنديك في الدعوى المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح فيما يخص مقال إدخال سنديك التسوية القضائية فإنه أثناء جريان هذه الدعوى فتحت في حقه مسطرة التسوية القضائية وذلك بمقتضى الحكم عدد 127 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 4/7/2016 في الملف رقم 2016/8302/108 وأن البين من الحكم المذكور أن المحكمة عينت السيد مصطفى (م.) سنديكًا وكلفته بإعداد الحل الملائم في إطار المادة 579 من مدونة التجارة ، الأمر الذي يلتزم معه تطبيقا لمقتضيات المواد 640 وما يليها من مدونة التجارة إدخال السنديك السيد مصطفى (م.) في هذه الدعوى، وفيما يخص المستنتجات بعد النقض قضت محكمة النقض بنقض قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 1290 الصادر بتاريخ 1/3/2016 في الملف رقم 82062015/5620 ، وأن محكمة النقض ذهبت في قرارها المذكور إلى صحة الدفعات التي استند إليها من خلال مقاله الاستئنافي بشأن السومة الكرائية الواجبة التطبيق بين الطرفين والتي هي 25.000,00 درهم عوض 30.000,00 درهم التي اعتمدها قرار محكمة الاستئناف المبرم ، واعتبرت محكمة النقض أن دفعه لها من تأثير على مآل الحكم في هذه الدعوى، وأن عدم جواب محكمة الاستئناف عليها جعل قرارها مشوبا بانعدام التعليل وغير مرتكز على أساس ومعرضا للنقض وأنه بتمحيص المحكمة لوثائق الملف وخاصة تواصليل الأداء والأحكام السابقة المستدل بهما منه تعزيزا لدفعاته ولمقاله الاستئنافي ستقف على أن السومة الكرائية الحقيقية السارية قانونا بين الطرفين هي 25.000,00 درهم وليس 33.000,00 درهم ، كما زعم بذلك المستأنف ضده ولا 30.000,00 درهم كما ذهب إلى ذلك الحكم الابتدائي المستأنف، وأن قرار محكمة النقض قد حسم أمر السومة الكرائية بنقضه لقرار محكمة الاستئناف التجارية الصادر في هذه القضية بتاريخ 2016/03/01 الأمر الذي يبرر إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق ملتصاته المضمنة بمقاله الاستئنافي، وأنه من جهة ثانية ستلاحظ المحكمة أن الحكم المستأنف قضى برفض طلب بطلان الإنذار وبأدائه للمستأنف ضده مبلغ 570.000,00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2011 إلى غاية متم يونيو 2013 و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له بتاريخ 2010/06/09 وهذا من دون أن يجيب بمقبول على ما تمسك به بأنه غير مدين للمستأنف ضده بالواجبات الكرائية التي يطالب بها هذا الأخير، وأنه بالرجوع إلى الوثائق المستدل بهما من قبله خلال المرحلة الابتدائية وخاصة وصولات الأداء وكذا الحكم السابق الصادر بين الطرفين يلاحظ أنه ومنذ بداية العلاقة الكرائية أدى للمستأنف ضده عدة مبالغ عن الكراء وصل مجموعها 1.452.000,00 درهم وقد أدلى إثباتا لذلك بتواصليل كراء صادرة عن المستأنف ضده وموقعة من طرفه ، وأن هذا الأخير لم يطعن فيها ولم ينكرها ، كما أنه بالرجوع إلى الإنذار السابق الموجه له من المستأنف ضده بتاريخ 5/1/2012 والمدلى به من قبله خلال المرحلة الابتدائية والذي صدر بشأنه الحكم السابق المستدل به من طرفه يلاحظ أن المستأنف ضده أقر من خلال الإنذار المذكور و كذا من خلال الدعوى التي تقدم بها للمصادقة عليه أن مجموع الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته لفائدته منذ بداية العلاقة الكرائية في شتنبر 2006 إلى غاية متم نونبر 2011 هو فقط مبلغ 395.000,00 درهم كما ثبت أيضا أن المحكمة التجارية قضت برفض طلب الأداء والمصادقة على الإنذار المتعلق بالمبلغ المذكور معللة ذلك بأنه أدلى بوصولات أداء ثبت أداء مبلغ 1.425.000,00 درهم كواجب كراء منذ شتنبر 2006 وأنه تبث لها - أي المحكمة - أن المبلغ المؤدى من قبله قد تجاوز المبلغ المضمن بالإنذار ، وأن الأداءات تمت قبل التوصل بالإنذار وأنه بالرجوع المحكمة إلى مذكرة المستأنف ضده مع مقاله الرامي إلى المصادقة على الإنذار الحالي موضوع هذه الدعوى يتضح إقراره بالصفحة الثانية ومن المذكرة المذكورة بأنه قد أدى بالفعل الواجبات الكرائية موضوع الإنذار السابق الذي صدر بشأنه الحكم المتمسك به، وأنه لم يبق بالتالي للدعوى أي أساس قانوني، وبالتالي فإنه بالنظر لكل ذلك وبالنظر لما ثبت من توصل المستأنف عليه منه بمبلغ 1.425.000,00 درهم عن مجموع الواجبات الكرائية فإنه يخصم مبلغ 395,000,00 درهم الذي أكد المستأنف ضده من خلال إنذاره و كذا دعواه السابقين أنه يتعلق بمجموع كراء المدة من فاتح شتنبر 2006 إلى غاية متم نونبر 2011

فإن المستأنف ضده يكون وإلى غاية متم نوفمبر 2011 قد توصل منه بفائض عن الواجبات الكرائية قدره 1.030.000,00 درهم وأن هذا الواقع عاينته وأثبتته المحكمة التجارية بالدار البيضاء من خلال حكمها رقم 9764 الصادر بتاريخ 2013/6/12 في الملف رقم 15244/15/2012 والذي أدلى به خلال المرحلة الابتدائية ، وأنه طبقا لمقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود، فإن الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية تكون حجة على الوقائع التي تثبتها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ ، وأنه وبغض النظر عما ثبت من أن السومة الكرائية الواجبة التطبيق بين الطرفين هي 25.000,00 درهم شهريا وليس 30.000,00 درهم كما ذهب إلى ذلك عن غير صواب الحكم المستأنف فإن ثبوت توصل المستأنف ضده منه إلى غاية متم نونبر 2011 بفائض عن الواجبات الكرائية قدره 1.030.000,00 درهم يجعل في جميع الأحوال إنذار المستأنف ضده الحالي وكذا دعواه الرامية إلى أداء مبلغ 627.000,00 درهم والمصادقة على الإنذار بالإفراغ غير مبنيين على أساس ، إذ خصم مبلغ 627.000,00 درهم المطالب به من طرف المستأنف ضده من مبلغ 1.030.000,00 درهم الذي ثبت أنه توصل به منه ( بعد خصم مبلغ 395.000,00 درهم المطالب من خلال الإنذار والدعوى السابقين ) يلاحظ أن المستأنف ضده وإلى غاية متم يونيو 2013 المذكور بالإنذار والدعوى الحاليين لازال بذمته فائضا عن الواجبات الكرائية قدره : 1.030.000,00 درهم - 627.000,00 درهم = 403.000,00 درهم ، وأنه بالنظر لكون مجموع المبالغ الكرائية التي ثبت توصل المستأنف ضده قد تجاوز واستغرق المبلغ المضمن بالإنذار وكذا بدعوى المستأنف ضده ، وبالنظر لكون هذه الأدعاءات تمت قبل التوصل بالإنذار فإن مطالبة المستأنف ضده بالحكم بأداء واجبات الكراء المدة من فاتح دجنبر 2011 إلى غاية متم يونيو 2013 وبالمصادقة على الإنذار والحكم بإفراغه تبقى عديمة الأساس ، كما أن تسبب الإنذار بالإفراغ بعدم أدائه للواجبات الكرائية المذكورة يبقى هو الآخر غير جدي ، وأن الحكم المستأنف حينما ذهب خلافا لذلك واعتبر أنه لم يدل بما يثبت أداءه للواجبات الكرائية المطلوبة ورتب على ذلك حكمه بأدائه لمبلغ 570,000,00 درهم على أساس سومة شهرية قدرها 30.000,00 درهم والمصادقة على الإنذار بالإفراغ فانه يكون قد جانب الصواب ، كما أنه علاوة على ذلك فإن تعليل الحكم المستأنف بأن الوصولات الكرائية المستدل بها لا تتضمن المدة المتعلقة بما هو تعليل فاسد مادام أن العبرة بمجموع المبالغ المؤداة بالمقارنة مع السومة الكرائية الواجبة التطبيق قانونا بين الطرفين، كما أن هذا التعليل لا يستقيم مع ما ثبت من إقرار المستأنف ضده من خلال الحكم السابق الصادر بين الطرفين من أن الواجبات الكرائية المستحقة لفائده عن المدة من بداية العلاقة الكرائية في فاتح شتنبر 2006 إلى متم نونبر 2011 هو فقط مبلغ 395.000,00 درهم، كما أن الحكم المستأنف بقضائه و تعليله المذكورين يكون قد خرق حجية الحكم السابق والذي أكد أنه ثبت للمحكمة مصدرته أن المبالغ المؤداة من طرفه قد تجاوزت المبلغ المضمن بالإنذار علما بأن المستأنف ضده لم يطعن في الحكم المذكور ، كما أنه من جهة ثالثة فإنه بالرجوع إلى منطوق الحكم المستأنف يلاحظ بأنه قضى بالمصادقة على إنذار لا وجود له أصلا إذ لم يسبق له أن توصل من المستأنف ضده بأي إنذار مؤرخ ب 2010/06/09 ، ثم إنه من جهة رابعة فإن البين أن الإنذار موضوع الدعوى وجه أثناء سريان ظهير 24 ماي 1955 وأن الفصل السادس من الظهير المذكور نص على أنه لا ينتهي العمل بعقود كراء الأماكن الخاضعة لمقتضيات الظهير إلا إذا وجه للمكتري طلب الإفراغ قبل انقضاء العقدة بستة أشهر على الأقل ، وأنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف يلاحظ أن هذا الأخير قضى بالمصادقة على الإنذار وإفراغه بالرغم من تمسك هذا الأخير بأن الإنذار لم يتضمن أيه مطالبة له بإفراغ المحل التجاري ، إذ بالاطلاع على الإنذار موضوع الدعوى يلاحظ أنه وإن تضمن أجل ستة أشهر فان لم يوجه له أي إنذار صريح بإفراغ المحل التجاري داخل الأجل المذكور ، بحيث ورد في الإنذار فقط " فإنه تمنحه أجل ستة أشهر قصد المصادقة على الإنذار بإفراغ من العين المكراة " وأن المصادقة على الإنذار بالإفراغ هي واحدة من الآثار التي ترتبها المحكمة على الإنذار بالأداء ، وبالتالي فإن الإنذار موضوع الدعوى يبقى خاليا من الدعوة الصريحة إلى الإفراغ داخل الأجل الذي حدد ظهير 24 ماي 1955 ، كما أنه من جهة ثانية ستلاحظ المحكمة أن المستأنف ضده وان كان قد ذكر أجل ستة أشهر فإنه لم يحدد للأجل المذكور تاريخا لبدء سريانه الأمر الذي يبقى معه الإنذار المذكور غير مستجيب للشروط التي نص عليها ظهير 24 ماي 1955 ، وقد كان حريا بالحكم المستأنف أن يصرح بطلانه وأنه من جهة أخرى فإن إبطال ونقض محكمة النقض لقرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ 2016/03/01 يرجع بالأطراف والقضية إلى المرحلة ما قبل صدور القرار الاستئنافي المبرم و بالتالي فإن الدعوى لازالت جارية بين الطرفين، وأن البين من الحكم المدلى به رفقته أنه بتاريخ 2016/07/04 فتحت في حقه مسطرة التسوية القضائية كما أن البين من مقتطف الجريدة الرسمية المدلى به رفقته أن الإشعار بالحكم القاضي بفتح مسطرة التسوية القضائية قد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 30 نونبر 2016 ، كما يتبين أيضا من وثائق القضية أن الدين المزعوم الذي يطالب به المستأنف ضده نشأ قبل صدور الحكم القاضي بفتح مسطرة التسوية القضائية، وأن المادة

653 من مدونة التجارة نصت على أنه " يوقف فتح المسطرة ويمنع كل دعوى قضائية يقيمها الدائنون أصحاب ديون نشأت قبل الحكم المذكور ترمي إلى الحكم على المدين بأداء مبلغ من المال أو فسخ عقد لعدم أداء مبلغ من المال كما يوقف ويمنع الحكم كل إجراء من إجراءات التنفيذ يقيمه هؤلاء سواء على المنقولات أو على العقارات وتوقف تبعا لذلك الآجال المحددة تحت طائلة السقوط أو الفسخ" كما نصت المادة 654 على أنه " ، توقف الدعاوى الجارية إلى أن يقوم الدائن المدعي بالتصريح بدينه وتواصل آنذاك بقوة القانون بعد استدعاء السنديك بصفة قانونية لكنها في هذه الحالة ترمي فقط إلى إثبات الديون وحصرها ، ويجب على الدائن المدعي أن يدلي للمحكمة بنسخة من تصريح دينه " ، وأنه لما كان الدين المزعوم من المستأنف ضده يعود إلى ما قبل صدور الحكم بفتح مسطرة التسوية القضائية في حقه فإنه طبقا لما نصت عليه المادتين 686 و 687 من مدونة التجارة كان يتعين على المستأنف ضده أن يصرح بدينه داخل أجل شهرين من تاريخ نشر حكم فتح مسطرة التسوية القضائية بالجريدة الرسمية، وأنه بالرجوع إلى وثائق القضية يلاحظ أن الملف خال مما يثبت تصريح المستأنف ضده بالدين الذي يزعمه وذلك داخل الأجل المنصوص عليه بالمادة 687 من مدونة التجارة، كما أنه لا دليل بالملف على أن المستأنف ضده رفع دعوى السقوط داخل أجل سنة من تاريخ صدور مقرر فتح مسطرة التسوية القضائية، وبالتالي فإنه علاوة على ما أثبتته من أنه غير مدين بالواجبات الكرائية التي يطالب بها المستأنف ضده، فإنه في جميع الأحوال يكون الدين المطالب به قد انقضى بسبب عدم التصريح به من طرف المستأنف ضده وهذا بصريح الفقرة الأخيرة من المادة 690 من مدونة التجارة، وبالتالي فإنه في جميع الأحوال فإنه ينعدم أي أساس لما قضى به الحكم المستأنف من أداء وإفراغ في مواجهته، كل هذا يبرر التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب بطلان الإنذار موضوع الدعوى وفيما قضى به من أداء وإفراغ في حقه وبعد التصدي الحكم من جديد ببطلان الإنذار المبلغ له بتاريخ 2013/9/06 ، وفي المقال المضاد المقدم من طرف المستأنف ضده الحكم برفضه مع تحميل هذا الأخير الصائر كاملا ، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب بطلان الإنذار موضوع الدعوى وفيما قضى به من أداء وإفراغ في حقه و بعد التصدي الحكم من جديد ببطلان الإنذار المبلغ له بتاريخ 6/9/2013 وفي المقال المضاد المقدم من طرف المستأنف ضده الحكم برفضه مع تحميل هذا الأخير الصائر كاملا ، وفيما يخص مقال الإدخال الإشهاد بإدخاله لسنديك التسوية القضائية. وأرفق مذكرته بنسخة من الحكم القاضي بفتح مسطرة التسوية القضائية ومقتطف الجريدة الرسمية .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون .

و بناء على مستنتجات بعد النقض المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والتي أوضح وأنه طبقا للفصل 369 من ق.م.م فإن محكمة الاحالة مقيدة بالنقطة القانونية التي بتت بخصوصها محكمة النقض و هو عدم الإجابة على ما تمسك به بخصوص مخالفة المادة 2 من قانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري مما يدخل في دائرة انعدام التعليل ، وأن هذا الثابت يقتضي مناقشة هذا الجانب من الدعوى المتعلقة بالوسيلة المثارة في المقال الاستئنافي و المتخذة من خرق مقتضيات المادة الثانية المشار إليها أعلاه، و الفصلين 108 و 306 من ق.ل.ع ، وبغض النظر عن أنه لم يتمسك بادعاء خرق المقتضيات القانونية أعلاه في مقاله الافتتاحي الرامي إلى بطلان الانذار و كذا طيلة اجراءات التقاضي أمام محكمة البداية، و لم يثر ذلك إلا ضمن وسائل استئنائه بمقاله الاستئنافي دون أن يتقدم في إطار ملتصقاته الختامية بمقاله الاستئنافي بأي طلب بهذا الخصوص يرمي إلى الأبطال ، وبغض النظر عن كل ذلك فإن الحكم المستأنف لم يخرق أي مقتضى من المقتضيات المتمسك بها ذلك أن عقد الكراء التوثيقي بين الطرفين أبرم بتاريخ 6 مارس 2006 ليبتدئ مفعوله بتاريخ فاتح شتنبر 2006 أي قبل صدور القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان الكراء المنفذ بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.07.134 الصادر بتاريخ 30-11-2007 و المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 13-12-2007 وأنه تبعا للمبدأ الدستوري الذي يقضي بعدم رجعية القوانين أي كما نص على ذلك الدستور بأنه ليس للقانون أثر رجعي فإنه لا يمكن تطبيق القانون المتمسك به الصادر لاحقا على العقد المنشأ قبل صدوره في ظل القوانين التي كانت سائدة قبله علما ان العقد انتج أثره و تم الانصياع إلى مقتضياته بهذا الخصوص اعتبارا من فاتح شتنبر 2007 كما هو ثابت من وصل الكراء المستدل به من طرفه عن شهر شتنبر 2007 و الحامل لمبلغ 30.000 درهم أي قبل صدور القانون المتمسك بالفصل الثاني منه وأنه لا يمكن المساس بالمراكز القانونية التي نشأت و اكتملت واستقرت بمقتضى قانون لاحق، وأن القانون رقم 07.03 المتمسك به نص هو نفسه في المادة التاسعة منه أنه لا يسري إلا على الدعاوى المسجلة بعد نشره بالجريدة الرسمية و الأمر يتعلق بدعاوى المراجعة، و ما دام أن اعتماد السومة الكرائية المحددة في 30000 درهم كان قبل صدور هذا القانون و قبل إقامة الدعوى الحالية فلا مجال للاحتكام بشأن هذه

السومة إلى القانون موضوع النقاش اللاحق لقرارها و استقرارها، وأنه بالتالي لا مجال للتمسك بمقتضيات الفصول 108 و 230 و 306 من ق.ل.ع، ما دام أن ما تم الاتفاق عليه في إطار العقد التوثيقي كان قبل صدور القانون رقم 07.03 و بالتالي لا يمكن إخضاعه لمقتضيات قانون لاحق عليه، علما أنه قبل صدور هذا القانون لم يكن هنالك ما يمنع من إبرام مثل ذلك الاتفاق، و تكون مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع ملزمة للطرفين ما دام أنه لم يكن للقانون المتمسك به في الوسيلة أعلاه و لم يكن هنالك أي مقتضى تشريعي حينذاك يمنع مثل هذا الاتفاق، و يبقى الأمر خاضعا لسلطان الإدارة، علما أن هذه السومة الأخيرة المستقرة - 30000 درهم - هي التي تحدث العقد عن خضوعها للمراجعة كل ثلاث سنوات بنسبة 10 % ، ويتعين لذلك رد الوسيلة لعدم جديتها ، ومن جهة ثانية فإن الطاعن أعاد التمسك بكونه أدى له المبالغ المستدل بوصولاتها و عددها 21 وصلا و مجموعها يفوق المبالغ المتخلدة بذمته منذ بداية العلاقة الكرائية، مستندا في ذلك إلى مضمون الانذار السابق المتوصل به من طرفه بتاريخ 5/1/2012 و الحكم الصادر إثره تحت عدد 9764 ، لكن مضمون هذه الوسيلة مؤسسة على مجرد المغالطة و محاولة التغليب باستثمار خطأ مادي محض لا يمكن بحال الاستفادة منه، و بدءا فإن الطاعن يحاول الاستدلال بحكم يختلف موضوعه عن موضوع نازلة الحال، لأن الحكم رقم 9764 يتعلق بانذار سابق - غير الإنذار الحالي - ينصب على مدة مغايرة للمدة موضوع الإنذار الحالي محرك الدعوى الحالية وأنه بطبيعة الحال فاختلف موضوع الدعويين و سببهما يجعل قرينة قوة الشيء المقضي غير واردة ، وأن مطالبة دفاعه السابق بمبلغ 395.000 درهم كان عن المدة من فاتح شتنبر 2000 إلى غاية متم نونبر 2011 و أشير سواء في الإنذار أو في صحيفة مقال الدعوى التي صدر بشأنها الحكم المستدل به إلى أن السومة الكرائية المعتمدة في الدعوى هي السومة المتغيرة المحددة في 25.000 درهم عن السنة الأولى و بعد انصرامها تتحدد في مبلغ 30.000 درهم ، وأنه لا يمكن تجزئه هذه المعطيات و فصلها عن بعضها و اعتبار أن هناك اقرارا بمبلغ الدين المحدد في المبلغ أعلاه و غض الطرف عن باقي المعطيات من مدة أي عدد الشهور و قدر السومة المطالب بها وأن عملية حسابية بسيطة يتضح منها أن المبلغ الذي يريد الطالب فرضه فرضا و يتعسف في إلزامه به على أساس أنه إقرار قضائي شابه خطأ مادي وأن المدة المطالب بها في المسطرة السابقة عدد شهورها 63 شهرا ، وأن مجموع القيمة الكرائية المقابلة للسنة الأولى أي عن 12 شهرا حسب 25000 درهم هو 300.000 درهم و مجموع القيمة الكرائية المقابلة لباقي المدة من شتنبر 2007 إلى متم نونبر 2011 بسومة 30.000 درهم أي عن 51 شهرا هو 1.530.000 درهم، أي أن المستحق الصحيح عن مجموع المدة موضوع الدعوى السابقة هو ما مجموعه 1.830.000,00 درهم الذي يفوق بطبيعة الحال ما يدفع الطالب بأدائه أي مبلغ 1.452.000,00 درهم وأنه لا اعتداد بالخطأ المادي ، و من تم نص الفصل 414 من ق.ل.ع انه يسوغ الرجوع في الإقرار إذا ثبت أن الحامل عليه هو غلط مادي ، كما نص الفصل 415 من ق.ل.ع على أنه لا يعتد بالإقرار إذا انصب على واقعة مستحيلة استحالة طبيعية أو واقعة ثبت عكسها بأدلة لا سبيل لدحضها ، وكذا اذا ناقضه صراحة من صدر لصالحه ، و العملية الحسابية اعلاه التي لا يمكن المنازعة فيها و المستندة على ثوابت يسلم بها الطرفان من سومة و مدة تدحض الحصيلة التي مرجعها الغلط المادي كما أن الطاعن نفسه ناقض ما ورد في المسطرة السابقة خطأ باعتبار أن مجموع الأداءات التي يستدل بها إنما أداها عن المدد المحصورة والمحددة في وصولات الكراء التي بها ولا يمكن بالتالي أن تتعلق بمدد لاحقة و هو ما اعتمده الحكم الابتدائي أي مضمون الوصولات التي تؤكد كلها أداء الواجبات الكرائية عن المدة من شتنبر 2007 إلى آخر وصل مستدل به عن نصف شهر دجنبر 2010 باعتبار، أن من أدلى بحجة فهو قائل بما فيها، و ينبغي التذكير بأن الحكم السابق رقم 9764 كان قد بت في حدود ما طلب بمقتضى الدعوى الأولى أخذا بعين الاعتبار مقتضيات الفصل 3 من ق.م.م حين أورد أن المبلغ المؤدى تجاوز المبلغ المضمن بالانذار ولم يورد أنه تجاوز المبلغ المستحق الواجب الأداء كما أنه لا محل لإثارة الفصل 418 من ق.ل.ع لأنه يتعلق بالوقائع التي تثبت أمام قضاء لا يتعلق الأمر بطلبات الأطراف و دفعاتهم وأن الفائض الذي يتحدث عنه الطاعن بسوء نية ليس ناتجا إلا عن خطأ مادي، و هو يعلم تمام العلم أنه لم يخضع للإنذار محرك الدعوى الحالية و لم يبرئ ذمته من الواجبات الكرائية سواء بالسومة المستحقة فعلا أو بتلك التي لا ينازع فيها هو ولو أن منازعته غير جدية، وبخصوص ادعاء أن الحكم المستأنف قضى بالمصادقة على انذار لا وجود له أصلا فيغض النظر عن أن الأمر هو مجرد خطأ مادي، فإنه غير مؤثر باعتبار أن موضوع الدعوى يتعلق بانذار وحيد موضوعه الواجبات الكرائية من فاتح دجنبر 2011 إلى متم يونيو 2013 ، و بالتالي فلا لبس في الموضوع ، وبخصوص الادعاء بخرق الفصل 6 من ظهير 24 ماي 55 فذلك غير منتج ذلك أنه بالرجوع إلى الإنذار محرك الدعوى الحالية منه أنه مستهل بعنونه بكونه مقال رام إلى توجيه انذار بالأداء و الافراغ وورد فيه بصفحة الأولى " و حيث إنه أمام هذا الوضع من حقه انذار المكثري بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته و في حالة الامتناع المصادقة على الانذار بالأداء و المطالبة بافراغه هو و من يقوم مقامه " كما ورد في صلب الانذار

"...فإن العارضة تمنحه أجل ستة أشهر قصد المصادقة على الانذار بالافراغ من العين المكراة...." وأنه من سائر تنقيصات الانذار من مستهله إلى منتهاه يتبين أنه يرمي الى المطالبة بالافراغ وتم احترام كل مقتضيات ظهير 24 ماي 55، كما تنبه إلى ذلك الحكم المستأنف، وأنه لا معنى للحديث عن المصادقة على الانذار بالافراغ إلم يكن هذا الانذار فعلا بغاية المطالبة بالافراغ ، وأخيرا بالنسبة لإدخال السنديك والتمسك بمقتضيات تبعات مسطرة التسوية القضائية فإنه يشير إلى أن حكم فتح مسطرة التسوية القضائية في حق المستأنف صدر بتاريخ 4-7-2016 و نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 30 نونبر 2016 أي قبل تقديم طلب النقض بتاريخ 25/4/2018 و مع ذلك لم يتم بإدخال السنديك، وأنه من جهة ثانية فإن الدعوى الحالية و الحكم المستأنف الصادر بشأنها كان قبل صدور حكم فتح مسطرة التسوية ، ملتصقا رد الاستئناف لعدم جديته وتأييد الحكم المتخذ وبقاء الصائر على رافعه.

وبناء على إدلاء المدخل في الدعوى بمذكرة أوضح من خلالها أنه بصفته سنديك التسوية القضائية للتاجر المصطفى (ب.) فإن الديون المصرح بها للسنديك تخص دين الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ودين الخزينة العامة وأن السيد أحمد (ع. ي.) لم يصرح بدينه داخل الأجل المحدد .

وبناء على المذكرة التأكيدية و التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن فتح مسطرة التسوية القضائية كان بتاريخ لاحق على صدور القرار المنقوض، و أن هذا المعطى لم يكن مطروحا، كما لم يطرح على محكمة النقض التي حصرت سبب النقض في النقطة القانونية التي تمت مناقشتها في المستنتجات السالفة، وأن قرار محكمة النقض حسم في كون النقطة الخلافية الوحيدة التي ينبغي على محكمة الموضوع - الإحالة - مناقشتها هي مدى مخالفة عقد الكراء لمقتضيات المادة 2 من القانون رقم 7/3 المتعلق بمراجعة أثمان الكراء، و هو ما ناقشه سلفا و تبين من ذلك عدم مخالفته استنادا إلى مبدأ عدم رجعية القوانين، وأن قرار محكمة النقض بذلك أففل الباب أمام إدخال طرف جديد في الدعوى أو اعتماد معطيات واقعية لم تكن قائمة قبل صدور القرار المنقوض ويكون إدخال السنديك أمام محكمة الإحالة بعد النقض غير مقبول شكلا، ومن جهة ثانية فإن الأمر في النازلة يتعلق كذلك بواقعة مادية و قانونية في آن واحد هي تحقق المطل بالنسبة للمستأنفة على نحو ما هو ثابت من مکتوباته السابقة خلال كل مراحل التقاضي، وليس من شأن مسطرة التسوية أن تؤثر في هذا الجانب، كما أن التصريح و إدخال السنديك إنما يهم الأداء المالي دون الواقعة المتحققة أعلاه ، ملتصقا بالحكم وفق مکتوباته، وأرفق مذكرته بصورة قرار محكمة النقض عدد 2/642 .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أنه كان قد أنشأ المدرسة موضوع الدعوى سنة 1996 بعد تقاعده و الحصول على الترخيص و تولى بنفسه إدارتها موظفا تجربته الطويلة في حق التعليم كأستاذ و ناظر و مدير لإحدى أكبر ثانويات الدار البيضاء - ثانوية الخوارزمي - ثم نائبا لوزارة التربية الوطنية و مفتشا عاما لها، و لاقت المدرسة بذلك إقبالا و نجاحا جيدين وأن المستأنف السيد مصطفى (ب.) اكرت مدرسة مجاورة ثم بدأ يساومه من أجل ضم مدرسته و يغريه بعقد مطمئن و وعود و ضمانات موثوقة إلى أن استجاب له فأكرى له المدرسة بأثاثها و تجهيزاتها المدرسية و الإدارية و بأطرها و مستخدمياتها، و ذلك بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 6 مارس 2006 ، وأنه تم الاتفاق على تحديد السومة الكرائية في مشاهرة محددة في 30000 درهم غير أنه مراعاة لصعوبات البداية فقد تقرر تخفيضها في السنة الأولى إلى 25000 درهم على أن تعود إلى أصلها في السنة الثانية أي 30000 درهم ، و هذه السومة هي التي سيتم مراجعتها كل ثلاث سنوات بنسبة 10% ، كما تحمل المكتري بالأطر و المستخدمين المشار إليهم بهوياتهم و صفاتهم في العقد، كما تم تضمين العقد اتفاقا خاصا بشأن الشرط الفاسخ في حالة الإخلال بأداء و اجب الكراء أو بالشروط المضمنة بالعقد ، وأنه ما لبث أن بدأ المستأنف يماطل في أداء المستحقات و يخل بينود العقد، فتراكمت الديون و مستحقات الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي التي لم يكن يؤديها كذلك، و اضطر سنة 2013 إلى تسديد أكثر من 700000 درهم إلى مصلحة الضرائب رغم عدم استفادته من واجبات الكراء و هو ما كلفه تفويت عقار له و اقتراض مبلغ تكميلي ، وأن الثوابت أعلاه اضطرته للجوء إلى القضاء و انتهى الأمر بتنفيذ الافراغ بتاريخ 9-8-2017 حسب الثابت من محضر الافراغ المؤرخ في 9-8-2017 ليستعيد المدرسة في وضعية جد مزرية و متردية بعد أن كان سلمها للمستأنف في حالة جيدة و برونق داخلي و خارجي و تجهيزات مدرسية و إدارية متكاملة و حديثة فعات فيها خرابا ونهبها متعمدين ، و حول التصريح و اثبات الدين و حصر مبلغه فإنه تبعاً لإشعار المحكمة تقدم إلى السنديك بتصريح بالدين ، و من الثابت من المناقشة السابقة بمستنتجاته بعد النقض المدلى بها بجلسة 26/1/2022 رغم محاولة استثمار غلط مادي أن

المستأنف مدين بواجبات الكراء ابتداء من فاتح دجنبر 2011 ، وأن من الثابت أن السومة الكرائية باتفاق الطرفين محددة في مبلغ 30000 درهم ، و لا يمكن مواجهة هذا الاتفاق الذي هو شريعة المتعاقدين بنص قانوني لاحق عليه تبعا لمبدأ عدم رجعية القوانين ، كما تمت مناقشة ذلك سلفا في المستنتجات ويكون مجموع المتخذ بذمة المستأنف الثابت محصور عن المدة من فاتح دجنبر 2011 إلى غاية 9-8-2017 تاريخ الافراغ في 30000 درهم × 69 شهرا = 2.070.000,00 درهم ، ملتصقا بالحكم وفق مذكرتيه السابقتين والإشهاد له بالتصريح بدينه والقول بأن الدين الثابت عن واجبات الكراء من فاتح دجنبر 2011 إلى 9-8-2017 منحصر في مبلغ 2.070.000,00 درهم مع ما يترتب عن ذلك من عواقب قانونية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أنه من جهة أولى فإن المستأنف ضده لم يدل بمآل التصريح بالدين الذي أدلى به رفقة مذكرته موضوع هذا التعقيب ، وأنه من جهة ثانية يلاحظ من خلال بيان التصريح بالدين المستدل به من المستأنف ضده أن هذا الأخير لم يصرح بالدين موضوع هذه الدعوى داخل الآجال المنصوص عليها من خلال المادتين 686 و 687 من مدونة التجارة ، كما لم يثبت من وثائق المستأنف ضده أنه مارس دعوى رفع السقوط المنصوص عليها وعلى أجلها بالمادة 690 من مدونة التجارة ، و بالتالي فإن دين المستأنف ضده الذي قضى به الحكم المستأنف يكون قد انقضى وهذا بصريح الفقرة الأخيرة من المادة 690 من مدونة التجارة، و بالتالي لم يبق أي أساس لما قضى به الحكم المستأنف من أداء في مواجهته ، وأن باقي الدفع التي عرضها المستأنف ضده لا أساس لها وليس لها أي تأثير على قرار محكمة النقض القاضي بالنقض والإحالة ، ملتصقا بالحكم وفق المستنتجات ووفق المقال الاستثنائي المقدم من طرفه.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 14/7/2022 و القاضي بإجراء بحث وفق المدون بمحضر الجلسة .

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أنه تبين من تصريحاته و المستأنف ضده أن استئنائه مرتكز على أساس وأكد المستأنف ضده أنه كان يتوصل منه بواجبات الكراء لم يحل بعض أجل أدائها وهذا يبرر اختلاف المبالغ المضمنة بنواصيل الكراء التي عرضتها عليه المحكمة بجلسة البحث وأكد أنها صادرة عنه، وأنه تبين بالنظر للمبالغ التي أداها للمستأنف ضده وبالنظر لما ثبت من خلال الحكم الابتدائي عدد 9764 الصادر بتاريخ 12/06/2013 في الملف رقم 2012/15/15244 والذي يعتبر حجة على الوقائع المضمنة به طبق للفصل 418 من ق ل ع ، وبالنظر لما ثبت من خلال قرار محكمة النقض القاضي بموضوع هذه القضية من أن السومة الكرائية الشهرية الواجبة التطبيق هي 25.000,00 درهم فإن المستأنف ضده يبقى غير مدين له بالمبالغ المضمنة بالإنداز موضوع الدعوى ، إذ بالرجوع إلى الوثائق المستدل بها منه والتي لم يطعن فيه المستأنف ضده مقبول سيلاحظ على أنه أدى للمستأنف ضده عدة مبالغ عن الكراء منها ما ثبت بواسطة تواصل كراء أكد المستأنف ضده بجلسة البحث أنها صادرة عنه ووصل مجموع المبالغ الثابتة بالوصلات إلى 1.452.000,00 درهم، كما أنه بالرجوع إلى الإنداز السابق الموجه له من المستأنف ضده بتاريخ 5/1/2022 والمدلى به من قبله خلال المرحلة الابتدائية والذي صدر بشأنه الحكم السابق المستدل به من طرفه يلاحظ أن المستأنف ضده أقر من خلال الإنداز المذكور وكذا من خلال الدعوى التي تقدم بها للمصادقة عليه أن مجموع الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته لفائدته منذ بداية العلاقة الكرائية في شتنبر 2006 إلى غاية متم نونبر 2011 هو فقط مبلغ 395.000,00 درهم ، كما ثبت أيضا أن المحكمة التجارية قضت برفض طلب الأداء والمصادقة على الإنداز المتعلق بالمبلغ المذكور معللة ذلك بأنه أدلى بوصلات أداء تثبت أداء مبلغ 1.425.000,00 درهم كواجب كراء منذ شتنبر 2006 وأنه ثبت لها - أي المحكمة - أن المبلغ المؤدى من قبله قد تجاوز المبلغ المضمن بالإنداز وان الأداءات تمت قبل التوصل بالإنداز، وأنه بالرجوع إلى مذكرة المستأنف ضده مع مقاله الرامي إلى المصادقة يلاحظ الإنداز الحالي موضوع هذه الدعوى ستقف على إقراره بالصفحة الثانية من المذكرة المذكورة بأنه قد أدى بالفعل الواجبات الكرائية موضوع الإنداز السابق الذي صدر بشأنه الحكم المتمسك، به وأنه لم يبق بالتالي للدعوى أي أساس قانوني، وبالتالي فإنه بإضافة مبلغ 395.000,00 درهم الذي أقر المستأنف ضده أنه قد أداه لفائدته وأنه يتعلق بالمدة من شتنبر 2006 إلى نونبر 2011 إلى مبلغ 1.425.000,00 درهم الذي ثبت توصل المستأنف ضده به من خلال تواصل الكراء التي استدلت بها وعرضت عليه بجلسة البحث وأقر بما فإن مجموع المبالغ التي يكون المستأنف ضده قد توصل بها منه تكون هي 395.000,00 درهم + 1.425.000,00 درهم = 1.820.000,00 درهم ، وأنه بالنظر إلى أن السومة الكرائية السارية قانونا بين الطرفين هي 25.000,00 درهم فإن مبلغ

1.820.000,00 درهم يكون قد استغرق المبالغ التي يطالب بها المستأنف ضده من خلال الإنذار والمقال موضوع هذه الدعوى علما بأن المستأنف ضده أكد خلال البحث أنه كان يتوصل منه بمبالغ مختلفة عن واجبات الكراء بالرغم من عدم حلولها، وأنه بإضافة ما ذكر أعلاه إلى باقي الدفوعات الوجيئة التي تمسك بها من خلال مقاله الاستئنافي ومن خلال مستنتاجاته بعد النقض ومذكرته التعقيبية وخاصة ما ثبت من عدم تصريح المستأنف ضده بالدين الذي يزعمه من خلال هذه الدعوى داخل الآجال المنصوص عليها من خلال المادتين 686 و 687 من مدونة التجارة وعدم ممارسته لدعوى رفع السقوط المنصوص عليها وعلى أجلها بالمادة 690 من مدونة التجارة و بالتالي انقضاء الدين المزعوم في جميع الحالات بسبب عدم التصريح به طبقا لما نصت عليه صريح الفقرة الأخيرة من المادة 690 من مدونة التجارة فإنه في جميع الأحوال لم يبق أي أساس لما قضى به الحكم المستأنف في مواجهته، ملتصقا رد دفوعات المستأنف ضده لعدم ارتكازها على أساس مع الاستجابة والحكم وفق مستنتاجاته ووفق مقاله الاستئنافي .

و بناء على المذكورة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المحكمة أمرت بإجراء بحث وتم الاستماع الى إفادة الطرف بحضور دفاعهما في حين تخلف السنديك رغم التوصل وبعد أن أفضى كل طرف بالوقائع او بعض ملابسات القضية من وجهة نظره، تبين أن المستأنف السيد مصطفى (ب.) توقف عن أداء واجبات الكراء منذ بداية سنة 2011 أي يناير 2011 وأكد أنه يتوصل بوصولات كراء عن الواجبات الكرائية التي أداها، و آخر وصل كرائي أدلى به يتعلق بأداء نصف وجيبة كراء شهر دجنبر 2010 حسب سومة كرائية قدرها 30000 درهم وأكد فعلا أنه لم يعد يتوصل بواجبات الكراء منذ بداية سنة 2011 " يناير 2011 " وأن المدة من منتصف دجنبر 2010 إلى متم نونبر 2011 كانت مشمولة بالدعوى التي صدر بشأنها الحكم رقم 9764 بتاريخ 12-6-2013 في الملف عدد 2012/15/15244 و التي موضوعها واجبات كراء المدة من فاتح شتنبر 2006 إلى متم نونبر 2011 وأن هذه الدعوى تم الاستدلال بها بوصولات الكراء و عددها 21 وصلا هي نفسها التي يتم الاستدلال بها في الدعوى الحالية رغم أنها تهتم المدة موضوع الدعوى السابقة المشار إليها أعلاه، وأن الجدير بالذكر أن الانذار محرك الدعوى السابقة شابه غلط مادي بخصوص احتساب الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها وأن الاحتساب الصحيح للواجبات الكرائية موضوع الدعوى السابقة هو كالتالي : عن السنة الأولى من مدة العقد أي من 1 شتنبر 2006 إلى متم غشت 2007 حسب السومة الكرائية 25000 درهم: 25000 درهم × 12 شهرا = 300.000,00 درهم ، ومن أكتوبر 2007 إلى نونبر 2011 حسب السومة الكرائية 30000 درهم 30000 درهم × 50 شهرا = 1.500.000,00 درهم أي ما مجموعه: 300.000,00 درهم + 1.500.000,00 درهم = 1.800.000,00 درهم، وهو ما يفوق مجموع مبلغ وصولات الكراء المستدل بها في الدعوى السابقة، خلاف ما نحى إليه المستأنف باستثمار الغلط المادي في الحساب الذي شاب الإنذار الأول وأن الحكم الابتدائي رقم 9764 الذي قضى برفض الطلب باعتبار أن المبلغ المؤدى من طرف المكترى تجاوز المبلغ المضمن بالانذار و أن الأداءات قد تمت قبل التوصل به لا يمكن الاحتجاج به في الدعوى الحالية ولا يكتسب حجية و قوة الشيء المقضي به بخصوص موضوعها للأسباب التالية أن الدعوى الحالية تتعلق بمدة مغايرة للمدة موضوع الدعوى السابقة و بذلك ينتفي أحد أهم شروط الفصل 451 من ق.ل.ع أنه طبقا لنفس الفصل فإن القوة لا تثبت إلا لمنطوق الحكم، كما أن ما ورد بحديثاته من كون أن المبلغ المؤدى يتجاوز المبلغ المضمن بالانذار ينحصر حكمه على الإنذار المعيب الذي شاب احتساب واجبات كراء المدة المضمنة فيه غلط مادي في الحساب ليس إلا ، وأن العبرة بالمدة و بالاحتساب الصحيح لمقابلها من واجبات الكراء، وأنه كذلك لا مجال للاستدلال بوصولات كراء تتعلق بمدة سالفة ليست موضوع الدعوى الحالية مما يستوجب استبعادها وبخصوص السومة الكرائية الواجبة و المستحقة الأداء، و هي النقطة القانونية التي انبنى عليها قرار محكمة النقض فمن الثابت أن القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان الكراء نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 13-12-2007 أخذنا بنظر الاعتبار مقتضيات المادة 9 منه، في حين أن عقد الكراء موضوع الدعوى أبرم قبل ذلك و أنتج أثره بهذا الخصوص اعتبارا من شهر شتنبر 2007 حسب الثابت من نفس الوصولات المستدل بها من طرف المستأنف أي أن نفاذ العقد بهذا الخصوص كان قبل صدور القانون أعلاه، وأخذنا بنظر الاعتبار للثوابت أعلاه فإن واجبات الكراء المتخلدة بزمة المستأنف موضوع هذه الدعوى هي تلك التي تم التصريح بها للسنديك حسب التفصيل الوارد ببيان التصريح بدين المدلى وأنه تبعا لذلك يؤكد مضمون كل مكتوباته السالفة، كما يدلي رفقته برخصة فتح المؤسسة التعليمية الخاصة في اسمه، تأكيدا لمضمون مذكرته المدلى بها بجلسة 20/04/2022 ، ملتصقا الحكم وفق مكتوباته السالفة. وأرفق مذكرته برخصة بفتح مؤسسة تعليمية خاصة.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 6/10/2022 حضر نائبا الطرفين وأدليا بمذكرتين بعد البحث فتقرر حجز القضية

## محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إنه وبعد أن تقدم المستأنف بالطعن في الحكم الابتدائي القاضي بالأداء و الإفراغ ورفض الطلب الأصلي صدر قرار عن هذه المحكمة قضى بتأييد الحكم المذكور و الذي كان محل طعن بالنقض من طرف الطاعن على اثره قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون بعلته "حقا لقد صح ما عابه الطاعن على القرار المطعون فيه ذلك أنه نازع من خلال مقاله الرامي إلى بطلان الإنذار ومقاله الاستئنافي في مبلغ السومة الكرائية المضمن في الإنذار المبلغ إليه وأكد بأن السومة الكرائية السارية بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء المبرم بينهما محددة في مبلغ 25000,00 درهم، كما تمسك أمام المحكمة المطعون في قرارها بأن ما ورد في عقد الكراء من تحديد السومة الكرائية في مبلغ 30000 درهم خلال السنة الثانية والثالثة من سريان عقد الكراء وتحديدها في مبلغ 33000,00 درهم ابتداء من السنة الرابعة من سريان عقد الكراء مخالف لمقتضيات المادة 2 من القانون رقم 7/3 المتعلق بمراجعة أثمان عقد كراء المحلات المعدة للسكنى او الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي إلا أن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه قضت بأداء الطالب للمطلوب بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2011/12/1 إلى متم شهر يونيه كرائية محددة في مبلغ 30000 درهم دون أن تجيب على ما تمسك به الطاعن لما قد يكون لذلك من تأثير على مآل قضائها فأتى قرارها مشوبا بانعدام التعليل وغير مرتكز على أساس ومعرضا للنقض "

وحيث إنه طبقا للفصل 369 من ق م ق م فإن محكمة الاستئناف مقيدة بالنقطة القانونية التي بنت بخصوصها محكمة النقض والتي هي في نازلة الحالة عدم الاجابة على ما تمسك به الطاعن بخصوص مخالفة المادة 2 من قانون 07.03 مما يجعله مشوبا بانعدام التعليل .

وحيث إنه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين الذي يعد تشريعهما قبل أي تشريع آخر تبين أنه ابرم بتاريخ 6/3/2006 ليبتدئ مفعوله بتاريخ 1/9/2006 أي قبل صدور قانون 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة اثمان الكراء المنفذ بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.07.134 الصادر بتاريخ 30/11/2007 والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 13/12/2007 ، ولأن العقد المذكور اتفق طرفاه على جعل السومة الكرائية للسنة الأولى في مبلغ 25000 درهم وجعلها في حدود 30000 درهم خلال السنتين الثانية و الثالثة ، وأن أداء المكتري للسومة المذكورة سيبتدأ من 1/9/2006 وأن الثابت من تواصيل الكراء المدلى بها من طرف الطاعن نفسه أنه تم تفعيل المقتضيات المذكورة لا سيما السومة الكرائية إذ تم بداية الأداء بسومة 25000 درهم بدءا من 1/9/2006 وبسومة 30000 درهم بدءا من 1/9/2007 و هي السومة التي استمر الأداء بها الى غاية نونبر 2010 ، ولأن تفعيل الأداء بسومة 30000 درهم تم بإرادة المستأنف وقبل دخول قانون 07.03 حيز التنفيذ و الذي كان في دجنبر 2007 وبالتالي فإنه لا مجال للتمسك بمقتضيات المادة 2 منه عملا بالمبدأ الدستوري الذي يقضي بعدم رجعية القوانين، سيما وأن المستأنف ارتضى الأداء بالسومة على الشكل المذكور و تم الأداء بها قبل دخول القانون المتعلق بمراجعة أثمان الكراء حيز التنفيذ وبالتالي فقد أصبح الأداء بالسومة التي تم تفعيلها قبل صدور القانون أعلاه حقا مكتسبا ، سيما وأن قانون 07.03 قد نص في المادة 9 منه على أنه لايسري إلا على الدعاوى المسجلة بعد نشره بالجريدة الرسمية ، فالأمر لا يتعلق بمراجعة للكراء بصفة انفرادية تمت بعد صدور القانون المذكور لأنه لايمكن المساس بالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت و استقرت بمقتضى قانون لاحق، ومادام أن اعتماد السومة المحددة في 30000 درهم كان قبل صدور القانون أعلاه وقبل اقامة الدعوى الحالية فلا مجال للاحتكام بشأن هذه السومة لقانون 07.03 اللاحق لإقرارها كما أنه لا مجال للتمسك بمقتضيات الفصول 108 و 230 و 306 من ق ل ع مادام أن ما تم الاتفاق عليه بشأن سومة 30000 درهم كان قبل صدور القانون أعلاه حيث لم يكن هناك ما يمنع من ابرام مثل ذلك الاتفاق ولم يكن اي مقتضى قانوني يمنع ذلك الاتفاق و الذي يبقى خاضعا لسلطان الإرادة ، مما يبقى اعتماد سومة 30000 درهم ابتداء من 1/9/2007 وهو الواجب احتسابه للقول بحصول الأداء للكراء من عدمه ، ولأنه وبالرجوع الى تواصيل الكراء المستدل بها من طرف الطاعن نفسه تبين أنها تتعلق بأداء الكراء عن المدة من 1/9/2006 الى غاية النصف من دجنبر 2010 بسومة 25000 درهم بدءا من 1/9/2006 وبسومة 30000 درهم بدءا من 1/9/2007 ولأن الواجب عن هذه المدة بحسب السومتين أعلاه هو مبلغ 1485000 درهم الى

غاية النصف من دجنبر 2010 والحال أن مجموع المبالغ موضوع التواصيل الكرائية هو 1425000 درهم ، ولأن الإدلاء بأخر وصل يبقى قرينة على حصول الأداء السابق فإنه تبعا لذلك يبقى ما تم أدائه حسب الثابت من التواصيل المستدل بها يمثل الكراء عن المدة السابقة عن النصف من دجنبر من سنة 2010 وبالتالي فلا مجال للقول بأن المستأنف عليه قد توصل بأكثر مما هو واجب أدائه بموجب العقد الذي تم قبول وتفعيل سوميته 25000 و 30000 درهم قبل دخول القانون 07.03 حيز التنفيذ، مما يبقى ما أثاره الطاعن بهذا الخصوص غير منتج في طعنه ويتعين رده، ولأن المبلغ الذي بقي ثابتا عن المدة المطلوبة هو 570000 درهم.

وحيث إنه وبعد صدور القرار الاستئنافي الذي تم نقضه تبين أنه وبتاريخ 4/7/2016 صدر حكم تحت عدد 127 قضى بفتح مسطرة التسوية القضائية في حق المستأنف والذي تمسك بأن المستأنف عليه لم يصرح بالدين موضوع الدعوى داخل الآجال المنصوص عليها من خلال المادتين 686 و 687 من م ت ، كما لم يثبت أنه مارس دعوى رفع السقوط المنصوص عليها وعلى آجالها بالمادة 690 من نفس القانون وأن دين المستأنف عليه يكون قد انقضى بصريح الفقرة الأخيرة من هذه المادة.

وحيث إنه يشترط لاعتبار الدعوى جارية أن تكون الدعوى ذات الصلة بتحديد الدين المصرح به معروضة بتاريخ فتح مسطرة الانقضاء أو التسوية القضائية أو التصفية القضائية على أنظار قضاء الموضوع الذي لم يفصل فيها بعد بحكم نهائي، وأنه بمجرد فتح المسطرة توقف الدعاوى الجارية عملا بالمادة 687 من نفس القانون الى أن يقوم الدائن بالتصريح بدينه و تواصل آنذاك بقوة القانون بعد استدعاء السنديك بصفة قانونية، وأن محكمة الموضوع ليس من صلاحيتها النظر في المنازعة بشأن التصريح بالدين وخصوصا عدم احترام الدائن لأجل التصريح بالدين و تقتصر رقابتها على إدلاء الدائن بنسخة من تصريح بدينه و لئن كانت هذه الأخيرة هي التي تتولى حصر الدين بعد ثبوته و ليس للقاضي المنتدب الذي يعرض عليه تحقيق نفس الدين سوى معاينة وجود دعوى جارية عملا بالمادة 729 من مدونة التجارة إلا أنه قبل أن يقرر ذلك فهو يتأكد من كون الدين المعروض عليه في إطار مسطرة التحقيق قد تم التصريح به داخل الآجال القانونية سيما وأن القانون رقم 73.17 أتى بعدة مستجدات بخصوص التصريح بالديون ومنها ما ورد في المادتين 719 و 720 من مدونة التجارة ، إذ تنصان على أن السنديك يشعر الدائنين المعروفين لديه و كذا المدرجين بالقائمة المدلى بها من طرف المدين ، وأنه يجب تقديم التصريح بالديون داخل أجل شهرين ابتداء من تاريخ الاشعار المنصوص عليه في المادة 719 السالفة الذكر بالنسبة للدائنين المدرجين بالقائمة وكذا المعروفين لدى السنديك وأن عدم التصريح داخل الآجال لا يترتب عنه بصفة فورية انقضاء الدين اذ بإمكان الدائن سلوك دعوى رفع السقوط وهذا معطى آخر يغل يد قضاء الموضوع في ترتيب الآثار القانونية عند عدم التصريح بالدين داخل الأجل القانوني أو بالأحرى البحث في صحة التصريح بالدين ويبقى بالتالي السبب المتخذ من التصريح بالدين خارج الأجل القانوني غير وجيه.

وحيث إن الثابت من نسخة الحكم المدلى بها و المشار الى مراجعه أعلاه أن المستأنف قد فتح في حقه مسطرة التسوية القضائية بالتاريخ أعلاه ، وأن دعوى الأداء والإفراغ وكذا دعوى البطلان و اللتين صدر فيهما الحكم المطعون فيه قد تم رفعها بتاريخ سابق عن صدور الحكم القاضي بفتح مسطرة التسوية ، وبما أن الأمر يتعلق بدعوى جارية فإن الحكم القاضي بالأداء والإفراغ يتعارض مع مقتضيات المادة 686 من مدونة التجارة ، إذ أنه وفق حكم فتح مسطرة لتسوية القضائية للدعاوى التي يقيمها الدائنون بديون نشأت قبل صدور الحكم المذكور يرمي إلى الحكم على المدين بأداء مبلغ من المال أو فسخ عقد لعدم أداء مبلغ من المال يشمل جميع الدعاوى بما فيها تلك المتعلقة بإفراغ محل تجاري لعدم أداء واجبات الكراء سبق أن توصل المكثري بإنذار بشأنها قبل فتح مسطرة التسوية القضائية ، ولما كان الثابت أن المستأنف عليه قد صرح بالدين لدى السنديك وأدلى بنسخة منه و أن الاستئناف أقيم بحضور السنديك وان الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه تدخل ضمن الدعاوى الجارية واعتبارا للأثر الناشر للاستئناف فإن موجبات المادة أعلاه تكون متوفرة ، الشيء الذي يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بحصر الدين وثبوته في حدود المبلغ المدون بمنطوق القرار وبعدم قبول باقي الطلبات.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا و حضوريا:

تأسيسا على قرار محكمة النقض

في الشكل : بقبول الاستئناف ومقال الادخال .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بحصر الدين وثبوته في مبلغ 570000 درهم وبعدم قبول باقي الطلبات و جعل الصائر بالنسبة.