

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5438
Date de décision 20241107	N° de dossier 2024/8219/537	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Arrêt des poursuites individuelles, Entreprises en difficulté		Mots clés Taxe sur les services communaux, Redressement judiciaire, Loyers impayés, Irrecevabilité de la demande, Fixation de la créance locative, Dépôt de garantie, Déclaration de créance, Bail commercial, Arrêt des poursuites individuelles, Action en résiliation, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les effets de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre du preneur sur une action en cours visant au paiement de loyers et à la résiliation du bail commercial. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés de loyers et de la taxe de services communaux mais avait rejeté la demande de résiliation du bail ainsi que la demande reconventionnelle du preneur en dommages-intérêts. La question soumise à la cour portait sur l'admissibilité des demandes du bailleur après la survenance de la procédure collective. Au visa des articles 686 et 687 du code de commerce, la cour rappelle que le jugement d'ouverture suspend toute action individuelle tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une telle somme. Elle en déduit que les demandes en résiliation du bail et en paiement de dommages-intérêts pour retard, formées par le bailleur, deviennent irrecevables. La cour retient que l'action se poursuit, après déclaration de la créance au passif, aux seules fins de constater l'existence de la créance et d'en arrêter le montant. Par ailleurs, la cour écarte la demande reconventionnelle du preneur, faute de preuve d'un lien de causalité entre le vice affectant le local loué et le retard dans l'obtention d'une autorisation administrative. En conséquence, la cour infirme partiellement le jugement entrepris, déclare irrecevables les demandes en résiliation et en dommages-intérêts, arrête le montant de la créance locative au passif de la procédure, et confirme le rejet de la demande reconventionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف ياسين (إ.) أصالة عن نفسه ونيابة عن السيدة مونية (م.) ومن معها بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/12/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3057 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/09/2023 في الملف عدد 972/8207/2023 والذي قضى في الطلبات مجتمعة الاصلية والاضافية والمضاد في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي مبلغ 167.500 درهم عن المتبقي من واجبات كراء المحل التجاري الكائن بشارع برقوق محج الرباط حي الرياض قطاع 6-18 رقم 2 السويسي الرباط خلال المدة من 01/12/2022 الى ماي 2023 ومبلغ 97.150,00 درهم عن واجبات ضريبة النظافة خلال المدة من 02/11/2020 الى مارس 2023 الكل مع النفاذ المعجل، ومبلغ 10.000 درهم كتعويض عن التماطل، وبتحميلها الصائر بحسب المحكوم به ورفض الباقي.

وبناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة س.م. بواسطة نائبيها المسجل و المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 19/01/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم ذي المراجع أعلاه.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقالين الاستئنافيين قدما وفق الشروط المتطلبة قانونا فهما مقبولين شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد ياسين (إ.) أصالة عن نفسه ونيابة عن السيدة مونية (م.) ومن معها تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/03/2023 عرض من خلاله ان المدعى عليها تعتمر المحل التجاري على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 33.500,00 درهم، وأنها تخلفت عن أداء واجبات الكراء وضريبة النظافة رغم انذارها، ملتصا بالحكم عليها بادائها مبلغ 134.000,00 درهم عن واجبات الكراء المدة من 01/12/2022 الى مارس 2023 و مبلغ 97.150.00 درهم واجبات ضريبة النظافة خلال المدة من 02/11/2020 الى مارس 2023، ومبلغ 10.000,00 درهم كتعويض عن التماطل، وبالمصادقة على الانذار المبلغ اليها بتاريخ 15/02/2023 وبفسخ عقد الكراء الرابط بينهما وبافراغها من المحل المكترى هي ومن يقوم مقامها او باذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر ، مرفقات مقالهم بانذار ومحضر تبليغه وعقد كراء.

وبناءً على جواب المدعى عليها بواسطة نائبيها جاء فيها ان نمتها خالية من الواجبات الكرائية المطلوبة ، ذلك انه سبق لها وان مكنت الطرف المكري من تسبيق شهرين من الكراء، وانه بإمكانه خصم هذا المبلغ من واجبات الكراء المطلوبة، وبخصوص الشهر الثالث فانه سبق وان قامت بعرضه وايداعه لفائدتهم، وبخصوص ضريبة النظافة فانها غير ملزمة بأدائها ، وان هذه الضريبة الغيت بموجب

القانون 06-47 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية الصادر بتاريخ 30/11/2007 ، كما ان المدعين لم يثبتوا أداءها للإدارة المعنية حتى يتم المطالبة باسترجاعها، هذا فضلا على ان العقد نص على اعفاء المكترية من أداء الكراء خلال المدة من 02/11/2020 الى 15/01/2021 ، وارفقت جوابها بمحضر عرض عيني ووصل إبداع واجبات كراء.

وبناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه المرفق بطلب إضافي مؤداة عنه الرسوم القضائية التمس من خلاله الحكم له بواجبات كراء الاشهر الموالية للاشهر المطلوبة أعلاه وهي شهري ابريل وماي والتي وجب فيهما مبلغ 6700,00 درهم مع النفاذ المعجل والصائر ، مرفقا مذكرته بوكالة التقاضي.

وبناء على تعقيب المدعي عليها المرفق بطلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية اكدت فيه سابق كتاباتها وفي الطلب المضاد أنها لم تستطع الانتفاع بالعين المكتراة جراء خطأ المكرون الذين قاموا بكراء المحل وبه سدة غير مرخصة، مما تعذر عليها استغلال المحل بسبب رفض السلطات المعنية تسليمها الترخيص باستغلال المحل وهو الوضع الذي استمر زهاء السنة الى غاية 20 يناير 2022، وهو ما يجعل الطرف المكري مخلا بالتزامه القانوني المنصوص عليه في الفصل 643 من ق ل ع وهو ما يستتبع قيام مسؤوليته عن الضرر اللاحق بها، ملتزمة الحكم لها بتعويض مسبق قدره 5000 درهم مع الامر باجراء خبرة لتحديد الضرر اللاحق بها جراء عدم استغلال المحل وتحميل المدعي الاصلي الصائر. مرفقة مذكرتها بطلب ترخيص بإصلاح محل، وقرار الترخيص.

وبناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه جاء فيه انه لا دليل بالملف على ان الطرف المكري كان وراء حرمان المدعي عليها من استغلال المحل او على ان السدة المنشأة بالمحل غير مرخص لها أو على ان هذا الامر عرقل عملية الترخيص، فضلا على ان المدعي عليها كانت تستغل المحل خلال المدة من تاريخ ابرام عقد الكراء الى تاريخ تقديم الدعوى الحالية وهي المدة التي لم تكن موضوع مطالبة قضائية، ملتتمسا الحكم برد دفعات المدعي علها والحكم وفق طلبها الاصلي والاضافي و برفض الطلب المضاد .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد ياسين (إ.) أصالة عن نفسه ونيابة عن السيدة مونية (م.) وجاء في أسباب استئنائه أنه من المقرر فقها وقضاء وإستنادا للقاعدة المعمول بها ضرورة التزام القاضي بدراسة وسائل الدفاع المقدمة من طرف الأطراف والرد عليها بطريقة قانونية وإلا إعتبر حكمها ناقص التعليل، بإعتبار أن تعليل المحكمة يجب أن يكون تعليلا قانونيا وذلك بأن تكون الأسباب التي ذكرتها محكمة كافية لحمل منطوق الحكم وتبريره ، وأنه بالتالي فإن ما قضى به الحكم المستأنف من رفض طلب الإفراغ لم يكن مؤسسا بعدما إرتكز في بنائه على كون الإنذار المؤسس عليه الطلب يثبت أنهم قد أنذرها المستأنف عليها من أجل أداء واجبات كراء 3 أشهر أدت منها هذه الأخيرة واجب كراء شهر واحد وصل الإيداع بصندوق المحكمة الذي كان داخل الأجل المنصوص عليه في الإنذار، مما يكون معه المبلغ المتبقى بزمته هو واجب كراء شهرين وبذلك وبعدم ثبوت تخلفها عن أداء كراء 3 أشهر وفق ما تشترطه المادة 8 من القانون رقم 16.49 فإن المطل المخول للإفراغ يكون غير ثابت في حقها ، وأن ما قضى به الحكم المذكور يعتبر تحريفا لمضمون المادة 8 من القانون رقم 16.49 ، ذلك أن من بين التزامات المكترية هو أداء واجبات الكراء بانتظام، وأن عدم التزامه بذلك يعتبر إخلالا منه بالتزاماته التعاقدية أن الثابت من الانذار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 15/02/2023 فإن واجبات الكراء المطالب بها من طرفهم كانت عن الفترة الممتدة من 01/12/2022 إلى فبراير 2023 إلا أن المستأنف عليها أدت فقط واجب كراء شهر واحد من أصل ثلاثة أشهر المطالب بها ، وأن المطل في إطار القواعد العامة يتحقق في حالة تأخر المدين عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول إما بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للإلتزام أو بعد فوات الأجل المضمن في إنذار صريح بوفاء المدين طبقا للفصلين 254 و 255 من قانون الالتزامات والعقود وأن المستأنف عليها توجد في حالة مطل لعدم إستجابتها للإنذار المبلغ إليها والذي تضمن أداء كراء ثلاثة أشهر ابتداء من فاتح دجنبر 2022 إلى فبراير 2023 الذي تشترطه المادة 8 من القانون رقم 16.49 ، إلا أنها أدت فقط واجب كراء شهر واحد عوض 3 أشهر المضمنة بالإنذار وهو ما يعتبر أداء جزئيا مبررا للحكم بإفراغها لثبوت تماطلها وإخلالها بالتزاماتها المتعلقة بالأداء بعد نذارها بذلك وثبوت توصلها به دون أن تثبت بمقبول براءة ذمتها من كامل المدة المطالب بها وحول رسم الخدمات الجماعية اعتبر الحكم المستأنف أن الملف خال مما يفيد أداء المستأنف عليها لواجبات رسم الجماعية خلال المدة المطلوبة أو ما يفيد إعفائها من أدائها، مما تبقى معه ذمتها عامرة اتجاههم ويتعين الاستجابة لها في حدود الطلب وقدرها 97.150,00 درهم وأن مبلغ 97.150,00 درهم المحكوم به عن واجب رسم الخدمات الجماعية يهم المدة المطلوبة

بمقتضى المقال الافتتاحي دون المدة المطلوبة بمقتضى المقال الإضافي وقدرها 6.700,00 درهم مما يرجى معه تأييد الحكم المستأنف في مبدئه فيما قضى به بهذا الخصوص والحكم إضافة إلى ذلك بمبلغ 6.700,00 درهم عن الرسم المذكور والمتعلق بشهري أبريل وماي 2023 ، ملتصقين بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا بتأييد الحكم المستأنف في مبدئه مع تعديله وذلك بالحكم بمبلغ 6.700,00 درهم عن رسم الخدمات الجماعية عن شهري أبريل وماي 2023 مع إلغائه فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم من جديد بإفراغ المستأنف من المحل الكائن بشارع برقوق محج الرياض حي الرياض قطاع 6-18 رقم 2 السويسي الرباط منها تحت ومن يقوم مقامها أو بإذن منها طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,000 درهم عن كل يوم إمتناع عن التنفيذ مع تحميلها الصائر . وأرفق المقال بنسخة الحكم المستأنف.

وجاء في أسباب استئناف شركة س.م. أنها تستأنف الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالحكم عليها بأداء ضريبة النظافة والتعويض من جهة، وفي رفض طلبها المضاد الرامي للحكم لها بالتعويض عن الضرر الناتج في حرمانها من الانتفاع بالمحل خلال المدة من 02/11/2020 إلى 19/01/2022 نتيجة تأخر الترخيص لها بمزاولة النشاط الناتج عن خطأ المستأنف عليهم المتمثل في إحداث ميزانين بالمحل دون ترخيص ، وبالنسبة للشق المتعلق بالحكم عليها بأداء ضريبة النظافة والتعويض بالنسبة لضريبة النظافة أن العقد أبرم سنة 2020 في وقت لم تعد هناك أي ضريبة باسم ضريبة النظافة بينما العقد الذي حمل المكترية ضريبة النظافة أبرم بواسطة موثقة يفترض فيها العلم بالضرائب الجاري بها العمل بتاريخ التعاقد، وفي تاريخ التعاقد لم تكن هناك أي ضريبة تحمل اسم ضريبة النظافة، وبالتالي فالمطالبة بضرريبة النظافة المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 30.89 المحدد بموجبه نظام للضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها، الذي ألغي ونسخ بموجب المادة 176 من القانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 2007 ، هو مطالبة بشئ لم يعد له وجود منذ 30/11/2007 ، وبالتالي كان يتعين توضيح الضريبة المعنية في تاريخ التعاقد ليحصل العلم بالالتزام لا اعتماد ضريبة لا وجود لها والمطالبة بعد ذلك بضرريبة أخرى، مما يكون معه الحكم الابتدائي جاء مجانباً للصواب ويقضي بإلغاء هذا الخصوص ، وأنه فضلا عما سبق فرسم النظافة والضريبة الحضرية كانتا تستحقان في ظل القانون الملغى لفائدة الجماعة المحلية وليس المكري ، وبالتالي فلا يمكن للمكري المطالبة بها لنفسه وإنما يطلب حتى في حالة التزام المكترية بها إرجاع المبالغ التي سبق له أدائها فعلا عنها للجماعة المحلية، بينما القانون المذكور تم نسخه ، وحتى لو جدلا أنها ملزمة بأداء ضريبة النظافة فإن المدعين لم يثبتوا أنهم أدوها ، وبالتالي فالحكم بها دون أدائها فعليا للجهة صاحبة الحق يشكل إثراء بدون سبب على حسابها ، لأنه إن كان المكري يؤدي حقا واجبات ضريبة النظافة بالمقدار المطلوب، فما عليه إلا الإداء بوصلات الأداء وأن المطالبة بضرريبة النظافة تعتبر دعوى استرجاع الضريبة المؤداة، وبالتالي يجب بدء إثبات وجوبها على المكترية فعلا من جهة وأيضاً إثبات تحصيلها جبايياً عن العين المكراة بالمبلغ المطالب به وهو ما أكدته محكمة النقض في عدد من قراراتها منها القرار الصادر بتاريخ 30 مارس 1987 في الملف المدني عدد 1496-86 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى العدد 40 سنة 1987 ص 110 والذي جاء فيه : لكن الثابت من وثائق الملف أن ضريبة النظافة قد وجبت فعلا وأدلي بما يثبت تحصيلها جبايياً عن العين المكراة، وأن من حق المكري الملزم بها الناقل عباها إلى المكترية أن يسترجعها منه وديا أو قضائيا، وأنه فضلا عما سبق فالمستأنف عليهم منحوا إعفاء من الأداء للمدة من 02/11/2020 لغاية 15/01/2021 بموجب الفقرة الثانية من البند الخاص بالكراء، وبالتالي فتأخير الأداء لغاية 15/01/2021 يشمل كلا من الكراء وتوابعه ومنها ضريبة النظافة لكون الفرع يتبع الأصل وجودا وعدما فيكون الحكم عليها بأداء واجب المدة من 02/11/2020 لغاية 15/01/2021 لا يرتكز على أساس وبالنسبة للتعويض فإنه سبق لها وأدت للمكترين تسبيق، شهرين وهي تطلب إجراء مقاصة وهو ما رفضته محكمة الدرجة الأولى بعلته الثابت من عقد الكراء أن المدعى عليها قدمت مبلغ شهرين من الكراء كضمانة وليس كتسبيق ، و معلوم ان الضمانة غايتها ضمان تنفيذ الالتزام و لم يتم استخلاصها او استرجاعها إلا في نهاية التعاقد و لا يجوز استخلاصها كمقابل للانتفاع الأمر الذي تم الاتفاق عليه بين الطرفين حسب الثابت من مقتضيات عقد الكراء، ليبقى معه ما أثير من طرف المدعى عليها بهذا الصدد على غير أساس ويتعين رده، وهو تعليل مجانب للصواب وسبق لمحكمة النقض أن ألغت قرارا مماثلا رفض اعتماد عرض المكترية الاقتطاع من الضمانة بموجب قرارها رقم 2940 الصادر بتاريخ 29/06/2010 الملف رقم 2009/1/6/2949 الذي اعتبرت فيه أن تمسك المكترية بأن المبلغ المسلم للمكري كان من أجل ضمان أداء الكراء، وأنه طلب من المكترية اقتطاع الوجيبة الكرائية الحالية من هذا المبلغ بعد أن حدثت له ضائقة مالية، والمحكمة حين اعتبرت المبلغ المذكور لا علاقة

له باستخلاص واجبات الكراء الحالية، واعتبرت أن المكثري في حالة مطل وقضت بإفراغه من المحل يكون قرارها معللا تعليلا فاسدا ومعرضا بالتالي للنقض، وأن الحكم المستأنف بدوره لم يعتبر طلبها خصم مبلغ الشهرين من الضمانة، ورتبت عن ذلك مطالها في الأداء وقضت عليها بأداء مبلغ 10.000 درهم تعويض تكون قد جاء مجانيا للصواب، مما يبرر الحكم بإلغائه فيما قضى به من التعويض وأنه فضلا عما سبق فمبلغ التعويض مرتفع جدا ولا يتناسب مع الضرر المزعوم و بالنسبة لطلب تعويضها عن الحرمان من الانتفاع عن المدة من 02/11/2019 لغاية 19/01/2022 رفضت المحكمة طلبها معتبرة أنها أسسته على قيام مسؤولية المكثري القانونية لعدم التزامه بضمان الانتفاع الهادئ بالمحل وذلك بعد ما تعذر على المكثري الحصول على رخصة استغلال المحل بسبب تشييد سدة به بدون ترخيص و هو الأمر الذي عرقل عملية حصول المكثري على رخصة استغلال المحل من السلطات المحلية وحيث لم تدل المدعية الفرعية بأية حجة مقبولة تفيد عدم استغلالها الفعلي للمحل، إضافة إلى عدم إثباتها كون رفض الجهات المعنية تمكينها من رخصة استغلال المحل كان بسبب السدة المشيدة بدون رخصة بالمحل، مما يبقى معه الطلب المقدم بهذا الصدد غير مؤسس و يتعين التصريح برفضه" وأنها استأجرت من المستأنف عليهم المحل موضوع النزاع بموجب عقد مبرم بين الطرفين بتاريخ 02/11/2020 وبموجب العقد تم الترخيص لها بتهيئة وتجهيز وكل الأشغال الضرورية لتهيئة المحل للنشاط المخصص له وفي هذا الإطار تقدم المكثريون بطلب الحصول على رخصة تهيئة المحل بحكم أن المحل في ملكيتهم وهم المعنيون بالترخيص ثابت من الطلب المؤرخ في 28/12/2020 المحرر من طرف ياسين (إ.) وكيل المستأنف عليهم الموجه لرئيس جماعة الرباط لإجراء أشغال تهيئة المحل، إلا أن إجراءات الترخيص لها بالنشاط تعثرت وتأخرهم لمدة تزيد عن السنة بسبب إبداء اللجنة المختصة رأيا سلبيا في عدة مناسبات بخصوص طلب تهيئة المحل، ومن ذلك الرأي المعبر عنه من طرف لجنة دراسة الطلب بتاريخ 23/02/2021 وهو الرأي الذي بررته كما هو واضح من رأي أعضاء اللجنة المحرر بنفس التاريخ الذي يشير لعدة أسباب الرفض منها عدم الإدلاء برسم ولادة زياد وهو من المستأنف عليهم وعدة ملاحظات أخرى يمكن تداركها بسرعة من طرف المهندس إلا ملاحظة منها (وهي الأهم) تتعلق بطلب توضيح حدود السدة (الميزانين) على الطابق الأرضي، التي طرحت مشكل لعدم تطابق ما هو مشيد في الواقع مع الترخيص الذي يتضمن سدة (ميزانين مساحتها 96 سنتيار، وفراغ مساحته 33 آر بينما الميزانين استغرقت جزءا من مساحة الفراغ، وهي المخالفة للتصميم التي عرقلت عملية الترخيص في الأجال العادية، وتطلب ذلك تدخل لعرض حلول لتدارك ذلك الخلل، وهو الأمر الذي استغرق زهاء السنة بدل خمسة عشر يوما المطلوبة للحصول على الترخيص بالإصلاح، وبالتالي فمسؤولية المكثريين عن حرمانها من الاستفادة من الرخصة لأزيد من سنة ثابتة، وأن الفصل 654 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أنه "يضمن المكثري للمكثري كل عيوب الشيء المكثري التي من شأنها أن تنقص من الانتفاع به الى حد ملموس او تجعله غير صالح لاستعماله في الغرض الذي أعد له بحسب طبيعته أو بمقتصد ويضمن له أيضا خلو الشيء من الصفات التي وعد بها صراحة ، أو تلك التي يتطلبها بمقتضى العقد الغرض الذي أعد له العيوب التي لا تحول دون الانتفاع بالشيء المكثري أو العيوب التي لا تلحق به إلا نقصا تافها، لا تخول المكثري حق الرجوع بالضمان ويطبق نفس الحكم على العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها ." وأنها عندما عاينت المحل وتم الاتفاق على الكراء تم على أساس أن المحل يتضمن ميزانين طابق بيني، تبين فيما بعد عند طلب الرخصة بتهيئة المحل أنها مشيدة بدون رخصة مما عرقل مسطرة الترخيص لها وبالتالي تسبب في تأخر بدء نشاطها لمدة سنة، مما تكون معه محقة في طلب التعويض عن الضرر الذي لحقها جراء ذلك ، وأن تحديد الضرر يقتضي إجراء خبرة لتحديد مدة التأخير في الترخيص لها الناتج عن وجود الميزانين (الطابق البيني) الغير مرخص بها وغيرها من الأسباب التي تعود للمكثريين، وذلك بالإطلاع على ملف الترخيص لدى الجهات المختصة مع تحديد مدة التأخير التي تتحملها الجهة المكثرية جراء عدم قانونية البناء داخل المحل ، ملتزمة بقبول هذا المقال شكلا وبأنه مرتكز على أساس صحيح موضوعا، والحكم تصديا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من الحكم عليها بأداء ضريبة النظافة، وفي كل الأحوال عدم استحقاق واجب المدة من 02/11/2020 إلى 15/01/2021 وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض والحكم تصديا أساسا برفض الطلب بشأنه، واحتياطيا تخفيضه للحد المعقول وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب تعويضها عن حرمانها من الانتفاع بالمحل خلال المدة من 02/11/2020 لغاية 19/01/2022، مع الحكم تمهيدا بتعيين خبير للإطلاع على ملف الإصلاح المقدم من المستأنف عليهم للمصالح الجماعية المختصة لإجراء الإصلاحات بالمحل لجعله قابلا للاستغلال والأسباب التي تسببت في تأخير الترخيص لها لمدة تفوق السنة، مع تحديد الضرر الناتج لها عن تشييد المكثريين ل mezanine ميزانين (أو) طابق بيني دون ترخيص، مع حفظ حقها في تقديم مطالبها بعد الخبرة وتحميل المستأنف عليهم الصائر ، وأرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف ونسخة من طلب المستأنف

عليهم بالترخيص بإصلاح المحل ونسخة من محضر لجنة دراسة الملف ونسخة من رأي أعضاء لجنة دراسة ملف الرخصة ونسخة من قرار عدد 11 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت بالنسبة لطلب الإفراغ أنه لا يركز على أساس، وانها توصلت بالإنداز بتاريخ 15/02/2023 وعرضت مبلغ 33.500 درهم على المدعين بتاريخ 01/03/2023 داخل الأجل القانوني إلا انهم رفضوا التوصل به كما هو ثابت من المحضر المحرر بنفس التاريخ من طرف المفوضة القضائية زهرة (م.)، وأودعت بتاريخ 03/03/2023 (داخل الأجل القانوني) مبلغ العرض رهن إشارتهم بصندوق المحكمة التجارية بالرباط حساب رقم (540) ، بينما سبق وأدت للمكرين تسبيق شهرين، وطلبت إجراء مقاصة بين دينها، لكون التسبيق هو ضمانته للكراء، وقد اعتبرت محكمة النقض في قرارها عدد 2940 بتاريخ 29/06/2010 في الملف رقم 2009/6/1/2949 أن المحكمة لما اعتبرت المكثري في حالة مطل رغم تمسك المكري بطلب اقتطاع الوجيبة الكرائية من مبلغ الضمان يكون قرارها معللا تعليلا فاسدا ومعرضا للنقض وفي جميع الأحوال فالشروط المقررة قانونا لتحقق التماطل الموجب للإفراغ هي أن يكون المكثري مدينا بوجيبة ثلاثة أشهر، وهو ما لم يتحقق في ملف النزلة، والحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب فيما نحى له بخصوص رفض طلب الإفراغ مما يبرر تأييده ، و بالنسبة لطلب واجب ضريبة النظافة لشهري أبريل وماي 2023 أن المكري لا يستحق ضريبة النظافة وهو ما اوضحته في استئنافها، التي تحيل عليه تجنباً للتكرار، وأنه حتى لو فرض جدلا استحقاق المكري لضريبة النظافة فالمبلغ يأخذ بعين الاعتبار كون المكري منحوها إعفاء من الأداء للمدة من 02/11/2020 المحكوم به لم لغاية 15/01/2021 بموجب الفقرة الثانية من البند الخاص بالكراء ، وبالتالي فتأخير الأداء لغاية 15/01/2021 يشمل كلا من الكراء وتوابعه ومنها ضريبة النظافة لكون الفرع يتبع الأصل وجودا وعدما، فيكون الحكم عليها بأداء واجب المدة من 02/11/2020 لغاية 15/01/2021 لا يركز على أساس ، وأن المكري تسببوا لها في ضرر جسيم بتسليمها محلا معدا بشكل مخالف للتصميم المرخص به مما تسبب لها في تأخير حصولها على الرخصة الذي كان بتاريخ 20/01/2022 وهو التأخير الذي تسبب فيه المكرون، ملتزمة رد استئناف المكريين، والحكم وفق استئنافها وتحميل المستأنف عليهم الصائر . وأرفقت المذكرة بمحضر استجواب .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم والذين أوضحوا أن الاستئناف غير مؤسس وأنهم بادئ ذي بدء يؤكدون مقالهم الاستئنافي وما تضمنه من موجبات وأسباب، مما يرجى معه التصريح والحكم وفق ما ورد فيه ، وأنه ومن جهة أخرى فإن ما تضمنه مقال المستأنفة من أسباب لا يستند على أي أساس قانوني وواقعي سليمين وذلك بعدما إعتبرت أن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به من أداء لضريبة النظافة، والحال أن الضريبة المذكورة لم يعد لها وجود وذلك لكون المادة 22 من القانون رقم 30.89 المحدث بموجبه نظام الضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها ألغيت وفسخت بموجب المادة 176 من القانون رقم 47.06 المتعلق بالجماعات المحلية الصادر في 30 نونبر 2007، كما أنهم لم يثبتوا أنهم أدوها إضافة إلى كونها منحت إعفاء من الأداء عن الفترة الممتدة ما بين 02/11/2020 إلى غاية 15/01/2021 ، وأنه وعلى خلاف ما أثارته المستأنفة فإن الثابت من عقد الكراء المدلى به في الملف فإن هذه الأخيرة التزمت بأداء واجبات ضريبة النظافة لفائدتهم باعتبارهم الجهة المكثرية ، وأن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون وذلك حسب ما نصت على ذلك مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود ، وأن رسم الخدمات الجماعية كضريبة حلت محل ضريبة النظافة وأنه وفي غياب ما يفيد أداء المستأنفة للرسم المذكور فإن ما قضى بهذا الخصوص كان مؤسسا والمرجو التصريح والحكم بتأييده مع إضافة المطالب بها بمقتضى المقال الإضافي وقدرها 6.700,00 درهم ، وأنه ومن جهة أخرى فإن ما قيل بخصوص طلب المستأنفين الرامي إلى إجراء بين دينها و ما رفضته محكمة الدرجة الأولى التي لم تعتبر طلبها الرامي إلى خصم مبلغ الشهرين من الضمانة وما ترتب عنه من تعويض فإن الثابت من الإنداز المبلغ للمستأنفة بتاريخ 15/2/2023 أن واجبات الكراء المطالب بها من طرفهم شملت الفترة الممتدة من 01/12/2022 إلى غاية فبراير 2023 أي كراء ثلاثة أشهر، إلا أن المستأنفة أدت منها فقط واجب كراء شهر واحد ملتزمة إجراء مقاصة بخصوص الشهرين المتعلقين بالضمانة، والحال أن الشهرين المذكورين كانا على أساس ضمان تنفيذ الالتزام والتي لا يتم إستخلاصها أو إسترجاعها إلا في نهاية التعاقد ، وأن الأداء الجزئي لا ينفي التماطل ، مما يكون معه إستئنافها الرامي إلى الإفراغ مؤسسا، وأنه ومن جهة أخيرة فإن المستأنفة لم تدل بأية حجة تفيد عدم إستغلالها للمحل موضوع

الدعوى إضافة إلى عدم إثباتها كون رفض الجهات المختصة تمكينها من رخصة إستغلال المحل كان بسبب " السدة " المشيدة، مما يكون معه الطلب المقدم بهذا الخصوص غير مؤسس وما قضى به الحكم المستأنف من أداء جاء مؤسسا ، وأن تماطل المستأنفة شركة س.م. ثابت ويستوجب فسخ عق الكراء وإفراجها من المحل ، ملتصين حول استئنافهم التصريح والحكم وفق ما جاء فيه وتحميل المستأنف عليها الصائر ، وحول استئناف شركة س.م. التصريح والحكم بتأييد الحكم المستأنف في مبدئه مع تعديله وذلك بالحكم وفق ما بمقالهم الاستئنافي وتحميل المستأنفة شركة س.م. صائر الاستئناف .

وبناء على المذكرة الرامية الى إيقاف الدعوى المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت أن الشركة هي موضوع مسطرة التسوية القضائية بموجب الحكم رقم 35 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/03/2024 في الملف رقم 2024/8302/10 القاضي بفتح مسطرة التسوية القضائية في حق شركة س.م. ش. م. ش. م. ش. م. ش. م. Sarl سجلها التجاري عدد 147479 الممسوك لدى المحكمة التجارية بالرباط، والكائن مقرها الاجتماعي بالمعجر رقم 2 قطاع 18-6- زنقة برقوق محج الرياض الرباط - بتحديد تاريخ التوقف عن الدفع في 15/02/2023 بتعيين الأستاذ فؤاد زرابي قاضيا منتدبا والأستاذة ليلي عبو نائبة عنه - بتعيين السيد العبادي كريم سنديكا وبتحديد مهمته في مراقبة عمليات التسيير مع تكليفه بإعداد تقرير حول الموازنة المالية والاقتصادية والاجتماعية للمقاولة واقتراح الحل المناسب لوضعيتها داخل اجل 4 اشهر من تاريخ صدور هذا الحكم ، وأن المادة 686 من مدونة التجارة تنص على أنه " يوقف حكم فتح المسطرة أو يمنع كل دعوى قضائية يقيمها الدائنون أصحاب ديون نشأت قبل الحكم المذكور ترمي إلى الحكم على المدين بأداء مبلغ من المال، فسخ عقد لعدم أداء مبلغ من المال يوقف الحكم أو يمنع كل إجراء تنفيذي يقيمه هؤلاء سواء على المنقولات أو على العقارات وتوقف تبعا لذلك الأجال المحددة تحت طائلة السقوط أو الفسخ ، وتضيف المادة 687 من نفس القانون 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 وحصر مبلغها ويجب على الدائن المدعي الإدلاء للمحكمة بنسخة من تصريح دينه." وأن الحكم بالتصفية القضائية يقتضي إدخال سنديك التصفية القضائية في الدعوى، مما يبرر عدم قبول الدعوى لتخلف هذا الشرط وأن طلب الإفراج غير مقبول طبقا لمنحى المادتين 686 و 687 من مدونة التجارة المشار لهما أعلاه وأنها تطلب حفظ حقاها في الإدلاء بوثائق تخص مسؤولية المكربين عن حرمانها من الانتفاع بالمحل خلال المدة من 02/11/2020 لغاية 19/01/2022 بعد مواصلة المسطرة ، ملتصمة أساسا بإيقاف الدعوى طبقا الفصل 687 من مدونة التجارة لحين استيفاء شروط مواصلتها واحتياطيا رد استئناف المكربين والحكم وفق استئنافها وتحميل المستأنف عليهم الصائر ، وأرفقت المذكرة بصورة شمسية من الحكم رقم 35 .

و بناء على المذكرة المرفقة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أنه تم إمهالهم بالإدلاء بما يفيد التصريح بالدين لدى سنديك التسوية القضائية للمستأنف عليها شركة س.م. وأنهم بادئ ذي بدء يؤكدون جميع ما ورد بمقالهم الاستئنافي وما تضمنه من موجبات وأسباب، وأنهم وانسجاما مع قرار المحكمة يدلون بنسخة مؤشر عليها من طرف السيد العبادي كريم سنديك التسوية القضائية للشركة المستأنف عليها للتصريح بالدين المقدم للسنديك المذكور قصد إدراج دينهم ضمن قائمة ديون الشركة المذكورة والمحدد في مبلغ 274.650,00 درهم ، وانه ومن جهة أخرى فإن مدة ثلاثة أشهر التي تشترطها المادة 8 من القانون رقم 16.49 المخولة للإفراج للتماطل ثابتة في حق المستأنف عليها باعتبارها المدة التي كانت بذمة هذه الأخيرة والممتدة من فاتح دجنبر 2022 إلى غاية فبراير 2023 والتي كانت موضوع الإنذار الموجه إليها، إلا أن هذه الأخيرة وعوض الاستجابة لما تضمنه هذا الإنذار وأداء واجب الكراء المتخذ بذمتها والمحدد في ثلاثة أشهر أدت منها فقط واجب كراء شهر واحد وهو ما يعتبر أداء جزئيا مبررا للحكم بالإفراج ، وأن مدة ثلاثة أشهر الواجبة لتقديم طلب الإفراج عند التوصل بالإنذار التي تشترطها المادة 8 المذكورة كانت قائمة خاصة وأن المادة المذكورة لا تحتاج إلى أي تأويل أو تفسير، وأن اختيار المستأنف عليها الرامي إلى التهرب من الحكم عليها بالإفراج بأداء شهر واحد من أصل ثلاثة أشهر التي بذمتها التي تشترطها المادة 8 يعتبر تحايلا عن القانون، مما يكون معه طلبهم الرامي إلى إفراج المستأنف عليها مبررا ، ملتصون التصريح والحكم وفق مقالهم الاستئنافي وتحميل المستأنف عليها الصائر. أرفقت المذكرة بنسخة من تصريح بدين لسنديك التسوية القضائية .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون .

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 31/10/2024 الفى بالملف مذكرة للخبير العبادي كريم فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 07/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنف ياسين (إ.) و المستأنفة شركة س.م. أوجه استئنافهما تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث أدلت المستأنفة شركة س.م. أمام هذه المحكمة بحكم قضى بفتح مسطرة التسوية القضائية في حقها تحت عدد 35 بتاريخ 14/3/2024 ملف 10/8302/2024 ، و لأنه وطبقا للمادة 686 من مدونة التجارة فإنه يوقف حكم فتح المسطرة ويمنع كل دعوى قضائية يقيمها الدائنون أصحاب ديون نشأت قبل الحكم المذكور ترمي الى الحكم على المدين بأداء مبلغ من المال أو فسخ عقد لعدم أداء مبلغ من المال وهو الأمر الذي يشمل جميع الدعاوى بما في ذلك تلك المتعلقة بإفراغ محل تجاري لعدم أداء واجبات الكراء سبق أن توصل المكتري بإنذار بشأنها قبل فتح مسطرة التسوية القضائية ، كما أنه وطبقا للمادة 687 من نفس القانون فإنه توقف الدعاوى الجارية الى ان يقوم الدائن بالتصريح بدينه وتواصل أنذاك بقوة القانون بعد استدعاء السنديك بصفة قانونية لكنها في هذه الحالة ترمي فقط الى إثبات الديون وحصص مبلغها ، مما يكون معه الطلب موضوع النزلة الرامي الى الإفراغ و التعويض عن التماطل غير مقبول وهو ما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب الإفراغ والتعويض عن التماطل وأداء واجبات الكراء و النظافة والحكم من جديد بعدم قبول طلب الإفراغ و التعويض عن التماطل مع حصر الدين وثبوته عن واجبات الكراء و النظافة بما في ذلك موضوع الطلب الإضافي خلال المرحلة الابتدائية وذلك بجعله في حدود مبلغ 167500 درهم عن المتبقى من الكراء و في مبلغ 103850 درهم عن واجبات النظافة طالما التزمت المكترية بذلك بموجب العقد ولعدم ثبوت أنها لم تعد واجبة ، وأنه لا مجال لإجراء مقاصة لأن المبلغ الذي تم أدائه عن شهرين إنما هو كضمانة اعطيت الى غاية نهاية العقد وهو الأمر الذي لم يتحقق بعد، مع تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض للطلب المضاد في ظل عدم إدلاء المستأنفة بما يثبت أن رفض الجهات المعنية تمكينها من رخصة استغلال المحل كان بسبب السدة المبنية بدون رخصة سيما وأنها قد دخلت على المحل وقبلته على الحالة التي عاينتها عليه ، وأنه لا مبرر لإجراء تحقيق بواسطة خبرة لإثبات وقائع يبقى على عاتق المستأنفة واجب إثباتها .

وحيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء و واجبات النظافة ورفض طلب الإفراغ والتعويض عن التماطل والحكم من جديد بحصر الدين وثبوته في مواجهة المستأنف عليها شركة س.م. في مبلغ 271350 درهم وبعدم قبول طلبي الافراغ والتعويض عن التماطل وتأييده في باقي مقتضياته وجعل الصائر بالنسبة .