

مجموعة من القرارات القضائية في المادة التجارية من مختلف محاكم المغرب

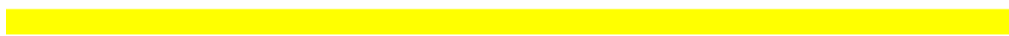
1169	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
دحمان	المستشار المقرر
21-04-2009	تاريخ القرار
487	رقم القرار
رفع دعوى من قبل الدائن المرتهن من أجل بيع الأصل التجاري المرهون لا يسلب حق المالك في المطالبة بإفراغ المحل المؤسس به الأصل التجاري بسبب عدم أداء واجبات الكراء. المالك الذي عمل على إشعار الدائنين المقيدين بالسجل التجاري وبلغهم مقال الدعوى الرامية إلى الإفراغ يكون قد التزم بمقتضيات الفصل 112 من مدونة التجارة ولا مسؤولية عليه تجاه الدائنين.	القاعدة
بناء على مقتضيات الفصل 369 من ق.م.م الذي تنص فقرته الثانية أنه " إذا بت المجلس الأعلى بموجب قراره في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بقرار المجلس الأعلى في هذه النقطة ". وحيث إن قرار المجلس الأعلى الذي نقض القرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 07/10/2003 في الملف عدد 243/3/374/03 بعله أن ما يوجبه المشرع بمقتضى الفصل 112 من مدونة التجارة هو إلزام المالك الذي يقيد دعوى بفسخ عقد كراء المحل المستغل فيه الأصل التجاري المرهون بأن يبلغ طلبه إلى الدائنين. ولا يصدر الحكم إلا بعد ثلاثين يوما من هذا التبليغ تحت طائلة إلزامه بتعويض الأضرار التي يتعرض لها الدائن بسبب فسخ العقد الذي وقع على غير علم منه " وأن المحكمة بالرغم من ملاحظتها أن الطاعن المكري قد تقيد بمقتضيات الفصل المذكور رتبت على حصول الدائن المرتهن على حكم ببيع الأصل التجاري الذي أنشأه المكثري في المتجر المكثري له فقدان حقه في اللجوء إلى المطالبة بفسخ عقد الكراء المبرم بينه وبين المكثري دون أن تبيّن الأساس القانوني الذي	التعليق

ارتكزت عليه فجاء قرارها فاقتداً للأساس القانوني. وحيث إن المستأنف عليه رشادي امحمد وباعتباره مالكا للعقار سبق له أن وجه للمستأنف البوركي عبد الرحمان إنذارا في إطار ظهير 24 ما 1955 توصل به بتاريخ 21/06/2001 ولم يسلك مسطرة الصلح كما أنه لم يؤد واجبات الكراء التي أنذر من أجل أدائها بموجب إنذار سابق توصل به بتاريخ 01/06/2000. وأن المالك وبعد انصرام الأجل المحدد في الإنذار بالإفراغ رفع دعوى من أجل الطرد وأشعر الدائنين المقيدين بالسجل التجاري وهم مصرف المغرب والبنك التجاري المغربي ومحصل الضرائب بالحي المحمدي ومحصل الضرائب بقباضة مراكش جليز وذلك حسب ما هو ثابت من رسائل الإشعار المرفقة بالمذكرة المودعة بكتابة الضبط بتاريخ 25/10/2002 ويكون بذلك المالك قد احترام مقتضيات الفصل 112 من مدونة التجارة كما أن ما تمسك به المستأنف مصرف المغرب من كونه استصدر حكما ببيع الأصل التجاري لا يستند على أساس لأن ذلك ليس من شأنه أن يحرم المالك من ممارسة دعوى إفراغ المحل لإخلال المكتري بالتزاماته ويكون بذلك الحكم الذي قضى بطرد المكتري من المحل واقع في مركزه القانوني ويتعين تأييده وتحميل المستأنفين صائر استئنافهما.

رقم الملف	516
سنته	2008
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	دحمان
تاريخ القرار	07-04-2009
رقم القرار	431
القاعدة	إذا كان الإنذار بالإفراغ الموجه للمكتري في إطار ظهير 24 ماي 1955 قد استند على إفراغ المكتري لعدم وفائه بواجبات الكراء فإن المكتري الذي يثبت أن واجبات الكراء المطالب بها بموجب الإنذار ثم أدائها فإنه لا يكون ملزما بسلوك مسطرة الصلح. ولا يمكن اعتباره محتلا للمحل بدون سند ويمكن طرده على أساس ذلك. المكري التي سبق لها أن توصلت بواجبات الكراء بواسطة شخص معين ولم تنكر الوصولات الصادرة عن هذا الشخص خلال مدة معينة، فإن الوصولات المتبثة لأداء واجبات الكراء عن المدة محل النزاع تبقى مبرئة لذمة المكترية مادام أنها لم تشعر من المالكة بعدم أداء واجبات الكراء للشخص الذي اعتاد قبضها.

التعليق

حيث تعيب المستأنفة على الحكم المطعون فيه عدم الارتكاز على أساس قانوني أنه قضي برفض طلبها الرامي إلى إفراغ المكترية، رغم أن هذه الأخيرة توصلت بإنذار في إطار ظهير 24 ماي 1955 من أجل أداء واجبات الكراء المستحقة منذ فاتح ماي 2006 ولم تبادر إلى إبراء ذمتها ولم تسلك مسطرة الصلح وبالتالي فإنها أصبحت محتلة للمحل بدون سند. وحيث دفعت المستأنفة عليها ببراءة ذمتها من واجبات الكراء المطالب بها على أساس أنها أدتها للمسمى يحيى خليل الذي اعتاد قبض واجبات الكراء نيابة عن المالكة وبالتالي فإنها غير ملزمة بسلوك مسطرة الصلح وحيث أدلت المكترية بمجموعة وصولات والأداء تهم الفترة السابقة عن الإنذار وهي وصولات موقعة من طرف المسمى يحيى خليل كما أكدت خلال جلسة البحث التي أجريت خلال المرحلة الابتدائية أن المعني بالأمر هو الذي اعتاد تسلم واجبات الكراء نيابة عن المستأنفة. وحيث إن المالكة لم تنكر تسلمها واجبات الكراء عن المدة السابقة عن توجيه الإنذار بواسطة المدعو يحيى خليل. وإنما أنكرت تسلمها واجبات الكراء عن الفترة محل النزاع بدعوى أنها هي المكترية وهي التي وجهت الإنذار ولم توكل أي شخص لينوب عنها في قبض الكراء. وحيث أنه مادام الثابت من وثائق الملف أن المكترية اعتادت الوفاء بواجبات الكراء للمدعو خليل يحيى ومادام لم يتبث أن المستأنفة أشعرت المكترية بعدم الوفاء إليه فإن الأداء الحاصل للشخص المذكور يبرئ ذمتها وأن وفاءها بالكراء المطالب به بموجب الإنذار وداخل الأجل المحدد للأداء يعطل الإنذار وبالتالي لم تكن ملزمة بسلوك مسطرة الصلح وأن هذا المبدأ هو الذي أكده المجلس الأعلى في قراره الصادر في الملف عدد 720/3/2/2005 والذي جاء فيه أن أداء الكراء داخل الأجل المضروب للمكترية في الإنذار يعفيه من سلوك مسطرة الصلح ومن باب أولى المنازعة في أسباب الإنذار ولا يمكن بأي حال مواجهته بسقوط الحق المنصوص عليه في الظهير وبالتالي فإن الحكم الذ قضي برفض الطلب يبقى واقع في مركزه القانوني ويتعين تأييده وتحميل المستأنفة الصائر.



954	رقم الملف
2008	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
أبو ثابت	المستشار المقرر
19-02-2009	تاريخ القرار

212	رقم القرار
في طلب الإفراغ للهدم وإعادة البناء إذا كان الواضح من تصميم البناية المراد بناؤها أن هذا التصميم لا يسمح لممارسة حق الأسبقية ولا يسمح بإقامة نفس النشاط في المحل بعد بنائه فإن ذلك لا يؤثر على جدية السبب المدعم برخصة الهدم وتصميم البناء لأن القانون لا يلزم المكري بأن يعيد بناء عقاره ليكون صالحا لنفس الإستعمال التجاري.	القاعدة
حيث إنه بمقتضى الفصل 12 من ظهير 24/05/1955 فعندما يوجه المكري إشعارا بالإفراغ إلى المكثري من أجل الهدم وإعادة البناء ويعزز طلبه بتصميم البناء ورخصة الهدم والبناء فإن التعويض الوحيد الذي يستحقه المكثري هو الذي لا يتجاوز قيمة كراء ثلاث سنوات بحسب السومة الكرائية المعمول بها ولا يتطلب الأمر إجراء أي خيرة لتحديد التعويض. وحيث إن التوجه الذي ساقه الحكم المستأنف ورتب عليه منح المكثري التعويض الكامل بعله أن تصميم البناية لا يسمح بممارسة حق الأسبقية هو توجه لا يتماشى مع مقتضيات الفصل 12 المذكورة لأنه من جهة فما دام المكري قد دعم طلبه برخصة الهدم وتصميم البناء فإنه يكون قد أثبت جدية سبب الإفراغ ومتى ثبتت صحة السبب فلا موجب للحكم بالتعويض الكامل ومن جهة أخرى فإن المشرع لم يلزم المكري بأن يعيد بناء عقاره ليكون صالحا لنفس الاستعمال التجاري وأن المكثري بعد إتمام الأشغال يتعين عليه أن يتقيد بنوع الاستعمال الجديد ومن جهة ثالثة فإن حق الأسبقية في الرجوع إلى المحل متوقف على سلوك المسطرة المنصوص عليها في الفصول 12-13 و14 من ظهير 24/05/1955 ولا يمكن منح المكثري التعويض الكامل إلا بعد إثبات حرمانه من حق الأسبقية فيكون بذلك الحكم استعجل الأمر ومنح المكثري التعويض الكامل. وحيث إنه بناء عليه يتجلى صحة ما تمسك به المكري المستأنف الأصلي من خرق الحكم لمقتضيات الفصل 12 من ظهير 24/05/1955 والمتعين هو تعديله في الشق المتعلق بالتعويض عن الإفراغ الممنوح للمكثري الذي يقتصر على قيمة كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية معمول بها وليس التعويض المحكوم به أو المطلوب في الاستئناف الفرعي.	التعليق

989	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
أبو ثابت	المستشار المقرر

08-01-2009	تاريخ القرار
31	رقم القرار
ان عدم شهر عقد التسيير الحر لا أثر له بالنسبة لطرفيه وأنه يرتب اتجاههم جميع الآثار القانونية بناء على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين وأن إجراءات الشهر والنشر تهم الأعيار. - الأثر التي يترتب عن انتهاء عقد التسيير الحر هو حلول الديون وليس مقتضيات الفصل 112 من م.ت التي تهم دعوى فسخ عقد الكراء.	القاعدة
حيث إن استمرار المستأنف بالتمسك بمقتضيات الفصل 1 و32 من ق م م والدفوع بانعدام صفة المستأنف عليه لا مبرر له طالما أ، هذا الأخير حسب الاتفاق هو المتعاقد معه وهو الذي سلمه الواجهة الزجاجية لبيع صناديق علب من خشب التويا الكائنة في فندق الموحدين بأكادير كما ينص على ذلك الفصل الأول من الاتفاق . -وحيث إنه أيضا لأن مبرر للاستمرار بالتمسك بمقتضيات الفصل 440 من ق ل ع طالما أن صورة الاتفاق تم تعزيزها بترجمتها وطالما أن المستأنف لا ينف هذا الاتفاق وهو الذي يتمسك لاحقا بمقتضيات الفصل 158 م م ت. -وحيث أن زعم المستأنف كونه مرتبط بعلاقة كرائية مع المستأنف عليه ليس في الملف ما يثبت ولا تقبل في النزاع بين المتعاقدين شهادة الشهود لإثبات ما يخالف ما جاء في الاتفاق لذلك يبقى طلب إجراء البحث غير مبرر وشتان بين عقد التسيير الحر للأصل التجاري وعقد الكراء التجاري فالأول ينصب على العقارات والمحلات المعدة للتجارة والصناعة والحرف ويخضع إنشأه لمقتضيات ظهير 24-5-55 والطرفان في العقد حددا طريقة إنهائه. -وحيث إنه على فرض عدم شهر عقد التسيير الحر فإنه بالنسبة لطرفيه فإنه يرتب جميع آثاره القانونية بناء على مبدأ شريعة المتعاقدين وأن إجراءات النشر والشهر تهم الأعيار وبذلك يبقى الدفع الخاص بمقتضيات الفصل 158 من م ت أيضا غير مفيد. وحيث إنه بالنسبة للدفع المتعلق بمقتضيات الفصل 112 من م ت فإن الأمر يتعلق بعقد تسيير حر يختلف من كراء المحل التجاري وان الأثر الذي يترتب عن إنتهاء التسيير الحر هو حصول الديون التي اقترضها المسير خلال فترة التسيير الحر وليس مقتضيات الفصل 112 من مدونة التجارة التي تهم دعوى فسخ كراء العقار. -وحيث إنه بناء عليه يكون ما اعتمده المستأنف غير ذي اثر ولاينال من الحكم المستأنف الذي يبقى في محله ويتعين تأييده.	التعليق

207	رقم الملف
2007	سنته

الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
أبو ثابت	المستشار المقرر
25-12-2008	تاريخ القرار
1486	رقم القرار
طبقا للفصل 6 من ظهير 24-5-55 فإنه يجب على المكري أن يحترم مدة العقد ولا يوجه التنبيه بالإخلاء إلا قبل انقضاء مدة العقد بأقل من ستة أشهر وتوجيه الإنذار داخل مدة العقد يجعل الإنذار غير منتج وباطل وخاصة وأن عقد الكراء يتضمن شرط التجديد وليس الإسترسال.	القاعدة
<p>حيث أنه خلافا لما يتمسك به المستأنف الأصلي فإن الحكم لم يخرق أي مقتضى قانوني وجاء مطبقا صحيح القانون ومعللا تعليلا كافيا إذ أنه لما نص في عقد الكراء الذي كان يربط سلف المستأنف بممثلي المستأنف عليه والذي يبقى منتجا لآثاره بالنسبة للخلف أن عقد الكراء يتجدد لمدة ثلاث سنوات تلقائيا، وأنه لا يجوز وضع حد له الا بعد اشعار الطرف الآخر برسالة مضمونة قبل ستة أشهر لنهاية العقد ففي هذه الحالة التي يتضمن فيها عقد الكراء شرط التجديد فإنه يجب على المكري أن يحترم مدة العقد ولا يوجه التنبيه بالإخلاء الا قبل انقضاء مدة العقد بأقل من ستة أشهر- وأنه بالرجوع الى تاريخ الإنذار بالإفراغ الموجه الى المستأنف الفرعي وتاريخ تجديد العقد يتبين أن هذا الإنذار وجه داخل مدة العقد وبعد مرور سنة وثلاثة أشهر فقط من تاريخ تجديده وبذلك فإن هذا الإنذار يبقى غير منتج لأي أثر وهو ماجاء في اجتهاد المجلس الأعلى الذي قرر أن عقد الكراء ملزم لطرفيه الى نهاية مدته ولا يجوز لأي منهما أن يضع حدا له قبل ذلك وأن التنبيه بالإخلاء الذي يوجه خلال سريان مدة العقد لا أثر له (قرار 555 بتاريخ 22/9/1982 ملف 98565 وقرار بتاريخ 11/10/79 ملف 77562 وقرار بتاريخ 27/4/97 ملف رقم 58730) وأن الحالة الوحيدة التي سمح فيها المشرع بتوجيه التنبيه بالإخلاء داخل مدة العقد هي المنصوص عليها في الفصل 26 من ظهير 24-5-55 في حالة عدم أداء الكراء. هذا علاوة على أن الطرفين اتفقا على عدم انتهاء عقد الكراء الا قبل ستة أشهر لنهاية العقد. وحيث إنه خلافا لما يتمسك به المستأنف فإنه لاموجب للحديث عن استرسال العقد مادام العقد يتضمن شرط التجديد التلقائي والتجديد هو غير الاسترسال كما أنه لا مبرر للقول بأن انتهاء عقد الكراء في النازلة هو انتهاء مؤقت مادام أن توجيه الإنذار بالإفراغ يضع حدا للعلاقة التعاقدية وعليه يبقى ما يتمسك به المستأنف الأصلي غير جدير بالاعتبار ولا ينال من الحكم المستأنف الذي يتعين تأييده. وحيث أنه بالنسبة للاستئناف الفرعي فإنه يتجلى صحة ما يتمسك به الطاعن ذلك أنه طبقا للفصل 124 من ق.م.م فالصائر يتحملة من خسر الدعوى وأنه مادام المستأنف الأصلي خسر الدعوى فإنه يتعين تحميله صائرها.</p>	التعليل

1488	رقم الملف
2008	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
25-12-2008	تاريخ القرار
1491	رقم القرار
أثر عدم التوقيع على الإنذار بالإفراغ من طرف * باعته...البطلان...نعم.	القاعدة
<p>حيث صح ما نعهه المستأنف على الحكم المستأنف في الشق الأول من الاستئناف، ذلك أن الثابت من مجموع أوراق الملف أن الإنذار بالإفراغ موضوع النازلة قد تم بعته دون أن يكون موقعا من طرف باعته، ويستفاد ذلك سواء من صورة الإنذار المدلى بها رفقة المقال الافتتاحي للدعوى أو من النسخة الرسمية المؤشر عليها، المدلى بها من طرف المستأنف عليه نفسه صحبة مقاله المعارض. وأن ادعاء هذا الأخير خلال المرحلة الابتدائية بكون أصل الإنذار موقع، ليس بالملف ما يثبتته. وحيث إنه خلافا لما ذهب إليه الحكم المستأنف، فإن الإنذار بالإفراغ باعتباره تصرفا قانونيا وتعبيرا عن إرادة المكري بوضع حد لعقد الكراء، يجب لكي ينتج آثاره القانونية بين الطرفين أن يكون موقعا ممن صدر عنه، وأن يكون التوقيع بخط اليد ووفق الشكليات المنصوص عليها في الفصل 426 من ق.ل.ع. وأنه لا شيء يغني عن هذا التوقيع خلافا لما جاء بتعليق الحكم الابتدائي، وأنه ترتيبا على ذلك فإن الإنذار الخالي من التوقيع لا يعتد به ويعتبر كأن لم يكن، وأن غياب التوقيع يؤدي إلى نتيجة حتمية هي بطلان الإنذار (يراجع كتاب الحق في الكراء للدكتورة نجاه الكص. ص 304. على سبيل المثال (، وهو أيضا نفس الاتجاه الذي استقر عليه العمل القضائي المغربي في العديد من القرارات منها القراران المستشهد بهما من طرف المستأنف الصادران عن المجلس الأعلى تحت عدد 2820 وعدد 989. الأمر الذي وجب معه القول بمجانبة الحكم الابتدائي للصواب في شقه هذا والمتعين إلغاؤه والحكم تصديا ببطلان الإنذار المذكور. وحيث إنه فيما يخص باقي الأسباب المثارة، فقد تبين للمحكمة أن المستأنف رغم توصله بالإنذار بالأداء لم يثبت تحلله من الواجبات الكرائية المطلوبة والمقضى بها ابتدائيا عن المدة من دجنبر 2005 إلى غاية يونيو 2008، بل ولم ينازع في ذلك، مما وجب معه القول بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء وفي باقي مقتضياته الأخرى.</p>	التعليق

1468	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
13-11-2008	تاريخ القرار
1286	رقم القرار
أثر بعث إنذار ثاني بالإفراغ في إطار ظهير 1955 بناء على ❁ أسباب جديدة بعد رفض تجديد عقد الكراء بناء على الإنذار الأول ... البطلان ... نعم	القاعدة
<p>حيث إنه بخصوص الاستئناف الأصلي فقد صح ما نعتة المستأنفة على الحكم المطعون فيه، ذلك أنه بصرف النظر عن جدية أو عدم جدية السبب المبني عليه الإنذار بالإفراغ الذي هو التماطل، فقد تبين أن المستأنف عليه سبق أن وجه للمستأنفة إنذارا أولا مبني على ادعاء إحداث تغييرات جوهرية على محل النزاع، وأن هذا الإنذار بوشرت بشأنه كل الإجراءات القانونية من مسطرة الصلح إلى المنازعة في الإنذار التي صدر بشأنها حكم تمهيدي بإجراء خبرة قصد التحقق من جدية أو عدم جدية السبب، وأن المستأنف عليه تقدم في إطار هذه المسطرة بمقال معارض يرمي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ، كما أكد طلباته هذه بعد إنجاز الخبرة، مما يكون معه المعني بالأمر قد عبر صراحة عن تمسكه بموقفه الراض لتجديد عقد الكراء مع المستأنفة، وبالتالي يكون هذا العقد قد تم فسخه بإرادة هذا الأخير ومن تم لم يعد بوسعه - والحالة هذه - بعث إنذار جديد بالإفراغ في إطار نفس العقد ولو كان مبنيا على سبب آخر. مما يكون معه الإنذار موضوع الدعوى قد جاء خلافا لمقتضيات ظهير 24/05/1955، ويتعين - بناء عليه - إلغاء الحكم المستأنف في هذا الشق. والقول باعتبار الإنذار المذكور باطلا والحكم برفض طلب المصادقة عليه. وحيث إنه بخصوص الطلب المضاد الرامي إلى الأداء، الثابت أن المستأنف عليها ما زالت تعتمر المحل موضوع النزاع، وأنها أودعت بصندوق المحكمة بعد صدور الحكم المستأنف لفائدة المستأنف مبلغ: 3.625 درهم بتاريخ 20/10/2006 حسب الوصل رقم 4025 الموجود أصله طيه. مما وجب معه خصم هذا المبلغ مما هو مطلوب والحكم بما تبقى بذمتها لغاية آخر دجنبر 2006 الذي هو تاريخ تقديم المقال المضاد بما مجموعه 6.525 درهم مع تحميلها الصائر على النسبة.</p>	التعليق

1057	رقم الملف
2008	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
16-10-2008	تاريخ القرار
1109	رقم القرار
تاريخ بدء سريان السومة الجديدة في حالة التنازل عن * الإنذار ...إعمال الفصل 9 من ظ.1955... نعم .	القاعدة
حيث إنه لما كان ملف النازلة خال مما يفيد بالضبط التاريخ الذي انقضت فيه مدة العقدة السابقة فإنه لا مناص من القول بأن الأمر يتعلق بعقدة ذات أمد غير معين و بالتالي لا مجال للقول بتجديد هذه العقدة ابتداء من تاريخ انتهاء مدة العقدة السابقة بل إن مدتها تبتدئ بالضرورة من اليوم الأول للشهر الموالي إما للتاريخ الذي صح فيه إرسال الإعلام بالإفراغ و إما لتاريخ طلب أو عرض تجديد العقدة حسبما يقضي به الفصل التاسع من ظهير 24-05-1955 في فقرته الأخيرة. و أن الحكم المطعون فيه لما اعتبر التنازل عن الإنذار بمثابة عرض لتجديد العقدة و قضى بتجديد عقد الكراء بين الطرفين ابتداء من اليوم الأول للشهر الموالي لهذا التنازل يكون قد طبق هذا النص تطبيقا صحيحا و لم يخرق بالتالي أي مقتضى قانوني مما وجب معه تأييده.	التعليل

1584	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
25-09-2008	تاريخ

	القرار
993	رقم القرار
الدفعة	الدفع بتقادم دين ضريبي في إطار دعوى بيع الأصل التجاري ...لا.
التعليق	<p>حيث إنه بخصوص النعي على الحكم المطعون فيه خرق الفصل 3 من ق.م.م الثابت أن الجهة المقدمة للدعوى موضوع المقال الافتتاحي هي قابض مراكش جليز الذي يوجد مقره بالمصلحة المذكورة، وأن ذكر الخازن العام للمملكة بمقال الدعوى بعد قابض مراكش جليز لا يؤثر على صحة المقال المذكور من حيث الشكل ما دامت ديون القابض هي ديون الخزينة العامة للمملكة، فتكون الدعوى قد قدمت وفق أحكام الفصلين 32 و515 من ق.م.م. هذا فضلا على أن المستأنفة لم تثبت أنها تضررت من الإخلالات الشكلية المزعومة علما بأنه لا دفع بدون ضرر. وحيث إنه بالنسبة للدفع بتقادم المطالبة بقيمة الضرائب موضوع الدعوى بمضي أربع سنوات من تاريخ الشروع في تحصيلها، تجدر الإشارة أن النزاع المعروض على أنظار هذه المحكمة ليس هو الأداء بقدر ما يتعلق الأمر ببيع الأصل التجاري في إطار المادة 113 من مدونة التجارة التي تجيز لكل دائن يباشر إجراء حجز تنفيذي أن يطلب بيع الأصل التجاري المحجوز عليه جملة مع المعدات والبضائع التابعة له. وأنه ما دامت المستأنفة لم تثبت أنها استصدرت قرارا قضائيا عن الجهة المختصة يقضي بتقادم إجراءات تحصيل الديون العمومية التي على أساسها مارس الدائن إجراءات الحجز والبيع على الأصل التجاري، فإن ما قام به هذا الأخير بموجب محضر الحجز التنفيذي المؤرخ في 26/05/2003 يعتبر إجراء سليما يبرر مطالبته ببيع الأصل التجاري في الإطار القانوني المذكور وأن القول بضرورة تقديم الطلب في إطار المادة 114 من مدونة التجارة عوض المادة 113 قول غير سليم ما دام ليس بالملف ما يفيد أن المستأنف عليه يعتبر دائنا مرتتها. وحيث إن المحكمة التجارية لما قضت وفق طلب المستأنف عليه استنادا إلى محضر الحجز وإلى مستخرجات جداول الضرائب التي تثبت مديونية المستأنفة تكون قد صادفت الصواب ولم تخرق أي مقتضى قانوني، مما وجب معه تأييد حكمها هذا وتحميل المستأنفة الصائر.</p>

914	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر

17-07-2008	تاريخ القرار
853	رقم القرار
قبول ممارسة حق التوبة... عدم جواز بعث إنذار بعد ذلك في إطار ظهور القاعدة 55. إلا بعد مرور الأجل القانوني ... نعم.	القاعدة
حيث إنه بصدور القرار الاستثنائي رقم 999 وتاريخ 31/10/2006 الذي قضى إضافة إلى قبول التوبة، بالإشهاد على تجديد عقد الكراء بين الطرفين، فإن هذا التجديد يكون قد ابتدأ من تاريخ صدور هذا القرار وبنفس الشروط السابقة طالما أن المستأنف عليها هي التي سعت إلى هذا التجديد في إطار ممارستها لحق التوبة ومطابقتها بالتنازل عن الإنذار بالإفراغ السابق، بحيث لم تكن المعنية بالأمر محقة - والحالة هذه - في توجيه إنذار آخر بتجديد العلاقة الكرائية قبل انتهاء مسطرة التوبة الرامية بدورها إلى التجديد ومن تم فإن الإنذار الجديد المؤسس على رغبة المكريه في تجديد العلاقة الكرائية بناء على سومة كرائية أعلى، يكون قد أضحي غير ذي أثر، ويكون الأمر المستأنف والحالة هذه مجانبا للصواب مما وجب معه إلغاؤه والقول بترتيب الأثر القانوني على ذلك المتمثل في ضرورة إبطال الإنذار المذكور لمخالفة مقتضياته الفصل السادس من ظهير 24/05/1955.	التعليق

88	رقم الملف
2008	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
برجاني	المستشار المقرر
12-06-2008	تاريخ القرار
732	رقم القرار
ان توجيه الانذار بالافراغ يدخل ضمن زمرة اعمال الادارة، التي يتوجب على القائم بها ان يكون مالكا على الاقل لثلاثة ارباع العين المشاعة لنفاذ تصرفه في حق باقي المالكين على الشيعاء عملا بصريح نص الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود	القاعدة
حول مدى صحة الإنذار بالإفراغ. حيث أسس المستأنف فرعيا أسباب استئنائه على عدم صحة الإنذار الموجه إليه بعلة عدم توجيهه من طرف كافة المالكين على الشيعاء للعقار المؤسس عليه الأصل التجاري . و حيث	التعليق

إنه بعد الرجوع إلى المخارحة التي أدلت بها المستأنفة الأصلية نفسها المضمنة بعدد 201 صحيفة 181 بتوثيق مراكش المؤرخة في 28 شتنبر 2004 تبين من خلالها أن السيدة نعيمة الرجراجي خرجت بالعقار موضوع النزاع على الشيعاء مع ورثة أختها مالكة و ذلك بنسبة النصف لها و الباقي لبقية الورثة و هم حسني مصطفى و بنتيه أمينة و ماجدة. و حيث بعد الرجوع إلى الإنذار المؤرخ في 2-3-05 تبين من خلالها أنه وجه من طرف مالكة النصف على الشيعاء لوحدها دون بقية المالكين على الشيعاء معها و الحال أن توجيه الإنذار يعد من أعمال الإدارة التي يتوجب على القائم بها أن يكون مالكا على الأقل لثلاثة أرباع العين المشاعة لنفذ تصرفه في حق باقي المالكين على الشيعاء عملا بصريح نص الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود. و حيث إن قيام باعثة الإنذار بمحاولة تدارك هذا الإغفال أثناء المسطرة و ذلك بإصلاح المقال المعارض و تقديمه في اسمها و نيابة عن باقي المالكين بمقتضى وكالة فإن هذا التدارك يقتصر أثره على المقال المعارض و لا يمتد إلى الإنذار الذي وجه معيها و دون توفر صفة باعثة عكس ما ذهب إليه الحكم المستأنف. و حيث جانب الحكم المستأنف الصواب لما اعتبر أن إصلاح العيب الذي يعتري المقال المعارض من شأنه إصلاح الإنذار الذي وجه معيها فإن مآله الإلغاء. و حيث أن الإنذار الذي اعتمده الحكم المستأنف وجه معيها فمآله الإبطال مع ما يستتبع ذلك من رفض كافة الطلبات التي ترتبت عنه.

رقم الملف	1364
سنته	2007
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	دحمان
تاريخ القرار	19-02-2008
رقم القرار	268
القاعدة	التعويض المستحق للمكتري في إطار الفصل 20 من ظهير 24 ماي 1955 يترتب عن ثبوت استعمال المالك للمسطرة المنصوص عليها في الفصل 12 بسوء نية ومن أجل حرمان المكتري من التعويض. إذا كان المالك الذي مارس مسطرة الافراغ من أجل الهدم وإعادة البناء قد باع العقار الموجود به المحل موضوع الكراء ولكنه حافظ على حقوق المكتري بأن اقتنى دكانا من مشتري العقار وعرضه على مالك الاصل التجاري السابق فإنه يكون قد

احترم التزامه ولا مسؤولية عليه إذا لم يبادر المكثري إلى التعاقد معه بشأن المحل الجديد.

حيث أن المستأنف عليها رفعت دعواها في إطار الفصل 20 من ظهير 24 ماي 1955 على أساس أن المالك مارس مسطرة الافراغ المنصوص عليها في الفصل 12 من الظهير لحرمانها من التعويض عن افراغ المحل وفقدان أصلها التجاري وأن ذلك ثابت من خلال بيعه للعقار المستخرج من المحل موضوع الكراء وأدلت لاثبات ذلك بصورة لعقد التفويت وصورة لشهادة من المحافظة العقارية. لكن حيث أن استحقاق المكثري للتعويض الكامل في نطاق الفصل 20 من ظهير 24 ماي 1955 يترتب عن التصرفات التي يجريها المالك والتي يكون من نتائجها حرمان المكثري من حق الأسبقية في الرجوع الى المحل كأن يعتمد الى تفويت العقار أو إعادة كرائه للغير، اما اذا حافظ على حقوق المكثري السابق وعرض عليه المحل ودعاه الى التعاقد بشأنه فإن دعوى التعويض تكون عديمة الأساس، وأنه اذا كان الثابت في النازلة أن المالك فوت العقار المستخرج منه الدكان موضوع النزاع بكامله وقبل تنفيذ الحكم القاضي بالافراغ فإنه حافظ على حقوق المكثرية وذلك بان اقتنى دكانا من البناء المشيد وتملكه حسب ما هو ثابت من عقد الشراء المحرر بتاريخ 3/5/2005 من طرف الموثقة امينة معتوق وسجله باسمه بالمحافظة العقارية حسب ما هو ثابت من الشهادة المسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمحرة بتاريخ 13/02/2007 بشأن الملك المسمى جميلة 9 موضوع الرسم العقاري عدد 144739/04 وعمل على عرضه على المكثرية حسب ما هو ثابت من الانذار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 12/12/2005 في ملف عقود مختلفة عدد 10118/7/2005 واحترم بذلك مقتضيات الفصل 13 من ظهير 24/05/1955 وحيث أن الحكم المطعون فيه قضى للمكثرية بالتعويض على أساس أن المالك فوت العقار المستخرج منه الدكان موضوع عقد الكراء في حين أن التعويض يستحق على أساس ممارسة المكثري للحق المخول له بموجب الفصل 12 بسوء نية، اما اذا كان المالك قد فوت العقار واحتفظ لنفسه بالدكان موضوع الكراء أو اقتناه من المفوت له وعرضه على المكثري السابق فإن ذلك لا يشكل منه اخلالا بالتزامه ولا يترتب أية مسؤولية لأن قصد المشرع هو الحفاظ على حق المكثري في الرجوع الى المحل وليس غل يد المالك في التصرف في ملكه مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وترك الصائر على رافعته.

التعليق

1269

رقم
الملف

2007

سنته

الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
14-02-2008	تاريخ القرار
242	رقم القرار
من الشروط الأساسية لممارسة حق التوبة الإعلان الصريح للمكري عن موافقته على قبول تجديد العقد. يتعين أن يكون عرض التجديد الذي يقدمه في هذه الإطار عرضا جديا و نهائيا غير قابل للتراجع عنه مهما كانت الأعذار و المبررات. في حالة قبول التوبة و تجديد العقد بناء على ذلك و اختلاف الطرفين حول الشروط الجديدة، يوكل أمر تحديد هذه الشروط للمحكمة التي تبت وفق أحكام الفصل 30 من ظهير 24-05-1955	القاعدة
حيث تجلى للمحكمة صحة ما نعه الجانب المكثري على الأمر المطعون فيه، اذ الثابت من أوراق الملف أن الشركة المكثرية سبق لها أن بعثت للمكثري بانذار بافراغ العين موضوع الكراء بتاريخ 23/12/1999 انتهى بصدر حكم بتصحيحه مع تمكين المكثري من تعويض في حدود مبلغ 6.000.000 درهم غير أن المكثرية المذكورة نظرا لعجزها عن أداء هذا التعويض بادرت الى ممارسة حق التوبة حيث صدر بناء على طلبها هذا حكم ابتدائي تحت رقم 78/06 وبتاريخ 18/01/06 في الملف عدد 1299/05 يقضي بتجديد العقد الرابط بين الطرفين بنفس الشروط وابقاء الصائر على المدعية وهو الحكم الذي أصبح نهائيا بعد صدور القرار الاستئنافي رقم 601 وتاريخ 07/06/06 في الملف رقم 528/7/06 القاضي بعدم قبول استئناف المكثري للحكم المذكور. وحيث إنه بمقتضى الفقرة الثالثة من الفصل 32 من ظهير 1955 تعتبر موافقة المكثري على تجديد العقدة من الشروط الأساسية لممارسة حق التوبة، كما يتعين أن يكون عرض التجديد المقدم في هذا الاطار عرضا صادقا وجادا، بحيث لا يسوغ للمكثري الذي أبدى هذا العرض متراجعا عن موقفه برفض التجديد المعبر عنه في الانذار بالافراغ، أن يتراجع مرة ثانية عن هذا الموقف الأخير مهما كانت الأعذار والمبررات التي يستند اليها، اذ في حالة قبول التوبة المطلوبة يتم تسجيل موافقة المكثري على تجديد العقدة وفي حالة وقوع خلاف بين الطرفين حول الشروط الجديدة لهذه العقدة بما في ذلك الشرط المتعلق بالسومة، لايتطلب الأمر بعث انذار آخر بالمراجعة تحت طائلة الافراغ كما فعلت المكثرية الحالية عن غير حق وانما يوكل أمر تحديد تلك الشروط للمحكمة التي تبت وفق أحكام الفصل 30 من ظهير 24/05/1955. وأنه يتبين من مقتضيات الحكم الابتدائي أعلاه أنه نظرا لعدم تسجيل أي خلاف بين الطرفين حول شروط العقدة الكرائية الجديدة فقد كانت المحكمة مصدرة الحكم المذكور قد انتهت الى القول بتجديد العقدة المذكورة بنفس الشروط السابقة فيعتبر حكمها هذا-حسب الفقرة الأخيرة من الفصل 31	التعليل

من ظهير 1955-بمثابة عقدة جديدة، ومن تاريخ صدوره يبتدئ سريان العمل بها خلافا لما انتهى اليه الأمر المستأنف، وتكون مدتها معادلة لمدة العقدة السابقة على أن لا تتعدى ثلاث سنوات عملا بمقتضى الفصل التاسع من نفس الظهير، ويمنع على المكري خلال سريان هذه المدة توجيه أي تنبيه بالاخلاء للمكثري، وفي هذا الصدد قرر المجلس الأعلى في العديد من النوازل أن عقد الكراء ملزم لطرفيه الى نهاية مدته، فلا يجوز لأي منهما أن يضع حدا له قبل ذلك، وأن التنبيه بالاخلاء الذي يوجه خلال سريان مدة العقد لأثر له. وحيث إنه في نازلة الحال لما ثبت أن العقدة الجديدة لم يبتدئ سريانها بين الطرفين الا بتاريخ 18/01/2006 تاريخ صدور الحكم الابتدائي القاضي بالتجديد، فإن اقدام الشركة المكريية على توجيه انذار للطرف المكثري بمراجعة شروط العقد تحت طائلة الافراغ داخل نفس السنة وبالضبط بتاريخ 16/10/2006، يعتبر اخلافا منها بمبدأ احترام مدة العقد كشرط أساسي لصحة التنبيه يسوغ معه للجانب المكثري أن يطالب ببطلان هذا الانذار.(يراجع كتاب: الحق في الكراء للدكتورة نجاة الكص ص 305 ومابعدها) وهو ماسعى اليه هذا الأخير من خلال تمسكه على مدى كل مراحل النزاع بالابقاء على العقد المجدد بموجب الحكم القاضي بقبول التوبة وبنفس الشروط السابقة، الأمر الذي يتعين معه القول بالغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بابطال الانذار محل النزاع واعتباره عديم الاثر في مواجهة الطرف المكثري والقول تأسيسا على ذلك بعدم جدوى ما بني عليه استئناف شركة اكابري من أسباب مع تحميلها الصائر.

1202	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الصفار	المستشار المقرر
05-02-2008	تاريخ القرار
194	رقم القرار
المقتضيات المنصوص عليها في المادة 113 من مدونة التجارة يقتصر تطبيقها على حالة الحجز التنفيذي المجرى على أحد العناصر المكونة للأصل التجاري وذلك لتلافي الضرر الذي يمكن أن يحصل للمدين بسبب بيع أحد عناصر أصله التجاري منفردة. توفر الدائن على سند تنفيذي يخوله إجراء حجز تنفيذي على الأصل التجاري برتمته دونما حاجة إلى استصدار سند تنفيذي آخر يقضي ببيع الأصل التجاري.	القاعدة

التعليق

حيث إن ما تتمسك به المستأنفة من عدم إمكانية بيع الأصل التجاري في إطار إجراءات التنفيذ العادية لا يرتكز على أساس قانوني ذلك أنه يجب التمييز بين الفرضية التي يتم فيها حجز عنصر من عناصر الأصل التجاري جزاء تنفيذيا و بين الفرضية التي يتم فيها الحجز على الأصل التجاري برتمته ففي الحالة الأولى فإن الإجراءات التي وضعها المشرع رهن إشارة الدائن و المدين قد تم التنصيص عليها صراحة في الفقرة الأولى من المادة 113 من مدونة التجارة "يجوز لكل دائن يباشر إجراء حجز تنفيذي و للمدين المتخذ ضده هذا الإجراء أن يطلب من المحكمة التي يقع بدائرتها الأصل التجاري بيع أصل المدين المحجوز عليه جملة و البضائع التابعة له" و أن المشرع عندما أورد كلمة جملة فإنه يعني بها أن الحجز التنفيذي الذي مورس من قبل المنفذ له قد شمل بعض العناصر المكونة للأصل التجاري و أن الدعوى القضائية سترفع من أجل بيع الأصل التجاري برتمته أما عندما يتم الحجز على الأصل التجاري برتمته منذ البداية فإن هذه الحالة لا تدخل في نطاق المقتضيات المنصوص عليها في المادة 113 من مدونة التجارة التي يقتصر تطبيقها على حالة الحجز التنفيذي على أحد العناصر المكونة للأصل التجاري علاوة على أن توفر الدائن على سند تنفيذي يعطيه الحق في إجراء حجز تنفيذي على الأصل التجاري برتمته دونما حاجة إلى استصدار سند تنفيذي آخر يقضي ببيع الأصل التجاري لعدم وجود أي نص قانوني يلزم الدائن بالتوفر على سنيين تنفيذيين لمتابعة إجراءات التنفيذ و أن ما يجب احترامه و التقيد به هو إتباع إجراءات البيع وفق المقتضيات المنصوص عليها في المواد 115 و 116 و 117 من مدونة التجارة. و حيث إنه على عكس ما أوردته المستأنفة في الوسيلة الثانية فإن الحكم الابتدائي اعتبر المنازعة التي أثارها ترمي إلى المس بقوة الشيء المقضي به كما أنه خلافا لما تمسكت به فإن محضر البيع أنجز وفق المقتضيات المنصوص عليها في مدونة التجارة و أن الراسي عليه المزارد وكيل الدائنين قد أعفي من أداء باقي الثمن لكون الورثة دائنين للمنفذ عليها المستأنفة بمبلغ 1.800.000 درهم و في جميع الأحوال فإن هذا الدفع غير مقرر لفائدة المدينة كما أن تحديد ثمن افتتاحي من طرف خبير عقاري ليس من شأنه أن يكون سببا لإبطال محضر البيع باعتبار أن الثمن المقترح مجرد ثمن افتتاحي قابل للزيادة و النقصان بالإضافة إلى أن هذه الطعون يجب أن تقدم قبل حصول المزايدة حسبما يستشف من الفقرة الأخيرة من المادة 117 من مدونة التجارة التي تنص على أن مقتضيات قانون المسطرة المدنية تطبق فيما يخص كل طعن بالبطلان في إجراءات البيع المنجزة قبل المزايدة. و حيث ترى المحكمة بناء عليه أن الحكم الابتدائي واقع في محله و مؤهل للتأييد.

الملف	
سنته	2004
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	الزمالك
تاريخ القرار	22-01-2008
رقم القرار	102
القاعدة	<p>الخبرة المأمور بها في إطار مقتضيات الفصل 148 من ق م م المدينة تكون عاملة في الإثبات إذا كانت حضورية. عقد الكراء المتضمن لملحق بإحصاء الموجودات التي شملت الكراء، يستوجب ليكون تسليم العين المكراة على الوجه القانوني صحيحا أن يتم جرد شكل الموجودات حسب ما هو مضمن بالملحق المذكور، لا يكون التسليم صحيحا إلا بمراعاة تلك الإجراءات المضمنة بالعقد " العقد شريعة المتعاقدين " إذا كانت الرخصة من مشتملات العقد و لا يمكن استغلال العين المكراة إلا بوجودها يكون إرجاعها حتميا لأنها من أساسيات عقد الكراء.</p>
التعليق	<p>1- في الاستئناف الأصلي: حيث تلتمس المستأنفة أصليا إلغاء الحكم المستأنف للمبررات أعلاه. وحيث بخصوص ما نعته المستأنفة عن الحكم المطعون فيه وفي شقه الأول المتخذ من كون الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة استند إلى مقتضيات الفصل الثاني من العقد الرابط بين الطرفين غير أن مقتضيات هذا الفصل تطبق أثناء الاتفاقية وليس بعد فسخها. لكن حيث إنه وخلافا لما زعمه الطرف المستأنف فإن الفصل المذكور يتعلق بالمحافظة على المعدات والآلات أثناء سريان العقد وأن هذا الالتزام ينتهي بتسليم تلك المعدات حسب الحالة التي كانت عليها إبان التعاقد وهذا مبدأ يحكم جميع عقود الكراء سواء تضمنت في الاتفاقية أم لا ولأنه في نازلة الحال فإن الكراء انصب على وحدة صناعية بمعدات وآلاتها. وأن الالتزام الذي يقع على عاتق المستأنفة هو صيانتها وتسليمها في نهاية العقد على الحالة التي كانت عليها إبان التعاقد مما يكون معه هذا الشق مخالف للواقع. وحيث فيما يخص الشق الثاني من مبررات الاستئناف والرامي إلى كون الخبرة اعتمدت على التقرير المنجز من طرف الخبير السيد الحسين المهاجري الذي أنجز في إطار مقتضيات الفصل 148 من ق.م.م. وأن المجلس الأعلى استقر على عدم اعتبار الخبرة التي تنجز في هذا الإطار. لكن حيث إن الخبرة المنجزة من طرف الخبير الحسين المهاجري رغم أنها أنجزت في إطار الفصل 148 من ق.م.م. فإنها كانت حضورية إذ مثل العارضة في عملياتها الخبير السيد محمد لودي وبذلك تكون عاملة في الإثبات ما دامت قد أجريت بشكل حضوري. مما يكون معه هذا الشق غير منتج. وحيث فيما يخص الشق الثالث من مبررات الاستئناف والمنصب حول كون العارضة أخلت المعمل محل النزاع بتاريخ 31/12/2001. وأن</p>

المستأنف عليها أقرت بأنها تسلمت مفاتيح المعمل بالتاريخ المذكور وهذا الإقرار مضمن بطلبها الرامي إلى إجراء خبرة في إطار الأوامر. كما أن هذا الإقرار مضمن في الصفحة الثانية من مقالها. لكن حيث إنه خلافا لما زعمته المستأنفة فإنها لم تدل لحد الآن بما يثبت هذا الإقرار. إضافة إلى أن ما ورد في الصفحة الثانية هو أن العارضة وضعت رهن إشارتها المفاتيح. وهذا لا يعني إطلاقا إقرارا بتسلم المفاتيح. لأن المستأنف عليها وقبل نهاية السنة وجهت للعارضة عدة رسائل تطلب فيها منها تمكينها من معاينة حالة المعدات والآلات. لكن العارضة لم تجب عن ذلك إضافة إلى أن الفصل 2 من الاتفاقية قد نص على وجود ملحق يتضمن الجرد المتعلق بالآلات وأن أي تسليم صحيح قانوني لا يكون إلا بمعاينة المعدات والآلات الموجودة في الملحق. وأن هذا لم يحدث إطلاقا. وأنه أثناء البحث المجري بواسطة المستشار المقرر قد أكد ممثل المستأنف عليها أنه حضر لتسلم المفاتيح لكن لما رفض ممثل الشركة المستأنفة إجراء جرد للآلات والمعدات وإنجاز محضر بذلك بقيت المفاتيح بحوزة المستأنفة مما يكون معه هذا الشق بدوره غير مؤسس. وحيث فيما يخص الشق الرابع من مبررات الاستئناف المؤسس على كون الخبرة التقريبية للمعدات لم يتم إجراؤها إلا بعد مرور أكثر من 9 أشهر على مغادرة العارضة لمحل النزاع وبذلك فهي لم تحدث أي ضرر بهذه المعدات. لكن حيث إنه وخلافا لما زعمته المستأنفة فإن الخبرة التقريبية اعتمدت على خبرة الخبير الحسن المهاجري التي كانت حضورية ولم توجه لها العارضة أي مطعن. وأنجزت حين فتح المعمل بناء على أمر رئيس المحكمة التجارية بأكادير أي أن تقويم المعدات كان مؤسس على الحالة التي كانت عليها إبان فتح المحل. وبذلك فهي خبرة قانونية وقدرت قيمة المعدات والآلات يوم معاينتها فكان هذا الشق بدوره غير ذي أساس. وحيث فيما يخص الشق الخامس المتخذ من كون العارضة لا تتحمل أية مسؤولية فيما أصاب تلك المعدات والآلات وأن المستأنف عليها لا حق لها في المطالبة بإرجاع المعدات والتجهيزات إلى الوضع الجيد كما ليس لها الحق في المطالبة بإرجاع الجدران إلى الوضع الجيد. لكن حيث إن ما زعمته المستأنفة في شقها هذا مخالف للعقد وللقانون ذلك أن مسؤولية العارضة ثابتة من خلال استنكافها عن إجراء فحص للمعدات والآلات وكذا حالة المعمل حين مغادرتها له. كما أن القانون يوجب عند انتهاء العقد إرجاع المحل المكترى على الحالة التي كان عليها قبل العقد وأن المستأنفة لم تف بهذا الالتزام مما يكون معه هذا الشق غير مؤسس. وحيث فيما يخص الشق الأخير من مبررات الاستئناف المؤسس على كون التعويض عن الاحتلال غير مبرر لكون الحكم المطعون فيه أهدر قواعد الإثبات المتمثلة في الإقرار الكتابي بتسلم المستأنفة للمفاتيح. لكن حيث إنه سبق الإجابة عن هذا أعلاه بأنه لا وجود لأي إقرار صريح بتسلم المفاتيح من طرف المستأنف عليها مما يكون معه هذا الشق أيضا غير منتج. وحيث يكون بالتالي الاستئناف غير مرتكز على أساس قانوني وتعين رده وتأيبه الحكم المستأنف في مقتضياته المستأنفة. 2- في الاستئناف الفرعي: حيث تلتزم المستأنفة فرعيا بإلغاء الحكم المستأنف في شقه القاضي بعدم

قبول طلب إرجاع الرخصة للمبررات أعلاه. وحيث بخصوص ما نعتة المستأنفة عن الحكم المطعون فيه بخصوص هذه المقتضيات والمتمثلة في كون الحكم اعتمد فيما قضى به على كون العقد الرابط بين الطرفين لا يتضمن أي إشارة للرخصة المذكورة. رغم أن العارضة أدلت بما يفيد أن الرخصة 1363 هي في اسمها الخاص وتخص المعمل. وحيث فعلا أن الثابت من المراسلة المدلى بها رفقة المستنتجات التي أدلت بها العارضة بتاريخ 04/04/2005. والموجهة للعارضة من المؤسسة المستقلة لمراقبة وتنسيق الصادرات أن الرخصة 1363 في اسم العارضة وتجدد سنويا. كذلك أن ممثل المستأنف عليها فرعيا قد أقر في البحث المجرى استئنافيا بواسطة المستشار المقرر أن الرخصة هي من مشتملات العقد مما يكون معه الحكم المستأنف حينما قضى بعدم قبول الطلب في غير محله. وحيث وكما سبق القول أن الثابت من وثائق الملف أن الرخصة هي للعارضة ووضعت رهن إشارة المستأنفة عند إبرام العقد. لأن نشاط المعمل متوقف في مباشرته على الرخصة المذكورة كما يستفاد من المراسلة السالف ذكرها. وحيث إنه وجب على المستأنفة فرعيا أن تسلم الرخصة محل النزاع للعارضة عند انتهاء العلاقة التعاقدية بينهما مما يستوجب الحكم عليها بإرجاع الرخصة رقم 1363 للعارضة. وحيث إن باقي ما قضى به الحكم المستأنف في محله وتعين تأييده.



959	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الزمالك	المستشار المقرر
15-01-2008	تاريخ القرار
65	رقم القرار
لا يمكن الحكم بإفراغ مقر الشركة دون الحكم بتصفية موجوداتها، بعد حلها أو فسخها قانونا، الحكم القاضي بإفراغ مقر الشركة يكون سابقا لأوانه.	القاعدة
حيث فيما يخص السبب الأول المتخذ من نقصان التعليل لكون الحكم المطعون فيه لم يجب عن دفع العارض خصوصا الإنذار الاستجوابي و كذا القرار الجنحي و أن المستأنف عليه قد أخفى واقعة كرائه للمحل من الغير. لكن حيث إنه و خلاف لما زعمه المستأنف فإن المحكمة التجارية أجابت عن الدفع بسبقية البث و المتعلق بالقرار الجنحي بأنه لا وجود لحالة	التعليل

سبق البث في النازلة لاختلاف الموضوع و صفة الأطراف كذلك أن المحضر الاستجوابي قد استبعدته المحكمة ضمناً لعدم تحقق أثره على النزاع بالأقوال الواردة به هي أقوال العارض و لا يمكن استعمالها لمصلحته في الإثبات كذلك أن واقعة إخفاء كراء المحل من الغير فهي لفائدة المستأنف عليه و تعمل لصالحه مما يكون معه هذا السبب غير مؤسس. و حيث فيما يخص السبب الثاني الرامي إلى كون الحكم المطعون فيه قد خرق قواعد الإثبات المنصوص عليها في الفصل 443 من ق ل ع . لكن حيث إن شهود العارض هم شهود نفي الواقعة المدعاة من طرف المستأنف عليها و بالتالي لا يمكن الأخذ بشهادتهم ما دام أن المستأنف عليه قد أثبت قيام الشركة بشهادة الشهود و كذا القرائن المتحدث عنها ابتدائياً مما يكون معه هذا السبب بدوره غير ذي نتيجة. و حيث فيما يخص السبب الثالث المتخذ من كون المحكمة التجارية حورت الطلب لكونها قضت بإفراغ العارض. حيث إن قيام الشركة بين الطرفين يقتضي قبل أي إفراغ أن يتم تصفية موجودات الشركة و بدون تصفية موجودات الشركة لا يمكن الحكم بالإفراغ أو غيره مما يكون معه الحكم المستأنف غير مصادف للصواب فيما قضى به من إفراغ لكون هذا الطلب سابق لأوانه الأمر الذي يستوجب إلغاؤه جزئياً و الحكم من جديد بعدم قبول طلب الإفراغ. و حيث إن باقي ما قضى به الحكم المستأنف في محله و تعين تأييده بخصوصه.

195	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الصفار	المستشار المقرر
24-07-2007	تاريخ القرار
997	رقم القرار
الأسباب التي تحرم المكثري من التعويض كلياً هي التي تمثل إخلالاً منه بالتزاماته التعاقدية وان هذه الالتزامات محددة في المادة 11 من ظهير 24/5/55 والمادة 663 من ق ل ع.	القاعدة
حول الاستئناف الاصيلي: حيث إن ما ذهبت عليه المحكمة التجارية من وجوب سلوك المستأنف لمسطرة التبليغ والتنفيذ وفقاً للمقتضيات المنصوص عليها في المادة 428 وما يليها من قانون المسطرة المدنية هو تعليل فاسد حقاً باعتبار أن المستأنف لم يستصدر أي حكم في مواجهة	التعليل

المستأنف عليه بل إن هذا الأخير هو الذي لجأ الى القضاء من أجل تفسير بنود العقد واسترجاع الفرق بين قيمة الضمانة وكراء ستة أشهر فقضت المحكمة الابتدائية برفض طلبه وعلى إثر استئنائه من طرفه قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بالاستجابة للطلب وعلى إثر طلب النقض الذي تقدم به المحكوم عليه قضى المجلس الأعلى بنقض القرار الاستئنائي وإحالة الملف على محكمة الاستئناف للبت فيه طبقا للقانون وبعد الاحالة قضت محكمة الاستئناف بمراكش بتأييد الحكم الابتدائي وبعد صدور هذا القرار كان يتعين على المستأنف الذي نفذ قرار محكمة الاستئناف القاضي عليه بإرجاع ما زاد على الضمانة، إما المطالبة بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه أو المطالبة باسترداد ما دفع بغير حق. وحيث إنه خلافا لما أورده المستأنف في الوسيلة الثانية فإن السبب الذي اعتمده في الانذار بالافراغ غير صحيح باعتبار أن الاسباب التي تحرم المكثري من التعويض كليا هي التي تمثل إخلالا منه بالتزاماته التعاقدية وأن هذه الالتزامات محددة في المادة 11 من ظهير 24/5/1955 و663 من قانون الالتزامات والعقود. وحيث ترى المحكمة بناء على هذا التعليل أن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به من عدم صحة السبب المعتمد عليه في الانذار بالافراغ. حول الاستئناف الفرعي: حيث إنه خلافا لما تمسك به المستأنف فإن التعويض المحكوم به يتناسب مع الضرر الذي سيلحقه من جراء نقل نشاطه التجاري الى محل آخر ومع ما سيلحقه من خسارة ويفوته من كسب بسبب إفراغه من العين المكثرة.

177	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الصفار	المستشار المقرر
19-07-2007	تاريخ القرار
982	رقم القرار
المطالبة بمراجعة السومة الكرائية في نطاق ظهير 24/5/55 تقبل عند انتهاء المدة التي جدد فيها العقد. اعتبار سريان السومة الجديدة بتاريخ لاحق على التاريخ المطلوب من طرف المدعي لا يشكل حكما بما لم يطلب وإنما إرساء للقاعدة القانونية الواجبة التطبيق والمنصوص عليها في المادة التاسعة من ظهير 24/05/55 .	القاعدة

التعليق حول استئناف المكريية : حيث تجلى للمحكمة صحة ما نعتة المستأنفة ذلك أن السومة المقترحة من طرف الخبير والمحكوم بها مجحفة لحقوقها، وأن المحكمة اعتمادا على مواصفات العين المكراة المشار إليها في تقرير الخبرة وعلى كافة العناصر الواردة فيها والمطابقة لما هو منصوص عليه في المادة 24 من ظهير 24/5/1955 ترى تجديد السومة الكرائية في مبلغ 1.300,00 درهم في الشهر. حول استئناف المكتريي : حيث إنه خلافا لما ذهب عليه المستأنف فإن القرار الاستئنافي اعتبر مفعول الزيادة ساريا ابتداء من 01/05/1999 وأن المكريية محقة في المطالبة بالزيادة في الكراء في نطاق المسطرة المنصوص عليها في ظهير 24/5/1955 بمجرد انتهاء المدة التي جدد فيها العقد. وحيث إذا كانت المكريية قد طالبت بسريان مفعول الزيادة في السومة الكرائية ابتداء من فاتح ماي 2002 فإن ما قضى به الحكم المستأنف من اعتبار مفعول تلك الزيادة ساريا ابتداء من شهر فبراير 2006 لا يعتبر حكما بما لم يطلب وإنما إرساء للقاعدة القانونية الواجبة التطبيق والمنصوص عليها في الفصل 9 من ظهير 24/5/1955.

459	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الصفار	المستشار المقرر
19-07-2007	تاريخ القرار
988	رقم القرار
مراجعة السومة الكرائية في نطاق ظهير 24/5/55 يشترط فيها حصول تغيير في الظروف الاقتصادية له تأثير على قيمته بنسبة تفوق الربع.	القاعدة
حيث إن ما تتمسك به المستأنفة من عدم تبرير الحكم المستأنف للزيادة التي قضى بها إنطلاقا من المقتضيات المنصوص عليها في الفصل الثاني من ظهير 5-1-1953 لا يرتكز على أساس باعتبار أن مسطرة مراجعة القيمة الكرائية أجريت عن طريق مسطرة أخرى منصوص عليها في ظهير 24-5-55 التي لا تشترط حصول تغيير في الظروف الاقتصادية، له تأثير على قيمته بنسبة أكثر من الربع. وحيث إنه خلافا لما تتمسك به المستأنفة كذلك فإن المساحة المستغلة من طرفها والتي تم التعاقد بشأنها محددة بمقتضى العقد الرابط بينهما في 500 متر مربع كما أن الإصلاحات التي قامت بها والتحسينات التي أدخلتها على العين المكراة التزمت بإجرائها	التعليق

بمقتضى العقد. و حيث ترى المحكمة بناء عليه أن الحكم المستأنف واقع في محله و مؤهل للتأييد ذلك أن السومة المحكوم بها لا تتسم بأي إجحاف أو مبالغة و تتناسب مع المزايا التي توفرها العين المكراة للمكترية موقعا و بناء.

1360	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
05-07-2007	تاريخ القرار
869	رقم القرار
طبيب الأسنان غير خاضع مبدئيا لظهير 24/05/1955، غير تاجر ما لم يثبت خلاف ذلكنعم	القاعدة
<p>حيث ان من جملة ما نعهه المستانف على الامر المطعون فيه انعدام الاساس القانوني وخرق المادة 11 من قانون 2/26/989 المنظم لمهنة طب الاسنان والمادة 11 من مدونة التجارة عندما اخضع النزاع لمقتضيات ظهير 24/05/1955 معتبرا إياه تاجرا والحال انه لا يسوغ قانونا - حسب قوله - ممارسة مهنة الطب هذه على اساس تجاري عملا بالمقتضيات القانونية والتنظيمية المذكورة اعلاه. وحيث ان مقتضيات ظهير 24/05/1955 تطبق - حسب مدلول الفصل الاول منه- على عقود كراء الاملاك او الاماكن التي تستغل فيها اعمال تجارية سواء كانت هذه الاعمال ترجع الى تاجر او الى رب صنعة او حرفة , ولا تتعدها الى الاعمال المهنية. وحيث تبين للمحكمة من العقد الرابط بين الطرفين ان المحل موضوع الكراء عبارة عن شقة مخصصة حصرا لمزاولة طب الاسنان وهو ما يؤكده الاعلام بالضرية المهنية الموجودة طيه الذي يحدد مهنة الملزم بالضرية كطبيب اسنان معالج وما تؤكده كذلك شهادة الدكتوراة في طب الاسنان المحصل عليها من طرف المكتري المذكور. وانه بمقتضى القانون المنظم لهذه المهنة يمنع هذا الاخير من مزاولة أي نوع من عمليات البيع والشراء او ممارسة أي عمل من الاعمال التي تدخل في اطار الصناعة او الحرفة بل الاكثر من ذلك - وفي اطار الحرص على رفع كل لبس او ازدواجية - يمنع عليه ممارسة مهنته داخل أي متجر او أي محل يمارس فيه نشاط تجاري، كما يمنع عليه استعمال وسائل الدعاية او الاشهار التي يستعملها التاجر</p>	التعليل

عادة , او القيام باية تظاهرات تخرج عن المجال العلمي او التربوي . فضلا على انه غير مرخص له بالتسجيل في السجل التجاري او احدى غرف الصناعة او التجارة او الخدمات عملا بالمقتضيات القانونية و التنظيمية المشار اليها اعلاه. وحيث ان الثابت من اوراق الملف ان المستأنف لا يمارس بمحل النزاع الا مهنته كطبيب معالج للاسنان ولا يستعمل في هذا الاطار الا الوسائل والآليات والمواد التي تستوجبها طبيعة مهنته هذه. وانه ليس بالملف ما يثبت انه يقوم خارج هذا النطاق باعمال اخرى من شأنها ان تضفي طابع العمل التجاري على نشاطه هذا من قبيل شراء مواد معينة بنية بيعها على حالتها او بعد تهيئتها او تصنيعها كما ذهب الى ذلك الامر المستأنف عن غير صواب. ومن تم لا مجال لاعتباره تاجرا بدعوى اعتياده على ممارسة أي نشاط تجاري رغم وقوعه في حالة الحظر او السقوط او التنافي ما دام المعني بالأمر لم يخرج عن دائرة الاستعمال المهني موضوع تخصصه ولم يستعمل الا الوسائل والأدوات التي تقتضيها بالضرورة طبيعة مهنته كطبيب متخصص، تلك الأدوات التي لا يتصور ممارسة هذه المهنة بدونها، وبالتالي لا سبيل للقول في هذه الحالة لوجود أية حالة من حالات التنافي او الحظر او السقوط او وجود اية ممارسة اعتيادية لأنشطة تجارية من شأنها اكتساب المستأنف المذكور صفة تاجر. ومن تم يكون الانذار بالإفراغ لما وجه اليه في اطار ظهير 24/05/1955 باطلا. ويكون الامر المطعون فيه الذي بت في الدعوى في هذا الاطار مجانباً للصواب مما وجب معه الغاؤه والحكم من جديد بإبطال الانذار المذكور مع تحميل المستأنف عليه الصائر.



1639	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
28-06-2007	تاريخ القرار
834	رقم القرار
إن قاضي الصلح وهو بيت في إطار ظهير 24/05/1955، لا يقضي بمراجعة السومة الكرائية، وإنما يقضي بتجديد عقد الكراء بناء على سومة كرائية جديدة.... نعم	القاعدة
حيث إن النعي الاول على الامر المطعون فيه كون ظهير 24/5/1955 لا	التعليل

يتضمن أي مقتضى ينص على مراجعة السومة الكرائية وأن ظهير 05/01/1953 هو الواجب التطبيق، نعي بجانب للصواب، ذلك أن وجيبة الكراء التي تحدد أمام قاضي الصلح في إطار ظهير 1955 ليست مراجعة للوجيبة السابقة لنفس العقد وإنما هي وجيبة جديدة قرر السيد القاضي تجديد عقد الكراء على اساسها، وبالتالي فأحكام هذا الظهير لا تعالج مسألة مراجعة اثمان الكراء خلال مدة العقد، بل تبقى هذه المراجعة خاضعة لمقتضيات ظهير 05/01/1953. ومن تم يكون الامر المستأنف لما قضى بتجديد عقد الكراء بين الطرفين على اساس سومة جديدة، قد طبق ظهير 24/5/1955 تطبيقا سليما، مما كانت معه الوسيلة مخالفة للواقع وللقانون ويتعين ردها. وحيث إنه بخصوص الدفوع المثارة حول الخبرة وادعاء المبالغة في التقدير، فقد تجلى للمحكمة من خلال استعراضها لمواصفات المحل ولمجمل عناصر التقدير المبني عليها الامر المطعون فيه، ان مبلغ الكراء الذي تم على اساسه تجديد عقد الكراء جاء مطابقا بكيفية عادلة لمواصفات المحل كما هي محددة بالتقرير المذكور خصوصا وأن السومة موضوع العقد المجدد قد بقيت في مستواها الذي هو 300 درهم في الشهر منذ ابرام هذا العقد سنة 1988. ومن تم يكون الامر المستأنف قد راعى مجمل عناصر التقدير المنصوص عليها في الفصل 24 من ظهير 1955، مما وجب معه تأييده مع تحميل المستأنف الصائر.



1171	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
دحمان	المستشار المقرر
19-06-2007	تاريخ القرار
789	رقم القرار
التغييرات المحدثة والتي يقتضيها استعمال العين لا تدخل ضمن الأسباب المبررة لإفراغ المكتري بدون تعويض.	القاعدة
حيث انه خلافا لما يتمسك به المستأنف فان احداث مرحاض من طرف المستأنف عليها لا يدخل ضمن التغييرات الجوهرية التي يمنع على المكتري اجراؤها و انما يعتبر من قبل التغييرات التي يقتضيها استعمال المحل و لا تدخل ضمن الاسباب الخطيرة المبررة لحرمان المكترية من التعويض عن رفض تجديد العقد. وحيث انه خلافا لما اورده المستأنف	التعليل

كذلك فان التعويض المحكوم به لا يتسم باية مبالغة ويتناسب مع ما سيلحق المكترية من خسارة حقيقية وما سيفوتها من كسب بسبب افراغها من المحل. وحيث ترى المحكمة بناء عليه ان الحكم الابتدائي واقع في محله ومؤهل للتأييد.

378	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الصفار	المستشار المقرر
19-06-2007	تاريخ القرار
798	رقم القرار
التغييرات المحدثة والتي يقتضيها استعمال العين لا تدخل ضمن الأسباب المبررة لإفراغ المكترية بدون تعويض.	القاعدة
حيث انه خلافا لما يتمسك به المستأنف فان احداث مراحل من طرف المستأنف عليها لا يدخل ضمن التغييرات الجوهرية التي يمنع على المكترية اجراؤها و انما يعتبر من قبل التغييرات التي يقتضيها استعمال المحل و لا تدخل ضمن الاسباب الخطيرة المبررة لحرمان المكترية من التعويض عن رفض تجديد العقد. وحيث انه خلافا لما اورده المستأنف كذلك فان التعويض المحكوم به لا يتسم باية مبالغة ويتناسب مع ما سيلحق المكترية من خسارة حقيقية وما سيفوتها من كسب بسبب افراغها من المحل. وحيث ترى المحكمة بناء عليه ان الحكم الابتدائي واقع في محله ومؤهل للتأييد.	التعليل

400	رقم الملف
2007	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية

الصفار	المستشار المقرر
19-06-2007	تاريخ القرار
799	رقم القرار
عناصر الأصل التجاري لا تقتصر على حق الكراء فقط وإنما تشمل جميع المنقولات المخصصة لممارسة النشاط التجاري والزبناء والسمعة والبضائع والمعدات والأدوات.	القاعدة
حيث انه اذا كان الحكم الابتدائي قد تضمن في ديباجته الى ان المدعى عليها هي شركة مساهمة فان ذلك مجرد خطأ مادي تسرب اليه أثناء التحرير باعتبار ان الدعوى وجهت ضدها باعتبار شركة ذات مسؤولية محدودة بالإضافة الى ان المستانفة لم تتضرر من ذلك الاحلال، وان لا بطلان بدون ضرر طبقا للمادة 49 من قانون المسطرة المدنية . وحيث ان ما تمسك به المستانف من عدم قابلية انشاء اصل تجاري على المحل الذي تستغله مخالف للواقع؛ ذلك انها نفسها قامت بإنشاء اصل تجاري عليه حسبما هو ثابت من نسخة التقييدات المضمنة بالسجل التجاري، بالإضافة الى ان مشتملات الاصل التجاري لا تقتصر على الحق في الكراء فقط وانما تشمل جميع المنقولات المخصصة لممارسة النشاط التجاري والزبناء والسمعة والبضائع والمعدات و الادوات . وحيث ترى المحكمة بناء عليه ان الحكم الابتدائي في محله مما ينبغي معه التصريح بتأييده.	التعليق



1448	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
14-06-2007	تاريخ القرار
773	رقم القرار
دعوى المنازعة في جدية السبب المبني عليه الإشعار بالإفراغ أو طلب مراجعة التعويض المقضى به في إطار ظهير 24/05/1955 بموجب حكم نهائي قاضي بالإفراغ والتعويض... عدم سماعها.... نعم	القاعدة
حيث نعى الجانب المستانف على الحكم المطعون فيه فساد التعليق	التعليق

وخرق القانون بعلّة ان غايتهم من هذه الدعوى لم تكن هي الطعن في الاحكام السابقة وانما كانت ترمي الى بطلان الانذار مع التعويض عن الضرر في اطار القواعد العامة من جراء الافراغ التعسفي الناتج عن سبب ثبت انه غير صحيح، والى إرجاع الاصل التجاري اليهم بناء على ما ذكر. لكن حيث ثبت من مجمل اوراق الملف ان الانذار بالافراغ كان قد بلغ للطرف المستأنف في اطار ظهير 24/5/1955 وانه بعد ان مارس هذا الاخير مجمل المساطر المخولة في اطار هذا القانون ضمانا لحقوقه انتهت الاجراءات بصدور حكم ابتدائي قضى بافراغه من محل النزاع مقابل تعويض عن نزع اليد قدره 170.000 درهم وايد هذا الحكم استئنافيا مع خفض التعويض الى 140.000 درهم بمقتضى القرار الصادر بتاريخ 20/5/2002 في الملف 3968/1/01 الذي اصبح حائزا لقوة الشيء المقضي به باقرار المستأنفين الذين اكدوا بان طلبهم الرامي الى الطعن فيه بالنقض قد انتهى بالرفض. وحيث ان القرار المذكور قد بت بصفة نهائية في جديّة سبب الافراغ ورتب على ذلك تصحيح الاشعار بالافراغ مقابل تعويض شامل ونهائي لفائدة الطرف المكتري عن هذا الافراغ يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن رفض تجديد عقد الكراء وذلك عملا بمقتضيات الفصل العاشر من ظهير 1955. وانه نظرا لعدم وجود أي مقتضى في القانون المذكور يعطي للمكتري الذي سبق تعويضه قضاء تعويضا كاملا عن الإفراغ امكانية الرجوع الى المحل او المنازعة من جديد في سبب الإنذار الذي سبق الحكم بتصحيحه او امكانية المطالبة بتعويضات اخرى غير التي سبق الحكم بها , فان ما نعاه الجانب المستأنف على الحكم المطعون فيه يبقى غير ذي اساس كما ان مقتضيات المادة 20 من الظهير لا تنطبق على نازلة الحال . مما وجب معه القول بتأييد هذا الحكم وتحميل الطرف المستأنف الصائر .

رقم الملف	1659
سنته	2006
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	الدومالي
تاريخ القرار	26-04-2007
رقم القرار	505
القاعدة	تاريخ بدء سريان العمل بالسومة الجديدة في إطار ظهير 24/05/1955 إعمال الفصل التاسع من الظهير لا الفصل 31 منهنعم.
التعليق	أ: في استئناف الشركة الجديدة لمؤسسات أشرودر : حيث إن نعي الطاعنة

على الأمر المستأنف مخالفته للفصل الثاني من ظهير 05-01-53 مخالف للقانون ذلك أن الإنذار بمراجعة السومة الكرائية لمحل النزاع لم يقدم في إطار ظهير 1953 و إنما في إطار ظهير 24-05-1955 الذي ليس فيه ما يستوجب مراعاة نسبة التقلبات الاقتصادية عند تجديد عقد الكراء بناء على سومة كرائية جديدة ، و من تم لا مجال لتطبيق المقتضيات المتمسك بها على النازلة. و حيث إنه فيما يتعلق بتقدير السومة الكرائية للعين المكراة فقد تجلى للمحكمة من مطالعتها لأوراق الملف أن القاضي الابتدائي لم يصدر أمره في النازلة إلا بعد الأمر بإنجاز ثلاث خبرات قضائية الأولى بواسطة السيد كغرابو الذي اقترح مبلغ 10.250,00 درهم كسومة جديدة و الثانية بواسطة الخبير بن زاكور الذي اقترح من جانبه مبلغ 4900 درهم و الثانية بواسطة ثلاثة خبراء اقترحوا مبلغ 7108,33 درهم كسومة جديدة وأنه نظرا لتوفر المحكمة خلال هذه المرحلة على كافة العناصر القانونية المنصوص عليها في الفصل 24 من ظهير 24-05-1955 التي تيرر مراجعة السومة الكرائية المعمول بها و تجديد عقد الكراء على أساس سومة جديدة إنطلاقا من المواصفات المشار إليها بالخبرات الثلاثة أعلاه و نظرا لكون المحكمة لا تلتزم برأي الخبير و لا تتقيد باقتراحاته التي لها علاقة على الخصوص بمجال سلطتها التقديرية كما هو الشأن بالنسبة لنقطة النزاع المتعلقة بتقدير السومة الكرائية . فقد ارتأت المحكمة اعتبارا لما ذكر تحديد السومة الملائمة لمحل النزاع بالنظر إلى مساحته و موقعه و أقدميته و تجهيزاته و درجة صيانتته كما هي محددة بالتقارير السابقة في مبلغ 5.000 درهم شهريا كحد مناسب للطرفين معا مما يقتضي تعديل الأمر المستأنف وفق ما ذكر. ب: في استئناف شركة تكيوين بلاستيك . حيث صح ما نعته المستأنفة على الأمر المطعون فيه حول ما قضى به بخصوص التاريخ المقرر لبدء سريان العمل بالسومة الجديدة ذلك أن المقتضى الواجب التطبيق في هذا الإطار هو الفقرة الثانية من الفصل التاسع من ظهير 24-05-1955 التي تنص صراحة على بدء العمل بالعقدة الجديدة في حالة استرسال العقدة القديمة بعد تاريخ انقضائها وفق الفصل السادس من الظهير من اليوم الأول للشهر الموالي إما للتاريخ الذي صح فيه إرسال الإعلام بالإفراغ و إما لتاريخ طلب أو عرض تجديد العقدة و أن ما قضى به الأمر المستأنف بهذا الخصوص و ارد ضمن مقتضيات الفصل 31 من نفس الظهير و هو أجل حدده المشرع للطرفين كي يتفقا خلاله رضائيا لا قضائيا على إبرام العقدة الجديدة و بالتالي لا مجال لتطبيقه على نازلة الحال الأمر الذي وجب معه تعديل الأمر المذكور في هذه النقطة كذلك بجعل تاريخ سريان السومة الجديدة هو 01-03-2005 أي اليوم الأول من الشهر الموالي لتاريخ التوصل بالإنذار الذي هو 24-02-2005 حسبما يستفاد من غلاف التبليغ طيه.

الملف	
سنته	2006
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	الدومالي
تاريخ القرار	19-04-2007
رقم القرار	461
القاعدة	إذا كان العرض العيني للكراء موجها الى كافة ورثة المكري، فان رفضه من طرف من وجد من هؤلاء بالعنوان، يجعل هذا الاجراء نافذا في حق الجميع دونما حاجة الى التحقق مما اذا كان المتلقي المذكور وكبلا شرعيا أو قانونيا عن باقي الورثة ... نعم اذا حصل عرض الكراء داخل داخل الاجل المحدد في الانذار وتم رفضه، فان الايداع الذي يعقبه يكون صحيحا ولو وقع خارج الاجل المذكور ..نعم
التعليق	<p>حيث عاب الطرف المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب بدعوى أن العرض العيني المؤسس عليه باطل لوقوعه لغير ذي صفة ولكونه جاء ناقصا وخارج الأجل المحدد في الإنذار. لكن حيث إنه بخصوص السبب الأول للاستئناف فقد تجلى للمحكمة من مجموع أوراق الملف، أن العرض العيني للكراء قد وجه إلى كافة ورثة الحاج التهامي بادو بوصفهم مكرين لمحل النزاع بعنوانهم الصحيح، وأن من وجد بهذا العنوان -حسب المحضر الموجود طيه- هو السيد بادو السعيد الذي هو أحد هؤلاء، وهو نفسه من أبى تسلم العرض المذكور، مما يكون معه هذا الإجراء قم تم لذي صفة دونما حاجة إلى التحقق مما إذا كان المتلقي المذكور وكبلا عن باقي الورثة أم لا. وحيث إنه بخصوص النعي بوقوع الأداء خارج الأجل المحدد، فهو مخالف بدوره للواقع، ذلك أن الثابت من أوراق الملف أن الإنذار بالأداء بلغ للفريق المستأنف عليه بتاريخ 29/07/2005، وأن هؤلاء بادروا إلى عرض الواجبات المستحقة على الجانب المستأنف بتاريخ 12/08/2005 أي داخل أجل 15 يوما المضروب في الإنذار، وأعقبوه بإيداع فعلي لهذه الواجبات بصندوق المحكمة، وأنه وإن كان هذا الإيداع قد وقع خارج الأجل المحدد، فإنه لا يترتب عليه القول بثبوت التماطل الموجب لفسخ العقد -على ما جرى به العمل القضائي- مادام العرض قد تم في الأجل المذكور وأعقبه إيداع صحيح. وحيث بخصوص السبب الأخير المتخذ من كون العرض المقدم جاء ناقصا، فقد ثبت للمحكمة من مطالعتها لمستندات الدعوى، خلاف ذلك، إذ أن المبلغ المطلوب في الإنذار هو 5.500,00 درهم عن المدة من 01/02/2005 إلى 30/06/2005. وقد أدى منه الجانب المستأنف عليه للمستأنفين مسبقا وبشكل مباشر مبلغ 1.100,00 درهم عن الشهر الأول حسب الثابت من وصل الكراء الموجود طيه وكذا من إقرار وكيل المستأنفين المسجل بمحضر البحث أعلاه، فيما</p>

تم عرض وإيداع الباقي وقدره : 4.400,00 درهم لفائدة هؤلاء حسب الثابت من الوصل رقم 986 طيه. وحيث إن الحكم الابتدائي والحالة هذه جاء مصادفا للصواب مما وجب معه تأييده.

1638	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
12-04-2007	تاريخ القرار
445	رقم القرار
تاريخ بدء سريان العمل بالسومة الجديدة في إطار ظهير 24/05/1955 إعمال الفصل التاسع من الظهير لا الفصل 31 منهنعم.	القاعدة
حيث تجلى للمحكمة من مراجعتها لأوراق الملف وخاصة منها تقرير الخبرة المنجز في المرحلة الابتدائية. أن السومة الكرائية التي كانت سارية قبل صدور الحكم المستأنف كانت في حدود 300,00 درهم شهريا، وأنه بالنظر إلى مواصفات المحل الذي هو عبارة عن متجر لا تتجاوز مساحته 12 مترا مربعا ومقتبرا إلى كل التجهيزات باستثناء الكهرباء ويتموقع داخل منطقة سكنية محضة لا زالت في مراحلها الأولى ومنزوية عن الشارع العمومي وعن مركز الحركة التجارية، وتوجد بها مجموعة من المحلات التجارية أكثرها غير مستغل، وينحصر زبناؤه في السكان المجاورين له فقط مما يؤدي إلى القول بضعف الحركة التجارية بهذا الموقع. وأنه بالنظر إلى كل هذه المعطيات تبقى قيمة الزيادة المقضى بها ابتدائيا في حدود 100 درهم شهريا مناسبة لما تم وصفه أعلاه ويكون الحكم الابتدائي قد راعى مصلحة الطرفين معا، علما بأنه ليس هناك ما يلزم المحكمة بالتقيد حرفيا بمقترحات الخبير بهذا الخصوص، مما وجب معه تأييده في هذا الشق. وحيث إنه بخصوص الوسيلة الثانية المتعلقة بتاريخ سريان السومة الجديدة، فقد صح ما نعاه المستأنف على الحكم المطعون فيه، ذلك أنه ما دام تجديد العقدة قد تم بغير اتفاق الطرفين وما دامت هذه الأخيرة غير محددة المدة اتفقا، فإن مدة العقدة الجديدة تبتدئ حسب مدلول الفصل 9 من ظهير 24/05/1955 - من اليوم الأول للشهر الموالي إما للتاريخ الذي صح فيه إرسال الإعلام بالإفراغ وإما لتاريخ طلب أو عرض تجديد العقدة - وبالتالي يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب وخالف المقترضات	التعليل

دام ملف النازلة خال مما يفيد أن طي التبليغ قد سلم أو وصل إلى علم الطرف المستأنف فإنه لا يسوغ الاحتجاج على هذا الأخير بعدم ممارسة الصلح، وبالتالي يبقى الإنذار المذكور هو والعدم سواء وبالتالي لا يمكن أن يترتب عليه أي أثر قانوني سواء فيما يتعلق بالإفراغ أو بأداء الفرق بين السومتين عن المدة المحددة فيه. وحيث إنه بخصوص أداء الفرق بين السومتين عن المدة اللاحقة للمدة المشار إليها بالإنذار، فقد ثبت للمحكمة من خلال التواصيل الكرائية المدلى بها والتي لم تكن محل أي طعن من جانب المستأنف عليه أن الطرف المستأنف قد أدى الكراء ابتداء من 01/11/2003 ولغاية آخر غشت 2005 بحسب السومة الجديدة أي بحسب 2.600 درهم في الشهر مما يبقى معه الطلب بهذا الخصوص غير ذي أساس. وعليه يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب في كل ما قضى به مما وجب معه إلغاؤه، والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى.

رقم الملف	548
سنته	2006
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	أبو ثابت
تاريخ القرار	15-03-2007
رقم القرار	303
القاعدة	لتعطيل حق التوبة فإنه يلزم أن يكون المكثري قد غادر المحل و عمد إلى شراء محل آخر و اجتماع الشرطين يستخلصان من الفصل 32 من ظهير 24-55-5
التعليق	حيث أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد لذلك فان محكمة الاستئناف تنظر في الوثائق المدلى بها أثناء المداولة في المرحلة الأولى إضافة إلى أنها ملزمة بالبحث فيما أثاره المستأنف. وحيث يستفاد من وثائق الملف أن المستأنف سبق أن بلغ المستأنف عليه بتراجعه عن الإنذار بالإفراغ بتاريخ 30/11/05 حسب الأمر الولائي 4248/05 والذي توصل به هذا الأخير بتاريخ 5/12/05 حسب محضر تبليغ الإنذار المرفق بالدعوى وذلك بعد أن تم تبليغه بالحكم القاضي بالتعويض بتاريخ 14/11/05 ولذلك تبقى دعوى التوبة مقدمة داخل الأجل القانوني. وحيث انه لئن كان المستأنف عليه قد اشترى محلا آخر إلا أنه لا زال متواجدا بالعين المكتراة ولم يقع إفراغه بعد وطبقا للفصل 32 من ظهير 24/5/55 فان حق التوبة لا يعطل إلا إذا كان المكثري قد غادر فعلا المحل و عمد إلى شراء محل آخر واجتماع الشرطين

معا يستخلصان من هذا الفصل وبذلك فانه مادام المستأنف عليه لازال يشغل المحل فانه يحق للمستأنف المكري أن يبدي رغبته في تجديد العقد في أي مرحلة وبالتالي التنازل عن الإنذار بالإفراغ والحكم المستأنف عندما لم يقبل طلب التوبة المقدم من طرف المستأنف رغم عدم اجتماع الشرطين المنصوص عليهما في الفصل 32 من ظهير 24/5/55 يبقى في غير محله والمتعين هو إلغاؤه والحكم من جديد بالأشهاد على المستأنف بتنازله عن الإنذار بالإفراغ مع تحميله الصائر.

رقم الملف	589
سنته	2006
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	الصفار
تاريخ القرار	13-03-2007
رقم القرار	262
القاعدة	التماطل في أداء الكراء يعد سببا خطيرا أو مشروعا يبرر إفراغ المكثري من المحل التجاري المكري له بدون تعويض.
التعليق	حيث إنه خلافا لما تمسك به المستأنف فإنه توصل بالإنذار بالأداء شخصا بتاريخ 08/07/2004 ولم يتقدم بطلبه الرامي إلى عرض واجبات الكراء إلا بتاريخ 29/07/2004 أي بعد انصرام الأجل المعقول المضمن في الإنذار بالأداء كما أن الإيداع الفعلي لتلك الواجبات لم يتم إلا بتاريخ 15/09/2004 وبالتالي فإن عدم أداء المستأنف لواجبات الكراء داخل الأجل يعد سببا خطيرا ومشروعا يبرر حرمانه من التعويض عن رفض تجديد العقد. ويكون ما ذهب عليه الحكم الابتدائي في هذا الصدد واقعا في محله مما ينبغي معه التصريح بتأييده. حيث إنه خلافا لما تمسك به المستأنف فإنه توصل بالإنذار بالأداء شخصا بتاريخ 08/07/2004 ولم يتقدم بطلبه الرامي إلى عرض واجبات الكراء إلا بتاريخ 29/07/2004 أي بعد انصرام الأجل المعقول المضمن في الإنذار بالأداء كما أن الإيداع الفعلي لتلك الواجبات لم يتم إلا بتاريخ 15/09/2004 وبالتالي فإن عدم أداء المستأنف لواجبات الكراء داخل الأجل يعد سببا خطيرا ومشروعا يبرر حرمانه من التعويض عن رفض تجديد العقد. ويكون ما ذهب عليه الحكم الابتدائي في هذا الصدد واقعا في محله مما ينبغي معه التصريح بتأييده. حيث إنه خلافا لما تمسك به المستأنف فإنه توصل بالإنذار بالأداء شخصا بتاريخ 08/07/2004 ولم يتقدم بطلبه الرامي إلى عرض واجبات الكراء إلا بتاريخ 29/07/2004 أي

بعد انصرام الأجل المعقول المضمن في الإنذار بالأداء كما أن الإبداء الفعلي لتلك الواجبات لم يتم إلا بتاريخ 15/09/2004 وبالتالي فإن عدم أداء المستأنف لواجبات الكراء داخل الأجل يعد سببا خطيرا ومشروعا يبرر حرمانه من التعويض عن رفض تجديد العقد. ويكون ما ذهب عليه الحكم الابتدائي في هذا الصدد واقعا في محله مما ينبغي معه التصريح بتأييده.

رقم الملف	1376
سنته	2006
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	الزمالك
تاريخ القرار	27-02-2007
رقم القرار	199
القاعدة	لمالك الأصل التجاري الحق في طلب بيعه إذا تم الحجز على بعض عناصره. لأن البيع الجزئي لبعض عناصر الأصل التجاري من شأنه أن يؤثر على قيمته وأن يضر بمالكه.
التعليق	حيث تعيب المستأنفة على الحكم عدم الارتكاز على أساس قانوني لأنه قضى بعدم قبول طلبها وقبل أن تنذرها المحكمة بإثبات دعواها كما أن المستأنف عليه طالب التنفيذ يقر بكونه أجرى حجزا تنفيذا على بعض منقولات الأصل التجاري. وحيث أدلت المستأنفة بصورة لمحضر تنفيذي على منقولات محرر بتاريخ 21/4/2006 في الملف التنفيذي عدد 1196/06 يستفاد منه ان العون القضائي أجرى حجزا على بعض منقولات المستأنفة وهي ثلاثة رافعات ذات لون احمر و10 مكاتب وعشرون كرسي كما أدلت بإعلان عن بيع هذه المنقولات. وحيث أن المدين الذي تباشر ضده إجراءات التنفيذ محق في طلب بيع أصله التجاري بكامل عناصره وان بيع بعض المنقولات بمعزل عن الأصل التجاري من شأنه أن يؤثر على قيمته مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد ببيع الأصل التجاري للمستأنفة عن طريق المزاد العلني بعد تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بواسطة خبير.

313	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
أبو ثابت	المستشار المقرر
15-02-2007	تاريخ القرار
174	رقم القرار
إحداث تغييرات في مجاري الصرف الصحي لا يعتبر سببا خطيرا يحول دون تعويض المكثري لأنه لا يمس بدعامات البناء و لا بأساسه و لا يلحق أي ضرر بالعقار ككل و ليس من شأنه إرهاب كاهل المكري.	القاعدة
<p>حيث أن السبب المعتمد في الإنذار بالإفراغ المتمثل في إحداث المستأنف الأصلي لتغييرات في مجاري الصرف الصحي لا يعتبر سببا خطيرا لأنه حتى على فرض ثبوت هذه التغييرات فإنها لا تمس بدعامات البناء ولا بأساسه ولا تلحق أي ضرر بالعقار ككل وليس من شأنها أن ترهق كاهل المكري ومن ثم يبقى السبب الذي يؤسس عليه المستأنف عليه الأصلي الإنذار بالإفراغ غير صحيح والحكم المستأنف عندما اعتبره كذلك يبقى غير خارق لأي مقتضى من مقتضيات ظهير 24/5/55 ومصادفا للصواب ويبقى بالتالي ما يتمسك به المستأنف الفرعي(المكري)غير ذي اثر . وحيث إن عدم صحة السبب تلزم المالك بالتعويض عن رفض تجديد العقد ولتحديد هذا التعويض لجأت المحكمة مصدرة الحكم إلى خبرتين حددتا قيمة التعويض في نفس المبلغ تقريبا ومن ثم فانه لا مبرر لإجراء خبرة أخرى مادامت الخبرتين تضمنتا وصفا لمحل النزاع وموقعه ومساحته ونوعية بنائه والنشاط الممارس فيه وعلى ضوء هذه العناصر المادية وحق الكراء والزبناء حددتا التعويض الذي يبقى مناسبا ومرمما للضرر ويبقى بالتالي ما تمسك به المستأنف الأصلي(المكثري) غير ذي أساس. حيث انه بناء عليه يبقى الاستئناف الأصلي المقدم من قبل المكثري والاستئناف الفرعي المقدم من قبل المكري غير جديرين بالاعتبار ولا ينالان من الحكم المستأنف الذي يبقى في محله ويتعين تأييده.</p>	التعليل

730	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع

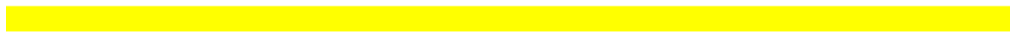
	القضية
الزمالك	المستشار المقرر
13-02-2007	تاريخ القرار
155	رقم القرار
مقتضيات الفصل 33 من ظهير 24/5/55 تخاطب طرفي العلاقة الكرائية -المكري والمكثري- ولا يمكن تطبيقها على طرف دون الآخر، فالدعوى تسقط في حق الطرفين بمضي أجل السنتين.	القاعدة
<p>حيث يلتبس الطرف المستأنف إلغاء الحكم المستأنف للأسباب أعلاه وحيث بخصوص ما نعاه المستأنف عن الحكم المطعون فيه من أن الحكم المطعون فيه لم يأخذ بمقتضيات الفصل 31 من ظهير 24-05-55 وقضى بإفراغه اعتمادا على مقتضيات الفصل 33 من نفس القانون. وأنه كان عليه إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري. لمن حيث أن مقتضيات الفصل 31 المشار إلى أعلاه لا تنطبق على مسطرة إنهاء العقد محل الدعوى الحالية وإنما تهم مسألة تجديد العقد فهي بعيدة كل البعد عن النازلة. وحيث أن مقتضيات الفصل 33 تخاطب المكثري والمكري في العقد الكراء التجاري ولم تميز بينهما أي أن كل واحد منهم يجب عليه سواء المالك المكري أو المكثري أن يراعي أجل السنتين لرفع الدعوى التي تهمه سواء للمنازعة في الإنذار أو الإفراغ وحيث أن الثابت من وثائق الملف أن قرار عدم نجاح الصلح صدر بتاريخ 19-12-2000. وأن الإنذار بلغ للمكثري بتاريخ 21/09/2000. وأن دعوى المنازعة الموجهة من طرف المالك وقعت بتاريخ 19-07-04 أي بعد مرور أكثر من سنتين المنصوص عليها في الفصل 33 المذكور الذي هو أجل سقوط ولا يعقل قبول هذه الدعوى ورفض دعوى المكثري استنادا إلى نفس الفصل الذي لم يميز بين طرفي العلاقة الكرائية الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه غير مصادف للصواب حينما قبل مقال المكثري الرامي إلى الإفراغ رغم مرور أجل السقوط عليه المنصوص عليه في الفصل 33 المذكور مما يستوجب إلغاؤه والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى الأصلية المرفوعة من طرف المكثري وحيث أن باقي ما قضى به الحكم المطعون فيه في محله</p>	التعليق

270	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية

أبو ثابت	المستشار المقرر
08-02-2007	تاريخ القرار
132	رقم القرار
استصدار حكم بالأداء و بيع الأصل التجاري لا يفيد أن المستأنف يتمتع برهن على الأصل التجاري المبيع ليكون له حق الامتياز على باقي الدائنين الآخرين.	القاعدة
حيث تبين صحة ما تمسك به الطرف الطاعن ذلك أنه ليس بالملف لحد الساعة ما يفيد أن المستأنف عليه يتمتع برهن على الأصل التجاري المبيع حتى يكون له حق الامتياز على باقي الدائنين الآخرين وأن استصداره لحكم بالأداء وبيع الأصل التجاري لا يعطيه هذه الصفة إذ الرهن يقتضي وجود عقد وتسجيله على الوجه القانوني وإن اقتضى الحال تجديد هذا الرهن وهو الغير الثابت في القضية وبذلك فإن الحكم المستأنف عندما لم يتأكد من وجود الرهن وعندما اعتبر مشروع التوزيع قانوني يبقى في غير محله ويبقى بالمقابل طلب المستأنف مؤسسا وتبعاً لذلك يتعين إلغاء الحكم المستأنف وإلغاء مشروع التوزيع بالمحاصة المنجز بتاريخ 28/06/2005 في الملف 2366/01 المعد من طرف رئيس المحكمة التجارية بأكادير لعدم قانونيته. وحيث إن الخاسر يتحمل الصائر.	التعليل

729	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر
08-02-2007	تاريخ القرار
134	رقم القرار
طلب بيع أصل تجاري في إطار المادة 113 من مدونة التجارة بالرغم من وجود سابقة ترمي إلى نفس الشيء.....نعم	القاعدة
حيث نعت المستأنفة على الحكم المطعون فيه انعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس بدعوى أنها لم يسبق لها أن توصلت بالإنذار بالأداء، وأن المحكمة لم تستجب لطلب الضم رغم توفر موجباته و صدور حكم	التعليل

سابق ببيع نفس الأصل التجاري، كما أنها قضت بمصاريف محددة مسبقا وتفقو بكثير القدر الواجب عليها. لكن حيث بخصوص الوسيلة الأولى فقد تجلى للمحكمة أن الإطار القانوني الذي رفعت فيه هذه الدعوى هو المادة 113 من مدونة التجارة، وأن هذه المادة لا تستوجب أي إنذار مسبق بالأداء أو بالدفع مثلما هو الحال بالنسبة للمادة 114 من نفس القانون. ومن جهة أخرى فإن احتجاج المستأنفة بهذا الإجراء يعتبر طعنا في إجراءات تحصيل الدين العمومي الذي يستوجب سلوك مسطرة خاصة أمام الجهات المختصة، هذا فضلا على أن الطرف المستأنف عليه قد أدلى بمجموعة من صور إنذارات بالأداء مع شواهد التسليم وإشعار بالاستلام عرضت على المستأنفة ولم تعقب عليها، مما لا أثر معه لهذا الدفع على صحة وقانونية الحكم المستأنف. وحيث إنه بالنسبة لطلب ضم الملف رقم 1301/05 الصادر فيه الحكم المستأنف إلى الملف رقم 1101/04. فإن المحكمة التجارية قضت عن حق برفض هذا الطلب لانعدام موجباته، وقد تأكد بالفعل أنه لا مبرر لضم الملفين المذكورين بالرغم من اتحاد موضوعهما وذلك لاختلاف الطرف المدعي من ملف لآخر وتباين قيمة وأساس دين كل واحد منهما اتجاه الشركة المستأنفة، وأنه بالرغم من صدور حكم سابق ببيع نفس الأصل التجاري لفائدة إدارة الضرائب، فإن ذلك لا يمنع ولا يحول دون سلوك نفس المسطرة من لدن المستأنف عليه ما دام يباشر إجراء حجز تنفيذي على هذا الأصل التجاري عملا بالمادة 113 من مدونة التجارة التي تعطي هذه الإمكانية لكل دائن يباشر هذا الحجز دون تقييد حق أي منهم بالإجراءات التي سبق أن باشرها أي دائن آخر في نفس الإطار، وذلك تفاديا لتعلق حق بعضهم بإرادة البعض الآخر، هذا فضلا على أن هذه الإجراءات التنفيذية لن تباشر إلا مرة واحدة الشيء الذي لا ضرر فيه بمصالح الشركة المستأنفة. وحيث إنه بخصوص الوسيلة الأخيرة المتعلقة بتحديد المصاريف وصوائر المتابعات فتجدر الإشارة إلى أن الحكم المستأنف قضى في منطوقه فقط ببيع الأصل التجاري موضوع النزاع وبجعل الصائر امتيازيا دون تحديد، مما تبقى معه الوسيلة على غير أساس، ويتعين ردها، والقول - تبعا لذلك - بتأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنفة الصائر.



977	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الدومالي	المستشار المقرر

08-02-2007	تاريخ القرار
138	رقم القرار
<p>المنازعة في أساس أو في وعاء دين الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي....سماعها أمام المحكمة التجارية التي تنظر في دعوى بيع الأصل التجاري المرفوعة من طرف هذه المؤسسة بناء على محضر حجز تنفيذي في إطار الفصل 113 من مدونة التجارة....لا</p>	القاعدة
<p>حيث إن ما نعهه المستأنف على الحكم المطعون فيه سواء فيما ادعاه من منازعة في أساس الدين بدعوى أن مؤسسته ليست شركة تجارية أو مقدار هذا الدين و وسائل إثباته أو ادعاء تقادمه يستوجب تقديمه من طرف المعني بالأمر في شكل منازعة قضائية للمحكمة المختصة التي لها صلاحية التحقيق فيما ذكر. و أن المادة 113 من مدونة التجارة أساس الدعوى الحالية تجيز لكل دائن يباشر إجراء حجز تنفيذي أن يطلب من المحكمة التي يقع بدائرتها الأصل التجاري بيع أصل المدين المحجوز عليه جملة مع المعدات و البضائع التابعة له. و أنه ما دام المستأنف عليه قد أدلى بمحضر الحجز التنفيذي الذي يفيد مباشرته لمسطرة الحجز على الأصل التجاري للمستأنف بناء على قوائم و سندات الدين الموجودة طيه و بنسخة من نموذج رقم 7 يفيد تقييده لهذا الحجز التنفيذي بالسجل التجاري رقم 36380 (تحليلي) المقيد فيه اسم المستأنف كشخص طبيعي مالك للأصل التجاري موضوع النزاع، فإن الدائن المذكور يبقى محقا في المطالبة ببيع هذا الأصل بيعا قضائيا سعيا لاستخلاص ماله من دين بذمة المستأنف الأمر الذي وجب معه القول بارتكاز الحكم المستأنف على أساس و التصريح تبعا لذلك بتأييده مع تحميل المستأنف الصائر</p>	التعليل

1469	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
دحمان	المستشار المقرر
06-02-2007	تاريخ القرار
121	رقم القرار
الحكم على المكثري بأداء واجبات الكراء و الحكم عليه بالتعويض عن التماطل و إفراغ المحل على أساس ذلك يجعل مناقشة المكثري لمشروعية	القاعدة

الإفراغ مناقشة المكثري لمشروعية الإفراغ عديمة الجدوى ما دام أنه لم يستأنف الحكم فيما قضى عليه من أداء و تعويض عن التماطل.

حيث يعيب المستأنف على الحكم عدم الارتكاز على اساس قانوني وانعدام التعليل لانه قضى عليه بالافراغ رغم ان التماطل غير ثابت في حقه وقد عرض واجبات الكراء على المالك فرفضها وعمل على ايداعها بصندوق المحكمة حسب صور الوصولات المدلى بها. وحيث ان الحكم المستأنف قضى على المستأنف باداء واجبات الكراء و اعتباره في حالة مطل و حدد التعويض عن التماطل ومع ذلك حصر المستأنف استئنافه للحكم على الشق القاضي بالافراغ و ان الحكم اصبح نهائيا فيما قضى به من اعتبار المكثري في حالة مطل في اداء واجبات الكراء كما اصبح نهائيا فيما قضى به من اداء. وحيث ان افراغ المكثري اسس على عدم ادائه لواجبات الكراء داخل الاجل المحدد له في الانذار وان مناقشة الحكم في شقه القاضي بالافراغ على الوجه المذكور يقتضي استئنافه فيما قضى به من اعتبار المستأنف متماطل في اداء واجبات الكراء والحكم عليه بالتعويض عن ذلك لان الافراغ بني على التماطل وان هذا الشق من الحكم غير مستأنف فضلا عن ذلك فان المستأنف سبق ان توصل شخصيا بتاريخ 28-1-2004 من لدن المستأنف عليه بانذار من اجل اداء واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 1-1-2003 الى غاية 31-12-2003 ورغم ذلك لم يبادر الى عرض وايداع المبالغ المطالب بها وقد ادلى خلال المرحلة الابتدائية بمجموعة من وصولات الكراء عن سنوات 2000 و 2001 و 2002 ووصلين عن شهور اكتوبر ونونبر و دجنبر 2003 وان المالك طعن في هذين الوصلين وقد اثبتت الخبرة انهما غير موقعين من المكثري وان المكثري لم يطعن في الحكم التمهيدي ولا في الحكم البات فيما قضى به من استبعاد هذين الوصلين و بالتالي فان الواجبات المحدد في الانذار تبقى غير مؤداة كما ان طلب العرض العيني الذي تقدم به المستأنف موضوع الملف عدد 10038/7/03 بهم واجبات الكراء المتعلقة بسنة 2004 كما ان وصولات الايداع المدلى بها لا تتعلق بسنة 2003 المطالب بها بموجب الانذار وبالتالي فان ما اثاره المستأنف بخصوص اداء واجبات الكراء يبقى غير مرتكز على اساس ويتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

التعليل

704

رقم
الملف

2006

سنته

الكراء والأصل التجاري

نوع
القضية

أبو ثابت

المستشار

	المقرر
01-02-2007	تاريخ القرار
98	رقم القرار
إذا كان الإنذار بالإفراغ معطل بالرغبة في هدم المحل وبنائه وأدلى المكري بتصميم المهندس ورخصة البناء فإن التعويض طبقا للفصل 12 من ظهير 55-5-24 محدد بما لا يتجاوز مشاهرة ثلاثة سنوات حسب آخر سومة معمول بها ولا حاجة إلى إجراء خبرة أو معاينة في القضية.	القاعدة
حيث ان الانذار بالافراغ الموجه الى المستأنف معطل بالرغبة في هدم المحل وبنائه وطبقا للفصل 12 من ظهير 55-5-24 فان التعويض في هذه الحالة محدد بما لا يتجاوز مشاهرة ثلاثة سنوات حسب اخر سومة كرائية معمول بها وما دام ان المستأنف عليه ادلى بتصميم الهندسي ورخصة البناء فان السبب الذي بني عليه الانذار يبقى صحيحا ولا حاجة لاجراء خبرة او معاينة وفي حالة سوء النية او التدليس فان للمكثري طلب التعويض بناء على المسطرة الواردة في الظهير المذكور. و حيث انه بذلك فان الاستئناف لم يأت بأي عنصر جديد من شأنه تغير ما جاء في الحكم المستأنف الذي لم يخرق أي حق للدفاع ويبقى مصادفا للقانون والمتعين هو تأييده.	التعليق

342	رقم الملف
2006	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الزمالك	المستشار المقرر
19-12-2006	تاريخ القرار
1215	رقم القرار
إذا كان ظهير 55-05-24 هو الذي أوضح شروط اكتساب الأصل التجاري فإنه ليس ضمن القانون ما يمنع المحكمة من البت في قانونية اكتساب الأصل التجاري في دعوى تحقيق الرهن وبيعه في إطار الفصل 114 من مدونة التجارة.	القاعدة
المستأنف فيما قضى به من رفض طلبه بيع الأصل التجاري المرهون المستأنف الأصلي: حيث يلتمس الطرف المستأنف اصليا إلغاء الحكم	التعليق

لفائدته لكونه خرق القانون ومتضارب في إجراءاته ومتناقض في تعليقه ومنطوقه وكذا لكونه فاسد التعليل وأنه لم يحدد المراكز القانونية وكذا المسؤوليات . و حيث فيما يخص السبب الأول المتخذ من كون الحكم المطعون فيه خرق القانون لكون الدعوى تهدف إلى بيع الأصل التجاري المرهون حسب مقتضيات الفصول 79 وما يليه من مدونة التجارة واتخذ مسلكا غريبا غير قانونيا عندما قرر عدم وجود أصل تجاري مع أن العقار مستثنى من عناصر الأصل التجاري وأخطأ حينما اعتبر الدعوى خاضعة لمقتضيات ظهير 24-5-55 وخلط بين السجل التجاري لاكتساب الصفة ونشوء الأصل التجاري لكن حيث إنه وخلافا لما زعمه المستأنف فإن ظهير 24-05-55 هو الذي تعرض لشروط اكتساب أو إنشاء الأصل التجاري على اعتبار أن الظهير شرع لحماية واستقرار الأصول التجارية وأن اكتساب الأصل التجاري يكون لمدة سنتين إذا كان العقد كتابيا وأربع سنوات إذا كان العقد شفويا وأن يكون الكراء واقع على المحلات التي لم تستثنى بمقتضيات الفصل 4 من الظهير المذكور وشرط اكتساب الأصل التجاري وتحققه لم تتعرض لها إطلاقا مقتضيات الفصول 79 وما يليه وإنما همت هذه الفصول مسطرة بيع الأصول التجارية المرهونة إضافة إلى أن المشرع في مدونة التجارة في الكتاب الأول المعنون بالتاجر وخصوصا في الباب الثاني تحرت عن الشهر في السجل التجاري فإذن نصوص المدونة تحدث بخصوص التسجيل في السجل التجاري على عملية إشهار التاجر لصفته كتاجر لا غير.و أن رفع الدعوى في إطار الفصلين 113 و114 من مدونة التجارة لا يمنع المحكمة من مراقبة قانونية وجود أو عدم وجود الأصل التجاري وأن المحكمة التجارية كانت على صواب حينما اعتبرت الأصل التجاري غير موجود لكونه أسس على ملك الأحباس مما يكون معه هذا الأصل غير مؤسس . و حيث فيما يخص السبب الثاني الرامي إلى تضارب أجزاء الحكم والتناقض في تعليقه ومنطوقه على اعتبار أنه رفض مقال العارض الأصلي والإصلاحي بدعوى عدم وجود الأصل التجاري وبخصوص المقالين اللذين تقدما بهما الطرف المستأنف فرعيا أن الأصل أسس على محل محبس وأن مجرد التسجيل في السجل التجاري لا يعتبر لقيام الأصل التجاري لكن حيث إن الثابت مما سبق بيانه أعلاه أن الحكم المطعون فيه علل ما قضى من أن الأصل التجاري المراد بيعه غير موجود قانونا لأن الأصول التجارية لا تؤسس على أملاك حيوسية حسب مقتضيات الفصل 4 من ظهير 24-5-55 وأن هذا التعليل قانوني وسليم وأن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من كون التسجيل في السجل التجاري لا يعني قيام الأصل التجاري أنه بدوره في محله لأنه وكما سبق القول أن المشرع اعتبر التسجيل في السجل التجاري مجرد إشهار لصفة التاجر وأن صفة التاجر لا تحقق إلا بممارسة الأنشطة الواردة النص عليها في الفصول 6 وما يليها من مدونة التجارة وليس من ضمنها التسجيل في السجل التجاري لأنه مجرد إشهار لصفة التاجر. والتسجيل في السجل التجاري وحسب مقتضيات الباب الثاني من الكتاب الأول من مدونة التجارة مجرد إشهار لصفة التجارية ومتعلقاتها وأنشطة التاجر لا غير وأثرها القانوني محدود

بمقتضى نصوص المدونة وليس منها إطلاقاً ما زعمه المستأنف وبالتالي فليس هناك أي تناقض وكان هذا السبب بدوره غير جدير بالاعتبار. وحيث فيما يخص السبب الثالث المعتمد على فساد التعليل لأن الحكم المطعون فيه قرر إجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري ثم بلغ إلى علمه أن الأصل التجاري مؤسس على ملك للأحباس وأنه قضى بعلمه الشخصي وأعطى لظهير 24-5-55 اختصاص تملك الأصول التجارية والحال أن هذا يعود لمدونة التجارة لكن حيث إن ما ذهب إليه المستأنف من مزاعم غير واقعية لأن وزارة الأوقاف وناظر أوقاف مراكش طرفان في الدعوى وأدلى بمستنتجاتهما ومقالتهما وليس هناك أي وجود لما زعمه المستأنف من أن المحكمة قضت بعلمها الشخصي إضافة إلى أن إجراء الخبرة لا يؤثر على قانونية الحكم وباقي الإجراءات الأخرى وأنه وكما سبق القول فإن ظهير 24-5-55 هو الذي حدد عقود الكراء التجارية التي تمكن من امتلاك الأصول التجارية وكذا شروط تحقق ملكية الأصل التجاري ولم يرد إطلاقاً ضمن مدونة التجارة أي مقتضيات من هذا القبيل وأن ما ورد بالمدونة هو مسطرة بيع الأصل التجاري ورهنه وإشهار التصرفات والوقائع بالسجل التجاري مما يكون معه هذا السبب غير جدي. وحيث فيما يخص السبب الرابع المبني على أن الحكم المطعون فيه لم يحدد المراكز القانونية للأطراف وكذا المسؤوليات ذلك أن المستأنف عليه الأول حينما طلب القرض أدلى بوثائق تؤكد وجود الأصل التجاري وأنه يستحيل على العارضة معرفة أن الملك يعود للأملك الحسبية لكن حيث إنه يقع على عاتق البنك التحقق قبل إنشاء رهن على أي ملك سواء كان أصلاً تجارياً أو غيره أن المحل المراد إنشاء الرهن عليه في ملكية المقترض ولا يعذر بجهل القانون في هذا الباب وفي نازلة الحال كان عليه التأكد من أن الأصل التجاري الذي قدم له كضمانة للوفاء بدين أنه سليم وقائم وأنه ما دام لم يفعل فلا يمكن مؤاخذه أي أحد على ما نتج فيما بعد وأن المحكمة لا تملك إطلاقاً اعتباره أصلاً تجارياً قائماً إذا كان مؤسساً على ملك حسبي لأنه يستحيل اعتبار هذا الأصل قانونياً حسب مقتضيات الفصل 4 من ظهير 24-5-55 مما يكون معه هذا السبب غير ذي أساس. وحيث بالتالي يكون الحكم المستأنف فيما قضى به في محله. II في الاستئناف الفرعي حيث يلتبس الطرف المستأنف إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلبه الرامي إلى فسخ الكراء وكذا التشطيب على التسجيل من السجل التجاري. وحيث بخصوص ما نعه المستأنف الفرعي من كون المستأنف أصلياً لا ينازع في أن الملك يعود للعارض والأصل التجاري مؤسس على ملك الأحباس ولم ينازع في العلاقة الكرائية وأن إقدام المستأنف عليه الأول على تأسيس الأصل التجاري على ملك المذكور ورهنه يعد عملاً مخالفاً للقانون ولينود العقد وهذا يجعل الحكم المطعون فيه مخالف للقانون. لكن حيث أن الثابت من وثائق الملف ومن تعليل الحكم المطعون فيه أنه اعتبر وعلى حق أن الأصل التجاري غير موجود قانوناً وأن إدارة الأحباس كانت على علم بأن المحل أنشأ لممارسة أعمال تجارية وهو مهياً أصلاً لممارسة نشاط تجاري لكن من الناحية القانونية لا يمكن إطلاقاً تأسيس أصول تجارية على

الأملك الحسبية حسب مقتضيات الفصل 4 من ظهير 24-5-55 وأن العقد أبرم في إطار مقتضيات ظهير 1913 فليس هناك أي إخلال بالالتزامات التعاقدية التي أبرمت بين الطرفين. إضافة إلى أنه وكما سبق القول أن التسجيل في السجل التجاري هو مجرد إشهار لتصرفات التاجر والصفة التجارية وأثرها محدود من الناحية القانونية ولا يمكن اعتبار عملية التسجيل بالسجل التجاري منشأة للأصل التجاري أو لاكتساب أي اثر قانوني آخر ومن بينها صفة التاجر وبالتالي فإن ما اعتمده الطرف المستأنف في استئنائه من مبررات غير قانونية وبالتالي وجب رد استئنائه. و حيث إن الحكم المستأنف واستنادا لما سبق بيانه أعلاه كان مصادفا للصواب الأمر الذي يستوجب تأييده في جميع مقتضياته.



1371	رقم الملف
2005	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الصفار	المستشار المقرر
18-07-2006	تاريخ القرار
725	رقم القرار
الأصل التجاري - كراؤه عقد الكراء المنصب على الأصل التجاري الغير مستوف للأحكام المنصوص عليها في المواد 152 وما بعده من مدونة التجارة يعتبر كراء لمنقول تطبق عليه المقتضيات المنصوص عليها في قانون الإلتزامات والعقود	القاعدة
وحيث إنه وإن كان العقد الرابط بين الطرفين غير مستوف للأحكام المنصوص عليها في المواد 152 وما بعده من مدونة التجارة ورتب المشرع على مخالفة تلك الأحكام بطلان العقد الرابط بين الطرفين دون إمكانية التمسك به اتجاه الغير فإن هذا العقد يبقى خاضعا للقواعد العامة المنظمة لكراء المنقول ومن البديهي أن الكراء المنصب على الأصل التجاري يعتبر كراء لمنقول وتطبق عليه تبعا لذلك المقتضيات المنصوص عليها في قانون الإلتزامات والعقود. و حيث إنه خلافا لما تمسك به المستأنف في الوسيلة الثانية فإن البند " ج " من العقد يحجر على المكثري تفويت حقه في الإيجار أو توليته للغير وأنه في حالة قبول المكثري للتولية يقتسم ثمن البيع مناصفة بين الطرفين وترفع السومة الكرائية بنسبة 50 % وإن ما يؤكد هذا التوجه هو البند " م " من العقد الذي يلزم المؤجر مالك	التعليل

الأصل التجاري بالإبقاء على عقد الإيجار في حالة تفويت الأصل التجاري للغير. و حيث إنه وبصرف النظر عن العلاقة السابقة التي كانت تربط المكري بالمكترية السابقة والتي وضع حد لها بإرادة الطرفين فإنه من الثابت من عقد الكراء أن المستأنف اكرى الأصل التجاري المخصص للاستعمال الفندقي المسمى فندق تانوت من المستأنف عليهم وأخل بشروط العقد ولم يبادر إلى أداء واجبات الكراء الحالة رغم توصله بالإندار بالأداء بتاريخ 05-2-9 مما تكون معه الشروط الموجبة للفسخ متوفرة والتماطل المؤدي إلى وضع حد للعلاقة الكرائية قائم كذلك. و حيث ترى المحكمة بناء عليه أن الحكم الابتدائي واقع في محله ومؤهل للتأييد.



1011	رقم الملف
2005	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الصفار	المستشار المقرر
09-05-2006	تاريخ القرار
456	رقم القرار
الهدم وإعادة البناء - حرمان المكترى من حق الأسبقية. سلوك المكترى للإجراءات المتعلقة بممارسة حق الأسبقية بصفة قانونية وتصرف المكري في المحلات التجارية المشيدة قبل عرضها على المكترى يخول لهذا الأخير الحق في المطالبة بالتعويض الكامل تحت حرمانه من الانتفاع بحق الأسبقية.	القاعدة
حيث تجلى للمحكمة صحة ما نعتته المستأنفة ذلك أنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتضح أنها أشعرت المالكين برغبتها في الرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه قبل إنصرام أجل ثلاثة اشهر على تاريخ خروجها من المحل حسبما هو ثابت من الإنذار المبلغ للمالكين. و حيث أن المالكين ملزمين بدورهما بقوة القانون قبل التصرف في المحل بإعلام المكترية بموافقتها على مبدأ التجديد وتقديم اقتراحهما عند الاقتضاء. و حيث أنه إذا كان حق الأسبقية رهين بوجود محلات صالحة للاستغلال التجاري فإن الحكم الابتدائي الذي قضى بإفراغ المستأنفة من العين المكراة قد اعتمد في تعليقه على كون التصميم المدلى به من طرف المالكين يشير إلى أن أسفل العمارة المراد تشييدها مخصص لممارسة أعمال تجارية وأن الفصل 14 من ظهير 55-5-24 يخول للمكترى الانتفاع بحق الأسبقية في الأماكن	التعليق

الجديدة . و حيث أن المستأنف عليهم لا ينازعون في إتمام عملية البناء ولا في تصرفهم في المحلات التجارية المعاد بناؤها قبل عرضها على المكترية السابقة. و حيث أن ما يتمسك به المستأنف عليهم من تقادم دعوى المطالبة بالتعويض عن الحرمان من حق الأسبقية استنادا للمقتضيات المنصوص عليها في المادة 33 من ظهير 24-5-55 في غير محله باعتبار أن المالك لم يشعر المكترية برغبته أو عدم رغبته في إبرام العقد من جهة ولكون الدعوى لا تخضع للمقتضيات المنصوص عليها في المادة المذكورة من جهة أخرى لأن المطالبة بالتعويض تعتبر حقا شخصيا معلق على شرط في ذمة المكري وليس حقا عينيا على العقار وبالتالي تطبق عليها المقتضيات العامة. و حيث أن سلوك المستأنفة للإجراءات المتعلقة بممارستها حق الأسبقية بصفة قانونية وتصرف المالك في المحلات التجارية المشيدة قبل عرضها على المكترية يخول لهذه الأخيرة الحق في المطالبة بالتعويض عن حرمانها من الانتفاع بحق الأسبقية. لكن حيث أن التعويض المطلوب من طرف المستأنفة مبالغ فيه وأن المحكمة اعتمادا على العناصر التي أخذ بها الخبير في الخبرة الاحتمالية وخصوصا مواصفات المحل وموقعه والمبالغ التي صرفتها المكترية من أجل إصلاحه وعلى الضرر اللاحق بها من جراء حرمانها من الانتفاع لحق الأسبقية واعتمادا على سلطتها التقديرية ترى تحديد التعويض المستحق للمستأنفة في مبلغ 1.807.427,84 درهم.

رقم الملف	1357
سنته	2005
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	الصفار
تاريخ القرار	09-05-2006
رقم القرار	463
القاعدة	الإصلاحات التي لا تمس سلامة البناء تدخل ضمن التحسينات التي يستلزمها النشاط الممارس بالمحل. التغييرات التي تحرم المكثري من التعويض هي التغييرات الجوهرية التي تمس سلامة البناء.
التعليق	حول الاستئناف الأصلي حيث انه وان كان المستأنف قد غير النشاط الذي كان يمارسه بالمحل فإنه لا يوجد ضمن وثائق الملف أي عقد رابط بين الطرفين يلزمه بمزاولة نشاط تجاري محدد ويحظر عليه تغيير النشاط

المزاوول بالمحل والذي على اساسه أبرم عقد الكراء. وحيث انه وان كان المستأنف قد قام ببعض الاصلاحات على المحل وبإدخال بعض التغييرات فإن تلك الاصلاحات لا تعتبر من التغييرات الجوهرية التي تمس بسلامة البناء حسبما أثبتته الخبرة المأمور بها خلال المرحلة الابتدائية وانما تدخل ضمن التحسينات التي يستلزمها النشاط المراد ممارسته. وحيث أن ما تتمسك به المستأنفة من اندثار عناصر الأصل التجاري بسبب الأشغال التي كان يجريها المستأنف عليه بالمحل في غير محله باعتبار أن توقفه عن ممارسة أي نشاط يرجع بالأساس الى عدم امكانية الجمع بين القيام بالأشغال بالمحل وممارسة أي عمل تجاري فيه وبالتالي فإن ما قضى به الحكم المستأنف من استحقاق المستأنف عليه للتعويض الكامل عن ضياع أصله التجاري واقع في محله. حول الاستئناف الفرعي حيث تجلى للمحكمة صحة مانعاه المستأنف الفرعي باعتبار أن الخبرة المأمور بها ابتدائيا جددت التعويض المستحق له عن ضياع أصله التجاري في مبلغ 90.000 درهم بالإضافة الى 6000 درهم عن العناصر المادية. وأن المحكمة عمدت الى استعمال سلطتها التقديرية عند تخفيضها للتعويض المقترح من غير أن تبين العناصر التي اعتمدها عند اعمالها لسلطتها التقديرية. وحيث انه بالرجوع الى تقرير الخبرة يتضح أن تقديرات الخبير لاتتسم بأية مبالغة وتتناسب مع التطور الحاصل في الظروف الاقتصادية وما عرفه سوق العقار والأصول التجارية من ارتفاع. وحيث ترى المحكمة بناء عليه اعتماد التقدير الذي أسفرت عنه الخبرة وتحديد التعويض المستحق للمستأنف في مبلغ 90.000 درهم باعتبار أن العناصر المادية لا تدخل ضمن التعويضات المستحقة عن ضياع الأصل التجاري.

1284	رقم الملف
2003	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
أبو ثابت	المستشار المقرر
22-02-2005	تاريخ القرار
175	رقم القرار
المكري غير ملزم بتوفره على رخصة الهدم وإعادة البناء والتصميم عند توجيه الإنذار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء وعليه أن يثبت ذلك عند المنازعة في صحة السبب المعتمد في الإنذار. 2-المكري غير ملزم بإعادة	القاعدة

بناء المحل على نحو معين وطبقا لما يمليه المكثري 3- إذا كان فسخ الكراء معلل بالرغبة في الهدم وإعادة البناء فإنه لا مبرر لإجراء خبرة تقويمية لأن التعويض محدد قانونا في الفصل 12 من ظهير 5-5-24.

حيث أن المكثري غير ملزم بتوفيره على رخصة الهدم وإعادة البناء والتصميم أثناء توجيهه الإنذار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء إذ لا يوجد في القانون ما يلزمه بأن لا يوجه الإنذار بالإفراغ إلا إذا كان قد رخص له بالفعل بأن يقوم بعملية الهدم وإعادة البناء ويكفي أن يثبت ذلك وقت المنازعة في صحة السبب المعتمد في الإنذار على ماسار عليه اجتهاد المجلس الأعلى في قراره عدد 781 بتاريخ 27/3/85 ملف 95579 وفي قراره عدد 2301 بتاريخ 2-10-85 ملف 90141 ومادام المستأنفون أدلوا برخصة الهدم وإعادة البناء وتصميم البناء مصادق على صحته فان منازعة المستأنف عليها (المكثرية) أصبحت متجاوزة. وحيث أن المكثري أيضا غير ملزم بإعادة بناء المحل على نحو معين وطبقا لما يمليه المكثري وليس في القانون ما يفرض عليه ذلك وعليه فان تمسك المكثرية بالاستحالة في الرجوع الى المقهى بمساحتها لكون التصميم لا يتضمن إحداث المقهى بل دكاكين لا يجديها أيضا كما لا يسعها كون الترخيص بالبناء والتصميم في اسم أحد المستأنفين طالما أنه يتعلق بمحل النزاع وطبقا للفصل 12 من ظهير 5-5-24 فان المكثرية تتمتع بضمانة عدم الافراغ إلا إذا شرع في البناء وبحق الأسبقية في الكراء في العقار المعاد بناؤه وفق شروط الفصلين 13 و14 من الظهير المذكور. وحيث انه بناء على الفصل 12 من ظهير 5-5-24 فانه حينما يوجه المكثري إشعار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء فانه يترتب للمكثري تعويض عن نزع اليد يوازي الضرر الذي يلحق به دون أن يتعدى كراء ثلاث سنوات بحسب السومة المعمول بها وقت نزع اليد ولذلك فانه لا مبرر لإجراء خبرة مادام أن فسخ الكراء محلل بالرغبة في الهدم وإعادة البناء والمكثري أثبت صحة هذا السبب وأن التعويض في هذه الحال محدد قانونا في الفصل 12 المذكور بما لا يتجاوز مشاهرة ثلاث سنوات وليس بما قضى به الحكم المستأنف وعليه فانه يتعين تعديل الحكم المستأنف فيما يتعلق بمبلغ التعويض عن الإفراغ وفي نفس الوقت فان الاستئناف الفرعي لم يعد له أي مبرر ويبقى بدون موضوع مادام أن التعويض محدد قانونا. وحيث أنه فيما يتعلق بالصائر يتعين تحميله الطرفين على النسبة.

التعليق

رقم الملف	823
سنته	2004
نوع	الكراء والأصل التجاري

	القضية
الزمالك	المستشار المقرر
08-02-2005	تاريخ القرار
134	رقم القرار
عدم ذكر أسماء الورثة المكرين باعثي الإنذار لا أثر له على سلامة الإنذار ما داموا معروفين لدى المكثري ولم ينتج عن ذلك أية جهالة في شخصهم أو ضرر للمكثري.	القاعدة
حيث يلتبس المستأنف بإلغاء الحكم المستأنف لكون الإنذار باطلا لأنه لم يتضمن هوية الورثة وموطنهم ومهنتهم كذلك أن الخبرة التي اعتمدها الحكم المطعون فيه لم تكن موضوعية وجاءت متناقضة. لكن حيث أنه بخصوص الشق الأول من مبررات الإستئناف أن المكثرين باعثي الإنذار بمراجعة السومة الكرائية معروفين لدى العارض ولا ينفي العلاقة الكرائية معهم. وأن عدم ذكرهم بأسمائهم في الإنذار لم يخلق للعارض أي لبس أو تشويش في صفتهم كمكثرين. وأنه لا بطلان بدون ضرر تمشيا مع مقتضيات الفصل 49 من ق.م.م. مما يكون معه هذا الشق غير منتج وتعين رده. وحيث فيما يخص الشق الثاني من مبررات الإستئناف أن الخبرة جاءت موضوعية وقد حددت أسس التقدير بدقة حسب وصفها للمحل مرافق وموقع ومنشآت إلا أن السومة المقترحة من طرف الخبير كانت غير متناسبة مع أسس التقدير المذكورة وكذلك السومة المحكوم بها. مما ارتأت معه المحكمة واستنادا لعناصر التقدير الواردة في الخبرة تحديد السومة المناسبة للمحل في مبلغ 400,00 درهم تعديلا للحكم المستأنف. وحيث أن باقي ما قضى به الحكم المستأنف في محله. وحيث ارتأت المحكمة جعل الصائر على كاهل الطرفين مناصفة بينهما.	التعليق

1016	رقم الملف
2004	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
الصفار	المستشار المقرر
01-02-2005	تاريخ القرار
123	رقم القرار

القاعدة	عنصر الجوار لا يدخل ضمن القواعد التي ينبغي إعمالها لتحديد قيمة الكراء.
التعليق	حيث تجلى للمحكمة بعد اطلاعها على تقرير الخبرة أن الخبير أعطى وصفا كافيا للعين المكراة وأوضح مساحتها، وموقعها وكيفية بنائها والنشاط التجاري الممارس بها وحدد نسبة الارتفاع الذي عرفته الظروف الاقتصادية خلال المدة التي لم تراجع فيها السومة الكرائية وأنه إذا كان لم يشر إلى عنصر الجوار فإن هذا العنصر غير ضروري. وحيث إن المحكمة اعتمادا على العناصر المشار إليها في تقرير الخبرة وإلى سلطتها التقديرية ترى تحديد السومة الكرائية في مبلغ 450,00 درهم في الشهر.

رقم الملف	810
سنته	2004
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	أبو ثابت
تاريخ القرار	18-01-2005
رقم القرار	64
القاعدة	إذا كان الإنذار بالزيادة في السومة الكرائية مقدم في إطار ظهير 55-5-24 وليس في إطار ظهير 1953 فإنه لا مجال لاعتبار عنصر التقلبات الاقتصادية.
التعليق	حيث ان الإنذار بالزيادة في السومة الكرائية مقدم في اطار مقتضيات ظهير 55-5-24 وليس في اطار ظهير 1953 ولذلك فانه لا مجال لاعتبار عنصر التقلبات الاقتصادية، والمحكمة في اطار مقتضيات ظهير 1955 وبعد الاتفاق على تجديد عقد الكراء عينت خبيرا لاقتراح السومة الملائمة للمحل على ضوء المعطيات المنصوص عليها في الفصل 24 من الظهير المذكور واعتمادا على هذه المعطيات سواء من حيث المساحة والتجهيزات ومرافق المحل وأهمية الحي والموقع ونوع التجارة ارتأت المحكمة تعديل السومة الكرائية المحكوم بها بجعلها 1800 درهم بدل 2000 درهم وهو ما يستتبع تعديل الحكم المستأنف.

667	رقم الملف
2004	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
أبو ثابت	المستشار المقرر
04-01-2005	تاريخ القرار
25	رقم القرار
العلاقة الكرائية أصبحت منتهية بتوجيه المستأنف عليها إنذارا بالإفراغ بسبب إحداث تغييرات بالمحل وقيامها بتوجيه إنذار جديد بناء على سبب جديد يقتضي الحكم ببطلان هذا الإنذار الجديد.	القاعدة
حيث تجلى صحة ما تمسك به الطاعن ذلك ان العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع اصبحت منتهية بعد ان قامت المستانف عليها سابقا بتوجيه إنذار بالافراغ بسبب احداث تغييرات بالمحل موضوع القرار الاستئنافي رقم 331 الصادر بتاريخ 01-5-8 ولذلك فان قيام المستانف عليها بتوجيه انذار جديد موضوع هذه الدعوى الى المستانف للمطالبة بالافراغ بناء على سبب جديد غير جدير بالاعتبار والحكم على المستانف عندما قبل البت في الانذار بالافراغ الثاني رغم وجود انذار سابق وضع حدا للعلاقة الكرائية يكون مخالفا للقانون والمتعين هو الغاؤه والحكم من جديد ببطلان الانذار موضوع هذه الدعوى وهو ما يستتبع منطقيا رفض الطلب المضاد الرامي الى المصادقة عليه. وحيث ان الصائر يتحملة الخاسر.	التعليل

574	رقم الملف
2003	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
أبو ثابت	المستشار المقرر
06-04-2004	تاريخ القرار
363	رقم القرار
ممارسة حق التوبة لا يعطل إلا إذا كان المكتري قد غادر المحل الذي يكتريه	القاعدة

و عمد إلى كراء محل آخر و اجتماع الشرطين يستخلصان من مقتضيات الفصل 32 من ظهير 24-5-55 و ما دام المستأنف عليه لا زال يستغل المحل و لم يقع إفراغه فإنه يحق للمستأنف - المكري- أن يبدي رغبته في تجديد العقد و التنازل عن دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ و الموافقة على تجديد العقد بنفس الشروط المعمول بها

التعليق

حيث إنه طبقا للفصل 32 من ظهير 24/5/55 فإن ممارسة حق التوبة لا يعطل الا إذا كان المكثري قد غادر المحل الذي يكتريه و عمد الى كراء محل آخر واجتماع الشرطين معا يستخلصان من مقتضيات هذا الفصل ولذلك فإنه مادام المستأنف عليه لا زال يشغل المحل ولم يقع افراغه فإنه يحق للمستأنف (المكري) أن يبدي رغبته في تجديد العقد في أي مرحلة من هذه الدعوى وبالتالي التنازل على دعوى المصادقة على الإنذار ومادام المستأنف يلتمس الاشهاد عليه بتنازله وعدوله عن الإنذار بالإفراغ الذي قام بتبليغه للمستأنف عليه بتاريخ 11/4/2002 واعتباره كأن لم يكن والاشهاد عليه أيضا بموافقته بتجديد عقد الكراء الرابط بينهما واسترساله بنفس الشروط المعمول بها فإنه يتعين الاشهاد عليه بذلك بعد الغاء ما قضى به الحكم المستأنف من المصادقة على الإنذار بالافراغ ومن التعويض عن فقدان الاصل التجاري. وحيث إن توجيه المستأنف إنذارا جديدا بالإفراغ الى المستأنف عليه بسبب التماطل في أداء الكراء لا يرتب أي أثر إذ ابدى المستأنف رغبته في تجديد عقد الكراء واسترساله بنفس الشروط لذلك فإن عقد الكراء تجدد بين الطرفين ابتداء من ممارسة المستأنف لحق التوبة. وحيث إنه أمام تنازل المستأنف عن الإنذار بالإفراغ فإنه يتعين تحميله الصائر.

رقم الملف	166
سنته	2001
نوع القضية	الكراء والأصل التجاري
المستشار المقرر	أبو ثابت
تاريخ القرار	27-11-2001
رقم القرار	802
القاعدة	بيع أصل تجاري ... منازعات التنفيذ ... اختصاص رئيس المحكمة الذي يباشر التنفيذ أمام محكمته ... نعم
التعليق	حيث إن التمسك بتطبيق مقتضيات الفصلين 566 و567 من مدونة التجارة

لا أساس له مادام أن الملف لا يحتوي على ما يفيد أن الفندق موضوع النزاع. فتحت في حقه مسطرة معالجة الصعوبة ومادام أن مسطرة بيع الأصل التجاري المعروف باسم فندق تافيلالت تجري أمام المحكمة الابتدائية بمراكش بإقرار المستأنف ومادام ان الأصل هو ان أي منازعة تتعلق بالتنفيذ من اختصاص رئيس المحكمة الذي يباشر التنفيذ أمامها فإن ما اعتمده المستأنف لتبرير الاستئناف في غير محله ويكون الأمر المستأنف مصادفا للصواب والمتعين تأييده.

719	رقم الملف
2000	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
دحمان	المستشار المقرر
13-11-2001	تاريخ القرار
739	رقم القرار
أصل تجاري مملوك للغير ... يبيعه من طرف المسير ... لا	القاعدة
حيث يعيب المستأنف على الحكم المطعون فيه كونه قضى ببيع الأصل التجاري رغم أنه غير قابل للبيع إلا بإذن من والي مدينة أكادير حسب ما هو منصوص عليه في الفصل العاشر من عقد التسيير الحر . وحيث تؤكد للمحكمة بعد اطلاعها على عقد التسيير الحر المدلى به أن المستأنف ليس بمالك للأصل التجاري ويدبره في إطار عقد للتسيير الحر وبالتالي فإنه لا يمكنه طلب بيعه مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف الصائر.	التعليل

344	رقم الملف
2000	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
دحمان	المستشار

المقرر	
تاريخ القرار	22-05-2001
رقم القرار	347
القاعدة	أصل تجاري: يبيعه ... تحديد الثمن الافتتاحي من اختصاص المحكمة .. نعم الإطار القانوني لدعوى البيع الإجمالي للأصل التجاري هو الفصلان 113 و 114 من مدونة التجارة. للمحكمة صلاحية تحديد الثمن الافتتاحي للمزاد والشروط الأساسية للبيع.
التعليق	<p>في الشكل: في الاستئناف الفرعي: حيث إن الاستئناف الفرعي قدم وفق الشروط الشكلية مما يتعين معه قبوله شكلا. في الموضوع: (1) في الاستئناف الأصلي: حيث تعيب شركة إقامة الجنوب الكبير على الحكم المطعون فيه كونه قضى بعدم قبول طلبها المضاد الرامي إلى بيع العقار والأصل التجاري صفقة واحدة حتى تؤدي ديونها كما أن المبلغ الافتتاحي المحدد لبيع الأصل التجاري لا يوافق قيمته. لكن حيث إن الطلب الذي على أساسه قضت المحكمة ببيع الأصل التجاري قدم في نطاق الفصلين 113 و114 من مدونة التجارة واستنادا على شهادة الرهن المتعلقة بالأصل التجاري وأن بيع الأصل التجاري والعقار صفقة واحدة يقتضي تحقيق الديون كاملة والتميز بين ما هو مضمون منها بالرهن على الأصل التجاري وبين ما هو مضمون بالرهن على العقار كما يقتضي تدخل كل الدائنين المقيد من أجل تحقيق ديونهم كل في نطاق الضمانات المخولة له من طرف المدينة وبالتالي فإن ما تطالب به المستأنفة من بيع الأصل التجاري والعقار صفقة واحدة يبقى غير مقبول مادام أن الإطار القانوني للدعوى هو الفصلان 113 و114 من مدونة التجارة ومادام أن الديون المضمونة بالرهن على العقار غير محددة مبالغها. وحيث إن المنازعة في نتيجة الخبرة التي على أساسها حدد الثمن الافتتاحي للبيع غير مرتكزة على أي أساس على اعتبار أن تحديد الثمن الافتتاحي هو مجرد اقتراح تنطلق على أساسه المزايدة، وأن الظروف الاقتصادية وقانون العرض والطلب ومواصفات المبيع ومميزاته هي العوامل التي تحدد قيمته مما يتعين معه رد أسباب الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف. (2) فيما يخص الاستئناف الفرعي: حيث يعيب القرض العقاري والسياحي على الحكم المطعون فيه كونه قضى له بجزء من الدين دون الباقي رغم أن المستأنفة الأصلية لم تنازع في مبلغه. لكن حيث إن المستأنف الفرعي قدم دعواه في نطاق الفصلين 113 و114 من مدونة التجارة وأن المبلغ الذي يقضي به لفائدة الدائن هو المبلغ غير المؤدى من المبلغ المقيد بشهادة التقييد على الأصل التجاري وأن المحكمة التجارية طبقت المقتضيات القانونية الواجبة في النازلة وقضت بالمبلغ المضمون بالرهن مع فوائد السنة الجارية والتي تليها مما يتعين معه رد الاستئناف الفرعي وتحميل رافعه الصائر.</p>

486	رقم الملف
1999	سنته
الكراء والأصل التجاري	نوع القضية
دحمان	المستشار المقرر
01-02-2000	تاريخ القرار
50	رقم القرار
عقد الكراء له أحكام خاصة وهي واجبة التطبيق... نعم	القاعدة
<p>وحيث تأكد للمحكمة من خلال العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ 1 سبتمبر 1997 أن مدة الكراء محددة من 2 شتنبر 97 إلى 15 يونيو 98 وأن الطرفين شرعا في تنفيذه إلى أن وقع بينهما خلاف حول تأدية واجبات الكراء بتاريخ 10 مارس 98 حيث استرجعت المستأنف عليها حافلتيها . وحيث إن المحكمة الابتدائية اعتبرت أن من حق المستأنف عليها أن تمتنع عن أداء التزامها إلى أن تفي المتقاعدة الثانية بالتزامها عملا بمقتضيات الفصل 235 من ق ل ع . لكن حيث إن عقد الكراء له أحكام خاصة وهي التي يجب تطبيقها ، ويمكن تطبيق المبدأ الوارد في الفصل 235 من ق ل ع لو كان الطرفان لم يشرعا في تنفيذ العقد ، أما والحال أنهما قطعا شوطا مهما في تنفيذه فإنه لم يكن من حق المستأنف عليها أن تسترجع الحافلتين بمحض إرادتها لان ذلك يعد فسخا تعسفيا للعقد ويشكل خرقا لمقتضيات الفصل 687 من ق ل ع وكذا الفصل 259 من نفس القانون الذي يخول للدائن الحق في إجبار المدين على الوفاء بالتزامه مادام التنفيذ ممكنا فإن لم يكن ممكنا كان له الحق في طلب فسخ العقد والمطالبة بالتعويض ، ويكون بذلك الحكم الابتدائي غير مرتكز على أساس فيما قضى به ويتعين إلغاؤه . وحيث إن البت في النازلة يقتضي الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض اللاحق بالمستأنفة من جراء الفسخ التعسفي للعقد مما ارتأت معه المحكمة ومراعاة لمصلحة الطرفين إرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية للبت فيه طبقا للقانون .</p>	التعليق

