

Applicable aux baux en cours, la loi n° 49-16 subordonne la résiliation pour défaut de paiement à un arriéré de loyer d'au moins trois mois (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64955	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5366
Date de décision 20221130	N° de dossier 2022/8206/4268	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Infirmité partielle, Défaut de paiement, Condition de trois mois, Bail commercial, Arriéré de loyer, Application de la loi dans le temps	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine la loi applicable à un contrat conclu antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi 49-16. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur sur le fondement du droit commun des obligations, pour un arriéré de deux mois de loyers. La cour retient qu'en application de l'article 38 de la loi 49-16, celle-ci régit les baux en cours, écartant ainsi le droit commun. Elle en déduit que l'action en résiliation est subordonnée à la condition de fond posée par l'article 8 de cette même loi, qui exige que la mise en demeure vise un arriéré locatif d'au moins trois mois. Le commandement de payer ayant été délivré pour une période inférieure, la demande en résiliation et en expulsion est jugée mal fondée. La cour maintient cependant la condamnation du preneur à une indemnité de retard, son paiement étant intervenu après l'expiration du délai de quinze jours fixé dans la sommation. Le jugement est par conséquent infirmé sur la résiliation et l'expulsion, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عباس (ص.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 01/07/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 1276 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/04/2022 في الملف عدد 362/8207/2022 القاضي بالمصادقة على الانذار الموجه له بتاريخ 20/12/2021 والحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينه وبين المستأنف عليه وبإفراغه من المحل المكترى الكائن بشارع [العنوان] الخميسات هو او من يقوم مقامه او باذنه وبادائه مبلغ 1500 درهم كتعويض عن التماطل مع الاجبار في الادنى وتحميله الصائر بحسب المحكوم به وبرفض الباقي.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 24/06/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم بمقاله بتاريخ 01/07/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد عبد القادر (ح.) تقدم بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 28/01/2022 أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أن المستأنف يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه اعلاه بسومة كرائية شهرية قدرها 2695,00 درهم، وأنه امتنع عن أداء واجبات الكراء شهري أكتوبر ونونبر من سنة 2021 وجب عنها مبلغ 5390,00 درهما، مما حدا به إلى توجيه إنذار له من أجل الأداء، ومنحه أجل خمسة عشر يوما لذلك، وقد توصل به بتاريخ 20/12/2021 حسب الثابت من محضر تبليغ الإنذار، الا أنه لم يعمل على إبراء ذمته من الواجبات الكرائية المستحقة، رغم انصرام الأجل الممنوح له ملتصا لاجل ذلك الحكم على المستأنف بأداء مبلغ 5390 درهم عن واجبات كراء شهري أكتوبر ونونبر من سنة 2021، ومبلغ 2500 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار المبلغ اليه وبفسخ العلاقة الكرائية، وبإفراغه من المحل التجاري المكترى وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل، وبتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وبتحميله الصائر مرفقا مقاله بنسخة الحكم، طلب تبليغ انذار ومحضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية للمستأنف المقدمة بواسطة نائبه بتاريخ 01/03/2022 جاء فيها أنه منتظم على أداء واجبات الكراء وانه قام بعرض الواجبات المطلوبة في الانذار موضوع النزاع الا ان المستأنف عليه رفض التوصل بها وانه قام بايداعها بصندوق المحكمة الابتدائية بالخميسات، فضلا على ان المطالبة ب 3 اشهر من الكراء لا تخول الافراغ الحكم برفض الطلب، وأرفق مذكرته بمحضر إيداع واجبات الكراء بعد تعذر العرض.

وبناء على المذكرة التعقيبية للمستأنف عليه المقدمة بواسطة نائبه بتاريخ 2022/03/29 جاء فيها ان المستأنف قام بعرض الواجبات الكرائية خارج الاجل المنصوص في الانذار، وأن مدة 3 اشهر لا ترتبط بالافراغ، ملتصا رد دفعات المستأنف والحكم وفق الطلب.

وبعد مناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستأنف للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة بخصوص خرق مقتضيات المادة 38 من القانون 49/16: فإن العلاقة الكرائية بين الطرفين ثابتة وموثقة بمقتضى عقد كراء محل تجاري مصحح الامضاء تحت رقم 1255/1253 بتاريخ 17 مارس 1997 محددات التزامات وحقوق الطرفين، و

ان المستأنف عليه ادلى خلال المرحلة الابتدائية بنسخة حكم الصادر في الملف المدني رقم 1935/1304/2021 ليثبت مبلغ السومة الكرائية الاخيرة وليس ليثبت العلاقة الكرائية بعدما كانت خلال ابرام العقد في مبلغ 1250 درهم و لتبلغ بعد الزيادات مبلغ 2695 درهم . وسبق للمستأنف عليه ان تقدم بدعوى في مواجهته بخصوص نفس المحل امام ابتدائية الخميسات مطالبا بواجبات ضريبة النظافة ادلى من خلالها لاثبات العلاقة الكرائية بنسخة من عقدة الكراء الخاصة بالمحل موضوع هذا النزاع، وان مقتضيات المادة 38 من قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي تنص على انه يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام اجل ستة اشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وتطبق احكامه على عقود الكراء التجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والاجراءات والاحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ، وان العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين منذ تاريخ 17/03/1997 وقبل دخول القانون 16-49 حيز التنفيذ الأمر الذي يجعل مقتضياته واجبة التطبيق على النازلة عوض مقتضيات قانون الالتزامات والعقود ، الامر الذي يكون ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه مجانباً للصواب والقانون .

وبخصوص خرق مقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 : فإنه لا يجوز توجيه انذار بالاداء والافراغ بخصوص المحلات التجارية الا بعدما يتخذ بذمة المكثري واجبات كراء ثلاثة اشهر بحسب ما نصت عليه مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16-49 والذي جاء فيها "ولا يلزم المكثري باداء اي تعويض للمكثري مقابل الافراغ في الحالات الاتية -1- اذا لم يؤد المكثري الوجيبة الكرائية داخل اجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالانذار وكان مجموع ما بذمته على الاقل ثلاثة اشهر من الكراء" في حين ان المستأنف عليه طالب بالواجبات الكرائية لشهري اكتوبر ونونبر من سنة 2021 فقط وهما الواجبات التي تعذر عرضها عليه ليطم ايداعها لفائده بصندوق المحكمة بتاريخ 12/01/2021 ويقوم بسحبها بتاريخ 24/01/2021 حسبما هو ثابت من المحضر المدلى به بل أكثر من ذلك لقد عرض عليه الواجبات الكرائية لشهري دجنبر 2021 ويناير 2022 وتسلمها شخصيا من طرف المفوض القضائي الذي حرر محضرا قانونيا في الموضوع، وان شكلات سلوك مسطرة الافراغ لعدم الاداء لم تستجمع شروطها القانونية والتي من أهمها ان يكون مجموع ما بذمة المكثري الموجه اليه الانذار على الاقل ثلاثة اشهر من الكراء الأمر الذي لم يتحقق في نازلة الحال مما يكون معه الانذار الموجه له باطل ولا يرتب اي اثر قانوني .

ومن حيث انتفاء واقعة المطل في حق المستأنف : فانه من جهة اولى فان الانذار الموجه له لم يحترم الشروط والشكلات المنصوص عليها في القانون 16-49 وخاصة ما سطر بالمادة 8 منه والتي تستوجب ان يكون قد تخلذ بذمة المكثري الموجه اليه الانذار واجبات كرائية لمدة 3 اشهر على الاقل حتى يكون الانذار الموجه صحيحا ومنتجا لاثاره القانونية وهو المنتفي في نازلة الحال ، كما انه من جهة ثانية فان المستأنف عليه يتوصل بوجيبته الكرائية ويتسلمها تارة ويتم ايداعها بصندوق المحكمة لفائده تارة اخرى عندما يتعذر عرضها عليه كما سبق له وتسلم الواجبات الكرائية شخصيا عن المدة اللاحقة عن المطلوبة بالانذار اي لشهري دجنبر من سنة 2021 ويناير 2022 بل ان ما يثبت تقاضي المستأنف عليه بسوء نية هو استخلاصه للواجبات الكرائية المعروضة عليه بتاريخ 24/01/2022 حسبما هو ثابت من خلال المحضر المدلى به وتقدمه بدعواه الرامية الى الاداء والافراغ بتاريخ 28/01/2022 ثم قيامه بتسليم الواجبات الكرائية لشهري دجنبر 2021 ويناير 2022 شخصيا بتاريخ 11/02/2022 الامر الذي تكون معه واقعة المطل غير قائمة وان ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه مجانباً للصواب والقانون.

والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المطعون فيه، طي التبليغ، صورة لعقد كراء، نسخة من مقال مدني ، صورة لمحضرين .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسته 12/10/2022 جاء فيها أنه من الثابت أن المستأنف قد توصل بإنذار قصد أداء واجب كراء شهري أكتوبر ونوفمبر من سنة 2021 بتاريخ 20/12/2021، وأنه من الثابت كذلك أن المستأنف عليه قد منح أجل 15 يوما كأجل لأداء مبلغ كراء الشهرين المذكورين إلا أنه لم يبادر إلى الأداء داخل الأجل المضروب له. و أنه من الثابت أن حالة التماطل ثابتة بالملف في جميع الحالات. و أن حالة التماطل تؤدي دائما إلى فسخ عقد الكراء كيفما كان نوعه سواء كان خاضعا لقانون الالتزامات والعقود أو حتى لقانون 16.49، وأنه علاوة على ذلك فإن الإنذار المتوصل به لم يتم الطعن فيه إلى

الآن بأي مطعن قانوني فالملف خال من أي إثبات يفيد أن الإنذار هو موضوع طعن قضائي، وأن عقد الكراء مؤرخ في سنة 1997 أي أنه نشأ في ظل قانون الالتزامات والعقود فهو تبعاً لذلك خاضع لتنظيماته ونصوصه خاصة وأنه لم يطرأ عليه أي تجديد أو تعديل بعد ذلك من ثمة فإن تعليل المحكمة بهذا الخصوص هو تعليل صادف الصواب طالما أن عقد الكراء نشأ العمل به منذ سنة 1997 فهو لا يخضع لقانون 49.16 وإنما تسري عليه مقتضيات ونصوص قانون الالتزامات والعقود خاصة وأن القانون الجديد لم يدخل حيز التطبيق إلا بعد انصرام أجل ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية ويسري على القضايا غير الجاهزة آنذاك للبت فيها ودون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ. ويتعين استبعاد الوسيلة الأولى للاستئناف والمتعلقة بخرق المادة 38 من قانون 49.16 لأنها لا تطبق على النازلة. وأن المادة الثامنة من قانون 49.16. تتكلم عن الإفراغ عكس ما ذهب إليه الطرف المستأنف فهذه المادة تنص على الإفراغ حتى ولو لم يؤدي المكثري الوجيبة الكرائية عن شهر واحد لأن هذه المادة تتعلق بالإعفاء من التعويض أو عدم الإعفاء منه، وأن معنى ومفهوم المادة الثامنة لا يعني عدم الإفراغ متى تعلق الأمر بمدة أقل من ثلاثة أشهر فالأمر يتعلق بالتعويض والإعفاء منه وأنه يتعين استبعاد الوسيلة الثانية لعدم ارتباطها بأي نص قانوني، وأنه فرضاً وتجاوزاً اعتبر المستأنف عليه أن القانون رقم 49.16 هو الواجب التطبيق على النازلة فإن المادة 8 منه تجيز صراحة الإفراغ ولو كان الإنذار يتعلق بأداء شهر واحد فقط ولم يتم الأداء عنه داخل الأجل المحدد له فالإفراغ للتماطل يقع صحيحاً وطبقاً للمادة الثامنة من هذا القانون، وأن المستأنف يتقاضى بسوء نية وليس المستأنف عليه ذلك أنه لا يؤدي واجبات الكراء إلا بعد سلوك مسطرة الإنذار فهو لا يؤدي هذه الواجبات بانتظام وفي الأجل المحدد رغم القيام بالعديد من المحاولات الحبية لحنه بالوفاء وفضلاً عن ذلك فإن المستأنف قد توصل بالإنذار عن المدة المطلوبة بدعوى الحال 20/12/2021 ولم يبادر إلى الأداء إلا يوم 12/01/2022 فيكون الأداء إذن خارج الأجل المحدد بالإنذار فحالة التماطل إذن ثابتة والحكم الابتدائي على صواب لما قضى بفسخ عقد الكراء والإفراغ.

والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف وتحميل من يجب الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 23/11/2022 جاء فيها أن المستأنف عليه زعم أن حالة التماطل ثابتة في حق المستأنف وأنه انذر بأداء واجبات الكراء عن شهري أكتوبر ونونبر من سنة 2021 ومنح لاجل ذلك أجل 15 يوماً ولم يبادر إلى الأداء داخل الأجل المضروب كما أن الإنذار المتوصل به لم يتم الطعن فيه بأي مطعن إلى الآن وحتى الآن، وأن مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي واضحة ولا تحتاج إلى تأويل أو تفسير عندما نصت في فقرتها الأولى على أنه "لا يلزم المكثري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية -1- إذا لم يؤد المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ توصله بالإنذار وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء" وبالتالي فحسب المادة 8 من القانون 16-49 فإن حالة المطل لا تثبت إلا إذا لم يؤد المكثري الوجيبة الكرائية وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء. وأن الإنذار تضمن وجيبة كراء شهري أكتوبر ونونبر لسنة 2021 فقط وأنه تعذر عليه عرضها على المستأنف عليه ليعمد إلى ايداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 12/01/2021 حيث عمل المستأنف عليه بسحبها بتاريخ 24/01/2021 حسبما هو ثابت من محضر التحري والسحب الملفي بالملف بل أكثر من ذلك فقد عرضت عليه الواجبات الكرائية لشهري دجنبر 2021 ويناير 2022 وتسلمها شخصياً من طرف المفوض القضائي الذي حرر محضراً قانونياً في الموضوع، وأن تحديد ما مجموعه ثلاثة أشهر من الكراء لتوجيه الإنذار ينم عن نية المشرع في إعطاء المكثري التاجر أو الصانع أو الحرفي أجل ميسرة بقوة القانون وذلك مراعاة لظروف التجار الاقتصادية وتجنبيهم لأي خطر محقق بمحلهم التجاري يكون ناتجاً عن غياب السيولة المالية وحائلاً دون وفائهم بالوجبة الكرائية وأن هذا المقتضى أكدته المادة 33 من نفس القانون والتي نصت على أنه "في حالة أداء المكثري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر يجوز للمكثري كلما تضمن عقد الكراء شرطاً فاسخاً وبعد توجيه إنذار بالأداء يبقى دون جدوى بعد انصرام أجل 15 يوماً من تاريخ التوصل أن يتقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة لمعاينة تحقق الشرط الفاسخ وارجاع العقار أو محل"، ومن جهة ثانية فقد توصل المستأنف عليه بالمبالغ المودعة لفائدته عن المدة المطلوبة وعمل على سحبها كما توصل شخصياً بالوجيبة الكرائية عن شهري دجنبر 2021 ويناير 2022 مما تكون معه حالة المطل غير ثابتة في حقه لعدم استيفاء الشروط القانونية للإنذار الموجه إليه مما يعد معه باطلاً وغير مرتب لأي اثر قانوني يتعين معه رد الدفع المثار بخصوصه والغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي برفض الطلب.

وبخصوص الدفع المتعلق بسريان مقتضيات قانون الالتزامات والعقود على النازلة وليس القانون رقم 49-16 فإنه دفع مردود على صاحبه ولا يستند على اساس قانوني سليم ذلك ان مقتضيات المادة 38 من القانون رقم 19-16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي واضحة ولا تحتاج الى تفسير أو تأويل إذ نصت بالحرف على انه "يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام اجل ستة اشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وتطبق احكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والاجراءات والاحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ"، وان العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين منذ تاريخ 17/03/1997 وقبل دخول القانون رقم 16-49 حيز التنفيذ وانه بمجرد دخوله حيز التنفيذ يطبق على عقود الكراء التجارية بما فيها العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين الأمر الذي تكون معه الوسيلة جديرة بالاعتبار والدفع مردود على صاحبه ويتعين معه الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

وان دفع المستأنف عليه بان مقتضيات المادة 8 من قانون 49/16 يتعلق بالافراغ وانها لا تنطبق ونازلة الحال هو كذلك دفع مردود عليه ذلك ان مقتضيات المادة 8 من القانون 49/16 وان تطرقت لاعفاء المكري من التعويض عن الافراغ فانها انتت بنصوص خاصة تحدد شروط الانذار اللازم توجيهه للمكثري المتماطل والتي من بينها ان يكون مجموع ما بذمته على الاقل كراء ثلاثة أشهر، وان الانذار الموجه للمستأنف لم يستجمع شروطه المنصوص عليها في المادة 8 من القانون 49-16 الموما اليها اعلاه والتي تستوجب ان يكون قد تخلذ بذمة المكثري الموجه اليه الانذار واجبات كرائية لمدة 3 اشهر على الاقل حتى يكون الانذار الموجه صحيحا ومنتجا لاثاره القانونية وهو المنتفي في نازلة الحال مما يكون معه الدفع غير مؤسس ومردود على صاحبه ، وانه عكس ما يزعمه المستأنف عليه فإن التماطل لا يثبت في حق المكثري استنادا لمقتضيات القانون رقم 16-49 الا بعد توجيه انذار للمكثري الذي تخلذ بذمته واجبات كراء 3 أشهر على الاقل وليس شهرا واحدا كما يزعم المستأنف عليه وان شروط توجيه الانذار واضحة ومحددة ولا يجوز التوسع في تفسيرها او تأويلها بما يخدم مصلحة هذا الطرف او ذلك ما دام ان مقتضيات التي جاء بها المشرع في القانون جاءت اصلا حماية للتاجر أو الصانع أو الحرفي ولاصله التجاري وبالتالي فلا يستقيم منطقا ولا قانونا أن يجعل مقتضياته فضفاضة او قابلة للتأويل او التوسع مما يكون معه الدفع مردود وغير ذي اساس.

وبخصوص الدفع بالتقاضي بسوء نية فعكس ما يزعمه المستأنف عليه فإن المستأنف يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام وداخل الاجل الممنوح له وان الانذار الموجه اليه لم يحترم الشروط القانونية المتطلبة فيه وبالتالي يعد باطلا وغير مرتب لاي اثر قانوني .

والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي رفض الطلب وتحميل المحكوم عليه الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 23/11/2022 حضر دفاع الطرفين والفي بالملف مذكرة تعقيبية للاستاذ الصادق (حد)، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 30/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به للأسباب المبينة أعلاه.

وحيث بخصوص ما اثاره الطاعن من ان محكمة البداية خرقت مقتضيات المادة 38 من القانون 16/49 والفصل 8 من نفس القانون، فإنه بالرجوع الى الحكم المطعون فالثابت انه قضى بالمصادقة على الانذار بناء على اندار يخص المطالبة بأداء كراء شهرين فقط بعلة -ان العقد مادام غير مكتوب فهو يخضع للقواعد العامة- والحال انه وعلى خلاف ما قضى به فالعلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين منذ تاريخ 17/03/1997 كما هو واضح من عقد الكراء المؤرخ بنفس التاريخ والمصادق على صحة توقيعه من الطرفين لدى السلطات المحلية المدلى به في الملف ,, وقبل دخول القانون 16/49 حيز التنفيذ , والذي يجعل مقتضياته واجبة التطبيق على النازلة طبقا لمقتضيات المادة 38 منه التي تنص -على انه يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام اجل ستة اشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وتطبق احكامه على عقود الكراء التجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والاجراءات والاحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ- و طالما ان الدعوى رفعت بتاريخ 28/01/2022 فانها تبقى خاضعة

لمقتضيات قانون 16/49 وليس قانون الالتزامات والعقود التي اعتمدها الحكم المستأنف وعن غير صواب , وبالتالي ومادام الانذار المراد المصادقة عليه يخص شهري أكتوبر ونونبر من سنة 2021 فان شرط المدة المنصوص عليه بمقتضى المادة 8 من القانون الواجب التطبيق -16/49- غير متوفر في النازلة , والحال ان محكمة البداية لما رتبت الافراغ على عدم أداء كراء شهرين داخل الاجل كانت مجانية للصواب ومما يجعل الدفع المثار في هذا الاطار كذلك جدي .

وحيث بخصوص الدفع بكون التماطل غير ثابت وان التعويض المحكوم به عنه غير مبرر فيبقى دفع غير جدي ووجب رده, كون الأداء وان ثم , فانه ثم خارج الاجل وكما ذهبت لذلك محكمة البداية وعن صواب.

و حيث يتبين ومما سطر أعلاه ان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما قضت بالفسخ والافراغ تكون قد خرقت فعلا المقتضيات المحتج بخرقها مما يتعين معه اعتبار الاستئناف جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد الكراء والافراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد الكراء والافراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .