

**Bail commercial et changement  
de propriétaire : le nouveau  
bailleur ne peut réclamer un  
loyer supérieur à celui du contrat  
initial sans preuve d'une  
augmentation (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 56133	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3861
<b>Date de décision</b> 20240715	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2697	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Vente de l'immeuble loué, Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Preuve de l'augmentation, Obligation de paiement du preneur, Montant du loyer, Loyer, Expulsion, Défaut de paiement, Changement de propriétaire, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au paiement des loyers après la vente du local commercial, la cour d'appel de commerce précise les conditions d'opposabilité de la cession au preneur et les modes de preuve du paiement. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs.

L'appelant contestait sa défaillance, arguant d'une part de l'absence de notification formelle de la cession et de la poursuite de ses paiements à l'ancien propriétaire, d'autre part de l'existence d'une garantie locative devant compenser la dette. La cour retient qu'un précédent commandement de payer mentionnant le changement de propriétaire constitue une notification suffisante de la cession de créance.

Elle rappelle ensuite, au visa de l'article 443 du dahir des obligations et des contrats, que la preuve du paiement d'une dette excédant dix mille dirhams ne peut être rapportée par témoins, ce qui rendait la demande d'enquête inopérante. La cour constate cependant que le montant du loyer mensuel retenu par le premier juge était erroné et le ramène à celui stipulé dans le bail originel, faute pour le nouveau bailleur de justifier d'une augmentation opposable.

En conséquence, la cour d'appel de commerce confirme le jugement en son principe, notamment sur l'expulsion, mais le réforme sur le quantum des condamnations, et fait droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد يوسف (خ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 07/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 1548 بتاريخ 13/02/2024 في الملف عدد 9566/8219/2023 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول المقال الافتتاحي و مقال ادخال الغير في الدعوى

في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية واجبات كراء المحل الكائن بتجزئة التيسير الزنقة 7 الرقم 13 سيدي مومن الدار البيضاء عن المدة من فاتح ماي 2023 الى متم شتنبر 2023 بحسب سومة شهرية قدرها 3000.00 درهم و جب عنها مبلغ 15000.00 درهم وبادائه لها تعويضا عن التماطل قدره 1000.00 درهم و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 17/8/2023 وبافراغ المدعى عليه من المحل المذكور هو ومن يقوم مقامه باذنه مع النفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء فقط و بتحميله الصائر و تحديد الاكراه البدني في الادنى و برفض باقي الطلبات.

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 22/04/2024، و تقدم باستئنافه بتاريخ 07/05/2024، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان المقال الإضافي جاء على الصفة والمصلحة ووفقا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة الهام (ز.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 15/09/2023 تعرض فيها أنها اشترت المحل التجاري الكائن بعنوان المدعى عليه أعلاه من مالكة السابق عبد العزيز (ز.) بمقتضى العقد التوثيقي المؤرخ في 13/10/2015 و هو المحل الذي يشغله المدعى عليه بمقتضى عقد الكراء المصادق عليه بتاريخ 12/7/2012 على سبيل الكراء بسومة شهرية قدرها 3300.00 درهم بعد الزيادة و ان المدعى عليه امتنع عن أداء واجبات الكراء و قدرها مبلغ 13200.00 درهم عن الفترة من 1/5/2023 الى 31/8/2023 وانها وجهت له انذار توصل به المستخدم هشام (ج.) بتاريخ 17/8/2023 دون جدوى ، و التمسست الحكم على المدعى عليه بأدائه لها ما مجموعه 16.500,000 درهم عن الوجيبات الكرائية عن المدة من 2023/05/01 إلى غاية 2023/09/30، بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 3.300,00 درهم ، و الحكم بالمصادقة على الإنذار المتوصل به من طرف المدعى عليه عن طريق مستخدمه المسمى هشام (ج.) بتاريخ: 2023/08/17. و مبلغ 2.000,00 درهم كتعويض عن التماطل و الحكم بإفراغ المدعى عليه من محل العارضة وجميع مرفقاته، والكائن ب: تجزئة التيسير الزنقة 7 الرقم 13 سيدي مومن الدار البيضاء، هو ومن يقوم مقامه باذنه أو بدونه، مع جميع أغراضه وحوائجه و الفوائد القانونية وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر و تحديد الاكراه البدني في حقه في الأقصى. و ارفق المقال بصورة طبق الأصل لعقد كراء و نسخة لعقد شراء و صورة طبق الأصل لتنازل عن كراء و محضر تبليغ انذار و الانذار.

وبناء على جواب مع مقال ادخال الغير في الدعوى مقدم من طرف دفاع المدعى عليه بجلسة 28/11/2023 أوضح من خلاله أن المدعية أصبحت هي المالكة الجديدة للمحل التجاري الكائن بتجزئة التسير الزنقة 7 رقم 13 سيدي مومن الدار البيضاء ، بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 ، من دون أن توجه رسالة إخبارية للعارض بكونها أصبحت المالكة الجديدة للمحل التجاري الذي يستغله العارض و انها وجهت المدعية رسالة إنذارية للعارض بتاريخ 2023/08/17 تطالبه فيها بالوجيبة الكرائية منذ فاتح ماي 2023 إلى مت غشت 2023 ، دون ان تثبت صفتها في تملك المحل التجاري ، من خلال تسليمه شهادة الملكية للمحل التجاري وحيث ان المالك القديم السيد عبد العزيز (ز.) استمر في استخلاص الوجيبة الكرائية من العارض إلى غاية متم شهر غشت 2023 ولم يبادر إلى إخباره بأنه قد باع المحل التجاري حتى يتمكن من معرفة المالك الجديد لهذا المحل التجاري و ان العارض ظل يتعامل مع المالك القديم للمحل التجاري بحسن نية ويؤديه الوجيبة الكرائية باستمرار دون انقطاع و إن المالك القديم والمالكة الجديدة للمحل التجاري لم يقم كل منهما بإخبار المكترى بهذا التصرف حتى يكون على علم وإطلاع بمن له الحق فيالتوصل بالوجيبة الكرائية وبذلك ليس لها الصفة في المطالبة بالاداء و الافراغ، علاوة على انه ظل يؤدي واجبات الكراء باستمرار للمالك القديم السيد عبد العزيز (ز.) و ان له مجموعة من الشهود كما إن العلاقة الكرائية كما هو مثبت بعقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 12 يوليوز 2012 تجمع طرفي العقد وهما المالك السيد عبد العزيز (ز.) والعارض وشريكه المهدي (ح.) الذي انسحب من الشراكة التي تجمعها بالعارض في سنة 2017 وبالتالي اصبح العارض هو المكترى الوحيد للمحل التجاري و أدلت المدعية بكون المالك الاصيلي قد باع لها المحل التجاري منذ تاريخ 2015/10/13 كما سبق الإشارة إلى ذلك أعلاه ، دون سابق إعلام ولا إشعار من المدخل في الدعوى ، وذلك لأزيد 8 سنوات ، وظل يستخلص الوجيبة الكرائية إما بشكل مباشر من العارض او من المساعدين له بالمحل التجاري ، ولم يسبق للمدعية بأن طالبت بها أو سبق لها اخباره بانها اصبحت المالكة للمحل التجاري وان المدخل في الدعوى لم يعد المالك للمحل التجاري و ان إدخال المكري المالك الأصلي في الدعوى بإعتباره الطرف الذي قام بإبرام عقد الكراء للمحل التجاري مع العارض يبقى له محل كمدخل في هذه الدعوى، و التمس الحكم برد جميع مزاعم ودفعات المدعية الواهية والغير المؤسسة قانونا وتبعاً لذلك الحكم برفض الطلب و احتياطيا الحكم باجراء بحث بين الطرفين والشهود والمدخل في الدعوى

و بناء على جواب دفاع المدعي افاد من خلاله أن هذه الادعاءات الخطيرة والخطيرة جدا، تبقى باطلة وتعد تقاضيا بسوء فيه، بل انها تتوافر فيها العناصر التكوينية لجنحة الادلاء بمعلومات أمام جهات قضائية يعلم المدعى عليها عدم صحتها، وأن العارضة تحتفظ بكامل حقوقها في سلوك المساطر الزجرية بخصوص هذه الادعاءات وأن المدعى عليه يعلم علم اليقين بأن المحل التجاري الذي يشغله قد انتقلت ملكيته للعارضة منذ شهر أكتوبر 2015، وأنه منذ ذلك التاريخ وهو يسلم الوجيبات الكرائية للسيد الحبيب (ت.) بصفته زوج العارضة وذلك إلى غاية متم أبريل 2023 ، بعدما أخبره هذا الأخير منذ أكتوبر 2015 بأن زوجته اشترت المحل.و أن هذا العلم والاعبار قد بلغه أيضا منذ التاريخ السالف الذكر من المالك السابق السيد عبد العزيز (ز.)، الذي لم يتسلم منه منذ ذلك التاريخ أي وجيبة كرائية وفق الثابت من الاشهاد رففته.و أن هذا الإخبار من زوج العارضة والمالك السابق قد بلغ المدعى عليها، بحضور كل منالسيد حسن (ح.) و السيد حمزة (ز.) كما يؤكد ذلك الاشهادين رففته.وحيث يتضح مما ذكر أعلاه ومن خلال هذه الاشهادات، أن المدعى عليه يتقاضى بسوء النية ويدلي بتصريحات كاذبة، و التمس أساسا رد جميع دفعات المدعى عليه والحكم وفق طلب العارضة واحتياطيا الحكم تمهيدا بإجراء بحث في النازلة يستدعي له الأطراف وكذا الشهود الواردة اسماؤهم بالاشهادات المدلى بها، وذلك للوقوف على حقيقة إبلاغ المدعى عليه بواقعة انتقال ملكية المحل التجاري للعارضة منذ تاريخ أكتوبر 2015، وكذا للوقوف على حقيقة ادعاءات المدعى عليه و ارفق المذكرة بنسخة من الاشهاد الصادر عن السيد عبد العزيز (ز.) نسخة من الاشهاد الصادر عن السيد الحبيب (ت.) و نسخة من الاشهاد الصادر عن السيد حسن (ح.) نسخة من الاشهاد الصادر عن السيد حمزة (ز.).

وبناء على توصل المدخل في الدعوى دون حضوره و لا جوابه

وبناء على تعقيب دفاع المدعي ادلى به بجلسة 16/1/2024 جاء فيه انه يود التأكيد على أن المدعى عليه يعلم بشكل يقيني بأن العارضة قد أصبحت هي المالكة للمحل التجاري وهو ما يتأكد من خلال الإنذار الذي توصل به من العارضة بشكل شخصي بتاريخ 2021/09/30 وهو الإنذار الذي جددت فيه العارضة تذكيرها للمدعى عليه بأنها قد أصبحت هي المالكة للمحل التجاري بدل السيد عبد العزيز (ز.) كما

يتضح من الصفحة الأولى للإنذار.و أن المدعى عليه قد استجاب آنذاك للإنذار المذكور وعمد بتدخل من بعض الأطراف إلتسوية الواجبات الكرائية موضوع الإنذار وأن المدعى عليه يعلم قبلهذا الإنذار علم اليقين بأن المحل التجاري الذي يشغله قد انتقلت ملكيته للعارضة منذ شهر أكتوبر 2015، وأنه منذ ذلك التاريخ وهو يسلم الوجيبتالكرائية للسيدالحبيب (ت.) بصفته زوج العارضة وذلك إلى غاية متم أبريل 2023 ، بعدما أخبره هذا الأخير منذأكتوبر 2015 بأن زوجته قد اشترت المحل و ارفق مذكرته ب نسخة من الانذار مع محضر تبليغه و أصول الاشهادات أعلاه

وبناء على تعقيب دفاع المدعى عليه المدلى به بجلسة 30/1/2024 جاء فيه ان المدعى عليها زعمت ان العارض يعلم ان ملكية المحل التجاري قد انتقلت لها وان ما يؤكد ذلك هو الرسالة الإنذارية التي وجهتها للعارض بتاريخ 2021/9/30 ، وبأنها أصبحت هي المالكة الجديدة للمحل التجاري الا ان الرسالة الإنذارية التي توصل بها العارض بالتاريخ المذكور أعلاه لا تتوفر على نسخة من عقد البيع الذي بمقتضاه قد اشترت المحل التجاري من أخيها عبدالعزيز (ز.) ، والسؤال المطروح هو لماذا بقيت لمدة أزيد من ستة سنوات لم تبادر إلى إخبار العارض بهذه الواقعة ومطالبته بتجديد العقد بإعتبارها المالكة الجديدة هذا من جهة ومن ثانية لماذا ظل السيد (ز.) يستخلص الوجيبتالكرائية إلى غاية شهر 2023/09/30 ألا يعتبر هذا نوع من العبث واللامبالاة من جانب المدعى عليها وان العارض كان دائما ملتزم بأدائه للوجيبتالكرائية مع المالك القديم ولم يتماطل عناية شهر من الشهور المطالبة بها من طرف المدعى عليهاو التمس الحكم برد مزاعم المدعية و برفض الطلب .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به سواء من حيث الحكم بالأداء والإفراغ وبنى الحكم المطعون فيه حكمه على ان العارض "لئن تمسك المدعى عليه بكونه يؤدي واجبات الكراء للمدخل في الدعوى بإعتباره المالك السابق وانه لايعلم بإنتقال حوالة الحق لعدم تبليغه لامن طرف هذا الأخير ولا من طرف المشتري المدعية في النازلة فإن ذلك يفنده عدم إدلاؤه بمايثبت ادعاؤه بأداء الأكرية للمالك السابق بأية حجة اثباتا لحسن نيته وان علمه بكون المدعية أصبحت المالكة للمحل يؤكد الإنذار بالأداء والإفراغ الذي بعثته المدعية للمدعى عليه وتوصل به شخصيا بتاريخ 2021/9/30 "وان الأحكام يجب أن تكون معلة من الناحيتين الواقعية و القانونية و إلا كانت ،باطلة و أن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه تبعا للحثية المذكورة ينزل بمنزلة نقصان التعليل الموازي لانعدامه. ذلك أن المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه بالإستئناف لم تجب على الدفع المثارة من طرف العارض بخصوص صفة المستأنف عليها وكذلك والرسالة الإنذارية الأولى والثانية المجردة من أي وسيلة تثبت أنها فعلا هي المالكة الجديدة للمحل التجاري وهذا فيه خرقلمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية والفصل 971 من قانون الإلتزامات والعقود على اساس ان العارض تمسك بأن المستأنف عليها لم تدلي له بما يفيد تملكها للمحل التجاري، وان المحكمة لو بحثت في الدفع المذكور لتبين لها بأن المستأنف عليها لم ترفق رسائلها الإنذارية شهادة الملكية أو عقد البيع حتى يعلم العارض علم اليقين ان ملكية المحل إنتقلت اليها ووجهت المستأنف عليها رسالة إنذارية للعارض بتاريخ 2023/08/17 تطالبه فيها بالوجيبت الكرائية منذ فاتح ماي 2023 إلى متم غشت 2023 دون ان تثبت صفتها في تملك المحل التجاري ، من خلال تسليمه شهادة الملكية للمحل التجاري هذا من جهة ومن جهة ما يتعلق بالرسالة الإنذارية التي توصل بها العارض بتاريخ 2021/9/30 لم تكن مرفقة بما يثبت صفة المستأنف عليها في تملكها للمحل التجاري وبالتالي كان على محكمة المصدرة للحكم المطعون فيه بالإستئناف أن تأمر بإجراء بحث يحضره الأطراف وشهودهما والمدخل في الدعوى حتى تبني حكمها واقعا وقانونا وانه مادام أن الإستئناف له أثر ناشر للدعوى فإن العارض لازال يتمسك بوجود شهود ممن عاين واقعة أن العارض ظل يؤدي للمالك القديم للمحل التجاري ، وبأن تماطله عن ادائه للوجيبت الكرائية غير موجود ومن جهة أخرى، فإن العلاقة الكرائية تربط بين المكري السيد عبدالعزيز (ز.) والعارض السيد يوسف (خ.) ، وانه بمقتضى هذا العقد تم تحديد الوجيبت الكرائية في 2800 درهم شهريا ، كماصرح المكري انه تسلم مبلغ 30.000 كمسبق عن الوجيبت الكرائية كما هو مضمن بعقد الكراء الموجود بالملف وان المدعية على علم أن العلاقة الكرائية تربط بين العارض والمكري السيد عبدالعزيز (ز.) ولم تبادر إلى توجيه رسالة إخبارية للعارض من أجل تجديد العقد وبأنها اصبحت المالكة الجديدة للمحل وانه

برجوع المحكمة لعقد الكراء الذي يربط كل من العارض و السيد عبدالعزيز (ز.) أنه يحمل في بنوده مبلغ ضمانته للوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 30.000,00 درهموان المبلغ المطالب به من طرف المستأنف عليها بمقتضى الإنذار هو 13200,00 درهم بالإضافة إلى الزيادة الغير المبررة بحكم قضائي ومادام هناك وجود ضمانته للوجيبة الكرائية ، فإن حالة التماطل غير موجودة لاسيما ان العارض سبق قبل توصله بالإنذار المؤرخ بتاريخ 2023/08/17 ان طلب من المكريعبدالعزیز (ز.) أن يقتطع الوجيبة الكرائية من مبلغ الضمانبحضور مجموعة منالشهود وابدى المكري عبدالعزيز (ز.) قبول ذلك وان العرف جرى على أنه في حالة وجود الطرف المكثري فإنه من حقالمكري ان يرجع المبلغ الضمان ويقتطع مبلغ الوجيبة الكرائية ولاسيما في مثل هذه الحالة بإعتبار العارض يمارس نشاطا تجاريا بالمحل المكثري وهو معرض في بعض الأحيان للمشاكل مادية يستحيل معها الأداء ولئن كان قد ادى ما بذمته من مبالغ للمالك عبدالعزيز (ز.) وان العارض يسرد على سبيل المثال الإجتهد القضائي الصادر ضمن القرار عدد 2940 الصادر بتاريخ 29 يونيو 2010 في 2009/6/1/2949 تمسك المكثري بأن المبلغ المسلم للمكري كان من أجل ض ل ضمان أداء ان الكراء وانه طلب من المكري اقتطاع الوجيبة الكرائية الحالة من هذا المبلغ بعد له ضائقة مالية ، والمحكمة حين اعتبرت المبلغ المذكور لا علاقة له باستخلاص واجبات الكراء الحالة ، واعتبرت ان المكثري في حالة مطل وقضت بإفراغه من المحل المكثري يكون قرارها معلل تعليلا فاسدا ومعرضا بالتالي للنقض ، ملتصقا بقبول المقال الإستئنافي شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم من جديد برفض طلب المستأنف عليها واحتياطياالحكم بأجراء بحث بين الطرفين والشهود والمدخل في الدعوى.أرفق المقال ب: أصل نسخة تبليغية مرفقة بطي التبليغ.

و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة تعقيب مع مقال إضافي بواسطة نائبها بجلسة 10/06/2024 التي جاء فيها أنه بخصوص المذكرة الجوابية فإن مقال المستأنف تأسس على ادعائه عدم علمه بانتقال ملكية المحل للعارضة من جهة، وعلى كون الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 2.800,00 درهم فقط من جهة ثانية، وعلى أن الوجيبة الكرائية موضوع الدعوى يجب ان تقتطع من مبلغ الضمانة من جهة ثالثة وأنه بخصوص الادعاء بعدم العلم بانتقال ملكية المحل للعارضة، فإن هذا الادعاء لا اساس له من الصحة، ويكذبه سبقيته توصل المستأنف بتاريخ 2021/09/30 بانذار موجه اليه من قبل العارضة قصد حثه على اداء الوجيبات الكرائية المتخلذة بذمته لفائدتها، وهي الواقعة التي اخفاها علممحكمة الدرجة الأولى قبل ادلاء العارضة بنسخة من هذا الإنذار ، ليعود الآن بالادعاء بأن هذا الإنذار كان غير مرفق بشهادة الملكية وأنه على فرض التسليم بهذا الادعاء فإن المستأنف لم يدل بما يفيد أنه كان يسلم المالكالسابق الوجيبات الكرائية موضوع الدعوى وايضا ما قلبها وحيث ان المستأنف يتمسك بادعاءات باطلة، وان حقيقة الامر انه ظل يسلم العارضة الوجيبات الكرائية منذ تاريخ شرائها للمحل الى غاية المدة موضوع الدعوى الحالية وأنه تبعا لذلك يكون الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب بهذا الخصوص، مما يتعين معه الحكم بتأييده وأنه بخصوص مبلغ السومة الكرائية ، فإن ادعاء المستأنف لا اساس له وأن هذا المبلغ محدد في 3.000,00 درهم، وما يؤكد ذلك أن المستأنف لم ينازع في ذلك خلالالمرحلة الابتدائية وأنه بخصوص اقتطاع الوجيبة الكرائية موضوع التماطل من مبلغ الضمانة، فإن المستأنف لم يطلب ذلك من العارضة بعد توصله بالانذار موضوع الدعوى. وحيث أنه في غياب اي بند اتفاقي يخول العارضة ذلك، وفي ظل عدم ادلاء المستأنف بما يفيد أنه طالب العارضة بذلك، فان التماطل يبقى ثابتا في حقه وبخصوص المقال الإضافي فإنه قد تخلذ بذمة المستأنف واجبات الكراء بخصوص المدة اللاحقة عن تلك المحكوم بها ابتدائيا، ويتعلق الأمر بالمدة من 2023/10/01 الى غاية 2024/06/30 وجب عنها مبلغ اجالي قدره 27.000,00 درهم وذلك بحسب سومة شهرية قدرها 3.000,00 درهم وان التماطل في اداء هذا المبلغ يجعل العارض محقا في طلب تعويض عن ذلك قدره3.000,00 درهم ، ملتصقا في المذكرة الجوابية التصريح بعدم قبول الاستئناف وموضوعا رد جميع دفعات المستأنف والحكم بتأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنف الصائر وفي المقال الإضافيقبوله شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف السيد يوسف (خ.) بأدائه لفائدة العارضة السيدة الهام (ز.) مبلغ 27.000,00 درهم عن الوجبات الكرائية بخصوص المدة من 2023/10/01 الى غاية 2024/06/30 وبأدائه مبلغ 3.000,00 درهم كتعويض عن التماطل والكل مع الفوائد القانونيةمن تاريخ الطلب مع تحميله الصائر. تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 01/07/2024، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المَلْف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 15/07/2024

## التعليل

– من حيث الاستئناف: حيث أسس المستأنف استئنافه على ما سطر أعلاه من أسباب، في حين دفعت المستأنف عليها بالدفوع المشار إليها صدره.

وحيث ان المحكمة بجوعها الى وثائق الملف ثبت لها بان علاقة كرائية تربط المستأنف والمستأنف عليها ادعت هذه الأخيرة ان سومة الكرائية هي 3300 درهم وفي الإنذار أساسا الدعوى ادعت انها 3000 درهم وهي التي قضت بها محكمة البداية، في حين المستأنف نازع بان السومة هي فقط 2800 درهم خلافا لما قضت به محكمة البداية، في حين ان عقد الكراء المرفق بالمقال الافتتاحي للدعوى الذي يربط المستأنف والمالك القديم للمحل المكترى نص على ان السومة الكرائية محددة في 2800 درهم، وطالما ان المستأنف عليها هي خلف خاص للمالك السابق بعد شراءها للعقار المستخرج منه المحل المكترى من طرف المستأنف وامام عدم ادلائها بما يثبت الزيادة في السومة الكرائية كما تدعي سواء واقعا او قضاء فان السومة الكرائية تبقى محددة في مبلغ 2800 درهم .

وحيث ان امام عدم ادلاء المستأنف بمقبول يثبت أدائه للوجيبة الكرائية للمالك السابق وتمسكه بوجود شهود على ذلك لا يسعفه للقول ببراءة ذمته من الوجيبة المطالب بها ، ان طبقا لمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع فان الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها ان تنشئ او تنقل او تعدل او تنهي الالتزامات او الحقوق والتي يتجاوز مبلغها اة قيمتها 10.000 درهم لا يجوز اثباتها بشهادة الشهود ويلزم ان تحرر بها حجة رسمية او عرفية ، واذا اقتضى الحال ان تعد بشكل الكتروني او توجه بطريقة الكترونية، ولما كان المبلغ المطالب به من قبل المستأنف عليها بمقتضى الإنذار الموجه للمستأنف يفوق 10.000 درهم ولم يستطع اثبات براءة ذمته بما يفرضه الفصل 443 ق ل ع، فانه لا مجال للإجراء بحث في الملف والاستماع للشهود طبقا لمقتضيات نفس الفصل، ويتعين رد ما أثاره بهذا الخصوص وهو ما سارت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 598/2 بتاريخ 01/09/2022 ملف تجاري عدد 212/3/2/2021 غير منشور.

وحيث ان الإنذار الموجه الى المستأنف سابقا بتاريخ 30/09/2021 والذي اشعرته المستأنف عليها بكونها المالكة الجديدة للمحل المكترى من طرفه من مالكة السابق الذي فوته لها عن طريق البيع يعد تبليغ بحوالة الحق، وامام عدم اثباته ما ادعاه من ادائه الوجيبة الكرائية بين يدي المالك السابق تكون ذمته عامرة بها ومطله ثابت بعد توصله القانوني بالإنذار أساس الدعوى بتاريخ 17/08/2023، ويكون الحكم المطعون فيه صائبا لما قضى بافراغه من المحل المكترى.

وحيث انه امام ثبوت كون السومة الكرائية هي 2800 درهم وليس 3000 درهم كما ذهب اليه الحكم المطعون فيه، ويتعين معه تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 14.000,00 درهم بحسب سومة 2800 درهم ، وجعل الصائر بالنسبة.

– من حيث المقال الإضافي:

حيث التمسست المستأنف عليها الحكم على المستأنف بأدائه لها واجبات الكراء عن المدة من 01/10/2023 الى متم يونيو 2024

و حيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث انه و فيما يخص واجبات الكراء فان المكتري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة و انه وبالنظر لكونه ليس بالملف ما يفيد أداء الواجبات المطالب بها فانه يتعين الحكم على المستأنف بالأداء عن المدة من 01/10/2023 الى متم يونيو 2024 بحسب مشاهرة قدرها 2800 درهم وجب فيها مبلغ 25.200,00 درهم

وحيث ان المطل غير ثابت في حق المستأنف عن المدة المطالب بها، مما يكون معه طلب الحكم عليه بادائه تعويض عنه غير وتقع في محله ويتعين رفضه.

وحيث طالما ان الاكراه البدني وسيلة لجبر المدين على أداء ما بذمته يكون طلب بشانه مؤسس ويتعين الاستجابة له وفق الوارد في منطوق القرار.

وحيث ان باقي الطلبات غير مبررة مما يتعين رفضها.

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف والمقال الإضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 14.000,00 درهم بحسب سومة 2800 درهم ، وجعل الصائر بالنسبة.

– في المقال الإضافي: بأداء المستأنف يوسف (خ.) لفائدة المستأنف عليها مبلغ (25.200,00 درهم) واجب كراء المدة من 01/10/2023 الى متم يونيو 2024 ، مع الاكراه في الأدنى، ورفض باقي الطلبات، وتحميله الصائر بالنسبة.