

**Bail commercial : la force
obligatoire du contrat fait
obstacle à la reconnaissance
d'une clause de solidarité non
expressément stipulée (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68689	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1158
Date de décision 20200311	N° de dossier 2019/8206/5423	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Taxe d'édilité, Résiliation du bail, Réforme partielle du jugement, Loyer, Interprétation du contrat, Force obligatoire du contrat, Eviction, Défaut de paiement, Clause de solidarité, Charges locatives, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine l'étendue des obligations du preneur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation et condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs calculés sur la seule fraction du local objet du contrat.

L'appelant principal soutenait l'existence d'une clause de solidarité obligeant le preneur à payer le loyer de la totalité des locaux après le départ d'un autre locataire, tandis que l'appelant incident contestait le manquement lui-même. La cour écarte le moyen tiré de la solidarité, retenant qu'en l'absence de stipulation expresse, le contrat fait la loi des parties en application de l'article 230 du code des obligations et des contrats.

Elle constate que le preneur n'a pas purgé sa dette dans le délai de la mise en demeure et que l'offre réelle, tardive et partielle, ne pouvait éteindre l'obligation, justifiant ainsi la résiliation. La cour reconnaît en revanche la qualité du bailleur pour réclamer les charges de syndic et la taxe d'édilité dès lors que le contrat le prévoit expressément.

En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme partiellement le jugement sur le quantum de la taxe d'édilité, fait droit aux demandes additionnelles du bailleur pour les loyers échus en cours d'instance et confirme pour le surplus la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 22/10/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/09/2019 تحت عدد 2139 ملف عدد 2664/8207/2019 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها شركة (ف. م.) لفائدة المدعي احمد (ع.) مبلغ 33000 درهم المتبقي من واجبات كراء المدة من دجنبر 2018 الى شتنبر 2019 ومبلغ 16500 درهم وأجب ضريبة النضافة عن سنوات 2017-2018 وتسعة اشهر من سنة 2019 ومبلغ 5610 درهم واجبات السنديك عن المدة من يناير 2017 الى شتنبر 2019 ومبلغ 2500 درهم تعويض عن التماطل وافراغها من المحل المكترى والذي هو ثلثي الشقة [العنوان] الرباط موضوع العقد المؤرخ في 03/06/2016 وتحميلها الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وضريبة النضافة واجبات السنديك فقط ورفض الباقي.

حيث انه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعن

وحيث قدم الاستئناف الاصلي وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

وحيث قدم الاستئناف الفرعي والطلبين الإضافيين وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا الامر الذي يتعين معه التصريح بقبولها

وحيث انه فيما يخص المطالبة بإدخال شركة (ر. د.) في الدعوى , فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح انها لم تكن طرفا في الحكم المطعون فيه , هذا فضلا عن كون الدعوى مؤسسة على عقد الكراء الرابط بين المستأنف اصليا والمستأنفة فرعيا والذي لا تعتبر المدخلة في الدعوى طرفا فيه. وبالتالي فإنه لا مبرر لإدخالها في الدعوى خلال المرحلة الاستئنافية الامر الذي يتعين معه التصريح بعدم قبول مقال الادخال

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/07/2019 والذي يعرض فيه انه يكري المدعى عليها ثلثي الشقة [العنوان] الرباط بسومة شهرية قدرها 6000 درهم بينما تستغل شركة (ر. د.) الثلث الباقي بسومة شهرية قدرها 3000 درهم، كما التزمت المدعى عليها بأداء كامل السومة بالتضامن للمحل المذكور أي 9000 درهم في حالة تخلي احدى الشركتين او فسخها للعقد وهو ما تم فعلا من طرف شركة (ر. د.) التي تخلت عن الكراء منذ 31/12/2018 . وقد تخلت المدعى عليها عن أداء واجبات الكراء وضريبة النضافة عن المحل المتعاقد بخصوصه ابتداء من دجنبر 2018 الى يونيو 2019 وجب فيها مبلغ 63000 درهم إضافة الى مبلغ 36000 درهم مقابل ضريبة النضافة عن ثلاث سنوات الأخيرة ومبلغ 6120 درهم مقابل واجبات السنديك وبتاريخ 21/06/2019 وجه اليها العارض إنذارا يشعرها فيه انه تم فسخ عقد كراء شركة (ر. د.) التي كانت تستغل ثلث الشقة وفي اطار التضامن المنصوص عليه في العقد الى حين تسليم ثلث الشقة وافراغها فانذرها

ثانية من أجل الأداء توصلت به بتاريخ 17/06/2019 مانحا إياها أجل 15 يوما من أجل الأداء وقد توصل العارض من المدعى عليها بمبلغ 27000 درهم مع تسجيل تحفظه بخصوص المبلغ المعروض ان بذمة المدعى عليها ما مجموعه 105120 درهم لأجله يلتزم الحكم على المدعى عليها بأدائها له مبلغ 78120 درهم المبلغ المتبقي من الواجبات المطالب بها بعد خصم مبلغ 27000 درهم المؤدى له وفق ما اشير اليه أعلاه ومبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من العين المكتراة بجميع مرافقها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم النفاذ المعجل وبتمويلها المصاريف.

وارفق المقال بالوثائق التالية: صورة من عقد كراء، صورة من محضر تبليغ انذار، صورة من عقد كراء ثان وعقد فسخه ورسالة اشعار.

وبناء على المقال الإضافي المدلى به من طرف المدعي بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 07/09/2019 والذي جاء فيه ان عقد الكراء نص على ان السومة الكرائية ستعرف زيادة بنسبة 10 بالمائة ابتداء من 01/06/2019 وقد ترتبت بذمة المدعى عليها إضافة الى ما ورد بالمقال الافتتاحي واجبات كراء الشهور من يوليوز 2019 الى شتنبر 2019 وجب فيها مبلغ 29700 درهم بسومة شهرية قدرها 9900 درهم ومبلغ 900 درهم الفرق بين السومتين القديمة والجديدة عن شهر يونيو 2019 المطلوب ضمن المقال الافتتاحي كما ترتب بذمتها أيضا مبلغ 2970 درهم عن ضريبة النظافة ومبلغ 510 درهم واجب السنديك ملتصا بالحكم له بالمبالغ أعلاه.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه المستأنف و جاء في أسباب استئنائه :

عدم اعتبار المحكمة لشرط التضامن: ذلك ان العقد الرابط بين العارض وشركة (ف. م.) المكترية لثلاثي العين المكتراة وشركة (ر. د.) المنجز بنفس تاريخ عقود الكراء أي 03/06/2016 والمتعلق بالتضامن بين الشركتين في أداء واجبات الكراء وغيرها من التحملات التي يتخلف عنها احد الطرفين. وانه بعد فسخ العقد الرابط بين العارض وبين شركة (ر. د.) أصبحت الشركة المستغلة لثلاثي المحل ملزمة بمقتضى عقد التضامن بأداء كامل السومة الكرائية للمحل والمحددة في مبلغ 9000 درهم شهريا إضافة الى باقي التحملات. وان المحكمة قضت فقط على المستأنف عليها بأداء الكراء المتخلد بذمتها دون باقي السومة الكرائية، غير معتمدة بشروط العقد التضامني. وان ما يؤكد التزام المستأنف عليها بكامل السومة الكرائية هو عرضها العيني المنجز بواسطة المفوض القضائي الذي عرض مبلغ 27000 درهم الممثل لكراء ثلاثة اشهر. على أساس سومة قدرها 9000 درهم . ولذلك فالعارض محق في المطالبة من تمكينه من باقي السومة الكرائية غير المحكوم بها والمحددة في مبلغ 30000 درهم الفرق بين السومة المحكوم بها والمتبقية عن 10 أشهر. من دجنبر 2018 الى شتنبر 2019 .

وان العارض تقدم بطلب أداء ضريبة النظافة لمدة اربع سنوات من 01/06/2016 الى 01/06/2019 وجب فيها مبلغ 36000 درهم أي بمبلغ شهر كرائي عن كل سنة , بينما قضت المحكمة فقط بمبلغ 16500 درهم مما يكون محق في الفرق الغير محكوم به وهو مبلغ 19500 درهم

بخصوص المبالغ الكرائية الجديدة : فقد ترتب بذمة المستأنف عليها مبالغ كرائية عن شهر أكتوبر 2019 وقدرها 9000 درهم إضافة الى مبلغ 750 درهم عن ضريبة النظافة ومبلغ 170 درهم واجب السنديك, كما انه التمس شمول الحكم بالافراغ بغرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير , ملتصا استدراك الحكم وتحديد غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير.

ملتصا الغاء الحكم الابتدائي جزئيا وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بأدائها للعارض مبلغ 30000 درهم الفرق بين السومة المحكوم بها والمتبقية عن عشرة اشهر من دجنبر 2018 الى شتنبر 2019 والحكم عليها بأداء مبلغ 19500 درهم الفرق غير المحكوم به عن ضريبة النظافة, والحكم عليها بأداء واجب كراء شهر أكتوبر 2019 وقدره 9000 درهم إضافة الى مبلغ 750 درهم واجب ضريبة النظافة, ومبلغ 170 درهم واجب السنديك والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميل المستأنف عليها الصائر

مدليا بنسخة من الحكم الابتدائي

وبناء على الطلب الإضافي المؤدى عنه بتاريخ 07/01/2020 والمدلى به من طرف المستأنف بواسطة دفاعه والذي جاء فيه انه ترتبت بذمة المستأنف عليها واجبات جديدة عن المدة من نونبر 2019 الى غاية يناير من سنة 2020 وجب فيها مبلغ 27000 درهم عن الكراء ومبلغ 2700 درهم عن ضريبة النظافة إضافة الى مبلغ 510 درهم عن واجبات السنديك , ملتصقا بالحكم عليها بأداء المبالغ المذكورة.

وبناء على جواب المستأنف عليها مع الاستئناف الفرعي وطلب ادخال الغير المؤدى عنهما بتاريخ 27/01/2020 والذي جاء فيه ان الحكم صدر غيابيا في حق العارضة دون مراعاة حقها في الدفاع, وان الحكم لم يبلغ للعارضة وبذلك فالطعن بالاستئناف الفرعي مقبول, كما ان طلب الادخال مبرر لكون المدخلة لم يسبق لها أداء واجبات الكراء ولكون تنازلها عن الكراء استعمل في المرحلة الابتدائية .

وبخصوص وسائل الطعن :

فإن الحكم المطعون فيه خرق القانون وذلك بإصدار حكمين مختلفين في نفس النازلة وبين نفس الأطراف ومن طرف نفس القاضية المقررة, والحال انه كان يتوجب انذار العارضة بوجود مسطرتين مختلفتين في نفس الموضوع وبين نفس الطرفين, كما انه كان بإمكان القاضية المقررة ان تأمر تلقائيا بضم الملفين قبل البت فيهما. وان القاضية المقررة لما علمت بوجود حكم بات صادر عنها كان عليها التخلي عن الملف الثاني لهيئة أخرى, اذ لا يجوز لنفس الهيئة الحكم في نفس النازلة وبين نفس الأطراف. وبذلك فالحكم المطعون فيه خرق الفصل 4 من ق م م

وبخصوص انعدام التعليل, فقد صدر الحكم غيابيا في حق العارضة واعتمد في تعليقه رواية المستأنف الأصلي, ودون انذار العارضة بوجود مسطرتين في نفس الموضوع ونفس الأطراف , لذلك يتعين الغاؤه.

وبخصوص خرق مبدأ التواجية , فالاصل في الاحكام ان تكون حضورية للطرفين وان الحكم صدر غيابيا وان المحكمة لم تنذر العارضة بوجود هذه المسطرة . والحكم بخرقه لهذا المبدأ يكون معرضا للإلغاء.

وبخصوص خرق مقتضيات القانون رقم 16/49 فإنه يحصر أسباب الافراغ بدون تعويض في المادة 8 منه , والعارضة توصلت بإنذارين من المستأنف الأصلي الأول في 17/06/2019 والثاني في 21/06/2019 , والعارضة سلكت مسطرة العرض والايديع داخل الاجل فعرضت السيدة المفوضة القضائية بمبالغ الكراء في يوم 03/07/2019 وانتقل المطلوب في الطعن الى مكتبها يطالب بالمبالغ يوم 04/07/2019 كما هو ثابت من المحضر. وان المطعون ضده كان يتوصل بجميع واجبات الكراء والمحددة في مبلغ 9000 درهم داخل الاجال اما مباشرة واما بواسطة تحويلات بنكية في حسابه كما يتبين من خلال الوصولات ووصولات التحويل البنكي. وبذلك فالتماطل منتفي .

وبخصوص الجواب عن الاستئناف الأصلي: فإن الدعوى الاصلية في النازلة غير قانونية لانعدام الصفة ويتعين عدم قبولها, وبخصوص واجبات السنديك فالمستأنف الأصلي لا صفة له في المطالبة بها, لان وكيل الاتحاد هو المخول للمطالبة بها, كما انه غير مخول قانونا لتحصيل ضريبة النظافة.

وفي الموضوع: فقد سبق للمستأنف الأصلي ان طلب من العارضة افراغ المحل من اجل استعماله تجاريا من طرف احدى قريباته مقابل تعويض متفق عليه من الطرفين الا انه لم يف بالمبلغ ورفض التوصل بالكراء منذ مارس 2019 مما يجعل السبب الأصلي هو الافراغ للاستعمال الشخصي.

وقد توصلت العارضة بإنذارين من اجل أداء الكراء والافراغ بتاريخ 17/06/2019 و بتاريخ 21/06/2019 وذلك بعد امتناعه عن التوصل بالواجبات الكرائية لمدة ثلاثة اشهر قبل التوصل بالانذار, وذلك من اجل خلق التماطل لطلب الافراغ والتخلص من سلوك مسطرة الافراغ للاستعمال الشخصي, وقد ضمن انذاره مبالغ خيالية لا وجود لها . فالعارضة تؤدي مبلغ 150 درهم لحارس العمارة لعدم وجود اتحاد

الملاك كما انها كانت تؤدي واجبات النظافة كلما توصلت بها, وقد سلكت العارضة مسطرة العرض العيني لواجبات الكراء والتي رفضها في البداية ثم قبل بها, وبذلك فقد ابرأت ذمتها من واجبات الكراء . وان تمسك المستأنف الأصلي بالكراء الجزئي ابتداءيا ثم التراجع عنه والمطالبة بواجبات الكراء كاملة استئنافيا يثبت سوء نيته. وان العارضة ومنذ ابرام عقد الكراء وهي تؤدي واجبات الكراء كاملة والمحددة في مبلغ 9000 درهم شهريا وهو ما تثبته الوصولات المدلى بها كما انه توصل من المفوضة القضائية بواجبات الكراء كاملة مما يثبت قيام العلاقة الكرائية عن كل أجزاء العين المكراة. وان العارضة أنشأت أصلا تجاريا بالعين المكراة , وانه يتبين من النموذج 7 ان العارضة هي الحائزة على المحل المكترى بمفردها وبذلك فطلب الافراغ مستحيل, وان توجيه الانذارين للعارضة إقرار قضائي بوجود العلاقة الكرائية مع طرف واحد هو العارضة. وان الشركة التي تزعم كراء ثلث المحل لا تتوفر فيها شروط مدة السنتين المنصوص عليها قانونا. وان هدف المستأنف الأصلي هو الاضرار بحقوق العارضة

ملتمسا عدم قبول الطعن الأصلي وقبول الاستئناف الفرعي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب الأصلي والحكم بتجديد الكراء ورفض طلبات المستأنف الأصلي والحكم بإجراء خبرة من اجل تمتيع العارض بطلب التعويض عن الافراغ للاستعمال الشخصي وتحميل المستأنف الأصلي الصائر.

مدليا بنسخة من محضر العرض العيني ونسخة حكم وانذارين وامر بالعرض ومحضر العرض والنظام الأساسي ونموذج 7 وصور ووصلات الكراء ووصلات بنكية

وبناء على تعقيب نائب المستأنف الأصلي والذي جاء فيه ان المستأنف عليها توصلت توصل قانونيا وتخلفت وبالتالي كان يتعين وصف الحكم انه بمثابة حضوري, وبخصوص طلب الادخال فالشركة المطلوب إدخالها لا علاقة لها بالحكم موضوع الاستئناف لكونها يربطها بالعارض عقد مستقل عن العقد الذي يربطه بالمستأنف عليها اصليا. وان الحكم الصادر في الملف عدد2664/8207/2019 يتعلق بالعقد الكرائي الخاص بثلاثي الشقة موضوع الافراغ والذي يربط العارض بالمستأنف عليها اصليا مما لا صفة للمدخلة في الاستئناف, خاصة وانها فسخت عقد الكراء الخاص بها والمتعلق بثلاث الشقة ابتداء من 31/12/2018 وسلمت مفاتيحه للمنوب عنه. كما انها لم يتم إدخالها ابتداءيا في الدعوى ولا يمكن القيام بذلك لأول مرة امام محكمة الاستئناف ويتعين عدم قبول ادخال الغير في الدعوى.

وبخصوص الاستئناف الفرعي فقد تمسكت المستأنفة بكون المحكمة أصدرت حكمتين مختلفتين في نفس النازلة وبين نفس الأطراف ومن طرف نفس القاضية, وان الحكم موضوع الاستئناف يتعلق بثلاثي الشقة موضوع عقد الكراء الذي يربط العارض بشركة (ف. م.) بينما الحكم الثاني الصادر في الملف عدد2663/8207/2019 يتعلق باحتلال المستأنفة فرعيا لثلاث الشقة التي كانت موضوع عقد كراء يربط العارض بشركة (ر. د.) والذي تخلت عنه بعد فسخ العلاقة الكرائية حبيا. مما اضطر العارض الى تقديم دعوى افراغ ثلاث الشقة للاحتلال. وانه لا وجود لوحدة الأطراف ولا الموضوع, وان الحكم صدر بعد تبليغ الاستدعاء للمستأنفة فرعيا وتوصلها بتاريخ 11/07/2019 وتم الادلاء بشهادة التسليم بتاريخ 23/07/2019 . الا انها فضلت عدم الحضور وعدم الجواب فعن أي حضورية تتحدث.

وان المستأنف عليها توصلت بالانذار بتاريخ 17/06/2019 ولم تقم بعرض الكراء الا بتاريخ 04/07/2019 مما تكون قد تجاوزت الاجل المحدد في الإنذار , كما ان المبلغ المعروض يقل عن المبلغ

المطالب به, ان طال العارض بمبلغ 105.120,00 درهم بينما اقتصر العرض على مبلغ 27000,00 درهم , وبذلك فالتماطل ثابت. اما بخصوص التمسك بكونها صاحبة اصل تجاري على كامل الشقة فإنها لم تكتري سوى ثلثها بمقتضى عقد كتابي صريح, كما ان موضوع الدعوى هو أداء الكراء في اجله. ملتمسا عدم قبول مقال ادخال الغير في الدعوى ورفض الاستئناف الفرعي

مدليا بنسخة محضر عرض عيني ومذكرة الادلاء بشهادة التسليم

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 04/03/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020

حيث بسط الطاعن اوجه استئنافه المعروضة أعلاه.

وحيث انه فيما يخص تمسك المستأنف بكون عقد الكراء الرابط بينه وبين المستأنف عليها يتضمن شرط التضامن في اداء واجبات الكراء بخصوص ثلث العين المكراة لشركة (ر. د.) , فإنه بالاطلاع على العقد الرابط بين الطرفين والذي يتضمن الاتفاق على كراء ثلثي العين المكراة للمستأنف عليها شركة (ف. م.) , يتضح انه تضمن تحديد واجب كراء الثلثين في مبلغ 6000 درهم, وانه بالاطلاع على بنود العقد يتضح انه لا تتضمن اي التزام بأداء واجب كراء الثلث الاخر من العين المكراة , كما انه لا وجود لأي بند يتعلق بالتضامن في ادائه, وان السومة المتفق عليها بين الطرفين محددة في مبلغ 6000 درهم , وانه طبقا للفصل 230 من قلع فالعقد شريعة المتعاقدين ويتعين رد ما تمسك به بخصوص التضامن.

وحيث انه فيما يخص تمسك المستأنف بكون المستأنف عليها قامت بعرض مبلغ 27000 درهم الممثل لواجب كراء ثلاثة اشهر على اساس السومة الكاملة مما يؤكد التزامها بها كاملة , فإنه دفع مردود على اعتبار ان بنود العقد واضحة ولا تتضمن اي شرط يتعلق بالتضامن , كما ان الكراء تم بشكل مستقل لكل شركة , وبالتالي لا يمكن اعمال التضامن, خاصة وان المستأنف عليها وحين اعدامها على اداء مبلغ 27000 درهم باعتباره ممثلا لقيمة كراء ثلاثة اشهر , فإنها تمسكت بكونها تكتري كامل الشقة , علما ان واجبات الكراء المذكورة لا تمثل قيمة الكراء المطلوب في الانذار والموازي لقيمة ثلثي الشقة. وانه علاوة على ذلك فقد تبين للمحكمة من خلال نسخة الحكم المدلى بها من طرف المستأنف عليها ان المستأنف استصدر حكما تحت عدد 3616 بتاريخ 22/10/2019 ملف 2663/8207/2019 قد قضى بإفراغ المستأنف عليها من ثلث الشقة الذي كانت تشغله شركة (ر. د.) بعدما قام بفسخ عقد الكراء الذي كان يربطه بهذه الاخيرة رضائيا. الامر الذي يكون ما تمسك به بخصوص التزام المستأنف عليها بأداء واجب الكراء على اساس سومة 9000 درهم شهريا غير مؤسس ويتعين التصريح برده . ويكون الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب فيما قضى به من اداء واجبات الكراء على اساس سومة 6000 درهم شهريا ويتعين تأييده

وحيث انه فيما يخص تمسك المستأنف عليها بانعدام صفة المستأنف في المطالبة بواجبات الضريبة وواجبات السنديك لكون المشرع حدد الجهات المكلفة باستخلاصها , فإن عقد الكراء الرابط بين الطرفين تضمن اتفاقهما على اداء واجبات الضريبة وواجبات السنديك من طرف المكاترية لفائدة المكري والذي يبقى ملزما بها اتجاه الجهات المعنية بها , وبالتالي فالصفة ثابتة من خلال العقد المدلى به. اما فيما يتعلق بتمسكها بكون واجبات الكراء مؤداة فإنها لم تدل بما يفيد اداء الواجبات المطلوبة , وان المبلغ المعروض لا يشمل واجبات الكراء بكاملها.

وحيث انه بخصوص تمسك المستأنف عليها بكونها ومنذ بداية عقد الكراء كانت تؤدي واجبات الكراء على اساس السومة بكاملها والمحددة في 9000 درهم , فإنه بالاطلاع على عقد الكراء يتضح ان السومة المتفق عليها والمقابلة لكراء ثلثي الشقة هي 6000 درهم وان وثائق الملف تخلو مما يفيد الاتفاق على تمديد الكراء ليشمل الثلث الاخر خاصة وانه كان موضوع عقد كراء مستقل لشركة اخرى وهو العقد الذي تم فسخه رضائيا بين طرفيه, وبالتالي فالادلاء بصور وصولات كراء تحمل مبلغ 9000 درهم ليس من شأنها تغيير موضوع العقد. اما ما تمسكت به المستأنف عليها من حيازتها للمحل بكامله وتأسيس اصل تجاري به فهي معطيات ليس من شأنها تغيير موضوع عقد الكراء والمحل الذي انصب عليه , في غياب الاتفاق الصريح على ذلك , وبالتالي فما تمسكت به يعتبر مردودا.

وحيث انه فيما يخص تمسك المستأنف بكونه التمس اداء واجبات النظافة عن اربع سنوات , فإنه بالاطلاع على الفصل 1 من عقد الكراء يتضح انه تم تحديد تاريخ سريانه ابتداء من 01/06/2016 وبذلك فالمستأنف يكون محقا في واجبات النظافة عن اربع سنوات على اساس واجب كراء شهر من كل سنة , وانه اعتبارا لكون السومة المتفق عليها بين الطرفين محددة في 6000 درهم , الامر الذي يتعين مع تعديل الحكم فيما قضى به بخصوص واجبات النظافة ورفع المبلغ المحكوم به عنها الى 24000 درهم

وحيث انه فيما يخص المطالبة بتحديد غرامة تهديدية عن الافراغ قدرها 1000 درهم, فإن الامر لا يتعلق بتنفيذ التزام يتوقف على ضرورة تدخل المحكوم عليه شخصيا لتنفيذه , وانما يتعلق بالافراغ الذي حدد له المشرع الوسائل القانونية التي يمكن اللجوء اليها لتنفيذه , وخاصة استعمال القوة العمومية , لذلك يكون طلب تحديد الغرامة التهديدية غير مبرر ويتعين رفضه

وحيث ان الصائر يتحملة الطرفان بالنسبة

في الاستئناف الفرعي :

حيث عرضت الطاعنة اوجه استئنافها المبسطة اعلاه

وحيث انه بخصوص التمسك بخرق القانون بإصدار حكمين مختلفين في نفس النازلة وبين نفس الاطراف ومن طرف نفس القاضية المقررة, فإنه بالاطلاع على الحكمين المحتج بهما يتضح ان موضوعهما وسببهما مختلفان, ذلك ان الحكم عدد 3616 بتاريخ 22/10/2019 ملف 2663/8207/2019 يتعلق بإفراغ المستأنفة فرعيا من ثلث الشقة الذي ليس موضوع الكراء وعلى اساس الاحتلال , في حين ان الحكم المستأنف يتعلق بالمصادقة على الانذار للتماطل في اداء واجبات الكراء. اما التمسك بوجود انذار المستأنفة فرعيا بوجود مسطرتين, فقد تم استدعاؤها وابدت اوجه دفاعها في الملف عدد 2663/8207/2019 , في حين توصلت بالاستدعاء في الملف عدد 2664/8207/2019 وتخلفت عن الحضور ولم تدل بأي جواب , اما مسألة ضم الملفين ففضلا عن عدم تقديم اي طلب بذلك , فشروط الضم غير متوفرة لاختلاف موضوع وسبب الطلبين . اما التمسك بخرق الفصل 4 من م ق م فإنه لا مجال لتطبيقه في النازلة طالما انه يتعلق بمنع القاضي من نظر قضية في طور الاستئناف او النقض بعد ما سبق له ان نظر فيها امام محكمة ادنى درجة , وبذلك يكون ما تمسكت به المستأنفة فرعيا مردود بهذا الخصوص.

وحيث انه بخصوص تمسك المستأنفة فرعيا بخرق مقتضيات القانون رقم 16/49 المنظم للكراء التجاري لكون واقعة التماطل منتفية , فإنه دفع مردود على اعتبار ان التماطل ثابت لغياب الادلاء بما يفيد اداء كامل واجبات الكراء المطلوبة في الانذار , هذا فضلا عن كون المستأنفة لم تبين اوجه الخرق للقانون المذكور.

وحيث ان الصائر يتحملة الطرفان بالنسبة

في الطلبين الاضافيين:

حيث التمس المستأنف اصليا بمقتضى طلبيه الاضافيين الحكم بواجبات الكراء والنظافة واجبات السنديك عن المدة من اكتوبر 2019 الى يناير 2020 , وانه خلافا لما تمسك به المستأنف من كون السومة الشهرية محددة في مبلغ 9000 درهم فإن العبرة بما ضمن بعقد الكراء وبالتالي فالسومة المتفق عليها شهريا هي 6000 درهم, وانه في غياب الادلاء بما يفيد الاداء , فإنه يتعين الحكم على المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من اكتوبر 2019 الى يناير 2020 والتي وجب فيها مبلغ 24000,00 درهم , وبخصوص واجبات النظافة فقد تضمن عقد الكراء الاتفاق على ادائها على اساس واجب كراء شهر عن كل سنة, الامر الذي يتعين معه الحكم على المستأنف عليها بأداء مبلغ 1500 درهم , وبخصوص واجبات السنديك فإن عقد الكراء تضمن الاتفاق على تحديدها في مبلغ 170 درهم شهريا الامر الذي يتعين معه الحكم على المستأنف عليها بأداء مبلغ 680 درهم

وحيث ان الصائر تتحملة المستأنف عليها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا , علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف الأصلي والفرعي والطلبين الإضافيين وعدم قبول مقال ادخال الغير في الدعوى

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بخصوص واجبات النظافة بالرفع من المبلغ المحكوم به الى 24000 درهم وجعل الصائر بالنسبة

في الطلبين الاضافيين: بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنف واجبات الكراء عن المدة من اكتوبر 2019 الى يناير 2020 والتي وجب فيها مبلغ 24000,00 درهم وواجبات النظافة عن نفس المدة وقدرها 1500 درهم اضافة الى واجبات السنديك عن نفس المدة وقدرها 680 درهم وتحميلها الصائر