

**Bail commercial : la mise en demeure de payer le loyer dans le délai légal suffit pour obtenir la résiliation du bail sans qu'un second préavis d'éviction soit nécessaire (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 60967	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3057
<b>Date de décision</b> 20230509	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/5764	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Non-paiement de loyer, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Expulsion du preneur, Dépôt de garantie, Délai de 15 jours, Défaut de paiement, Covid-19, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 se prononce sur la validité du commandement de payer et les effets de la crise sanitaire sur les obligations du preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en résiliant le contrat et en ordonnant l'expulsion. L'appelant soutenait l'irrégularité du commandement unique visant le paiement et l'éviction, et invoquait la force majeure pour justifier le non-paiement durant la période de confinement. La cour écarte ce moyen en retenant que la loi n° 49.16 n'impose pas la délivrance de deux actes distincts et qu'un seul commandement mentionnant le délai de paiement sous peine de résiliation est suffisant. Elle juge par ailleurs que si la période de confinement suspend la mise en demeure du preneur, elle ne le libère pas de son obligation de paiement des loyers. La cour précise également que le dépôt de garantie ne peut être imputé sur les loyers impayés en cours de bail. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, elle condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنفة بواسطة نائبا بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 28/10/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2335 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 5/7/2022 في الملف رقم 2731/8207/2021 القاضي في الشكل : بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها في شخص ممثلا القانوني لفائدة المدعية [سارة (ب.)] مبلغ 298.161,29 درهم عن واجبات كراء المحل الكائن بـ [العنوان] خلال الأشهر ابريل 2020 الى يوليوز 2020 وشهر نونبر 2020 وعن المتبقي من وجيبة كراء شهر دجنبر 2020 ومن 01/01/2021 الى متم يونيو 2022 مع النفاذ المعجل وبالمصادقة على الإنذار المبلغ اليها بتاريخ 7/4/2021 وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغهما من المحل المكترى هي ومن يقوم مقامها او بإذنه وبتحميلها المصاريف وبرفض الباقي.

و بجلسة 17/1/2023 تقدمت المستاتنفق عليها بطلب اضافي رامني الى اداء واجبات الكراء المترتبة بعد صدور الحكم المستانف.

في الشكل :

حيث قدم الإستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و اجلا و اداء فهو مقبول شكلا.

في الطلب الإضافي :

حيث ان الطلب الإضافي ينصب على واجبات الكراء المترتبة بعد صدور الحكم الابتدائي وقدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليها تقدمت بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط تعرض فيهما أنها تكرري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسومة شهرية قدرها 15.000,00 درهم، وانها تقاعست عن أداء كراء الشهور التالية: من ابريل 2020 الى يوليوز 2020 وشهر نونبر 2020 ومبلغ 3000 درهم عن المتبقي من وجيبة كراء شهر دجنبر 2020، ومن 01/01/2021 الى متم يوليوز 2021 والتي وجب فيها مبلغ 183.000,00 درهم، وانها بدلت جميع المحاولات الحبية معها للاداء دون جدوى، ملتزمة لاجل ذلك الحكم عليها بادائها لها المبلغ المذكور، ومبلغ 3000 درهم تعويض عن التماطل، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغها من المحل المكترى هي ومن يقوم مقامها او بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الأقصى وتحميلها الصائر. مرفقة مقالها بانذار ومحضر تبليغه وعقد كراء ومقال مختلف.

وبناء على جواب المدعى عليها المقدم بواسطة نائبا بجلسة 14/12/2021 جاء فيه ان الانذار لا يتضمن الوصف الدقيق للمحل المكترى، وانه وجه الى عنوان غير عنوان المحل المكترى، كما ان المدعية لم تثبت تملكها للعقار موضوع النزاع، وان عقد الكراء مبرم بواسطة وكالة المدعية وان هذه الاخيرة لم تدل باية وكالة خاصة لابرام عقد الكراء، كما ان عقد الكراء محرر باللغة الفرنسية وهو بذلك مخالف لقانون المغرب والتوحيد، وفي الموضوع فان التماطل غير ثابت في حقها لان المدة المطلوبة صادفت مدة الاغلاق بسبب تفشي فيروس كورونا وهو مبرر معقول لعدم الاداء إضافة الى ان مطالبة المدعية بمبالغ متقطعة تفيد ان الاداء كان منتظما، ملتزمة الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا الحكم برفض الطلب واحتياطيا جدا الامر باجراء بحث..

وبناء على تعقيب المدعية المقدم بواسطة نائبتها التمسست من خلالها رد جميع دفعوات المدعى عليها لانعدام صحتها والحكم وفق مقالها الافتتاحي. وارفقت مقالها بشهادة ملكية وتوكيل خاص لابرام عقد الكراء، ومحضر تبليغ انذار.

وبناء على الطلب الاضافي للمدعية المقدم بواسطة نائبتها المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/06/2022 التمسست من خلاله الحكم على المدعى عليها بادائها لها مبلغ 165.000 درهم عن واجبات كراء المدة من غشت 2021 الى يونيو 2022.

وبناء على باقي مذكرات الاطراف التي لم تاتي بجديد يستحق التفصيل.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكمالمشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندتا على الاسباب الاتية :

## أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة بخصوص خرق المقتضيات القانونية المتعلقة بالإنذار فان المستأنف عليها وجهت للمستأنفة إشعارا بالإفراغ لا يتضمن الوصف الدقيق للعقار المراد إفراغه ، كما لا يتضمن الإنذار أيضا العنوان الصحيح للمحل المكترى بل يتحدث عن محل آخر من غير المحل المتنازع فيه وهذا يظهر من الاختلاف الواضح لأنه بالرجوع إلى انذار المدعية نجده موجه إلى شركة أخرى مقرها الكائن بـ [العنوان] ؛ وهو نفس العنوان المضمن في المقال الافتتاحي للدعوى ؛ في حين أن العارضة تكتري محل آخر غير ذلك ، وإن الإنذار موضوع الدعوى لم يتضمن الأجل القانوني للإفراغ مما يجعله مخالفا للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 49.16 ؛ لأنه بالرجوع إلىالإنذار الذي بنيت عليه دعوى الافراغ نجده يتضمن فقط المطالبة بالأداء تحت طائلة اعتبار المكتريةمتماثلة ؛ وفي هذا الصدد نورد قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش رقم 697 صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 03/05/201 في الملف الاستئنافي عدد 2018/8206/390 وإن النصوص المكرسة لإجراءات مسطرة الإفراغ أظهر من الظاهر في دلالاتها على معناها وإن مقتضيات القانون رقم 49.16 خاصة المادة 26 واضحة ولا لبس فيها لذلك فهي تعد تعبيراً صادقا عن إرادة المشرع ، ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التأويل أو التفسير؛ ولا الخروج على النص متى كان جلي المعنوبالتالي فإن الإنذار المعتمد عليه في دعوى الافراغ يكون باطلا ، وأن مجلس محكمة الاستئناف التجارية الموقر بعد اطلاعه على أوراق الدعوى سيتضح له بأن دعوى المدعي لا أساس لها من الصحة ، ويتعين عدم قبولها وبخصوص انعدام الصفة في الادعاء فإن النصوص المكرسة لدعوى الافراغ تقتضي إدلاء المالك مدعي الإفراغ بما يفيد تملكه للعقار المراد افراغه وإن المحل المراد إفراغه هو محل تجاري ومخصص لممارسة نشاط تجاري وإن المحكمة بعد اطلاعها على أوراق الدعوى سيتضح لها أن المدعية في نازلة الحال لم تدلي بما يفيد أو ما يثبت صفتها في تملك العقار المدعى فيه فضلا عن عقد الكراء التي يتبين من خلال استقراؤها أنها مبرمة بين [السيدة حسنة (ب.)] نيابة عن [السيدة سارة (ب.)] بمقتضى وكالة كما أنها لم تدلي أيضا بما يفيد الطبيعة القانونية للعقار مثل : رخصة مزاولة النشاط التجاري إلى غير ذلك من الوثائق التي تضيفي الصبغة التجارية على العقار المدعى فيه ... الأمر الذي يناسب القول والحكم بعد التصدي بعدم قبول الدعوى المطعون فيها بالاستئناف وإنه في غياب كل المعطيات المذكورة تبقى دعوى المدعي سابقة لأوانها ولا أساس لها ، وبالتالي فمصيورها عدم القبول وبخصوص اثبات واقعة الأداء ونفي التماطل فإن الجهة المدعية تطالب بواجبات الكراء عن شهر أبريل وماي ويونيو ويوليوز وشتنبر ودجنبر من سنة 2020 ، وكذا شهر يناير وفبراير ومارس وابريل وماي ويونيو ويوليوز من سنة 2021 وإن المستأنفة في هذه الحالة تذكر المحكمة قرار الاغلاق الذي شمل كل المراكز التجارية والمحلات الخاصة بالتجميل والحلاقة، الذي استمر إلى شهور طويلة حالت دون تمكين المستأنفة من العمل وتحصيل الحاصل وان المستأنفة كانت وما زالت دائمة الأداء بالرغم من الظروف السيئة التي فرضها تفشي فيروس كوفيد19 الذي حد من مداخيل المستأنفة وبالتالي فلا يمكن القول بأن المستأنفة في حالة مطل لأنه بالرجوع إلى الفصل 255 من ظهير الالتزامات والعقود يتضح أن حالات مطل المدين لا تخرج عن حالتين أساسيتين : ففي الحالة التي يكون فيها الالتزام مقرونا بأجل معين فإن حالة المظل تتحقق عند حلول هذا الأجل دون أن يقوم المدين بتنفيذ ما بذمته كليا أو جزئيا، وذلك دون أي سبب مقبول يبرر فعله هذا، وتحديد ما إذا كان السبب مقبول من عدمه يعد من الأمور الموكولة لقاضي الموضوع في اطار سلطته التقديرية وكمثال على ذلك، إذا تعاقد [عمر] مع [زيد] على أكتراء [عمر] من [زيد] محل بثمن معين على ان

يدفع هذا الثمن أي - السومة الكرائية - في نهاية كل شهر، فإذا تأخر [عمر] في دفع الوجيبة الكرائية خلال الأجل المحدد في السند المنشئ للالتزام يعتبر والحالة هذه مماطلا في تنفيذ التزامه بمنطوق الفصل 255 من ظهير الالتزامات والعقود في فقرته الأولى ، أما إذا كان الالتزام غير مقترن بأجل معين، فالأصل في التنفيذ في هذا النوع من الالتزام، هو التنفيذ الفوري والدليل على ذلك ما جاء في مقتضيات ظهير الالتزامات والعقود على أنه إذا لم يحدد للوفاء بالالتزام أجل معين وجب تنفيذه حالا ما لم ينتج طبيعة الالتزام أو من طريقة تنفيذه أو من المكان المعين هنا التنفيذ ، فالالتزام الغير محدد الأجل ينفذ فوراً وحالا ، غير أن عدم التنفيذ الفوري لا يترتب عنه قيام حالة المطل مباشرة إلا إذا وجه للمدين أو نائبه القانوني إنذارا صريحا بوفاء الدين، وفقا للشكليات والطرق التي حددها الفصل 255 من ظهير الالتزامات والعقود. وبالتالي ؛ فإن الالتزامات الغير محددة الأجل والتي وجه فيها إنذار بالوفاء، يتحقق فيها المطل إذا لم ينفذ المدين التزامه داخل أجل معقول أو بعد مضي الأجل المحدد في الإنذار إذا قام الدائن بتحديد، مع الأخذ بعين الاعتبار الاستثناءات المنصوص عليها في القانون وإن المدعية ما دامت أنها تطالب بأشهر متقطعة عن سنتي فهذا دليل على استمرار المنوب عنها في الأداء ، وأن مطالبة الجهة المدعية بتلك المبالغ ما هو إلا تعسف في حق المدعى عليها وبغية إكراه المحل المتنازع فيه بسومة كرائية أكثر من السومة التي تكتري بها المستأنفة إن المدعية تناست أنها سبق وأن تسلمت من المستأنفة مبلغ 39.000,00 درهم كتسبيق من عن واجبات الكراء ، مما يتعين معه الأمر بإجراء خبرة حسابية للتأكد من المبالغ المؤداة وخصمها من المبالغ المطلوبة وإن المدعى عليها قامت بتنفيذ الالتزامات الملقة على عاتقها من قبل توجيه الإنذار وبعد توجيه الإنذار والكل داخل الأجل القانوني وفي إطار ما تم التنصيص عليه ضمن مقتضيات القانون رقم 16/49 . الأمر الذي يناسب القول والحكم بإعفاء المنوب عنها من المبالغ المطلوبة لعدم قيام حالة المطل وبخصوص مقتضيات الفصل 336 من قانون المسطرة المدنية ونقصان التعليل الذي ينزل منزلة العدم وخرق حقوق الدفاع والاجتهاد القضائي : فانه بعد اطلاع المحكمة على فحوى وحيثيات الحكم المطعون فيه بالاستئناف وتعليله ؛ سيتضح لها بأنه تفادى مناقشة الوثائق المستظهر بها من قبل الطاعنة والمرفقة لمذكراتها الجوابية أمام محكمة البداية، رغم أهمية هذه الوثائق وسلامتها من الناحيتين القانونية والواقعية فكلها واثق تعتبر أدوات شرعية إلى جانب وسائل الإثبات المقررة قانونا، وقد بقية بمعزل عن أي طعن قانوني من قبل المطلوبة في الاستئناف، وكان على محكمة البداية مناقشتها وليس استبعادها والغاؤها. وحيث إنه كان حريا على المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه أن تعتبر على قدم المساواة حجج ومستندات المستأنفة في إطار قاعدة حيا . مما يشكل نقصانا في التعليل الذي ينزل منزلة العدم " قرار صادر بتاريخ 1987/02/21 في الملف عدد 65793 " وإن إجراء البحث يندرج ضمن إجراءات التحقيق التي تهدف إلى الحصول على الإثبات ، كما تتيح للمحكمة الحصول على إيضاحات دقيقة ولازمة حول مسألة أو نقطة يتناولها النزاع وتتعلق بوقائع الدعوى. وحيث ينهض جليا أن الإثبات يعتبر متلازما مع حقوق الدفاع، ولضمان احترام تلك الحقوق تلتزم المحكمة بالرد على أوجه الدفاع التي من شأنها - لو صحت - أن تزيل أو تضعف الاسس القانونية التي اعتمد عليها حكمها، ومن ثم فإن القرار الذي يخل بهذا الالتزام يكون مشوبا بعيب اجرائي هو الاخلال بحقوق الدفاع.

لذلك تلتمس أساسا إلغاء الحكم الابتدائي في كل ما قضى به. وبعد التصدي : التصريح برفض الطلب واحتياطيا الامر تمهيدا بإجراء بحث في النازلة واحتياطيا جدا الامر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية وحفظ حق المستأنفة في اثاره او مناقشة أي دفع قد يحمي مصالحها في وقته المناسب امام المحكمة مع حفظ حق المستأنفة أيضا في تقديم طلب التعويض عن الافراغ التعسفي .  
وادلت بنسخة تبليغية وغلaf التبليغ .

وبجلسة 17/1/2023 ادلى نائب المستأنف عليها [السيدة سارة (ب.)] بمذكرة جوابية مع طلب إضافي جاء فيها حول المقال الاستئنافي فان موضوع الدعوى الحالية هو عقد الكراء المبرم بين المستأنف عليها والمستأنفة وان المحكمة تبث في المنازعة الكرائية حول العين المكرة، وكذا حول الوجيبة الكرائية للأشهر الغير مؤداة وبالتالي يبقى سند الدعوى هو عقد الكراء وليس شهادة الملكية و ان الإنذار الذي توصلت به المستأنفة مستوف لجميع الشروط القانونية كما أن اجل الأداء المضمن به لم يتم الاعتماد به من قبل المستأنفة فكان انذار المستأنفة بالإفراغ ترتيبا على عدم اداءها المبالغ المضمنة بالإشعاروان الجهة المستأنفة لم تؤد الوجيبة الكرائية المضمنة بالإشعار بالأداء والافراغ داخل الاجل المحدد كما انها لم تباشر الى إيداع المبالغ المذكورة بصندوق المحكمة في حال تعذر التبليغ لذا يبقى التماطل ثابت في جميع الأحوال ، و ان تعليل محكمة الدرجة الأولى قانونيا كافيا وجامعا لجميع الدفوع المثارة و لغيرها، وانه والحالة هاته فإن

المحكمة الموقرة سوف تصرح تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف لكون الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب في جميع ما قضى به.

حول الطلب الإضافي: فان المستأنف عليها تكري للمستأنفة المحل التجاري موضوع عقد الكراء المستدل به، وانها تخلفت عن أداء الشهور الكرائية مند يوليوز 2022 الى غاية يناير 2023 وانها تستغل العين المكراة دون أداء وان المستأنف عليها محقة في اللجوء الى المحكمة قصد الحكم على المدعى علمها بأداء مبلغ 00 ، 105.000 درهم عن الفترة الممتدة من شهر يوليوز 2022 إلى غاية شهريناير 2023

لذلك تلتمس التصريح باستبعاد وسائل الاستئناف لعدم استنادها على أساس قانوني سليم و التصريح بتأييد الحكم المستأنف وحول الطلب المضادفي الشكل التصريح بقبول الطلب شكلا و في الموضوع الحكم على [شركة P.O. SARL] في شخص ممثلها القانوني بأداء مبلغ 105.000.00 عن الفترة الممتدة من يوليوز 2022 إلى غاية يناير 2023شمول الحكم بالنفاد المعجل والبت في الصائر وفق القانون.

وبجلسة 31/01/2023 ادلت نائبة المستأنفة بمذكرة تعقيب جاء فيها بخصوص بطلان إجراءات الإنذار فان المستأنفة تؤكد دفعواتها السابقة وطعنها في الإجراءات المتعلقة بالإنذار وما ترتب عنها لأن العمل القضائي حسم في هذه المسألة لما اعتبرت محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بضرورة توجيه إنذارين مستقلين الأول من أجل أداء واجبات الكراء مع منح اجل 15 يوم طبقا للمادة 8 من القانون رقم 49/16 والثاني من أجل الإفراغ يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده المكري، وأن يمنحه أجلا للإفراغ يحدد كذلك في 15 يوما اعتبارا من تاريخ التوصل طبقا للمادة 26 من نفس القانون، لأن مقتضيات المادة 8 من هذا القانون تتعلق فقط بحالات إعفاء المكري من التعويض ومنها عدم أدائه للوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوم. وبالتالي فإن مسطرة الإفراغ للتماطل تطبق بشأنها مقتضيات المادة 26 من القانون 16/49 ، وبالتالي فإن الأجل الذي يجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن الأداء بعد الإنذار الأول هو 15 يوم ثانية ، وبمرور هذا الأجل هذا الأجل من دون أداء يصبح التماطل ثابت في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمد في المصادقة على الإنذار الثاني لهذا يتعين توجيه إنذارين للمكثري الأول من أجل الأداء والثاني من أجل الإفراغ وهذا ما استقرت عليه محاكم الاستئناف التجارية من محكمة الاستئناف التجارية بمراكش وإن المستأنفة تطالب بمبالغ أخرى إضافية دون توجيه أي إنذار بخصوصها للجهة المطلوبة مما يجعل هذا الطلب سابق لأوانه ويتعين عدما لاستجابة إليه وبخصوص الأداء ونفي التماطل فان المدعية ما دامت أنها تطالب بأشهر متقطعة عن سنتي 2020 و 2021 فهذا دليل على استمرار المنوب عنها في الأداء ، وأن مطالبة الجهة المدعية بتلك المبالغ ما هو إلا تعسف في حق المدعى عليها وبغية إكراء المحل المتنازع فيه بسومة كرائية أكثر من السومة التي تكتري بها المستأنفة وان المدعية تناست انها سبق وان تسلمت من المستأنفة مبلغ 39.000,00 درهم كتسبيق من عن واجبات الكراء وان المدعى عليها قامت بتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقها من قبل توجيه الإنذار وبعد توجيه الإنذار والكل داخل الاجل القانوني وفي اطار ما تم التنصيص عليه ضمن مقتضيات القانون رقم 49/16 .

لذلك تلتمس القول والحكم أساسا الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي التصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا الامر تمهيدا بإجراء بحث في النازلة يستدعى له الجميع وحفظ حق المستأنفة في تقديم مستنتاجاته بعد البحث واحتياطيا جدا الامر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية .

وبجلسة 07/03/2023 ادلت نائبة المستأنفة بمذكرة تعزيرية جاء فيها انه بالرجوع الى المحضر المستشهد به نجده يفتقر للإثبات كون ان المفوض القضائي لم يذيل محضر المعاينة باي صورة تثبت ما ضمن بالمحضر حتى يتسنى للمحكمة معرفة ان المحل مفتوح وبه زبائن ام لا زد عن ذلك فان معاينة المفوض القضائي في غير محلها لن المحل المدعى فيه مخصص للتجميل وللنساء فقلط على عكس ما جاء في محضر المعاينة وإنه فضلا عما سبق فإن المستأنفة تدلي للمحكمة الموقرة بمجموعة من فواتير شركة التزويد بالماء والكهرباء [شركة ر.] بخصوص الأشهر المطالب بها والتي كانت موضوع اغلاق يستفاد منها بأن المستأنفة كانت متوقفة عن العمل وما يبرر ذلك هو نسبة استهلاك مادتي الماء والكهرباء المحددة ما بين 27,00 درهم و 160,00 درهم فكيف يعقل أن محل مثل هذا به حمام ومساج ويستهلك معدل 27,00 درهم كواجب الماء في الشهر ؟ أو معدل 160,00 درهم كواجب الكهرباء في الشهر ؟ ، إن الجهة المستأنف عليها تعلم علم اليقين بأن المستأنفة كانت في وضع الاغلاق ولعل خير دليل على ذلك هو توجيه الانذار إلى المدعى عليها بغير مقرها الاجتماعي

فبالرجوع إلى محضر تبليغ الانذار والاذنار نفسه نجد وجه للمستأنفة بعنوان آخر غير العنوان المضمن بسجلها التجاري وإنه ، إن كانت حقا المستأنفة مستمرة في ممارسة نشاطها لما استعملت المدعية عنوان آخر غير المقر الاجتماعي للمدعى عليها وبخصوص إصلاح المقال ابتدائيا فان المستأنف عليها تقدمت أمام محكمة البداية بطلب اصلاحي تود من خلاله اصلاح مقالها الأصلي وجعل الدعوى موجهة بعنوان المستأنفة الكائن بـ [العنوان] وإنه بالرغم من الطلب الاصلاحى فإن الدعوى ما زالت معيبة من هذه الناحية لأنه رغم اصلاح المدعية لمقالها الافتتاحي للدعوى، فإن الانذار الذي بنيت عليه الدعوى يبقى هو الآخر موجه للمستأنفة في غير محلها ، وبالتالي فلا يمكن اصلاح المقال وجعله موجه ضد المستأنفة بعنوانها المذكور وترك الانذار يحمل عنوان آخر غير العنوان الصحيح للمدعى عليها.

لذلك تلتمس القول والحكم أساسا بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي التصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا الامر تمهيدا بإجراء بحث

و بناء على ادراج الملف اخيرا بجلسة 4/7/2023 حضرها [الاستاذ بضراني] عن [الاستاذة التهامي] و ضم المقال الاستئنافي الى الملف و تخلفت [الاستاذة الطويل] رغم التوصل بكتابة الضبط و تقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2/5/2023 مددت لجلسة 9/5/2023.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف

حيث ارتكزت المستأنفة في استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث تمسكت المستأنفة بكون الإنذار لا يتضمن وصفا دقيقا للمحل موضوع الإفراغ كما انه لا يتضمن العنوان الصحيح للمحل.

وحيث ان الإنذار تم تضمينه العنوان الصحيح للعقار المكترى وهو [العنوان] وهو نفسه عنوان المحل الوارد في العقد، وليس بالعقد ولا بقانون 49.16 المتعلق بكراء المحلات المعدة للإستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي ما يلزم المكري بان يضمن في صلب الإنذار الموجه للمكترى ما يفيد الوصف الدقيق للمحل وبالتالي وجب رد الدفع .

وحيث ان المادة 26 من قانون 49.16 المشار اليه لا تلزم المكري بتضمين الإنذار اجلين اثنين اجل للأداء واجل للإفراغ وانما تنص على اجل واحد وهو الأجل المرتب للتماطل وهذا هو ما استقر عليه توجيه محكمة النقض ، وبالرجوع الى الإنذار موضوع النزاع فهو يتضمن المطالبة بأداء الكراء داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار تحت طائلة ترتيب المطل والإفراغ وهو ما يجعل الدفع بدون أساس وعرضة للرد.

وحيث ان صفة المستأنف عليها في الدعوى تثبت من خلال اثبات صفتها كمكترية وليس كمالك للمحل وتلك الصفة ثابتة من خلال عقد الكراء المدلى به الذي يربطها بالمستأنفة، كما انه لا تأثير على تلك الصفة كون عقد الكراء ابرم بواسطة وكيل على اعتبار ان الأعمال والتصرفات التي يجريها الوكيل بمقتضى الوكالة الممنوحة له تنتج اثارها في مواجهة الموكل كأنها منجزة من طرفه وهو ما يستوجب رد الدفع.

وحيث تمسكت المستأنفة بجائحة كورونا وما صاحبها من اغلاق للقول بنفي ملاءة نمتها بواجبات الكراء وانتفاء واقعة المطل عنها.

وحيث انه وفضلا عن كون واقعة الحجر الصحي وما نتج عنها من اغلاق امتدت فقط من شهر مارس 2020 الى متم يوليوز 2020، وهي الفقرة التي يترتب عنها بقاء الدائن ملزما بأداء دينه وانما يستفيد فقط من نفي حالة المطل عنه، فان واجبات الكراء عن الفترة اللاحقة لشهر يوليوز 2020 تبقى المستأنفة ملزمة باداؤها كما ان عدم أدائها داخل الأجل المحدد في الإنذار الموجه لها يجعلها في حالة مطل وبالتالي فان الدفع المثار يبقى عديم الأساس القانوني ويتعين رده.

وحيث ان مبلغ 39000,00 درهم الذي ادته المستأنفة للمستأنف عليها بمقتضى عقد الكراء يمثل شهر كراء كضمانة وشهري كراء كتسبيق وهو يظل بين يدي المستأنف عليها الى غاية نهاية العقد كضمانة يتم استرجاعها عند ثبوت خلو ذمة المستأنفة من اية التزامات ناتجة عن عقد الكراء وبالتالي فلا يحق لها وعلى عكس ما تتمسك به طلب خصم مبلغ 39000,00 درهم من واجبات الكراء غير المؤداة. وحيث يتعين التصريح برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي :

حيث ينصب الطلب الإضافي على واجبات كراء المدة من 1/7/2022 الى متم يناير 2023 وجب عنها مبلغ 105000,00 درهم .

وحيث ان الملف يخلو مما يثبت التحلل من واجبات كراء المدة المطلوبة والأصل في الكراء ملاءة الذمة الى حين ثبوت العكس وهو ما يستدعي الإستجابة للطلب مع تحميل المستأنفة صائره.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

و في الطلب الاضافي بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ 105000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 1 يوليوز 2022 الى متم يناير 2023 و بتحميلها الصائر.