Bail commercial : La notification de la sommation de payer est réputée valablement faite au locataire lorsque son préposé refuse de la réceptionner au sein du local loué (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59033	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5782
Date de décision 20241125	**N° de dossier** 2024/8219/3896	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Validité de la notification, Sommation de payer, Résiliation du bail, Refus de réception, Notification à un préposé, Notification, Faux incident, Expulsion, Défaut de paiement des loyers, Créance pour réparations, Confirmation du jugement, 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 des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité de la notification du congé et sur l'opposabilité d'une créance de travaux. Le preneur appelant contestait la validité de la notification du congé et de l'assignation, signifiées à son gardien et non à personne, et formait un recours incident en faux contre les procès-verbaux de remise.

La cour retient que la notification faite au préposé du preneur, sur le lieu d'exploitation, est régulière au visa des articles 38 et 39 du code de procédure civile, le refus de réception par ce préposé étant pleinement opposable au destinataire de l'acte. Le recours en faux est par conséquent rejeté comme mal fondé.

La cour écarte également le moyen tiré de l'existence d'une créance de travaux, en relevant que cette question, déjà tranchée par une décision ayant autorité de la chose jugée, est sans incidence sur l'obligation principale du preneur de s'acquitter des loyers. Le jugement ayant constaté la résiliation, ordonné l'expulsion et le paiement des arriérés est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه الأستاذ مصطفى الذهبي بمقال استئنافي مع الطعن بالزور الفرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ10/10/2024يستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد5297 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ30/04/2024في الملف عدد 9/2024/821القاضي في منطوقه في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 14/02/2024 وبأدائه لفائدة المدعي مبلغ 336.000 درهم بخصوص واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 01/11/2021 الى 29/02/2024 مع شملها بالنفاذ المعجل وبأدائه للمدعي أيضا مبلغ 8500 درهم كتعويض عن التماطل وبإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المتواجد بدوار الواد حادة الطويلعات جماعة سيدي حجاج واد حصار إقليم مديونة وتحديد الاكراه البدني في حقه في الادنى وبتحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل :

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

وحيث إن طلب الطعن بالزور الفرعي قدم مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستوجب الحكم بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرض خلاله أنه يملك العقار الكائن بدوار حادة الطويلعات جماعة سيدي حجاج واد حصار إقليم مديونة حسب الثابت من شهادة الملكية و قد اكرى منه حوالي 1500م م للمدعى عليه بمشاهرة قدرها 12.000 درهم تم استغلاله تجاريا وان المدعى عليه توقف عن أداء الواجبات الكرائية دون سبب يذكر و ذلك منذ 01/11/2021 الى متم 29/02/2024 أي ما مجموعه 28 شهرا × 12.000 درهم = 336.000,00 درهم و قد تم انذاره طبقا للقانون كما يشهد على ذلك نص الإنذار و محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي السيد ميلود (ر.) و لم يعمل على أداء ما تخلد بذمته رغم مرور الاجل المنصوص عليه في المادتين 8 و 33 من قانون 49.16 بالتالي فان التماطل ثابت في حق المكتري بعد تبليغه بالانذار بتاريخ 14/02/2024 في شخص حارس لديه السيد محمد (ص.) و عدم مبادرته بالاداء داخل الاجل المحدد في الانذار و انه لما كان التماطل يعد سببا قانونيا لفسخ العلاقة الكرائية طبقا للمادتين المذكورتين فإن الطلب الرامي الى الأداء و الافراغ يبقى مبررا بما يكفي من الناحية القانونية، ملتمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 14/02/2014 و الحكم تبعا لذلك بأدائهلفائدته مبلغ 336.000,00 درهم الذي يمثل واجبات كراء المحل التجاري موضوع الدعوى عن المدة الممتدة من 01/11/2021 الى متم 29/02/2024 على أساس سومة شهرة قدرها 12.000,000 درهم وتعويضا عن التماطل قدره 10.000.00 درهم و الحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بدوار الواد حادة الطويلعات جماعة سيدي حجاج واد حصار إقليم مديونة ، هو و من يقوم مقامه او بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى و تحميل المدعى عليه الصائر. وأدلىبنسخة من عقد الكراء و نسخة من شهادة الملكية وانذار مع محضر تبليغ.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به وإن الظلم الذي تعرض له إبان ادعاء تبليغه بالإنذار المزعوم وتبليغ استدعاء الحضور للجلسة أشد وطأة من حكم المحكمة بالأداء والإفراغ، فمن حيث الطعن في شكليات الإنذار فإن القاعدة حسب مقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 نصت على أنه " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكتري إنذارا، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ويحدد هذا الأجل في : خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو كون والمكتري المحل أيلا للسقوط." وحيث إذ اشترط القانون لوضع حد للعلاقة الكرائية بين المكري ضرورة أن يبلغ الأول إنذارا للثاني، وانه يطعن في الإنذار المزعوم تبليغه فحسب نص المادة 38 من ق . م . م " يسلم الاستدعاء والوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه ...." لما كان عقد الكراء هو شريعة ودستور العلاقة الكرائية بين المستأنف عليه والعارض وأن القانون فرض لزوما تبليغ الاستدعاء والوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه من أجل سلامة نظام التبليغ وأنه بالرجوع إلى الإنذار المزعوم تبليغه ومحضر المفوض القضائي الأستاذة خديجة (ك.) يتضح بجلاء بأن الشخص الذي رفض التبليغ هو : السيد محمد (ص.) بصفته حارس لدى العارض حسب تصريحه الذي يحمل الأوصاف التالية : طويل القامة نحيف الجسم لون بشرته أبيض وبه شامة بين الحاجبين وأن العارض لم يتم تبليغه بالإنذار ولا بالجلسة المنعقدة بالمحكمة بتاريخ 2024/04/23. وأن الثابت من وثائق الملف بأن المستأنف عليه تحايل في تبليغه من أجل الإضرار به عبر حرمانه من العلم بالإنذار المزعوم تبليغه وبالتالي فإن المستأنف عليه قد فوت عليه فرصة الدفاع عن نفسه. وإنه تطبيقا لنص المادة 38 من ق.م.m. فإنه " يسلم الاستدعاء والوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه .... " وهذا ما أكدته العديد من القرارات الصادرة عن محكمة النقض منها القرار عدد 3300 الصادر بتاريخ 8/10/08 في الملف المدني عدد 2076/07 فيه : " يشترط الفصل 38 من ق.م.م لا عتبار التبليغ صحيحا في حالة التبليغ لغير المعني بالأمر أن يكون من وقع التبليغ إليه يسكن ويقيم معه في موطنه." وأن الحكم المستأنف لما اعتبر الإنذار المزعوم تبليغه صحيحا وكذا التبليغ لجلسة 2024/04/23 موضوع الملف المستأنف وقضى بالأداء والإفراغ ودونما التحقق من واقعة التبليغ يكون قد جانب الصواب وخالف الأحكام القانونية المنصوص عليها في المادة 38 من القانون 49.16 والمواد 38.37.36 من ق.م.م). وبخصوص السبب الثاني المتمثل في القيام بعدة إصلاحات وتزيينات على المحل التجاري المذكور فإن المحل التجاري كانت تنقصه مجموعة من الإصلاحات والبناءات والتصميمات وانه تم الاتفاق في عقد الكراء على إدخال جميع الإصلاحات التي لها فائدة مقابل اقتطاعات شهرية من الوجيبة الكرائية وأنه سبق له أن قام بعدة إصلاحات هامة على المحل التجاري المذكور وصلت قيمتها إلى حدود مبلغ 971.918,8 درهم وهو ما يفوق المبلغ المطالب بحيث أنه أنفق مبالغ طائلة في سبيل إصلاحه وجعله صالح ومهيأ لممارسة أعماله به وسبق له أن استصدر قرارا استئنافيا لفائدته قضى بالحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدة العارض مبلغا قدره 353.000,00 درهما عن قيمة الإصلاحات موضوع ملف التبليغ والتنفيذ عدد : 2024/8511/4210، هذا الحكم الذي يتحايل المستأنف عليه في التوصل به وتنفيذ. وبخصوص السبب الثالث المتعلقبقطع مادتي الماء والكهرباء عن المحل التجاري فإن المستأنف عليه أحدث مجموعة من العراقيل منذ علمه بالإصلاحات والتزيينات التي قام بها منعته من الاستغلال الهادئ والمريح للمحل التجاري وأن هذه العراقيل شوشت على نشاطه ومن بينها قطع مادتي الماء والكهرباء عليه. و بخصوص السبب الرابع المتعلق بالطعن في إجراءات تبليغ الإنذار فإن يطعن من خلال مقاله الاستئنافي في إجراءات تبليغ الإنذار ويوضح على التوالي الظلم الذي تعرض له خلال مرحلة تبليغ الإنذار المزعوم تبليغه، ويتولى تبيان ذلك كالآتي ومن حيث خرق المادة 39 من ق.م.م فإن القاعدة حسب مقتضيات المادة 39 من قانون المسطرة المدنية نصت على أنه " ترفق بالاستدعاء شهادة يبين فيها من سلم له الاستدعاء وفي أي تاريخ ويجب أن توقع هذه الشهادة من الطرف أو من الشخص الذي تسلمها في موطنه..." وأن العارض ينفي تبليغه بالإنذار المزعوم وكذا استدعاء الجلسة المنعقدة بتاريخ 2024/4/23 وليس كما ورد بكل من الإنذار المزعوم تبليغه والمحضر المنجز من طرف المفوض القضائي وأنه يترتب عن العلة أعلاه بأن يكون المستأنف عليه قد تحايل في عملية التبليغ لحرمان العارض من واقعة العلم وأنه يؤكد للمجلس الموقر بأن مزاعم المستأنف عليه لا أساس لها من الصحة ذلك أنه لم يتم تبليغه، وأن المستأنف عليه قد تحايل في ذلك وبالتالي فإن هذه المزاعم تبقى مجرد أكاذيب لا أساس لها من الصحة ومن حيث الطعن بالزور الفرعي فإن القاعدة حسب مقتضيات المادة 419 من ظل.ع نصت على أن "الورقة الرسمية حجة قاطعة ، حتى على الغير في الوقائع والاتفاقات التي يشهد الموظف العمومي الذي حررها بحصولها في محضره وذلك إلى أن يطعن فيها بالزور" وتدعيما لطعنه

بالزور فإنه يصرح بأنه لم يتم تبليغ بالإنذار المزعوم بتاريخ : 2024/02/14 ولا بالاستدعاء لجلسة 2024/04/23 موضوع ملف الاستئناف الحالي وأنه على هذا الأساس يطعن العارض بالزور الفرعي في الإنذار المزعوم تبليغه بتاريخ : 2024/02/14 وكذا في تبليغ الاستدعاء لجلسة 2024/04/23 ويلتمس بناء على ذلك ترتيب الآثار القانونية على ذلك، ملتمسا قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا أساسا التصريح ببطلان الإنذار لعدم قانونيته وبطلان إجراءات تبليغه وبطلان تبليغ الاستدعاء لجلسة 2024/04/23 مع الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث في النازلة. وأرفق المقال بنسخة قصد التبليغ من الحكم المستأنف وأصل طي التبليغ.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 14/10/2024 عرض فيها حول احترام العارض لشكليات الإنذار فانه من الثابت، من خلال مراجعة الانذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للمستأنف بتاريخ 2024/02/02 انه على التماطل في أداء الوجيبة الكرائية من الفترة الممتدة من 2021/11/01 الى متم 2024/02/29 وجب فيها مبلغ 336,000,00 درهم مع منح المكتري اجل 15 يوما للأداء تحت طائلة الافراغ دون تعويض طبقا للمادتين 8 و 26 من القانون 49.16 ، مما يكون معه الدفع المثار بخصوص عدم تضمين الإنذار السبب الذي بنى عليه غير مرتكز على أساس سليم و يتعين رده اما الدفع بضرورة توجيه إنذارين للمكتري فان مقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 المذكور لم تشترط توجيه إنذارين للمكتري بل يكفي توجيه انذار واحد مع التنصيص فيه على الاجل القانوني و قد قضت محكمة النقض في هذا الباب في عدة قرارات نذكر منها " الاجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو 15 يوما وبانصرام هذا الاجل و عدم أدائه لهذه الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار تحت طائلة الافراغ، يكون التماطل ثابتا في حقه و الشيء الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه و افراغه من العين المكراة، وبالتالي فان الامر في النازلة يقتضي توجيه انذار واحد للمطلوب في النقض و ليس إنذارين كما ورد في تعليل المح لقرارها المطعون فيه الذي جاء على النحو المذكور خرقا لمقتضيات المحتج بخرقها ، عرضة للنقض " (القرار عدد 4615 الصادر بتاريخ 2021/10/25 في الملف التجاري عدد 2019/3/1108) وحول احترام إجراءات تبليغ الإنذار و الاستدعاء فان المستأنف يحاول من خلال مقاله الاستئنافي تغليط المحكمة زاعما انه لم يتم تبليغه بالإنذار و لا بجلسة الحكم كما هو منصوص عليه في المادة 38 من ق.م.م لكنه و كما هو واضح من المادة 38 من ق.م.م، انه ليكون التبليغ صحيحا يجب انه يسلم الى الشخص نفسه او في موطنه الى اقاربه او خدمه او لكل شخص يسكن معه وانه من الثابت أن المفوضة القضائية الأستاذة خديجة (ك.) قامت بتبليغ المستانف في محله التجاري بتاريخ 2024/02/14، حيث وجدت السيد محمد (ص.) بذكره بصفته حارسا لدى المعني بالأمر حسب تصريحه و الذي بعد اطلاعه على فحوى الإنذار رفض التوصل، فأعطت أوصافه كالتالي: "سيد طويل القامة نحيف الجسم لون بشرته ابيض وبه شامة ما بين الحاجبين" وهكذا يتضح أن محضر التبليغ تضمن هوية الشخص الذي رفض التوصل باسمه و بصفته و اوصافه و في محل عمل مشغله في العين المكراة بالإضافة الى تاريخ تضمين التبليغ و توقيع المفوضة القضائية، مما يعتبر معه التبليغ صحيحا و ساري المفعول و منتجا لأثاره هذا الصدد جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي اكتفاء عون التبليغ بذكر صفة المرخص لها بالتوصل نيابة عن المبلغ اليه بموطنه الحقيقي ووالدة هذا الأخير، واكتفائه بالإشارة في شهادة التسليم الى انها رفضت تسلم الطي التبليغي وكذا الادلاء باسمها، يعتبر تبليغا قانونيا و نظاميا ، وفقا لمقتضيات الفصول 37-38 و 39 من قانون المسطرة المدنية " (قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 90/11/17 تحت عدد 2633 في الملف عدد 89/3051 منشور بدراسات قضائية ل محمد بفقير الجزء الأول ص 113 و ما يليها) وحول إصلاحات المحل التجاري و الادعاء بقطع مادة الماء والكهرباء فان المستأنف في مقاله الاستئنافي أكد مقاله الاستئنافي أكد انه استصدر قرارا استئنافيا لفائدته في هذا الموضوع فتح له ملف تبليغ و تنفيذ عدد 2024/8511/4210 وأنه بالرجوع الى تنصيصات هذا القرار يتجلى انه سبق البت فيما يتعلق بالإصلاحات و ارجاع مادتي الماء و الكهرباء و بالتالي فان العارض لا يسعه الا ان يدفع بسبقية البت في هذا الموضوع طبقا للفصل 451 من ق.ل.ع وحول الطعن بالزور الفرعي اختار المستأنف ان يطعن بالزور الفرعي في تبليغ الانذار بتاريخ 2024/02/24 و في الاستدعاء لجلسة 2024/04/2 وان الهروب الى الامام لن ينفع في نازلة الحال للأسباب التالية يعتبر الطعن بالزور الفرعي غير مقبول قانونا في المرحلة الاستئنافية عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق.م.م خاصة ان ذلك من شأنه يفوت درجة من درجات التقاضي على العارض ويجب ان يقدم الطعن بالزور الفرعي في شكل مقال مؤدى عنه الرسوم القضائية حتى محكمة النظر و هذا ما أكدته محكمة النقض في قرار لها جاء فيه " ان

الطعن بالزور الفرعي يقدم على شكل دعوى بمقتضى مقال مؤدى عنه الرسوم القضائية لا على شكل دفع يقدم ضمن المستنتجات "(قرار عدد 4135 بتاريخ 2012/09/25 في الملف المدني عدد 2010/3742) و من جهة أخرى، فإن من شروط طلب الطعن بالزور الفرعي أن يكون جديا و لا ينبني على احتمالات الشيء الذي أعطى للمحكمة أمام سوء نية طالبه صرف النظر عن ذلك عندما يكون هدفه استغلال هذه الإمكانيات قصد التسويف و تعطيل إجراءات الدعوى و عرقلة سير العدالة و محاولة ربح الوقت كما هو الشأن في هذه النازلة و هكذا جاء في احدى قرارات محكمة النقض ما يلي " طبقا للفصل 89 من ق.م.م المحكمة غير ملزمة بإجراء أي تحقيق في الورقة المتمسك بها إذا اعتبرت أن الانكار غير ذي فائدة في الفصل في النزاع ، و يجب عملا بأحكام الفصل 92 من نفس القانون أن يكون الطعن بالزور الفرعي واردا بصفة جدية و في طلب مستقل تؤدى عنه الوجيبة القضائية طبقا لما يقتضيه قانون الصوائر القضائية..."، ملتمسا رد مزاعم المستأنف للأسباب المسطرة أعلاه وبتأييد الحكم المستأنف مع تحميل الصائر لرافعه. وأرفق المذكرة بصورة من القرار الاستئنافي عدد 6500.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ04/11/2024 فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة25/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستئنافي بالطعن في شكليات الإنذار المبلغ له و الطعن بالزور في إجراءات تبليغ الإنذار و إجراءات التبليغ للجلسة خلال المرحلة الابتدائية.

وحيث أجاب المستأنف عليه على النحو المفصل أعلاه.

وحيث إنه فيما يتعلق بإجراءات التبليغ للجلسة خلال المرحلة الابتدائية و إجراءات تبليغ الإنذار، فالثابت من وثائق الملف أن التبليغين تما بعنوان المستأنف الوارد بالمقال الاستئنافي الكائن بدوار أولاد حادة الطويلعات جماعة سيدي حجاج واد حصار إقليم مديونة و أن كلا التبليغين أنجزا من طرف المفوضة القضائية خديجة (ك.) و أن شهادة التسليم للجلسة و كذا محضر تبليغ الإنذار تضمنا كون المفوضة القضائية وجدت بالعنوان السيد محمد (ص.) بذكره باعتباره حارسا لدى الطاعن و الذي رفض التوصل و تم بيان أوصافه بأنه"طويل القامة نحيف الجسم لون بشرته أبيض و له شامة بين حاجبيه" و أنه انطلاقا من ذلك يتضح أن كلا التبليغين تما وفقا لمقتضيات الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية الذي ورد فيه بأنه "يسلم الاستدعاء و الوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه، ..." و نص الفصل 39 على أنه: "إذا رفض الطرف أو الشخص الذي له الصفة، تسلم الاستدعاء أشير إلى ذلك في الشهادة"، و أنه بذلك يتضح أن التبليغين المطعون فيهما بالزور الفرعي وبالبطلان تما وفقا لمقتضيات الفصلين 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية وهي الفصول المحال عليها بموجب المادة 38 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء المحلات و العقارات المخصصة لاستغلال نشاط تجاري او صناعي أو حرفي، و ان المستأنف اكتفى بالطعن في مخالفة التبليغين للمقتضيات القانونية المذكورة، دون ان ينازع في صفة الشخص الذي رفض التوصل و الذي يعتبر حارسا لديه و بالتالي فهو تابع له في غياب أي طعن بهذا الشأن، مما يكون معه التبليغ لهذا الشخص هو تبليغ لشخص له الصفة في التوصل مادام انه يشتغل لدى الطاعن و يبقى الرفض المسجل في حق هذا الأخير منتجا لآثاره في مواجهة المبلغ إليه الطاعن وفقا لما نص عليه الفصل 39 المذكور، الشيء الذي يكون معه الطعن في بطلان إجراءات التبليغ و الطعن بالزور الفرعي مفتقرين للسند القانوني مما يوجب رد السببين المثارين بهذا الشأن والتصريح بالتبعية برفض طلب الطعن بالزور الفرعي.

وحيث إنه فيما يخص ما تمسك به الطاعن شأن الإصلاحات و قطع مادتي الماء و الكهرباء فإن الثابت من وثائق الملف أن هذه المحكمة أصدرت القرار رقم 6500 بتاريخ 23/11/2023 في الملف رقم 3389/8206/2022 و الذي قضى بأداء المستأنف عليه عبد الله (ح.) لفائدة المستأنف محمد (س.) مبلغ 353.000,00 درهم عن قيمة الإصلاحات، و بالتالي فإن المحكمة سبق لها البت فيما تمسك به المستأنف و أنه استنادا لمقتضيات الفصل 451 من ق ل ع، يبقى السبب المثار غير مؤسس مادام ان لا أثر له على التزام الطاعن بأداء

واجبات الكراء، مما يستوجب التصريح برده.

وحيث إنه اعتبارا لما ذكر يبقى مستند الطعن غير مؤسس مما يستوجب تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل :بقبول الاستئناف و طلب الطعن بالزور الفرعي.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.