

# Bail commercial : la validité de la mise en demeure d'avoir à payer au titre de l'article 26 de la loi 49-16 n'est pas subordonnée à la mention de deux délais distincts (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
<b>Ref</b> 60845	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2799
<b>Date de décision</b> 20230425	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4378	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Validité de la mise en demeure, Résiliation du bail, Preuve par témoignage, Preuve du montant du loyer, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Irrecevabilité de la preuve testimoniale, Confirmation de l'éviction, Bail commercial, Absence de contrat écrit	
<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 et condamnant le preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de l'injonction de payer et sur la charge de la preuve du montant du loyer en l'absence de contrat écrit. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en retenant le montant du loyer allégué par ce dernier et en écartant la preuve testimoniale du paiement proposée par le preneur. L'appelant soulevait d'une part la nullité de l'injonction au motif qu'elle ne prévoyait pas le double délai de quinze jours exigé, selon lui, par l'article 26 de la loi 49.16, et d'autre part, contestait le montant du loyer retenu. La cour écarte le premier moyen en retenant que l'article 26 précité n'impose qu'un seul délai de quinze jours pour constater le défaut de paiement. En revanche, elle juge qu'en l'absence de contrat écrit ou de quittances établissant le montant du loyer, il convient de retenir la somme déclarée par le débiteur de l'obligation, soit le preneur. La cour confirme cependant l'irrecevabilité de la preuve testimoniale du paiement, dès lors que le montant de la dette locative excède le seuil fixé par l'article 443 du dahir des obligations et des contrats. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, calculés sur la base du loyer révisé. Le jugement est donc réformé sur le quantum des condamnations pécuniaires et confirmé pour le surplus, notamment quant à la résiliation du bail.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدم السيد يوسف (ف.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 18/07/2022 بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 4150 بتاريخ 09/11/2021 في الملف عدد 870/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الطلبين الأصلي والإضافي . في الموضوع : بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 46.200,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من 01/03/2019 إلى متم نونبر 2021 ، وتعويض عن التماطل محدد في مبلغ 1000,00 درهم ، وإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تمارة ، وتحديد الإكراه البدني في حقه في الأدنى وتحمله الصائر و برفض باقي الطلبات . حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 08/07/2022 ، و تقدم باستئنافه بتاريخ 18/07/2022 ، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا. وحيث ان طلب مواصلة الدعوى و المقال الإضافي جاء على الصفة والمصلحة ووفقا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبولهما من هذه الناحية. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد عبد الرحمان (ب.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 09/03/2021 يعرض فيه أنه يكري المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تمارة المخصص لبيع العطور للمدعى عليه بسومة كرائية شهرية قدرها 1400,00 درهم ، وأنه استصدر أمرا عدد 229 عن هذه المحكمة في الملف 229/8103/2021 ، يقي بإجراء معاينة عن طريق مفوض قضائي هل المحل مغلق أم لا واستجواب الجيران عم سبب الإغلاق وتاريخه وعن مكتره ونوع التجارة المزاوله به ، وأنه قد أشار المفوض القضائي في محضره إلى أن المحل مغلق منذ عامين تقريبا ، وأن هذا الإغلاق أضر بمصالحه بسبب حرمانه من استغلال العين المكتراة ، وكذا الوجيبة الكرائية الشيء الذي حذا به الى انذار المدعى عليه مرتين لأداء مبلغ 30.800 درهم واجب كراء 22 شهرا لكنه لم يستجب له ، ملتصا بالحكم على المدعى عليه بإفراغ المحل هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه ، وبأدائه له مبلغ 30.800 درهم وتعويض عن التماطل بمبلغ 10.000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحمله الصائر ، وأرفق مقاله بوصول كراء ونسختي إنذارين ومحضري تبليغ وصورة لامر ومرجوع وصولات كراء ونسخة لمحضر تنفيذ . وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 08/06/2021 والذي أجاب من خلالها أن البيانات الواردة بالإنداز مخالفة للشروط الواجب توفرها قانونا من حيث المدة القانونية المتعلقة بأجل الأداء الذي هو 15 يوما من أجل الإفراغ مما يتعين معه التصريح ببطلانه ، وأنه لم يسبق له أن قام بإغلاق المحل منذ إبرام عقد الكراء ولي سفي مصلحته إغلاقه بسبب التزاماته الكرائية وطبيعة المواد التجارية الموجودة به ، وأن محضر المعاينة لا يعكس الحقيقية إضافة إلى أنه لم يتم استجواب الجيران عن حقيقة الإغلاق ، وأنه يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام منذ إبرام العقد ، وأن المدعي يرفض تسليمه وصولات الأداء مما يكون معه مضطرا الى مصاحبة الشاهد بسام (أ.) معه من أجل معاينة واقعة الأداء ، ملتصا بالحكم أساسا برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث مع استدعاء الشاهد المذكور، ورفق مذكرته بإشهاد . وبناء على الحكم الصادر عن هاته المحكمة بتاريخ 08/06/2021 والقاضي بإجراء بحث . وبناء على طلب يرمي الى تجريح الشاهد للمدعي بواسطة نائبه بتاريخ 13/07/2021 والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12/07/2021 والذي يعرض من خلاله أن الشاهد تربطه علاقة عمل وشراكة مع المدعى عليه ، وأن المصلحة المالية المشتركة بين المدعى عليه والمسمى بسام (أ.) ثابتة بمقتضى الاشهادات المرفقة ، وهي انه شريك في التجارة ويعمل مع المدعى عليه بصفة دائمة ، الأمر الذي يجعل شهادته باطلة في دعوى الحال ولا يجب الأخذ بها لارتباط وتقاطع مصالح الطرفين ، ملتصا أساسا استبعاد شهادة المسمى بسام (أ.) لوجود أسباب خطيرة للتجريح وصرف النظر عن اجراء جلسة البحث ، واحتياطيا الحكم وفق طلباته المسطرة في مقاله الافتتاحي واحتياطيا جدا الاستماع لأحد شهوده ، وادلى بإشهادات . وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 14/09/2021 والتي حضرها المدعي ونائبه وتخلف عنها المدعى عليه ونائبه فتقرر ختم البحث واحالة الملف على جلسة الموضوع . وبناء على مستنتجات بعد البحث مع طلب إضافي للمدعي والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/10/2021 والذي أكد من خلالها ما جاء في مقاله الافتتاحي ، وبخصوص

المقال الإضافي عرض أنه يضيف الفترة اللاحقة على الإنذار بالأداء وهي الفترة الممتدة من فاتح يناير 2021 إلى غاية فاتح نونبر 2021 أي ما مجموعه 11 شهرا بمبلغ 15400.00 درهم ، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفأدته بمبلغ 15.400.00 درهم عن الفترة من 01 يناير 2021 الى غاية 31/11/2021 مع الفوائد القانونية ، والحكم عليه وفق ما هو مسطر بالمقال الافتتاحي للدعوى والطلب الإضافي . 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 بخصوص بطلان الانذار لعدم احترامه مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 ذلك أنه بالرجوع المحكمة الى نص الانذار الموجه الى المستأنف من قبل المستأنف عليه سيتبين أنه جاء مخالفا لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 وأن المادة المذكورة أعلاه تشترط في دعوى المصادقة على الانذار شكليات دقيقة يجب أن تتوفر فيه تحت طائلة بطلانه وأنه من بين هذه الشكليات هو الأجل الذي يجب أن يتضمن في الانذار وتستلزم هذه المادة تضمين أجلين في الانذار الواحد أجل 15 يوما من أجل الأداء وأجل 15 يوما اضافيا من أجل اثبات التماطل وهو الشيء الذي لم يرد في الانذار الموجه الى العارض، ورغم اثاره هذا الدفع أمام المحكمة الدرجة الأولى الا أنها لم تأخذ به ولم تجب عليه في تعليها في خرق سافر للمادة 26 المذكورة أعلاه وأن هذين الأجلين المذكورين يعتبران من بين البيانات الإلزامية التي يجب أن تتوفر في الانذار الموارد تصحيحه تحت طائلة بطلانه وأن العمل القضائي في المملكة استقر على هذا التوجه ونورد على سبيل المثال قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 2723 الصادر بتاريخ 2019/6/11 في ملف عدد 8206/1550/2019 الذي جاء فيه " يستشف من المقتضيات المذكورة ( المادة 26 ) أن الانذار بالأداء والافراغ لا يستقيم مع تحديد أجل واحد وهو 15 يوما لا ثبات التماطل وانما أصبح الأمر يدعو الى تحديد أجلين في الانذار الواحد يكون فيه الأول للأداء من أجل اثبات التماطل وعندما يتجاوز المكثري الأجل المحدد ولم يؤد بشكل قانوني يرتب الانذار بالأداء التماطل" وبخصوص فساد التعليل المبطل للأحكام عللت المحكمة حكمها فيما يخص أداء الوجيبة الكرائية بما يلي أنه لا منازعة بين الطرفين بخصوص العلاقة الكرائية والسومة الشهرية لكن على خلاف من ذلك فبالرجوع مجلسكم الموقر الى مذكرة جوابية مدلى بها من قبل العارض وأشهاد الشاهد ستلفي بان السومة الكرائية والمدة المطالب بها كانت محل منازعة وأن السومة الكرائية المتفق عليها بين المستأنف والمستأنف عليه هي 600 درهم كما هي ثابتة من خلال شهادة الشاهد أضف إلى ذلك أن المستأنف اكترى من المستأنف عليه المحل التجاري لمدة تزيد عن عشر سنوات وهو يؤدي واجبات الكرائية بانتظام واكتسب على اثرها الاصل التجاري مما حدى بالمستأنف عليه استغلال الوضع الوبائي الذي كانت تمر به بلادنا والاعلاق الذي طال جميع المرافق أن وجه اليه انذار لم يتوصل به العارض من أجل افراغه من المحل التجاري بدون كما علل الحكم الابتدائي حكمه وأنه المحكمة تبين لها أن المبلغ المطالب به من طرف المدعي لا يمكن اثباته بشهادة الشهود عملا بمقتضى الفصل 443 من ق ل ع وأنه ولئن كان الاثبات حر في مادة التجارية فان ذلك يتطلب بحجج مقبولة قانونا وهو الأمر المنتقي في نازلة الحال لكن تعليل المحكمة الدرجة الأولى في الدرجة الأولى في هذه الحثية سقط في خلط بين الاثبات في المادة المدنية والاثبات المادة التجارية وأنه تارتا يقول ان المبلغ المطالب به لا يمكن اثباته بشهادة الشهود عملا بمقتضيات الفصل 443 من ق ل ع الذي يحكم الاثبات في المادة المدنية، وتارتا أخرى يقول ان ولئن كان الاثبات في المادة تجارية حر فانه يجب أن يكون مقبول، ألا تعتبر شهادة الشهود حجة اثبات مقبولة قانونا وأن الحكم الابتدائي عمل بالمقتضيات العامة في مادة الاثبات متناسيا طابع الخاص للمادة التجارية والحرية والمرونة التي تكتسيه في الاثبات فان شهادة الشاهد تنصب على أن العارض يؤدي واجبات الكرائية للمستأنف عليه أمامه ومقدر مبلغها 600 درهم في كل الشهر ولا تنصب شهادته على المبلغ المضمن في الانذار والذي هو جد مبالغ فيه وغير صحيح ومحل منازعة لا من حيث السومة الكرائية المطالب بها ولا من حيث المدة أي أنه أقل من المبلغ الواجب اثباته بشهادة الشهود في المادة المدنية وأن الاثبات في المادة المدنية لا يمكن قياسه على الاثبات في المادة التجارية التي جاءت في شئنها وص صريحة وهو عدم تقييد حرية الاثبات ولم تنص على الحجج المقبولة والغير المقبولة وأن الفصل المستشهد به يحكم المبادئ العامة للإثبات وتوجد في القانون التجاري مبادئ خاصة تطبق عليه وتسبق على المبدأ العام للاثبات الوارد في ق ل ع ، كما أن الفصل الذي علل به الحكم الابتدائي حكمه تتعارض قواعده مع مبادئ الأساسية للقانون التجاري طبقا للمادة 2 من مدونة التجارة. وحيث تبعا لما سلف يكون الحكم الابتدائي القاضي بالأداء والإفراغ غير مبني على أساس قانوني وواقعي صحيح بسبب بطلان الانذار لخرقه المادة 26 من القانون 49.16 وعدم تقييد المحكمة بالمبادئ الأساسية للقانون التجاري الا وهي عدم اعطاء فرصة للشاهد لا ثباته واقعة الأداء والسومة الكرائية الحقيقية والمدة المطالب بها مما يتعين معه إلغاؤه وبعد التصدي الحكم من جديد أساسا بعدم القبول لبطلان الانذار احتياطيا برفض الطلب لعدم اثبات التماطل واحتياطيا جدا بإجراء بحث بين الأطراف واستدعاء الشاهد للإثبات أداء

واجبات الكرائية والسومة الكرائية الحقيقية المتمثلة في 600 درهم والمدة المطالب بها ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي واحتياطيا الحكم بعدم قبول الدعوى وبعد التصدي الحكم برفض الطلب للأداء والإفراغ لعدم ارتكازه على أساس قانوني وواقعي واحتياطيا جدا الحكم بإجراء بحث بين الأطراف لإثبات واقعة أداء جميع الشهور المطالب بها بسومة كرائية مقدرة في 600 درهم مع استدعاء الشاهد السيد بسام (أ.) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم [CIN] مع استعدادنا للالتزام بإحضاره أثناء جلسة البحث. أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية وطى التبليغ . وبناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب مع طلب إضافي بواسطة نائبهم بجلسة 15/12/2022 التي جاء فيها أن المستأنف عليه المرحوم عبد الرحمان (ب.) قد وفاته المنية بتاريخ 18-10-2022 ، كما تؤكد ذلك شهادة الوفاة المرفقة أسفله ، الامر الذي دفع نائبه الى مواصلة هذه الدعوى باسم ورتته وعليه فإنه على المستأنف أن يبادر الى اصلاح المقال الاستئنافي بتوجيهه ضد ورثة المرحوم عبد الرحمان (ب.) تحت طائلة الحكم بعدم قبول الاستئناف وبخصوص ارتكاز الحكم الابتدائي على أساس قانوني سليم جاء الحكم المستأنف معللا تعليلا سليما وميكو على أساس قانوني سليم، مما يجعل ملتصقا بتأييده مؤسس ، سيما وأنه خلال المرحلة الابتدائية كما جاء في تعليل حكم أنك لا وجود لأي منازعة بين الطرفين بخصوص العلاقة الكرائية والسومة الشهرية وحيث إنه مما يؤكد عدم وجود أي منازعة حول السومة الكونية هو أن المستأنف لم يدلي في مذكرته الجوابية بأي دفع أو نزاع يتعلق بالسومة الكرائية ، لان السومة الكوائية المحددة في 1400 درهم أصلا هزيلة وفضلا عن ذلك، فإنه لو نازع المستأنف في السومة الكرائية ، فلماذا تخلف عن حضور جلسة البحث بتاريخ 14/09/2021 رغم التزامه بإحضار الشاهد خلال الجلسة السابقة، بالإضافة الى ان الملف خال مما يفيد أداء أي مبلغ من الواجبات الكرائية إلى حدود اليوم ، وفضلا عن ذلك فان المحل مغلق ، مما يؤكد ان المستأنف يماطل فقط ودون أي هدف جدي وفضلا عن ذلك، فإن الحكم تأنف مؤسس قانونا سيما وأن الاستبعاد شهادة الشاهد على الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود الذي نص على ما يلي: اتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنتهي الالتزامات أو الحقوق، والتي يتجاوز مبلغها أو قيمتها عشرة آلاف درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية وأن هذا التعليل سليم ويتماشى مع العمل القضائي لمحكمة النقض، حيث جاء في قرار حديث لها وهو القرار الصادر عن الغرفة التجارية عدد 434 بتاريخ 19-09-2009 في الملف التجاري عدد 2395/3/2-2017 وتبعاً لذلك يتبين لمحكمة الاستئناف التجارية ، ان الحكم الابتدائي مؤسس قانونا والمستأنف لم يدلي بأي جديد يذكر يؤكد أدائه الواجبات الكرائية ، بل مجرد اقوال فقط بالإضافة إلى أنه ترتبت منذ تاريخ الحكم الى الان واجبات كرائية إضافية محددة في اكثر من 19.600.00 درهم، الامر الذي يتعين معه اصدار القرار بتأييد الحكم المستأنف لارتكازه على أساس قانوني سليم وبخصوص إدلاء المستأنف بشهادة مزورة موضوع هادة مزورة موضوع متابعة قضائية بالمحكمة الابتدائية بتمارة واعتمد المستأنف في مقاله لاستدعاء الشاهد على الادلاء بإشهاد موقع من طرف المسمى بسام (أ.) حول عدم ادلاء المستأنف بأي دفع جدي خلال المرحلة الاستئنافية يؤكد أدائه الواجبات الكرائية ستتأكد المحكمة ان المنفذ عليه لم يدلي بأي حجة معتبرة قانونا تفيد أداء أي من الواجبات الكرائية الشهرية منذ تاريخ 03-2019 الى حدود اليوم وقد ترتب عليها مبالغ بالإضافة الى الحكم الابتدائي محدد في 19.600.00 درهم وفضلا عن ذلك، فإن المستأنف ، يحاول تغليط المحكمة الموقرة بالدفع والقول ببطلان الإنذار بالأداء وعدم احترامه الشكليات المتطلبة قانونا وأنه بملاحظة بسيطة للملف سيتبين للمحكمة الموقرة ان العارض عمل على تبليغ نذارين الأول بالأداء والإفراغ ، والثاني بالإفراغ لعدم الأداء ، الامر الذي يتأكد معه لمحكمة الاستئناف التجارية ان المستأنف ، يحاول فقط تغليط المحكمة دون أي حجة تذكر والتقاضى بسوء نية وحول عدم وجود منازعة جدية بخصوص السومة الكرائية يدلي العارضين للمحكمة التجارية بنماذج عقدين للكراء في مكان تواجد المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية وهما كالتالي العقد الأول : ابرم تاريخ 12-11-2008 بالمحل المتواجد أمام محل الدعوى الحالية والمستخرج من المنزل رقم 3843 بسومة كرائية شهرية قدرها 2000 درهم والعقد الثاني : ابرم الدعوى الحالية تاريخ 13-10-2017 بالمحل المتواجد أمام محل الدعوى الحالية والمستخرج من المنزل رقم 3829 بسومة كرائية شهرية قدرها 3000 درهم وعليه يتبين لمحكمة الاستئناف التجارية ان مزاعم المستأنف بكون المحل المكترى ، يكتريه من موروث العارضين بسومة قدرها 600 درهم هو دفع يتواجد في مخيلة المستأنف فقط وذلك في محاولة يائسة منه لعدم أداء واجبات الكراء المترتبة عنه فقط ، فضلا عن ذلك إذا كانت السومة الكرائية هي 600 درهم فقط وهو مبلغ هزيل لا يتواجد حاليا في أي منطقة حضرية قط ، فلماذا تخلف المستأنف والشاهد عن حضور جلسة البحث في المرحلة الابتدائية ، ولماذا قام بتنفيذ المبالغ المحكوم بها ابتدائيا وقدرها 46200.00 درهم وفق سومة كرائية محددة في مبلغ 1400 دره اعتراف صريح بكون الحكم الابتدائي مؤسس قانونا ومرتكز على أساس قانوني سليم بالإضافة الى ذلك ، فإن

المحل موضوع النزاع مغلق منذ أكثر من 4 سنوات والمستأنف يحاول التملص من الأداء فقط ، الأمر الذي يتعين معه على المحكمة معاملته بنقيض مبتغاه ، سيما وأنه يتقاضى بسوء نية مطلقة ، والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي حول الطلب الإضافي فإن العارض يكرري المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تماره والبالغة مساحته 7 متر مربع والمخصص لبيع العطور للمستأنف بسومة كرائية قدرها 1400,00 درهم شهريا وأن المستأنف عمد إلى إغلاق المحل ومغادرته دون سابق إعلام فضلا عن توقفه عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح مارس 2019، الى حدود اليوم مما يجعله مخلا بالتزاماته التعاقدية. وحيث تبعا لذلك فإن العارض يضيف الفترة اللاحقة على الحكم بالأداء وهي الفترة الممتدة من فاتح دجنبر 2021 الى غاية يناير 2023 أي ما مجموعه 14 شهرا بمبلغ 19600.00 درهم . وعليه فإن العارض يلتمس من محكمة الاستئناف التجارية الحكم على المستأنف بأدائه لفائدة العارضين مبلغ 19.600.00 درهم عن الفترة الممتدة من فاتح دجنبر 2021 الى غاية نهاية يناير 2023 أي ما مجموعه 14 شهرا مع رفع التعويض عن التماطل ، ملتمسون بخصوص المذكرة الجوابية تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر وبخصوص الطلب الإضافي الحكم على المستأنف يوسف (ف.) بأدائه لفائدة العارضين مبلغ 19.600.00 درهم مقابل الوجيبة الكرائية عن الفترة اللاحقة للحكم الابتدائي والممتدة من 01 دجنبر 2021 الى غاية 2023/01/31 أي 14 شهرا مع الفوائد القانونية وتحميل المستأنف الصائر. أرفقت ب: شهادة وفاة المرحوم عبد الرحمان (ب.) و محضر الضابطة القضائية ومحضر متابعة كل من الشاهد والمنفذ عليه وصورة من عقد كراء و صورة من عقد كراء و صورة من محضر تنفيذ الحكم الابتدائي . وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ تخلف عنها نائبا الطرفين رغم التوصل بصفة قانونية، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المألف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 25/04/2023 التعليل حيث أسس المستأنف استئنائه على ما سطر أعلاه من أسباب. وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف تبنت لها بان المستأنف عليه وجه للمستأنف انذار بالافراغ سببه باغلاق المحل و عدم أداء الوجيبة الكرائية عن المدة من 01/03/2019 الى متم نونبر 2020 توصل به المستأنف شخصا بتاريخ 05/01/2021 حسب ثابت من محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ح.) المدلى به رفقة المقال الافتتاحي للدعوى. وحيث يبقى الإنذار أساس الدعوى صحيحا ومنتجا لجميع اثاره القانونية في مواجهة المستأنف وليس هناك ما يلزم المستأنف عليه بتضمينه اجلين واحد للاداء والافراغ، ذلك ان المادة 26 من قانون 49.16 تنص على منحه اجل واحد محدد في 15 يوما بانصرامه وعدم أدائه للوجيبة المتخذة بذمته والتي لا تقل عن ثلاث اشهر يكون المطل ثابت في حقه وموجب لافراغه، وهو ما سارت فيه محكمة النقض في قرارها عدد 649/2 بتاريخ 02/12/2021 ملف تجاري عدد 2091/3/2/2019 – غير منشور، مما يتعين معه رد ما اثارته الطاعن بهذا الخصوص. وحيث نازع المستأنف في الوجيبة الكرائية مدعيها انها محددة في 600 درهم في حين قال المستأنف عليه بانها محددة في 1400 درهم، وحيث انه امام عدم وجود عقد كراء مكتوب بين الطرفين وعدم ادلاء المستأنف عليه بقبول لاثبات ان السومة الكرائية المتفق عليها محددة في 1400 درهم يبقى القول قول الملزم بالاداء أي المستأنف وتكون السومة المعتمدة محددة في 600 درهم شهريا، ويبقى ما ادلى به المستأنف عليه من دفتر تواصل أداء كراء صادر عنه ولم يدلي للمحكمة بأي حجة لاثبات أداء المستأنف له الوجيبة مقابل وصل ب1400 درهم وأيضا لا يمكن الركون الى عقود الكراء المدلى بها من طرفه والمتعلقة بمحلات مجاورة للمحل المدعى فيه كون طرفي الدعوى أجنب عنها، ويتعين رد ما اثير بهذا الخصوص. وحيث ان المستأنف عليه التمس من المحكمة الحكم على المستأنف عليه بأداء الوجيبة الكرائية عن المدة 01/03/2019 الى متم نونبر 2011 ، وجب فيها بسومة 600 درهم شهريا وفق ما سبق مبلغ 19.800 درهم، والتي دفع المستأنف ببراءة ذمته من الوجيبة الكرائية المطالب بها مدعيها ادائها امام شاهد التمس اجراء بحث بحضوره، فانه 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 يبلغ 13.200 درهم عن المدة من مارس 2019 الى متم نونبر 2020 ، وثبت للمحكمة ان ذمة المستأنف مازالت عامرة به ولم يستطع اثبات براءة ذمته بما يفرضه الفصل 443 ق ل ع، فانه لا مجال للاجراء بحث في الملف والاستماع للشهاد 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 للعلة أعلاه يتعين تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 19.800 درهم، وامام مطل المستأنف يتعين تاييده في الباقي وجعل الاصائر بالنسبة. في الطلب الإضافي حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنف بأدائه له

واجبات الكراء عن المدة من دجنبر 2021 الى متم يناير 2023. 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 نونبر 2021 الى متم يناير 2023 بحسب مشاهرة قدرها 600 درهم و يجب فيها مبلغ 8.400 درهم. وحيث ان طلب الفوائد القانونية يبقى غير مبررا ويتعين رفضه . و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا : في الشكل: بقبول الاستئناف في الموضوع : باعتباره جزئيا، وتعديل الحكم المستأنف بحصر المبلغ المحكوم به بخصوص الواجبات الكرائية عن المدة من 01/03/2019 الى 31/11/2021 في 19.800,00 درهم، وجعل الصائر بالنسبة. في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف السيد يوسف (ف.) لفائدة المستأنف عليه ورثة السيد عبد الرحمان (ب.) مبلغ 8.400,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2021 الى متم يناير 2023 بحسب سومة شهرية قدرها 600 درهم، و جعل الصائر على عاتقه، ورفض باقي الطلبات.