

**Bail commercial : le congé
unique visant plusieurs locaux
objets de contrats de bail
distincts est nul (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 60255	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6655
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8219/5602	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Rejet de la demande, Pluralité de locaux, Nullité du congé, Mise en demeure, Loyer erroné, Expulsion, Contrats de bail distincts, Congé unique, Congé, Clause de révision du loyer, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation de baux commerciaux et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement d'un arriéré locatif et en ordonnant son expulsion. L'appelant soulevait l'irrégularité de la sommation de payer, d'une part en ce qu'elle visait une somme incluant une augmentation de loyer non activée judiciairement ou conventionnellement, et d'autre part en ce qu'elle concernait deux baux distincts dans un acte unique. La cour d'appel de commerce retient que la clause contractuelle de révision triennale du loyer ne peut être appliquée unilatéralement par le bailleur et requiert, à défaut d'accord, une décision de justice pour devenir exigible. Par conséquent, la sommation de payer fondée sur un loyer majoré est irrégulière. La cour relève en outre, au visa d'une jurisprudence de la Cour de cassation, que la pluralité de baux conclus entre les mêmes parties impose l'envoi d'une sommation distincte pour chaque contrat, un acte unique visant plusieurs locaux étant entaché de nullité. L'inobservation de ces deux conditions de forme substantielles prive la sommation de tout effet juridique. Le jugement entrepris est donc infirmé et la demande du bailleur rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة ص.ن. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 07/11/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/09/2024 تحت عدد 10085 ملف عدد 6297/8219/2024 و القاضي في الشكل: بقبول الطلب و في الموضوع: بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 14.450,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2024 إلى 31/05/2024 وإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحلين الكائنين بدوار أولاد سيدي عبد النبي الشلالات المحمدية، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحميل المدعى عليها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي عرض من خلاله أنه أكرى المحلين التجاريين الكائنين بدوار أولاد سيدي عبد النبي الشلالات المحمدية، لشركة ص.ن. في شخص ممثلها القانوني السيد يونس (ف.) بسومة كرائية شهرية محددة للمحل الأول في مبلغ 13.176,00 درهم شهريا، وللمحل الثاني في مبلغ 11.000,00 درهم شهريا غير أنه تقاعس عن أداء واجبات الكراء لمدة 5 أشهر، منذ فاتح يناير 2024 إلى غاية متم شهر ماي 2024، والتي وجب فيها مبلغ 120.880,00 درهم. وأن المدعي استنفذ كل المحاولات الحبية مع المدعي عليها، بما فيها الإنذار، مما يلتمس معه الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعي واجبات الكراء لمدة 5 أشهر من 01/01/2024 إلى 31/05/2024 المحددة في مبلغ 120.880,00 درهم. و بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحلين التجاريين الكائنين بدوار سيدي عبد النبي الشلالات المحمدية. و شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاكراه في الأقصى وتحميل المدعى عليها الصائر. و أرفق المقال بإنذار و محضر تبليغه ، نسخة طبق الأصل من عقدي كراء، نسخة من السجل التجاري للمدعى عليها.

و بناء على المذكرة الجوابية لثائب المدعى عليها بجلسة 01/07/2024 التي عرض من خلالها ان المدعى عليها قامت بتسديد جميع الواجبات الكرائية التي يدعي المدعي عدم ادائها عن طريق ايداعات بنكية في حسابه لأنه يرفض مدها بتواصل اداء الواجبات الكرائية وهذا ثابت من خلال ايصالات بنكية ، وحيث ان المدعي يتقاضى بسوء نية مخالفا بذلك مقتضيات المادة 5 من ق.م.م.ملتمسارفض طلب المدعي، وتحميله الصائر. و أرفق المقال ب 10 اصول تحويلات بنكية.

و بناء على مذكرة تعقيبية لثائب المدعي بجلسة 15/07/2024 التي عرض من خلالها أن المدعى عليه توصل بالإنذار ولم يبادر بأداء واجبات الكراء المتخلدة بذمته والمحددة في مبلغ 120.880,00 درهم عن مدة 5 أشهر، من فاتح يناير حتى متم ماي 2024، إلا بعد انصرام أجل 15 يوم، وقام بتحويل بنكي بمبلغ آخر حسب هواه، وهو غير المطالب به في الانذار. إذ أن السومة الكرائية الحقيقية للمحل التجاري الأول هي 13.176,00 درهم و للمحل التجاري الثاني هي 11.000,00 درهم. و أن المدعى عليه يتقاضى بسوء نية ويحاول تغليب المحكمة ، لأنه كان يكتري 4 محلات تجارية وهي على الشكل التالي:

– ثلاثة محلات تجارية باسم شركة ص.ن. ، الأول بمبلغ 13.176,00 درهم و الثاني بمبلغ 11.000,00 درهم والثالث بمبلغ 5.500,00 درهم وقد تم فسخ العقد بخصوص المحل الثالث.

– محل تجاري واحد باسم شركة S.C.I. بسومة كرائية قدرها 13.000 درهم، وقد صدر فيه حكم لابتدائي بالإفراغ، و تم فسخه بالتراضي. و أو ضح أن المدعى عليه قام بعرض واجبات الكراء عن مدة 5 اشهر المتخلدة بدمته بخصوص شركة ص.ن. من فاتح ماي حتى متم سبتمبر سنة 2023، و 6 أشهر للمحل الرابع بخصوص شركة S.C.I. من فاتح أبريل حتى متم سبتمبر 2023، عن طريق أمر قضائي، وسلم المدعى عليه شيك قيمته 220.395,00 درهم، عن 4 محلات تجارية التي يكتريها. وأنه باحتساب هذه المبالغ يتبين أنها تساوي قيمة الشيك المحرر من طرف المدعى عليه وبالتالي فإنه يعترف ويقر بقيمة السومة الكرائية، وتبقى منازعته فيها من أجل تظليل المحكمة الموقرة كما يبقى التماطل ثابت في حقه. و من حيث خرق بنود العقد فإن العقد الرابط بين الطرفين يحد في البنود 6 و 7 أن التخلف عن أداء واجبات الكراء لأكثر من ثلاثة أشهر، وأن المدعى عليه لم يعمل على أداء واجبات الكراء لأكثر من 3 اشهر بعد حلول أجلها خارقا بذلك ما تم الاتفاق عليه. وحيث إن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع مما يتعين معه الاستجابة لطلب الافراغ. ملتصقا بالحكم وفق الطلب بعد رد جميع دفعات المدعى عليه لعدم جديتها. و أرفق المقال ب: نسخة من 4 تواصل أداء كراء شهر نوفمبر وديجنبر 2023، نسخة من فسخ عقد كراء؛ نسخة من حكم ابتدائي؛ نسخة من مقال استئنائي، نسخة طبق الأصل من 4 عقود كراء.

و بناء على مذكرة تعقيب لنائب المدعى عليها بجلسة 23/09/2024 التي عرض من خلالها ان ما تم عرضه من واجبات كرائية في الملف موضوع الحكم المدلى به من طرف المدعي فقد كان نتيجة الانذار الذي توصل به للأداء وان المبالغ التي تم عرضها على المدعي كانت تشمل جميع المحلات المكترة من طرف المدعى عليها من المدعي، وان ادائه لهذه المبالغ جاء نتيجة ما تزال احتمالية افراغ المدعى عليها من هاته المحلات. و انه وان كانت هناك مبالغ زائدة تم عرضها واستخلاصها من طرف المدعي فان للمدعى عليها الحق في اقامة دعوى قضائية من اجل استرجاعها أو ركونها للمقاصة عند اداء الواجبات الكرائية اللاحقة. كما ان التواصل المدلى بها من طرف المدعي هي مجرد صور مخالفة بذلك المادة 440 من ق.ل.ع، وهي من صنع المدعي نفسه، مما يتعين معه استبعادها. كما ان المدعي تقدم بنفس الطلب ضد المدعى عليها بتاريخ 10/06/2024 ضمن مقال رام الى الافراغ ، موضحا ان المدعي لا يمكن ان يتقدم بدعوى للمطالبة بحق يشتمل على وحدة الاطراف ووحدة الموضوع ولا يحق له ان يستمر في دعويين يشتملان على وحدة الاطراف ووحدة الموضوع وان عليه ان يختار اما الاستمرار في الدعوى الحالية او التنازل عنها والاستمرار في الدعوى المشار اليها، مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الطلب. اساسا الحكم بعدم قبول الطلب، و احتياطيا الحكم برفض طلب المدعي ، و ابقاء الصائر على رافعه.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة انه يستفاد من تعليل الحكم المستأنف أنه تم الحكم وفق طلب المستأنف عليه بعلته أن الواجبات الكرائية المؤداة من طرفها عن المحليين السومة الأصلية دون احتساب الزيادة بنسبة 10 في المائة التي المكترين تمت بحسب نص عليها العقد ، وإن ما نحى إليه الحكم المستأنف جاء مجحفا في حقا ، كما أنه ظل غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم، ذلك ان الوسيلة الأولى للاستئناف حول شاد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت عدم صحة الإنذار بالأداء المستند عليه الحكم المستأنف خرقا لمقتضيات المادة 3 القانون رقم 64.99 و الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية و انه يعاب على المحكمة الابتدائية أنها أسست لحكمها بالأداء و الإفراغ على الإنذار الموجه من المستأنف عليها وإليها والذي جاء غير محترم للشروط الشكلية الواجب حسب ما يستفاد من مقتضيات المادة 3 من القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية، و إنه بالرجوع إلى عقدي الكراء المبرمين بينها والمستأنف عليه، فإنه يتبين العقدين معا مبرمان بين المستأنف عليه بصفته مكريا من جهة، و بينها بواسطة ممثلها القانوني بصفتها مكترية من جهة أخرى، كما أن إبرام الممثل القانوني للعارضة السيد "يونس (ف). لم يكن أصالة عن نفسه وإنما نيابة عنها باعتباره مسيرا لها، وهو ما يترتب عنه أن أي إنذار ينبغي أن يوجه إليها مباشرة وفي اسمها لا أن يكون في اسم ممثلها القانوني شخصا ، وإنه بالرجوع إلى الإنذار بالأداء المؤرخ في 09 ماي 2024 المحتج به من طرف المستأنف عليه رفقة مقالها الافتتاحي، فإنه يتبين أنه موجه في اسم مسير الشركة وليس في اسم الشركة مباشرة ، وانه بالنظر إلى كون الشخصية القانونية للشركة باعتبارها شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك احد تكون مستقلة عن الشخصية القانونية للشريك بها ، وإنه بالنظر لكون الصفة تعد بحسب الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية من النظام

العام، فإن توجيه الإنذار بالأداء في اسم الممثل القانوني للعارضة وليس مباشرة في اسمها باعتبارها هي المكترية للمحلين موضوع الإنذار بالأداء وذلك بإقرار من المستأنف عليه نفسه في مقاله الافتتاحي للدعوى الذي جاء موجهاً مباشرة إلى الشركة ، فإن الإنذار المذكور يكون موجهاً لغير ذي صفة مما لا يمكن معه الاحتجاج به تجاهها ويتعين تبعاً لذلك استبعاده من ملف النازلة ، وإنه بناء على ذلك، فإن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي، و الحكم من جديد أساساً بعدم قبول الطلب. و بالنسبة للوسيلة الثانية للاستئناف حول فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت عدم صحة الإنذار المستند عليه الحكم المستأنف لثبوت عدم تنصيبه على أجل يوماً المتعلقة بالإفراغ خرقاً للمادة 26 من القانون 16.49 : إنه من المستقر عليه قانوناً، أن المشرع المغربي، بمقتضى المادتين 8 و 26 من القانون 16.49، استلزم من أجل قبول دعوى الأداء والإفراغ في مواجهة المكترى أن يمنح له أجل 15 يوماً لأداء الواجبات الكرائية المتخلّذة بذمته من تاريخ التوصل بالإنذار كما استلزم منحه أجلاً آخر للإفراغ محدد في أجل 15 يوماً كذلك ، وإنه بالرجوع إلى الإنذار المستدل به من طرف المستأنف عليه، فإنه يتبين أن هذا الأخير لم يضمن الإنذار المذكور إلا أجلاً واحداً يتعلق بالأداء والمحدد في 15 يوماً، دون أن يضمنه أجل 15 يوماً أخرى المتعلقة بالإفراغ الواجب منحه للعارضة حسب ما يتبين صراحة من مقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 ، وإنه بعدم احترام المستأنف عليه لهذا المقتضى القانوني وذلك بعدم تضمينه الإنذار المستدل به من طرفه أجل 15 يوماً الخاص بالإفراغ الذي ينطلق منذ تاريخ انقضاء، أجل 15 يوماً المتعلق بالأداء، فإن الإنذار المذكور ، على فرض صحته شكلاً وهو الأمر الذي تنازع فيه وبشدة، لا يمكن أن يستند عليه إلا من أجل المطالبة بالأداء وليس من أجل المطالبة بالإفراغ هذا علماً أن الإنذار المستدل به من طرف المستأنف عليه يبقى في جميع الحالات مختلاً شكلاً ويتعين استبعاده من النازلة، وأنه بثبوت ما سبق ذكره، فإن طلب المستأنف عليه إفراغها من المحلين المكترين موضوع الدعوى الحالية يكون مختلاً شكلاً مما يتعين معه القول بعدم قبوله لهذه العلة ، وإنه بناء على ذلك، فإن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به، مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي، و الحكم من جديد، أساساً، بعدم قبول الطلب. و بالنسبة للوسيلة الثالثة للاستئناف حول فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت عدم صحة الإنذار المستند عليه الحكم المستأنف لثبوت تضمينه وجبته كرائية غير صحيحة ، وإن المادة 3 من القانون 64.99 ، نصت صراحة كذلك على أنه: يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول: 2- قدر السومة الكرائية و إن المادة المذكورة جعلت من التنصيص على مبلغ الوجبة الكرائية الشهرية الصحيحة، المعتمدة في احتساب مجموع ما بذمه المكترى لفائدة كترى لفائدة المكترى، من بين البيانات الإلزامية الواجب تضمينها بالإنذار الواجب توجيهه من المكترى إلى المكترى وذلك تحت طائلة الحكم بعدم القبول ، و إنه بالرجوع إلى الإنذار المستدل به من طرف المستأنف عليه في الطور الابتدائي، فإنه يتبين أنه أشار إلى كون السومة الكرائية المتعلقة بالمحل الأول محددة في مبلغ 13.176 درهم ، و بأن السومة الكرائية المتعلقة بالمحل الثاني محددة في مبلغ 11.000 درهم، في حين أنه بالرجوع إلى العقدين الرابطين بين كل منها والمستأنف عليه، فإنه يتبين جلياً أن مبلغ الوجبة الكرائية الذي لا يزال سارياً بين الطرفين والمبين في العقدين المبرمين بينهما ، محدد في مبلغ وجبته كرائية شهرية قدرها 9.000,00 درهم بالنسبة للعين المكترية الأولى موضوع العقد المؤرخ في 20 شتنبر 2016، ومبلغ 10.000,00 درهم بالنسبة للعين المكترية الثانية موضوع العقد المؤرخ في 18 غشت 2020 ، وإن المستأنف عليه كان يتعين عليه أن يضمن الإنذار المذكور مبلغ السومتين الكرائيتين كما هو منصوص عليهما بعقدي الكراء، باعتباره هو المبلغ المتفق عليه بين الطرفين، ويبقى كل تطبيق للزيادة في مبلغ السومتين الكرائيتين بشكل أحادي و انفرادي من طرف المستأنف عليه غير صحيحاً ولا يمكن الاحتجاج به تجاهها، أمام ثبوت عدم استصدار المستأنف عليه لأي حكم قضائي يقضي بالزيادة المذكورة في مواجهتها وذلك حسب ما ستبينه بتفصيل في وسيلة الاستئناف الموالية، إنه لذلك، بتضمين الإنذار وجبته كرائية غير صحيحة، فإنه يبقى معيباً شكلاً و غير مرتب لأي آثار قانونية ، وبناء على ثبوت ما سبق ذكره، يبقى الإنذار المستند عليه في الحكم المستأنف القاضي بالأداء والإفراغ ، غير صحيحاً مما يتعين معه استبعاده من النازلة، مما يتعين بإلغاء الحكم الابتدائي المستند عليه لهذه العلة. و بخصوص الوسيلة الرابعة للاستئناف حول فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت كون المبلغ المعتمد في احتساب الوجبات الكرائية المزعوم عدم أدائها من طرفها خارقاً بمقتضيات المادة 7 من القانون 07.03 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية ، و إن ما يعاب على الحكم الابتدائي المستأنف هو أنه استند أجل في الأداء و من أجل الحكم بالإفراغ على مبلغ الوجبة الكرائية الوارد في الإنذار من طرف المستأنف عليه و التي تم احتسابه بعد زيادة 10 بالمائة، و ذلك من أجل مجموع المبلغ المؤدى من طرفها يقل عن الواجبات الكرائية الواجب احتساب الزيادة بنسبة 10 في المائة لفائدة المستأنف عليه ، و بأنها تبقى للمستأنف عليه بمبلغ الزيادة في السومة الكرائية و المحدد في مبلغ 14.450 درهم ، و إن ما نحى إليه الحكم المستأنف لا يستقيم على أي

أساس قانوني سليم، على اعتبار أن مبلغ الوجيبة الكرائية الذي لا يزال ساريا بين الطرفين هو المبين في العقدين المبرمين بين الطرفين والمحدد في مبلغ وجيبة كرائية شهرية قدرها 9.000,00 درهم بالنسبة للعين المكترة الأولى، ومبلغ 10.000,00 درهم بالنسبة للعين المكترة الثانية، وإن الزيادة المراد تطبيقها من طرف المستأنف عليه والتي أخذ بها الحكم المستأنف تمت بشكل انفرادي وتلقائي ودون حصول المستأنف عليه على أي سند قضائي يشرع لهذه الزيادة المراد إعمالها بشكل تعسفي من طرفه في مواجهتها ، و إنه تبعا لذلك فإن تطبيق المكري لأي زيادة في الوجيبة الكرائية الجديدة تجاه لا يمكن أن يتم إلا بحصول المكري على حكم قضائي مكتسب لقوة الشيء المقضي به بمثابة سند تنفيذي بمبلغ الزيادة المذكورة، وثبوت تبليغ المكري به، و تجدر الإشارة بأنه لم يسبق للمستأنف عليه، قبل توجيه الإنذار بالأداء موضوع الدعوى، أن طالبها بتطبيق تلك الزيادة ، و إنه خلافا لما انتهى إليه الحكم الابتدائي، على فرض عدم الزامية سلوك المسطرة القضائية الرامية إلى مراجعة السومة الكرائية، و هو ما تنازع فيه وبشدة، فإن المستأنف عليه بعدم تفعيله شرط المراجعة المنصوص عليه في كل عقد كراء بعد انقضاء كل ثلاث سنوات، يعتبر متنازلا عن ذلك الشرط، و بالتالي فإنه لا يمكن له مواجهتها في جميع الأحوال بتلك الزيادة إلا بسلوك المسطرة القضائية المذكورة و حصوله بذلك على سند تنفيذي وفقا للمادة 7 من القانون رقم 07.03 ، و إنه بالنظر لكون المستأنف عليه لم يعمل على استصدار أي سند تنفيذي يقضي بإعمال الزيادة في الوجيبة الكرائية في مواجهتها فإنه لا يمكن له إنذارها فقط بأداء الوجيبة الكرائية الأصلية، و لا يمكن له مطالبتها بأداء الوجيبة الكرائية بعد احتساب 10 بالمائة وترتيب الآثار القانونية عن ذلك ، و إنه فضلا على ذلك، فإن المستأنف عليه، قصد إثبات كونها كانت تؤدي مبالغ الوجيبة الكرائية مع الزيادة، فإنه أدلى خلال الطور الابتدائي ب"خلوصات" « Quittances » تتضمن مبالغ غير حقيقية وتزيد عن المبالغ المؤداة بالفعل من طرفها، في حين أن المبالغ المؤداة من طرفها بالنسبة للمحلين تعادل نفس مبلغ الوجيبة الكرائية المتفق عليه بين الطرفين بموجب عقدي الكراء الرابطين بينهما ، هذا علما أن الخلوصات المدلى بها لا تحمل بتاتا توقيعها وختمها كما أنها تبقى من صنع يد المستأنف عليه مما يتعين معه استبعادها من النازلة ، و إنه لذلك، بتضمين الإنذار وجيبات كرائية محتسبة بشكل غير صحيح، فإنه يبقى معيب شكلا و غير مرتب لأي آثار قانونية ، و إنه بناء على ذلك، مادام أن الحكم المستأنف استند في حكمه على مبلغ الوجيبة بعد الزيادة المطبقة من طرف المستأنف عليه بشكل تعسفي ودون استصدار أي حكم مائي مكتسب لقوة الشيء المقضي به بشأن ذلك، و اعتبر أنها في حالة مطل رغم أدائها الوجيبات الكرائية حسب السومة الأصلية، فإن ذلك يجعل من الحكم المستأنف قد استند على غير أساس قانوني سليم مما يتعين معه التصريح بإلغائه لهذه العلة و الحكم من جديد احتياطيا، برفض الطلب. اما بخصوص الوسيلة الخامسة للاستئناف حول فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت وفائها بمجموع الوجيبات موضوع الإنذار بحسب مبلغ السومة الكرائية الشهرية المتفق عليها بالعقد : انه من الثابت من عقدي الكراء الرابطين بين كل منها والمستأنف عليه والمستدل بهما من طرف المستأنف عليه في الطور الابتدائي من الدعوى، أن الطرفين اتفقا على تحديد الوجيبة الكرائية الشهرية بالنسبة للمحل الأول المكترى موضوع العقد المؤرخ في 20 شتنبر 2016 في مبلغ قدره 9.000,00 درهم وبالنسبة للمحل الثاني المكترى موضوع العقد المؤرخ في 18 غشت 2020 في مبلغ قدره 10.000,00 درهم، إنه تأسيسا على ما سلف بيانه وبالنظر لكون قيامها بالوفاء بمجموع الوجيبات الكرائية موضوع الإنذار الموجه من المستأنف عليه وذلك قبل فوات الأجل الممنوح بموجبه للعارض، وعلى أساس السومتين الكرائيتين الشهريتين الأصليتين المتفق عليهما بموجب العقدين موضوع المنازعة، وبناء على ثبوت عدم صدور أي حكم قضائي يقر بأي زيادة بشأن السومتين الكرائيتين المذكورتين حتى يمكن مواجهتها بها، فإن الحكم الابتدائي المستأنف الذي قضى بخلاف ذلك يكون منعدهم الأساس القانوني، ملتزمة بقبول المقال الإستئنافي شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد تبعا لذلك أساسا عدم قبول الطلب و احتياطيا رفض الطلب جملة وتفصيلا مع تحميل المستأنف عليه الصائر الابتدائي و الاستئنافي.

و بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/11/2024 جاء فيها وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 27/11/2024 جاء فيها من حيث ثبوت تماطل المستأنفة ، إن التماطل في أداء واجبات الكراء ثابتة في حق المستأنفة، فقد تخلدت بذمتها أكثر من 5 أشهر المحلين إثنين، وهو ما دفع بالعارض لتوجيه إنذار من أجل الأداء والافراغ، وهذا دليل واضح على أنها لا تؤدي واجبات الكراء في وقتها المحدد أول كل شهر ، و إن العارض وجه إنذار للمستأنفة توصلت به بتاريخ 2024/05/09 منحها أجل 15 يوم والذي ينتهي بتاريخ 2024/05/23 ، كما انه يطالب بأداء واجبات الكراء لمحلين إثنين لمدة 5 اشهر تبدأ 2024/01/01 حتى 2024/05/31 ، وإن المستأنفة قامت بأداء الكراء لثلاثة أشهر لكل محل من 2024/01/01

حتى تم مارس 2024، بتاريخ 2024/05/13، وإنها بعد مرور الأجل القانوني المحدد في الإنذار، قامت بتاريخ 2024/05/30 بأداء واجبات الكراء المحليين لشهري 4 و 5 لسنة 2024 مما تكون معه في حالة مطل ثابتة طبقا للمادة 26 من القانون 49.16، والفصل 254 و 255 و 692 من ق.ل.ع، مما تكون معه المستأنفة في حالة تماطل ثابتة في حقها لعدم أداء واجبات الكراء لمحليين بخصوص شهر أبريل وماي، 2024 المطالب بهما في الإنذار المبلغ لها بتاريخ 2024/05/09، وإن المستأنفة دائمة المماطلة في أداء واجبات الكراء، على عكس ما تزعم في إستئنافها، وقد تخلد بذمتها 4 أشهر إضافية للمحليين، وهي شهر 6 و 7 و 8 و 9 لسنة 2024، وقد قامت بواسطة تحويل بنكي بأداء شهر واحد لكل محل بتاريخ 2024/09/30، وبقي بذمتها 3 أشهر وهي 7 و 8 و 9 لسنة، و من حيث الجواب على جميع دفعات المستأنفة الواهية : إن المستأنفة بعد تبوت تماطلها في أداء واجبات الكراء أكثر من مرة ولمدد تتجاوز 3 أشهر فإنها عمدت لإثارة دفعات واهية كعادتها في دعاوى أخرى من أجل المغالطة والتشويش على المحكمة، وإن الإنذار وجه للسيد يونس (ف.) بإعتباره الممثل القانوني للمستأنفة وفق للمادة 516 من ق.م.م.، وهو ما سبق ودفع به في ملف المتعلق بالشركة الثانية للسيد يونس (ف.)، وأجاب عليه محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بالقرار رقم 3585، وإنه خلافا لما أثارته المستأنفة من وجود توجيه إنذار يتضمن به أجلين واحد للأداء والآخر للإفراغ، فإن المادة 26 من القانون 49.16 تنص على منحها أجل واحد محدد في 15 يوم بإنصرامه وعدم أدائه للوجيبة الكرائية المتخلدة بذمتها والتي لا تقل عن 3 أشهر يكون المطل ثابت في حقها موجب للإفراغ، وإن الوجيبة الكرائية صحيحة، وهي شاملة للزيادة 10% حسب ما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء في البند 5، وحسب المواد 1 و 2 و 4 من القانون 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان الكراء، وقد قامت المدعية بأدائها بانتظام، كان آخرها بمبادرة منها، بواسطة عرض مبالغ مالية بواسطة دفاعها أمام المحكمة الابتدائية بالمحمدية، وهذا إقرار و إقرار قضائي، ولا يمكنها التراجع عليها أو إنكارها، وبالتالي بعدما قامت المستأنفة بأداء واجبات الكراء بالزيادات القانونية بعد كل 3 سنوات برضاها، فلا يمكنها التراجع عنها والتحجج بعدم وجود حكم قضائي، كما أنه بغض النظر عن هذه النقطة، فالمستأنفة في حالة مطل ثابتة لعدم أدائها لواجبات الكراء للمحليين لشهر أبريل وماي 2024 الواردة في الإنذار المتوصل به في 2024/05/09، إلا بعد فوات الأجل القانوني وهو 15 يوم، أي في 2024/05/3، وإن المستأنفة أخلت بالتزاماتها بأداء واجبات الكراء كاملة في الأجل المحدد، وفق ما تنص عليه الفصول 663 و 664 و 667 من ق.ل.ع، ويبقى من حق المعارض المطالبة بفسخ عقد الكراء وفق الفصل 692 من ق.ل.ع، وتكون معه المستأنفة في حالة مطل طبقا للفصل 254 و 255 من ق.ل.ع، وإن السمة الغالبة على المستأنفة هي التماطل دائما، مما يشكل ضررا كبيرا بالمعارض، وإن التوقف عن أداء واجبات الكراء لأكثر من ثلاثة أشهر يتحقق معه الشرط الفاسخ طبقا للمادة 33 من القانون 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية والصناعية والحرفية، ويوجب فسخ الكراء بقوة القانون وفق ما تنص عليه المادة 260 من ق.ل.ع، و كما أن العقد الرابط بين الطرفين في المادة 6 ينص هو الآخر على فسخ عقد الكراء لعدم أداء واجبات الكراء لمدة 3 أشهر، و إن عدم أداء واجبات الكراء يعد سببا خطيرا ومشروعا للإفراغ والتماطل ثابت بعدم أداء واجبات الكراء ل 5 أشهر و 13 يوم ثم أداء 3 أشهر لكل محل وبقاء شهرين بعد توجيه الإنذار بالأداء والإفراغ، و إن عدم أداء واجبات الكراء في إبانها يجعل المستأنفة في حالة مطل ويشكل إخلالا باهم إلزام يقع على عاتق الطرف المكتري وهو أداء الوجيبة الكرائية ومن الأسباب الموجبة للإفراغ حسب الفصل 692 من ق.ل.ع، و يتبين من خلال ما ذكر عدم جدية أسباب الاستئناف وأن الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به ومعللا تعليلا سليما من الناحية الواقعية والقانونية، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به لمصادفته للصواب، ومعللا تعليلا سليما من الناحية الواقعية والقانونية.

وبناء على باقي المذكرات المدلى فهي تؤكد دفعاتهم السابقة جملة وتفصيلا.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 25/12/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة اعلاه

و حيث ثبت صحة ما تمسكت به الطاعنة بخصوص نعيها المؤسس على تفعيل الزيادة في السومة الكرائية من طرف محكمة الدرجة

الأولى. ذلك ان الثابت من عقدي الكراء سند الدعوى المؤرخين على التوالي في 20/09/2016 و 18/08/2020 ان السومة الكرائية المتفق عليها بين طرفي العلاقة الكرائية هي 9000 درهم بالنسبة للمحل الأول البالغ مساحته 400 متر مربع و الكائن بأولاد سيدي عبد النبي جماعة الشلالات و 10.000 درهم بالنسبة للمحل الثاني البالغ مساحته 500 متر مربع الكائن أولاد سيدي عبد النبي جماعة الشلالات مع الإشارة بذات العقد إلى إعطاء الحق للمكري للمطالبة بالزيادة بنسبة 10 في المائة كل ثلاث سنوات, و انه و في غياب ما يفيد تفعيل الزيادة المتفق عليها بنسبة 10 في المائة فان السومة الكرائية تظل مستقرة في مبلغ 9000 درهم بالنسبة للمحل الأول و 10.000 درهم بالنسبة للمحل الثاني . و ان الحكم المستأنف لما اعتبر ان السومة الكرائية هي 10890 بالنسبة للمحل الأول و 11.000 درهم بالنسبة للمحل الثاني استنادا للبند الخامس من عقدي الكراء المومأ اليهما اعلاه في غياب ما يثبت أن ما تم الاتفاق عليه قد تم تفعيله رضاء أو قضاء ، يكون جانب الصواب مما يتعين الغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب بشأن ذلك.

و حيث انه بخصوص السبب المؤسس على عدم صحة الإنذار المستند عليه في دعوى الافراغ فانه بالرجوع الى الإنذار موضوع دعوى المصادقة و المتوصل به من طرف الطاعنة بتاريخ 09/05/2024 يلقى انه قد تم تأسيسه على أساس ان السومة الكرائية هي مشاهرة 13176 درهم بالنسبة للمحل الأول و مشاهرة 11.000 درهم بالنسبة للمحل الثاني و هو ما اعتمده محكمة الدرجة الأولى و اعتبرت ان مقتضيات المادة 5 من عقدي الكراء قد تم تفعيلها بطريقة مباشرة دون مراعاة ان المستأنف عليها لم تفعل بنود العقد بخصوص السومة الجديدة كما ذكر فيكون الإنذار قد تم تأسيسه على سومة غير حقيقية و مادام ان طرفي الدعوى أبرما عقدي كراء بعقد مستقل لكل محل تجاري ، فإن المستأنف عليه وقت توجيهه للإنذار عمل على بعث انذار واحد يتضمن المحليين معا دون ان يراعي بان لكل محل عقد خاص به و هو ما يستوجب تبليغ انذار للمكري خاص بكل محل و هو التوجه الذي تحته محكمة النقض من خلال العديد من قراراتها منها القرار الصادر بتاريخ 13/01/2010 تحت عدد 50 في الملف التجاري عدد 2008/2/3/1042 – منشور بكتاب عمر ازوكار منازعات الكراء التجاري من خلال قضاء محكمة النقض الجز الأول الصفحة 111 و الذي اعتبر بان " تعدد المحلات المكراة يقتضي على المكري ان يوجه انذار بالإفراغ لكل واحد منها تحت طائلة عدم صحة الإنذار الذي يحتوي انهاء الكراء لأكثر من محل تجاري " و بما ان الإنذار بالإفراغ كتصرف قانوني لكي يرتب آثاره القانونية يتعين ان يكون مستوفيا لكل المقتضيات القانونية المشترطة فيه فإن عدم تضمين الإنذار موضوع الدعوى للسومة الحقيقية و عدم تخصيص كل محل لإنذار خاص به حسب ما تم تفصيله يجعل من الإنذار المذكور غير مرتب لآثاره القانونية و لا يمكن الإستناد اليه في طلب المصادقة عليه و الإفراغ ، و الحكم المستأنف في الوقت الذي اعتمد فيه على الإنذار السالف الذكر بالرغم من الإخلالات الجوهرية التي شابته قد جانب الصواب ، مما يتعين معه الغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب.

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : باعتباره و إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر.