

Bail commercial : le défaut de paiement d'un différentiel de loyer inférieur à trois mois de loyer ne justifie pas la résiliation du bail et l'éviction du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59267	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5932
Date de décision 20241121	N° de dossier 2024/8219/4055	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Révision du loyer, Résiliation du bail, Procédure d'exécution, Mise en demeure, Loi 49-16, Eviction, Différentiel de loyer, Défaut de paiement, Condition de trois mois de loyer, Bail commercial, Annulation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour défaut de paiement et prononcé l'éviction d'un preneur, la cour d'appel de commerce examine les conditions de mise en œuvre de cette sanction. Le tribunal de commerce avait considéré le manquement du preneur comme établi.

L'appelant soulevait un double moyen, tiré d'une part de l'absence de procédure d'exécution forcée du jugement ayant révisé le loyer, et d'autre part du fait que l'arriéré invoqué n'atteignait pas le seuil légal de trois mois de loyer. La cour retient que la simple notification d'un jugement de révision de loyer ne suffit pas à rendre exigible le différentiel de loyer et à caractériser le manquement du preneur.

Elle rappelle, au visa de l'article 440 du code de procédure civile, que le bailleur est tenu d'engager une procédure d'exécution formelle par l'intermédiaire d'un agent d'exécution pour réclamer les sommes fixées judiciairement. La cour ajoute que le montant du différentiel de loyer réclamé dans le congé était, en tout état de cause, inférieur au seuil de trois mois de loyer, seuil en deçà duquel le manquement du preneur ne peut justifier l'éviction en application de l'article 8 de la loi n° 49-16.

Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la demande d'éviction rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت شركة م.م.ا. بواسطة محاميتها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 12/07/2024 تستأنف من خلاله الحكم عدد 6815 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/06/2024 في الملف عدد 2838/8205/2024 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليهم تعويضا عن التماطل قدره (3000 درهم) بالمصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 30/10/2023 وافرأها هي و من يقوم مقامها او باذنها من المحل التجاري الكائن بالرقم 1 الزنقة 62 حي الازهري 1 الالفة الدار البيضاء مع تحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث انه لا دليل على تبليغ الحكم المطعون فيه، مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنهما الرسم القضائي، وبالتالي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن ياسين (أ.) ومن معه تقدموا بتاريخ 05/03/2024 بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، جاء فيه أنهم يملكون على الشياح الى جانب شركة م. العقار ذي الرسم العقاري عدد 33/16984 الكائن بالرقم 1 الزنقة 62 حي الازهري 1 الالفة - الدار البيضاء وأن شركة م.م.ا. في شخص ممثلها القانوني تشغل منهم هذا العقار على وجه الكراء وتستغله كمدرسة بسومة شهرية قدرها 22.000,00 درهم , تمت مراجعتها بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/12/21 ملف رقم 2022/1304/488 حيث أصبحت 24.200 درهم شهريا ابتداء من 2022/05/30 وأن هذا الحكم بلغ للمدعى عليها بتاريخ 2023/01/12، إلا أن المكترية لم تؤدي واجبات الكراء والفرق بين السومتين، و قد بعثوا لها إنذار بالأداء والإفراغ بواسطة المفوض القضائي عبد الغني (أ.) ، يطالبونها فيه بأداء واجبات الكراء حسب السومة القديمة من فاتح شهر فبراير الى متم شهر اكتوبر 2023 ووجب فيها 22.000 درهم 9 أشهر = 198.000 درهم وواجب الفرق بين السومتين من فاتح يونيو 2022 الى متم شهر اكتوبر 2023 ووجب فيها: 2.200 درهم x 17 شهرا = 37.400 درهم المجموع مبلغ = 235.400 درهم , وقد منحوا المدعى عليها أجل 15 يوما للأداء من تاريخ التوصل ، وأجل 15 يوما من اجل الإفراغ في حالة الامتناع عن الأداء، ملتزمين الحكم على المدعى عليها بأدائها مبلغ 235.400,00 درهم عن واجبات الكراء والفرق بين السومتين المتخلذة بزميتها حسب ما هو مفصل أعلاه والحكم بالمصادقة على الإنذار الذي توصلت به المدعى عليها بتاريخ 2023/10/30 والحكم بافراغ المدعى عليها من المحل التجاري الذي تشغله على وجه الكراء الكائن بالرقم 1 الزنقة 62 حي الازهري 1 الالفة الدار البيضاء، هي ومن يقوم مقامها ولو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير والحكم عليها بأدائها تعويضا عن المطل والضرر لا يقل عن مبلغ 20.000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على إلقاء نائب المدعين بجلسة 03/04/2024 بالوثائق التالية: أصل شهادة الملكية ونسخة من الحكم القاضي بمراجعة السومة الكرائية الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/12/21 ملف رقم 2022/1304/488 وأصل شهادة بعدم الاستئناف و أصل رسالة انذار من أجل أداء واجبات الكراء والفرق بين السومتين مؤشر وموقع عليها من طرف المدعى عليها ومحضر

تبلغ منجز بتاريخ 2023/10/30 من طرف المفوض القضائي عبد الغني (أ.).

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 03/04/2024 جاء فيها أن المدعى عليها أبرئت ذمتها من واجبات الكراء المطالب به داخل الاجل القانوني, اذ كانت تؤديها بواسطة الاداع بصندوق المحكمة منذ سنة 2019, إذ سبق لها ان تقدمت بمسطرة العرض العيني لواجبات الكراء منذ ذلك التاريخ حيث قامت بعرض مبالغ الكراء عن المدة المتراوحة من يناير 2019 الى تم ماي 2019 ووجب فيها مبلغ 110.000 درهم, لكن المدعى عليهم رفضوا التواصل مع المفوضة القضائية خديجة (ب.) رغم إشعارهم بذلك وحرر بشأنها محضرين إخباريين, مضيضة أن الفرق بين السومتين الكرائيتين كانت موضوع حكم قضائي قضى بما وبلغت المدعى عليها, و أن المدعين لم يبادروا إلى تنفيذ الحكم و إنما حاولوا تنفيذه بواسطة إنذار, في خرق للمقتضيات القانونية التي تؤكد على أن الأحكام يجب تنفيذها حسب ما هو منصوص عليه قانونا, وأنها كانت تنتظر توصلها بالتنفيذ كما توصلت بالتبليغ, و لإثبات حسن نيتها قامت بإيداع الفرق بين السومتين بصندوق المحكمة ابتداء من شتنبر 2023 الى غاية ماي 2024 السومة الكرائية الجديدة أي مبلغ 24200 درهم عن كل شهر, كما قامت بإيداع واجب الفرق بين السومتين من فاتح يونيو 2022 الى غاية غشت 2023, و انها بمجرد توصلها بالإنتذار اجابت عنه وارفقتة بوصولات الإيداع حيث توصل به دفاع المدعين بتاريخ 2023 /11/13 عن طريق المفوض القضائي محمد (ب.), داخل الاجل القانوني وان مقتضيات قانون 49.16 المتعلقة بالفسخ والإفراغ دون تعويض لا مجال لتطبيقها في نازلة الحال لانعدام واقعة التماطل وتبعا لذلك فدعوى المصادقة باطلة وكيدية, ملتزمة التصريح برفض الطلب واحتياطيا جدا الامر تمهيدا بإجراء بحث في الموضوع يحضره الأطراف, مدلية بنسخة من محضر اخباري منجز من قبل المفوضة القضائية خديجة (ب.) ونسخة من محضر اخباري منخر من قبل المفوضة القضائية خديجة (ب.) ونسخة من شهادة وضعية حساب ونسخة من الجواب عن الإنذار وأصل محضر تبليغ الجواب عن الإنذار, و وصولات الإيداع لواجبات الكراء بصندوق المحكمة ونسخة من امر.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 24/04/2024 اكد من خلالها ما سبق,مضيضا أن المدعى عليها بلغت بالحكم القاضي بالزيادة في السومة الكرائية بتاريخ 12/1/2023, و لم تبادر إلى استئنافه شهادة بعدم الاستئناف, إلا أنها لم تؤدي واجبات الكراء والفرق بين السومتين, و أصبحت في حالة مطل, مادام أن الحكم القاضي بمراجعة السومة الكرائية بلغ إليها وأصبح يكتسي حجية الشئ المقضي به, و ان عدم إيداع المدعى عليها لواجبات الكراء حسب السومة الكرائية الجديدة داخل الأجل المضروب في الإنذار يجعلها في حالة مطل لعدم, لان الأداء الجزئي للكراء لا ينفي عليها التماطل ويبقى سببا خطيرا ومشروعا للإفراغ, ملتمسين الحكم وفق مقالهم.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 08/05/2024 أكدت من خلالها أنها أبرئت ذمتها بأداء جميع أصل الواجبات الكرائية وفق ما ينص عليه القانون حتى قبل توصلها بالإنتذار, مما تنتفي معه حالة المطل, ثم أن المدعى عليها بمجرد توصلها بالإنتذار موضوع الدعوى بتاريخ 30/10/2023 أصبحت تؤدي الواجبات الكرائية وفق السومة الكرائية الجديدة منذ 2023/11/10 أي داخل اجل 15 يوما المضمنة بالإنتذار حسب ما هو ثابت بوصولات الإيداع بصندوق المحكمة, ومن جهة أخرى, فإن الفرق بين السومتين كان موضوع حكم قضائي وانه كان يجب على المدعين سلوك مسطرة التنفيذ عملا بالفصل 429 من قانون المسطرة المدنية الذي جاء فيه انه " تنفذ الاحكام الصادرة عن محاكم المملكة في مجموع التراب الوطني بناء على طلب من المستفيد من الحكم او من ينوب عنه بعد تبليغه طبقا للشروط المقررة في الفصل 440 من نفس القانون الأمر الذي لم يباشره المدعين, و قد تم أداء الفرق بين السومتين بتاريخ 2024/03/27, ملتزمة الحكم برفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم و الحكم وفق محرراتها واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث في الموضوع يحضره الأطراف قصد الوقوف على حقيقة الأمر, مدلية بوصولات الإيداع.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية, صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بأن المستأنف عليهم لم يسلكوا مسطرة تنفيذ الاحكام طبقا للفصلين 428 و 429 من قانون المسطرة المدنية,

بحيث يجب على كل محكوم له يرغب في تنفيذ الحكم الصادر لفائدته أن يقوم بالحصول على نسخة تنفيذية ، وتقديم طلب تنفيذ الى كتابة الضبط مصدرته، وأن تبليغ الحكم ليس هو تنفيذه، ، إذ أن التبليغ وسيلة اقرها المشرع من أجل اختبار نية المبلغ اليه في الطعن في الحكم من عدمه، أما التنفيذ فهو وسيلة كرسها المشرع من أجل حصول المستفيد من الحكم من المزايا والمنافع التي قضى بها هذا الحكم، وأن تعليل الحكم المطعون فيه بكون أن المستأنفة ملزمة بأداء الوجيبة الكرائية الجديدة ابتداء من يوم تبليغها بالحكم القاضي بالزيادة هو تعليل غير مؤسس على أساس قانوني سليم على اعتبار أن المستأنف عليهم كان عليهم بعد تبليغهم المستأنفة بالحكم بالزيادة في الوجيبة الكرائية و ان يعملوا على تقديم طلب تنفيذه في إطار الفصلين المذكورين أعلاه ، وان الفصل 440 من قانون المسطرة المدنية صريح في كون أن المحكوم لفائدته ملزم بفتح ملف تنفيذ أي حكم قضائي لدى كتابة ضبط المحكمة مصدرته وتعيين عون التنفيذ الذي يقوم بالانتقال لدى المنفذ عليه واعذراه بتنفيذ الحكم داخل اجل 10 أيام، وفي حالة الامتناع عن التنفيذ يحرر محضر امتناع يسلمه للمستفيد من الحكم من أجل مباشرة مسطرة التنفيذ الجبري للاحكام، وأن المستأنف عليهم اکتفوا بتبليغ المستأنفة بالحكم القاضي بمراجعة الوجيبة الكرائية، وطالبوا تنفيذه منطوقه بواسطة انذار غير قضائي بين يدي مكتب دفاعهم، وهو مقتضى غير قانوني، وأن قرار محكمة النقض الذي استندت عليه محكمة البداية ، تضمن في تعليقه بشكل صريح الإحالة على الفصلين 429 و 440 من قانون المسطرة المدنية، وهما الفصلان المدرجان ضمن مساطر تنفيذ الأحكام القضائية، وأن محكمة النقض سبق لها أن قضت بنفس التوجه، واعتبرت أنه لا يكفي مجرد تبليغ الحكم القاضي بالزيادة وطلب تنفيذه بواسطة إنذار، و قد أوجبت محكمة النقض على المكري القيام بإجراءات تنفيذ الحكم بالزيادة في الوجيبة الكرائية، مضيضة ان المادة 8 من قانون الكراء التجاري عدد 49.16 جاءت صريحة في أن التماطل في أداء الوجيبة الكرائية المبرر للمصادقة على الإنذار بالإفراغ لا يكون له محل الا اذا كان مجموع ما بذمة المكري يعادل كراء ثلاثة اشهر من الكراء، وأن مجموع ثلاثة اشهر من الكراء المبرر للإفراغ هو 24.200 درهم $3 \times 72.600 =$ 72.600 درهم، في حين أن مجموع الفرق بين الوجيبتين موضوع الإنذار هو 37.400 درهم، وبالتالي فإن الفرق بين الوجيبتين يقل عن القيمة الكرائية لثلاثة اشهر من الكراء التي تعتبر شرطا لازما لتحقيق التماطل ، ومانعا من إصدار حكم بالإفراغ في حالة عدم ثبوت التماطل المذكور، ملتزمة الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، والحكم من جديد، برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ، وتحميل المستأنف عليهم، مدلية بنسخة من الحكم المستأنف ونسختين من قراري محكمة النقض.

وحيث أدلى المستأنف عليهم بمذكرة جوابية بجلسة 17/10/2024 جاء فيها أنهم يملكون على الشياخ إلى جانب شركة م. العقار ذي الرسم العقاري عدد 33/16984 الكائن بالرقم 1 الزنقة 62 حي الأزهرى 1 الألفة- الدار ، وأن شركة م.م.ا. في شخص ممثلها القانوني تشغل منهم هذا العقار على وجه الكراء وتستغله كمدرسة بسومة شهرية قدرها 22.000,00 درهم، وأن هذه السومة تمت مراجعتها بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 21/12/2022 ملف رقم 2022/1304/488، حيث أصبحت 24.200 درهم شهريا ابتداء من 30/05/2022، وأن هذا الحكم بلغ للمستأنفة بتاريخ 12/01/2023 ، وأن المكترية لم تؤد للمستأنف عليهم واجبات الكراء والفرق بين السومتين، وأنهم بعثوا لها إنذار بالأداء والإفراغ بواسطة المفوض القضائي عبد الغني (أ.)، يطالبونها فيه بأداء واجبات الكراء حسب السومة القديمة من فاتح شهر فبراير إلى متم شهر أكتوبر 2023 ووجب فيها ما مجموعه 198.000 درهم، وواجب الفرق بين السومتين من فاتح يونيو 2022 إلى متم شهر أكتوبر 2023، ووجب فيها ما مجموعه 235.400 درهم، وأنهم منحوا للمستأنفة أجل 15 يوما للاداء من تاريخ التوصل، وأجل 15 يوما من اجل الافراغ في حالة الامتناع عن الاداء، وان المفوض القضائي حرر محضر تبليغ جاء فيه: "بتاريخ 30/10/2023 توصلت السيدة سعيدة حسب تصريحها بصفتها مديرة الشركة بذكرها"، وأنهم لم يتوصلوا بمستحقاتهم داخل الاجل المضروب في الانذار، وأن المستأنفة بالرغم من أنها أودعت بصندوق المحكمة واجبات الكراء حسب السومة القديمة داخل الأجل المضروب في الانذار ، الا أنها لم تقم بإيداع داخل نفس الاجل الفرق بين السومتين المشار اليه بالانذار موضوع المصادقة والذي توصلت به بتاريخ 30/10/2023، حيث لم تبادر الى ايداعه بصندوق المحكمة الا بتاريخ 27/03/2024، كما هو ثابت من وصل ايداع المدلى به ابتدائيا من طرف المستأنفة ضمن الوثائق، أي خارج الاجل القانوني بعدة أشهر، وأن المستأنفة تشغل من المستأنف عليهم العين المكراة بسومة قدرها 22.000,00 درهم، وأن هذه السومة تمت مراجعتها بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 21/12/2022 في ملف رقم 2022/1304/488، حيث أصبحت 24.200 درهم شهريا ابتداء من 30/05/2022، وأن هذا الحكم بلغ للمستأنفة بتاريخ 12/01/2023، ولم تبادر الى استئنافه كما هو ثابت من شهادة بعدم

الاستئناف ، وأن المكترية لم تؤد للمستأنف عليهم واجبات الكراء والفرق بين السومتين، وأنهم بعثوا لها انذار بالاداء والافراغ بواسطة المفوض القضائي عبد الغني (أ.) ، توصلت به بتاريخ 30/10/2023، وأن المستأنفة اصبحت في حالة مطل، مادام ان الحكم القاضي بمراجعة السومة الكرائية بلغ اليها واصبح يكتسي حجية الامر المقضي به ، وان عدم ايداع المستأنفة لواجبات الكراء حسب السومة الكرائية الجديدة داخل الاجل المضروب في الانذار ، يجعلها في حالة مطل لعدم اداء الزيادة في السومة الكرائية ، وأن الاداء الجزئي للكراء لا ينفي عليها التماطل ويبقى ذلك سببا خطيرا ومشروعا للافراغ، وبالتالي من حقهم المطالبة بالمصادقة على الاشعار الذي جاء وفق الشروط المنصوص عليها في المواد 8 و 26 و 27 من القانون رقم 49.16 ، ملتصين رد الاستئناف ،مدلين بأصل شهادة الملكية ونسخة من الحكم القاضي بمراجعة السومة الكرائية الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء ونسخة من شهادة بعدم الاستئناف ونسخة من رسالة انذار من أجل أداء واجبات الكراء والفرق بين السومتين ونسخة من محضر تبليغ .

وحيث ادلت المستأنفة بمذكرة تعقيبية بجلسة 31/10/2024 اكدت من خلالها ما جاء بمقالها الاستئنافية، ملتصمة الحكم وفق ما جاء في محرراته.

وحيث أدلى المستأنف عليهم بجلسة 14/11/2024 بطلب إسناد النظر يلتمسون من خلاله تأكيد كتاباتهم السابقة.

وحيث أدرج الملف بجلسة 14/11/2024 حضرها دفاع الطرفين وأدلى دفاع المستأنف عليهم بطلب إسناد النظر، فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 21/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانيته الصواب، بدعوى أن المستأنف عليهم لم يسلكوا مسطرة تنفيذ الأحكام طبقا للفصلين 428 و 429 من قانون المسطرة المدنية، وأن التماطل الموجب للإفراغ لا يكون له محل إلا إذا كان مجموع ما بذمة المكترية يعادل كراء ثلاثة أشهر من الكراء.

و حيث انه فيما يخص السبب الأول المؤسس عليه النعي و المتعلق بعدم سلوك مسطرة تنفيذ الأحكام طبقا للفصلين 428 و 429 من ق م م، فان الثابت من شهادة عدم الطعن بالاستئناف، أن الطاعنة قد تم تبليغها بالحكم القاضي بالزيادة في السومة الكرائية بتاريخ 12/1/2023 ، إلا انه في المقابل فان الحكم المذكور قد قضى أيضا بالرفع من السومة ابتداء من 30/5/2022 مع أداء الطاعنة للمبلغ المستحق اعتبارا من تاريخ سريان الزيادة إلى تاريخ تنفيذ الحكم، في حين انه و طبقا للفصل 440 من ق م م يبلغ عون التنفيذ إلى الطرف المحكوم عليه، الحكم المكلف بتنفيذه ويعذر به بأن يفى بما قضى به الحكم حالا أو بتعريفه بنواياه وذلك خلال أجل لا يتعدى عشرة أيام من تاريخ تقديم طلب التنفيذ ، و انه بالرجوع لوثائق الملف يتضح أن المستأنف عليهم لم يدلوا بما يثبت أن عون التنفيذ قد وجه للطاعنة اعدارا بتنفيذ الحكم المذكور أو التعريف بنواياها داخل اجل عشرة أيام المنصوص عليه قانونا، و هو ما أكدته قرار محكمة النقض 1 الصادر بتاريخ 5/1/2023 في الملف التجاري رقم 1263/3/2/2020 و الذي جاء في حثياته انه تنفذ الأحكام الصادرة عن محاكم المملكة المغربية في مجموع التراب الوطني بناء على طلب من المستفيد من الحكم او من ينوب عنه بعد تبليغه طبقا للشروط المقررة في الفصل 440 من ق م م، و عليه فان التزام المطلوب بأداء الوجيبة الكرائية الجديدة يبدئ من تاريخ تبليغه القرار الاستئنافية القاضي بتأييد الحكم المستأنف، وهو الشرط الغير متحقق في النازلة ذلك أن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد فتح ملف التنفيذ بخصوص الحكم القاضي بأداء الزيادة في السومة الكرائية و توجيه اعدار للطاعنة من طرف عون التنفيذ لأداء الفرق بين السومتين للمدة المحكوم بها من يونيو 2022 إلى تاريخ تبليغها بالحكم طبقا للفصل 440 من ق م م، ويكون تبعا لذلك السبب المؤسس عليه النعي مؤسس، و تكون محكمة البداية قد جانبت الصواب بهذا الشق.

و حيث انه و من جهة أخرى و بخصوص السبب الثاني المؤسس عليه النعي و المتعلق بخرق المادة 8 من القانون 16/49، فإنه بالرجوع لوثائق الملف خاصة الإنذار بالأداء الموجه للطاعنة، يتضح أن مجموع المبالغ المطالب بها عن الفرق بين السومتين للمدة المطلوبة في الإنذار لا يتجاوز 37400.00 درهم، في حين انه و طبقا للمادة 8 من القانون 16/49، فان التماطل المبرر للإفراغ، يتجلى في عدم أداء

المكتري الوجيبة الكرائية التي بدمته عن الأقل ثلاثة أشهر من الكراء, أي أن الفرق المطالب به بين السومتين المبرر للإفراغ يجب أن يعادل على الأقل قيمة كراء ثلاثة أشهر, حتى يكون مبررا للإفراغ, بينما في النازلة قيمة المبلغ المطالب به عن فرق السومتين اقل من قيمة كراء ثلاثة أشهر, لا يتجاوز 37400.00 درهم, في حين أن قيمة الوجيبة الكرائية لثلاثة أشهر اللازمة لاعتبار التماطل مبررا للإفراغ هو 66000.00 درهم, و يكون قد صح ما عابته الطاعنة بشأن خرق المادة 8 المذكورة.

و حيث انه و ترتيبا عليه يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به, و يتعين لذلك إلغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب, مع ترك الصائر على عاتق المستأنف عليها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره و إلغاء الحكم المستأنف, و الحكم من جديد برفض الطلب, مع ترك الصائر على عاتق المستأنف عليها.