

Bail commercial : Le jugement révisant le loyer est d'application immédiate nonobstant l'appel (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61053	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3288
Date de décision 20230516	N° de dossier 2022/8206/6130	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Révision du loyer, Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Non-paiement des loyers, Loyer, Indivision, Force majeure, Effet non suspensif de l'appel, Compensation de créances, Bail commercial, Appel	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel portant sur la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la détermination du loyer exigible et les causes exonératoires de paiement. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation et condamné le preneur au paiement des arriérés sur la base d'un loyer judiciairement révisé à la baisse. Le preneur appelant contestait sa défaillance, invoquant d'une part l'existence d'une saisie sur la part de l'un des co-bailleurs justifiant une compensation, et d'autre part l'effet de la pandémie de Covid-19 comme force majeure. Les bailleurs, par appel incident, soutenaient que le loyer révisé ne pouvait être appliqué, le jugement de révision n'étant pas passé en force de chose jugée. La cour écarte le moyen tiré de la saisie, retenant que cette procédure diligentée contre un seul des co-indivisaires n'autorise pas le preneur à réduire unilatéralement le loyer dû à l'indivision. Elle juge également que la pandémie ne constitue pas un cas de force majeure au sens de l'article 269 du Dahir des obligations et des contrats, mais un simple fait du prince suspendant temporairement l'exigibilité de la dette sans l'éteindre. Quant à l'appel des bailleurs, la cour rappelle qu'en application de la loi n° 07-03, l'appel d'un jugement de révision de loyer n'est pas suspensif d'exécution, rendant le loyer réduit immédiatement applicable. Dès lors, la cour rejette les deux appels et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (م.) بواسطة دفاعه ذ/ السعيد (أ.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 23/11/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/09/2022 تحت عدد 2795 في الملف رقم 3676/8207/2021 والقاضي :

في الشكل : بقبول الطلب .

في الموضوع : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 115.500,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2019 إلى متم نونبر 2021 مع شمولها بالنفاذ المعجل ، ومبلغ 2000,00 درهم كتعويض عن التماطل و بتحديد مدة الأكره في حقه في الأدنى ، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 2021/06/16 ، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين و بإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سلا وتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات.

و حيث تقدم السادة ورثة محمد (ز.) و ورثة عبد الكريم (ز.) بواسطة دفاعهم الأستاذ عبد الغني (ح.) بمقال إستئنافي مؤدى عنه بتاريخ 03/01/2023 يستأنفون بمقتضاه نفس الحكم و بتصحيحه و ذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى الحد المطلوب .

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ .

و حيث أن الأستئنافين قدما مستوفين لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين لذلك التصريح بقبولهما شكلا

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف عليهم ورثة محمد (ز.) تقدموا بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2021/11/10 والذين يعرضون من خلاله أن المستأنف يكتري منهم الحمام الكائن بـ [العنوان] سلا بسومة شهرية قدرها 7620 درهم ، وأن المستأنف توقف عن أداء واجبات الكراء ابتداء من فاتح يوليوز 2019 إلى متم مارس 2021 رغم توصله بالإنذار بتاريخ 2021/06/16 وأنهم حاولوا معه بكل الوسائل الحبية لأداء ما بذمته من واجبات الكراء إلا أنه لا زال يمتنع عن أداء الواجبات ، ملتسبين الحكم عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 220980 درهم عن الوجيبة الكرائية الممتدة من فاتح يوليوز 2019 إلى متم نونبر 2021 ومبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل ، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بإفراغه من العين المكترة وهي الحمام الكائن بـ [العنوان] سلا هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير وتحميل خاسر الدعوى الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحديد الإكراه البدني في الأقصى ، وارفقوا مقالهم بمحضر تبليغ انذار ونسختين من اراثتين ونسخة من عقد كراء

وبناء على المذكرة الجوابية للمستأنف بواسطة نائبه بتاريخ 2022/01/25 والذي أجاب من خلالها بأن الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم هي مجرد صور شمسية لا يمكن الاعتداد بها طبقا للفصل 440 من قانون المسطرة المدنية ، وان الصورة الشمسية للإثارة المدلى بها قد تخص والدتهم المرحومة فاطمة (ب.) ، وأن هذه الوثيقة تتناقض مع الصورة الشمسية لعقد الكراء الذي يحمل اسم

محمد (ز.) وأن مقال الدعوى قد رفع باسم ورثة (ز.) ، ملتصقا رد جميع ما ورد في جواب المستأنف عليهم من ادعاءات والحكم أساسا بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليهم الصائر واحتياطيا رفض طلب المستأنف عليهم وتحميلهم الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية للمستأنف بواسطة نائبه بتاريخ 2022/03/29 والذي أجاب من خلالها بأن الإنذار الموجه له لم يتوصل به شخصيا وأن عائشة (ب.) التي رفضت التوصل بهذا الإنذار ليست مستخدمة عنده ولا يعرفها على الإطلاق، بالإضافة الى أن المرحومة (ب.) والدة المستأنف عليهم لم يرد ذكر اسمها في الإنذار ولا في مقال الدعوى وان اراثة المرحوم عبد الكريم (ز.) هي مجرد صورة شمسية وليست أصلية ، وان السومة الكرائية للمحل المدعى فيه لم تعد مقررة في مبلغ 7620 درهم بل هناك حكم قضائي قضى على عبد الغني (ز.) هذا الأخير باعتباره أحد ورثة محمد (ز.) بأنه يؤدي له مبلغ 2412000 درهم تعويضا عن الحرمان من استغلال دوش النساء ، وأنه تقدم بطلب حجز ما للمدين لدى الغير وذلك بخصم حصة عبد الغني (ز.) من مبلغ الكراء والمحددة في 1800 درهم بخصوص مبلغ الدين المحكوم به عليه ، ولذلك ينبغي حذف حصة عبد الغني (ز.) والمحددة في 1800 درهم شهريا من مبلغ الدين المذكور ، وأن المستأنف عليهم لم يطالبوه بأداء مبلغ 5820 درهم شهريا بعد حذف حصة عبد الغني (ز.) المحددة في مبلغ 1800 درهم شهريا بل طالبوه بأداء مبلغ 7620 درهم شهريا شاملة لحصة عبد الغني (ز.) المحددة في مبلغ 1800 درهم شهريا، ملتصقا بالحكم أساسا بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليهم الصائر واحتياطيا جدا برفض دعواهم وتحميلهم الصائر وادلى بنسخة حكم مدني وثلاث قرارات بشأن حجز ما للمدين لدى الغير وقرار صادر عن محكمة الاستئناف وخبرة قضائية .

وبناء على المذكرة التعقيبية للمستأنف عليهم بواسطة نائبتهم بتاريخ 2022/04/19 والتي أجابت من خلالها بأن المرحومة فاطمة (ب.) قد انتقلت الى جوار ربها وهي والدة المستأنف عليهم وأن حقها انتقل الى جميع أبنائها وان السومة الكرائية شيء والدين الموجود بذمة أحد المستأنف عليهم شيء آخر ليس بينهما أي ارتباط قانوني فالعارضون محقون في مطالبة المستأنف بالواجبات الكرائية كاملة وان كان للمستأنف حق اتجاه احد المستأنف عليهم فما عليه الا ان يسلك المساطر القانونية للحصول على حقه ، وان الزيادة أو النقصان في السومة الكرائية يتم بمقتضى صدور احكام حائزة لقوة الشيء المقضي به وملزمة للطرفين ، ملتصقين بتمتعهم بأقصى.

و بناء على باقي المذكرات .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكمالمشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الأستئناف المقدم من طرف السيد محمد (م.) :

حيث يتمسك المستأنف بكون المستأنف عليهم تقدموا بمقال يزعمون بأنهم يؤجرون له الحمام الكائن بـ [العنوان] بسلا بسومة كرائية قدرها 7620 درهما بينما ادلى العارض بنسخة حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بسلا قضى بتخفيض السومة الكرائية للمحل المدعى فيه الى مبلغ 5500 درهما في الشهر وان المستأنف عليهم طالبوه بان يؤدي لهم مبلغ 220980 درهم عن المدة من فاتح يوليوز 2019 الى متم نونبر 2021 حسب سومة شهرية للمحل المدعى فيه قدرها 7620 درهما بينما حكمت المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه بالاستئناف بمبلغ 115.500.00 درهما عن نفس المدة أي انها أنقصت من المبلغ المطالب به ابتدائيا حسب الحكم الذي قضى بتخفيض السومة الكرائية والحال ان النزاع منذ سنة 2019 بمقتضى ملف تخفيض السومة الكرائية وهو الملف المدني عدد 69/1304/2019 و ان المستأنف عليهم زعموا زعما باطلا بانهم يؤجرون المحل المدعى فيه للمستأنف بسومة كرائية بمبلغ شهري قدره 7620 درهم وان الخلاف حول تخفيض السومة الكرائية كان مطروحا امام المحكمة الابتدائية بسلا والتي قضت بتخفيض السومة الكرائية الى مبلغ 5500 درهم في الشهر وانه كيف يعقل بان يؤدي المستأنف مبلغ 7620 درهم في الشهر للمحل موضوع النزاع بينما ان الحقيقة وهو ان السومة أصبحت محددة في مبلغ 5500 درهم بمقتضى حكم قضائي و ان هذا يعتبر سببا واضحا في كون الحكم المطعون فيه قد اساء التعليل وان تعليله لم يكن سليما من الناحية القانونية لانه لم يوظف الفكرة وانصباها حول الخط السليم في ان النزاع المطروح حول السومة الكرائية امام القضاء منذ سنة 2019 وقبل رفع دعوى المستأنف عليهم حول الأداء والتماطل ولذلك فان دعوى المستأنف عليهم ابتداء من الانذار تعتبر باطلة لانها تبنت حقائق غير صحيحة حول السومة الكرائية للمحل المدعى فيه وادعاءات ومزاعم كاذبة حول السومة

الكرائية للمحل المدعى فيه وان محكمة الدرجة الأولى قد قضت بمبالغ الكراء حسب سومة 5500 درهما وليس 7620 درهما و ان العارض لا يعتبر ماطلا في أداء الكراء بل هو مستعد لاداء الكراء بل شرط ان يخفض واجب الكراء من السومة التي طالب بها المستأنف عليهم في مقالهم الى السومة التي ستحددها المحكمة المعروض عليها ملف تخفيض الكراء هو ملف مدني 2019/1304/69 والذي قضى بالفعل بتخفيض الكراء من مبلغ 7620 درهم الى مبلغ 5500 درهم في الشهر و ان دعوى المستأنف عليهم ابتداء من الإنذار قد تعتبر غير قانونية لانها تناولت وقائع غير حقيقية ومغلوبة في نفس الوقت وان مآل الحكم المستأنف الإلغاء وتصديا الحكم أساسا بعد قبول دعوى المستأنف عليهم واحتياطيا الحكم برفض دعواهم ثم ان السبب الثاني مفاده أن المحكمة مصدرهه الحكم المطعون فيه لم ابدأ الى الحجز الذي طال حصة احد الورثة المستأنف عليهم وهو عبد الغني (ز.) في حدود مبلغ 1800 درهم في الشهر من مبلغ الكراء الشهري وذلك بمقتضى حكم قضائي قضى عليه بان يؤدي للمستأنف مبلغ 2.412.000 درهم وان المستأنف ادلى بما يفيد سلوكه لإجراءات الحجز في حدود مبلغ 1800 درهم في الشهر ولذلك فان المنطق الواقعي والقانوني وهو يجب ان تحذف حصة عبد الغني (ز.) المدين للعارض بمبلغ 2412000 درهم من مبلغ الكراء الشهري المحدد في مبلغ 5500 درهم في الشهر وليس 7620 درهم كما زعم ذلك المستأنف عليهم مقالهم و ان المستأنف عليهم لا يتقاضون بحسن نية وانهم اخفوا حقيقة النزاع في تخفيض السومة الكرائية ولم يقوموا بانقاص حصة اخيهم عبد الغني (ز.) من واجب السومة الكرائية الشهرية وانهم لم يكثرنوا لهذه الأمور ولهذه الحقائق واعتبروا السومة الكرائية التي طالها التغيير وذلك بتخفيضها الى مبلغ 5500 درهم لانه لو تحدث شخص عن شيء قد طاله التغيير فانه لم تبقى لهذا الشيء اية قيمة قانونية او وزن حقيقي وهو ما وقع بخصوص السومة الكرائية التي تحدث عنها المستأنف عليهم بانها محددة في مبلغ 7620 درهم بل ان هذه السومة الكرائية قد طالها التغيير بل أصبحت محددة في مبلغ 5500 درهم بمقتضى حكم قضائي وهو ما ذكرته المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه في تعليقها و بالإضافة الى ما ذكر فان هناك سبب رئيسي و اساسي في توقيف المستأنف عن أداء الكراء ولو كان منخفضا فان فترة جائحة كورونا لمدة ثمانية اشهر حالت دون أداء هذا الكراء شان ذلك شأن جميع الناس في انحاء جميع المغرب ، لذلك يلتمس أساسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بعدم قبول مقال المستأنف عليهم و تحميلهم الصائر و احتياطيا الحكم بإلغاء الحكم بالمستأنف والحكم تصديا برفض مقال المستأنف عليهم و تحميلهم الصائر

أدلى : نسخة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف

أسباب الأستئناف المقدم من طرف الورثة :

حيث يتمسك المستأنفون (الورثة) بأن المحكمة التجارية أصدرت قرارها بناء على حكم المحكمة الابتدائية بسلا في عدد 69/1304/2019 التي أنقصت السومة الكرائية إلى 5500 درهم و أن الحكم المستدل به لا يعدو أن يكون حكما ابتدائيا لم يحز بعد قوة الشئ المقضي به ، لذلك فإن السومة الكرائية التي كان على المحكمة أن تعتمدها هي السومة الحقيقية التي تربط بين الطرفين و المحددة في مبلغ 7620 درهم و المتعاقد عليها بين الطرفين قبل المنازعة فيها قضائيا من لدنهم و أنه لا يمكن الاستدلال بحكم ابتدائي غير السومة الكرائية و لم يحز بعد قوة الشئ المقضي به علما بأنهم يطعنون حاليا بالاستئناف في الحكم الذي يتشبهت به الطرف المكتري بدون مسوغ قانوني لذلك يتبين أنه من السابق لأوانه أن نزع و وقوع نقصان في السومة الكرائية مادام القضاء لم يبت فيها بصفة انتهائية ، لذلك تبقى السومة موضوع العقد بين الطرفين هي 7620 درهم و هي الأساس القانوني السليم الذي لا محاذ في الاعتماد عليه بضبطية إعطاء كل ذي حق حقه ، لذلك يلتمسون تأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به في شقه المتعلق بالافراغ و القول بتصحيح الحكم الابتدائي في ما قضى به في أداء الواجبات الكرائية و ذلك برفع المبلغ إلى الحد المطلوب

و أدلوا : نسخة حكم .

و بجلسة 18/04/2022 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة جواب جاء فيها ان الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد أساء الى حقوقه ولم يراعها على الإطلاق فهذا الحكم قد حكم بناء على سومة كرائية هي محل نقاش ولم ينته فيها بعد ، فاذا كانت السومة الكرائية مقررة في مبلغ 7600 درهم ، فان هذه السومة قد أصابها التغيير منذ تاريخ رفع دعوى السومة الكرائية سنة 2019 مقابل تقديم طلب مضاد بخفض السومة الكرائية من طرف المستأنف و انه بالفعل أصدرت المحكمة الابتدائية حكما يقضي بخفض السومة الكرائية من مبلغ 7600

درهما الى مبلغ 5500 درهم ولئن وان كان هذا الحكم القاضي بخفض السومة الكرائية فانه لو افترضنا ان محكمة الاستئناف أصدرت قرار يقضي بتأييد الحكم المستأنف المتعلق بالسومة الكرائية فهل يعقل منطقا وقانونا ان يسلك المستأنف مسطرة رجوعه على المستأنف عليهم أن أدى لهم مبالغ الكراء حسب سومة 7600 درهم والحال ان هذه السومة قد طالها التغيير فأصبحت مستقرة في مبلغ 5500 درهما و ان المستأنف عليهم قد سلكوا الطريق الخطا بداية من الانذار الموجه الى المستأنف الى رفع دعواهم من اجل الأداء والافراغ وهم يعلمون ان النقاش محتدا بينهم وبين المستأنف حول السومة الكرائية للمحل المدعى فيه مطروحا امام القضاء منذ سنة 2019 قبل رفع دعواهم من اجل الأداء والافراغ و بالإضافة الى ما ذكر فقد أدلى المستأنف بأحكام قضائية منها الحكم الصادر على احد الورثة المستأنف عليهم وهو عبد الغني (ز.) والقاضي عليه بان يؤدي للمستأنف مبلغ التعويض وقدره 2412000 درهم وان المستأنف يحجز له حصته من هذا المبلغ في حدود 1800 درهم شهريا بدليل بعض محاضر الحجز ولذلك فانه كان يجب أن تحذف حصة عبد الغني (ز.) وهي 1800 درهم من مبلغ السومة الكرائية الجديدة والمحددة في مبلغ 5500 درهما فتبقى السومة الكرائية محددة في مبلغ 3700 درهم و ان المستأنف سبق له قبل صدور حكم تخفيض السومة الكرائية من مبلغ 7600 درهم الى مبلغ 5500 درهم وجه عدة عروض عينية الى المستأنف عليهم وكان مصيرها بالرفض من طرفهم وعلى كل حال فان المستأنف ليس بمماطل في أداء الكراء ولكن همه الوحيد هو ان يؤدي الكراء حسب السومة الجديدة والمقدرة في مبلغ 5500 درهم مع حذف حصة عبد الغني (ز.) المحددة في مبلغ 1800 درهم لتصبح مستقرة في مبلغ 3700 درهم، خاصة وان عبد الغني (ز.) أصبحت صفته في المطالبة بالكراء الى جانب باقي المستأنف عليهم منعدمة لانه مدين بمبلغ جد كبير وهو مبلغ 2412000 درهم . وان المبلغ المذكور لم يسدد بصفة نهائية ، لذلك فان الحكم المستأنف قد اخطأ كثيرا في حقه ولم ينصفه ابدأ ضاربا جميع حقوقه والدفعات الوجيية والمدعمة بحجج دامغة الامر ، لذلك يلتزم رد جميع ما ورد في مقال استئناف المستأنف عليهم من أسباب ودفعات لا تركز على أي أساس قانوني وواقعي سليم والحكم بتمتيعه وفقا لما ورد في مقاله الاستئنافي وهذه المذكرة جملة وتفصيلا تحميل المستأنف عليهم الصائر.

و أدلى : بصور من حكم قضائي قضى بتخفيض السومة الكرائية من مبلغ 7600 درهم الى مبلغ 5500 درهم و حكم قضائي قضى على عبد الغني (ز.) احد المستأنف عليهم بان يؤدي للمستأنف مبلغ 2412000 و بعض أوامر الحجز تتعلق بحجز حصة عبد الغني (ز.) والمحدد في مبلغ 1800 و بعض عروض عينية مفادها رفض المستأنف عليهم للكراء.

و بجلسة 09/05/2023 أدلى دفاع الورثة بمذكرة تعقيب جاء فيها أن السومة الكرائية التي تربط بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء هي 7620 درهم و أنهم عمدوا إلى تقديم دعوى من أجل الزيادة في السومة الكرائية في حين تقدم المكثري بطلب لإنقاص السومة الكرائية إذ قضت المحكمة الابتدائية بخفض السومة الكرائية إلى مبلغ 5500 درهم و أن طعنه في الحكم المذكور أمام محكمة الاستئناف التي قضت حاليا بإجراء خبرة جديدة على العين المكثرة ، لذلك فإنهم يتساءلون عن ماهو المنطق القانوني السليم الذي يتيح له التشبث كون السومة الكرائية قد تم تغييرها وأنها محددة في 5500 درهم ، ، لذلك يلتزمون بتمتعهم بما جاء في مقالهم الاستئنافي.

و أدلوا: نسخة حكم و إشعار بالقيام بخبرة

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 09/05/2023 حضرها الأستاذ (ف.) عن الأستاذ (ح.) و أدلى بمذكرة تعقيب و تخلف الأستاذ (أ.) رغم سابق الإعلام فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 06/05/2023.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف المقدم من طرف محمد (م.) :

حيث بخلاف ما يدفع به المستأنف من كون الحكم المستأنف قد أساء التعليل فيما نحى إليه بخصوص السومة الكرائية فإنه بالإطلاع على وثائق الملف و بإستقراء حيثيات الحكم المطعون فيه يتبين أن المحكمة مصدرته اعتمدت مبلغ 5500 درهم كسومة كرائية و المحكوم بها بمقتضى الحكم عدد 48 الصادر عن المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 29/04/2022 في الملف 69/19/1304 و استبعدت مبلغ 7620 درهم كسومة الواردة بالإنذار المبلغ إليه و الدفع على غير أساس.

و حيث بخصوص السبب الثاني من استئنائه المستمد من أن المحكمة لم تلتفت إلى الحجز الذي طال حصة أحد الورثة و هو عبد الغني (ز.) في حدود مبلغ 1800 في الشهر من مبلغ الكراء و ذلك بمقتضى الحكم الصادر في حقه فإن ذلك لا يعفيه من أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته مقابل انتفاعه من العين المكراة له و المملوكة للمستأنف عليهم على الشيعاء و الذين يحق لهم المطالبة بكافة الواجبات الكرائية المستحقة لهم و بالتالي فإن ما يتمسك به إضافة إلى تمسكه بحذف حصة المحجوز عليه عبد الغني (ز.) من مبلغ السومة الشهرية لا يجد له أي أساس ما دام أنه أي المستأنف له وسائل و مساطر عديدة و متاحة له قانونا يجب عليه سلوكها تجاه هذا الأخير لإقتضاء حقه ، مما يتعين معه رد الدفع .

و حيث بخصوص السبب الأخير من الإستئناف و المتمثل في أن سبب توقفه عن أداء الكراء و لو كان منخفضا هو جائحة كورونا التي حالت دون أداءه للواجبات يبقى دفعا لا يستقيم على أساس لأن جائحة كورونا لا تعد قوة قاهرة بمفهوم الفصل 269 ق.ل.ع بل هي ظرف طارئ زال بزوال مسبباته بعد الإعلان عن تخفيف القيود المفروضة من السلطات العامة ابتداء من يوليوز 2020 ، مما تبقى معه المدة المطالب بها دينا في ذمته باعتبار عدم الوفاء بالإلتزام داخل أجله في ظل فترة الحجز الصحي ينفي المطل عن المدين خلال فترة الإغلاق لوجود عذر مقبول وفق الفصل 254 ق.ل.ع ، مما وجب معه رد الدفع.

و حيث و استنادا لما ذكر فإنه يتعين رد الأستئناف لعدم ارتكازه على أي أساس .

في الأستئناف المقدم من طرف الورثة :

حيث ارتكز المستأنفين على سبب وحيد في استئنافتهم و المتمسك بأن السومة هي 7620 درهم و ليس 5500 درهم المحددة بمقتضى الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية سلا المشار إليه أعلاه ما دام أنه لم يحز بعد قوة الشيء المقضى به علما أنهم طعنوا فيه بالإستئناف .

و حيث و خلافا لما أثير في السبب فإن الفقرة الثالثة من المادة 8 من القانون رقم 03-07 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان الكراء المحلات المعدة للسكنى تنص على أنه لا يوقف أجل الاستئناف و الاستئناف نفسه تنفيذ الأحكام الصادرة في نطاق المادة الرابعة من نفس القانون و عليه فإن السومة المنخفضة إلى 5500 درهم هي الواجبة التطبيق و هو ما نحى إليه الحكم المستأنف و عن صواب ، مما يبقى مع السبب غير مرتكز على أي أساس.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئنافين .

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .