

**Bail commercial : Les
dispositions de la loi 49-16
relatives à la résiliation pour
non-paiement de loyer sont
d'ordre public et priment sur
toute clause contractuelle
contraire (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 55901	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3693
Date de décision 20240703	N° de dossier 2024/8219/2364	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Ordre public, Notification par huissier de justice, Non-paiement de loyer, Mise en demeure, Loi 49-16, Expulsion, Dépôt de garantie, Demande additionnelle, Clause contractuelle, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité du congé délivré au preneur. L'appelant contestait la régularité de ce congé, invoquant d'une part la primauté d'une clause contractuelle prévoyant un préavis de six mois sur le délai légal de quinze jours, et d'autre part une irrégularité dans la notification de l'acte.

La cour écarte ces moyens en rappelant que les dispositions de la loi n° 49-16 relatives à la résiliation pour non-paiement sont d'ordre public et priment sur toute clause contractuelle contraire. Elle juge en outre la notification régulière dès lors que le procès-verbal identifiait la personne réceptrice par son nom et sa qualité, la description physique n'étant obligatoire qu'en cas de refus de réception.

La cour rejette également la demande d'imputation du dépôt de garantie sur la dette locative, considérant sa restitution subordonnée à la fin du contrat. Le jugement est par conséquent confirmé.

Faisant droit à la demande additionnelle de l'intimé, la cour condamne en outre l'appelant au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة ب.ي.ه.أ. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 28/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 31/01/2024 تحت عدد 408 ملف عدد 3410/8207/2023 و القاضي في الشكل : بقبول الدعوى و في الموضوع : بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها شركة ب.ي.ه.أ. في شخص ممثلها القانوني بتاريخ 1682023 و فسخ عقد الكراء الرابط بينها و بين المدعية شركة ب.س. في شخص ممثلها القانوني و تبعا لذلك إفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بتجزئة امانى 16 حي الوفاق تمارة رسم عقاري أم عدد 38195691 القسمة المفترزة موضوع الرسم العقاري عدد 12498838 و المتكون من محل يحمل رقم 1 بالطابق الأرضى بمساحة 201 متر مربع و مستودع معه بمساحة 69 متر مربع و بأدائها لفائدة المدعية مبلغ 44.000.000 درهم الذي يمثل المتبقى من واجبات كراء الفترة من باي 2023 إلى غاية أكتوبر 2023، مع النفاذ المعجل بخصوص الأداء، و بأدائها لها مبلغ 5000.00 درهم تعويضا عن التماطل و تحميل المدعى عليه الصائر و رفض باقي الطلبات.

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و الذي عرضت من خلاله انها تكرى للمدعى عليها المحل الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 14000 درهم، لاستعماله في بيع الأثاث وذلك منذ 0112020 وهو متكون من محل يحمل رقم 1 بالطابق الأرضى بمساحة 201 متر مربع و مستودع معه بسياحة 69 متر مربع، و انها التزمت في العقد بأداء الكراء ما بين اليوم الأول و الخامس من كل شهر، إلا انها تخلفت عن الأداء و ذلك عن المدة من شهر ماي 2023 إلى غاية شهر غشت 2023 أي أربعة أشهر و يجب عنها ما مجموعه 56000 درهم، فوجهت لها إنذارا منحتها به أجل 15 يوما للأداء و مثلها للإفراغ، توصلت به بتاريخ 1682023 دون أن تؤدي داخل الأجل، وعمدت إلى تحويل مبلغ 40000 درهم بحساب العارضة بتاريخ 091082023 خارج أجل الإنذار. لأجله تلتزم الحكم على المدعى عليها بأدائها لها واجبات كراء المدة من شهر ماي 2023 إلى غاية أكتوبر 2023 أي ستة أشهر و يجب عنها مبلغ 84000 درهم يخصم منه مبلغ 40000 درهم الذي حولته المدعى عليها لحساب المدعية أي الحكم عليها بأداء مبلغ 44000 درهم فقط عن المدة المذكورة و بأدائها تعويضا ع عن التماطل قدره 20000 درهم و فسخ العلاقة الكرائية و إفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها أو بإذن منها من المحل التجاري الكائن بتجزئة اساني 16 حي الوفاق تمارة رسم عقاري أم عدد 38195691 القسمة المفترزة موضوع الرسم العقاري عدد 12498838 و المتكون من محل يحمل رقم 1 بالطابق الأرضى بمساحة 201 متر مربع و مستودع معه بمساحة 69 متر مربع و الكل مع النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأقصى و الفوائد القانونية من تاريخ النطق بالحكم و تحميل المدعى عليها الصائر.

و أرفق المقال بصورة شمسية من عقد كراء و إنذار مع محضر تبليغه و صورة من يقتطف يثبت تحويل المدعى عليها لمبلغ 40000 درهم للعارضة.

و بناء على جواب نائب المدعى عليها بجلسة 0312024 أكد من خلاله أن المقال لم يحدد شكل الشركة العارضة مما خالف معه مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م و ان إجراءات التبليغ الإنذار خارقة لمقتضيات الفصل 39 من ق.م.م، إذ أن كاتب المفوض القضائي بلغ الإنذار للمسماة فاتن (ل.) و التي لا علاقة لها بالعارضة و ليست مستخدمة لديها، و ان اكتفاء المفوض بتضمين أنها مستخدمة لدى العارضة حسب ذكرها له و رفضت إمدادها ببطاقتها الوطنية لتدوين بياناتها بشكل دقيق لنفي الجهالة عنها و تحديد علاقتها بالعارضة فيه خرق لمقتضيات الفصل المذكور ، و ان العارضة لا علم لها بالإنذار المزعوم، و أنه لو كان الأمر كذلك لما عملت على تحويل الوجيبة الكرائية لفائدة المكريه لها بمبلغ 40000.00 درهم بحسابها البنكي وفق المتفق عليه في العقد، هذا الأخير نص أيضا على انه في حالة رغبة أحد الطرفين في وضع حد للعلاقة الكرائية و يجب عليه إعلام الطرف الثاني و منحه أجلا لذلك مدته 6 أشهر بواسطة رسالة مضمونة تقيدا بمقتضيات قانون، 49.16 و هو ما لم تحترمه المدعية، كما لم تحترم مقتضيات المادة 26 من القانون السالف الذكر، إذ قدمت دعواها في إطار القواعد العامة بالأداء و الإفراغ و ليس المصادقة على الإنذار و الإفراغ للتماطل مما جاء معه طلبها الرامي إلى الفسخ و الإفراغ غير مؤسس و حليفه عدم القبول و في الموضوع فإنه بإقرار المدعية بتوصلها بمبلغ 40000.00 درهم عبر التحويل البنكي فإن للعارضة ضد أجرة شهرين من الكراء بمبلغ 28000.00 درهم توصلت بها بعقد الكراء و أقرت بقبضها منها، وانه خصمها من الباقي 84.000.00 درهم - 40.000.00 درهم - 28.000.00 درهم فإن ما بقي بذمة العارضة هو مبلغ 16000.00 درهم فقط، ملتزمة الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و عدم قبول طلب الإفراغ و في الموضوع حصر المبلغ المتبقي بذمة العارضة في مبلغ 16000.00 درهم و تحميل الصائر من يجب.

و بناء على تعقيب نائب المدعية بجلسة 2412023 أكد من خلاله ان الدفع بعدم تحديد نوع الشركة المدعى عليها لا تأثير له ما دامت معروفة في عقد الكراء و أن الإخلالات الشكلية و المطرية لا تقبلها المحكمة إلا إذا كانت مصالح الطرف قد تضررت فعلا طبقا للفصل 49 من ق.م.م، مما يرجى معه رد الدفع و بخصوص الدفع ببطان التوصل بالإنذار فالمتوصلة ذكر اسمها الكامل و رفضها الادلاء ببطاقتها لا يؤثر في صحة التبليغ ما دام المفوض القضائي ليست له صلاحية فرض الإدلاء بها، و ان محضر المفوض القضائي حضر ر لا يطعن فيه إلا بالزور مع العلم ان التي توصلت بالإنذار كانت تتواجد بمحل المدعى عليها و انه بخصوص أجل الإنذار فقد تم منح المدعى عليها 15 يوما للأداء و مثلها للإفراغ و أن التمسك بأجل 6 أشهر لا أساس له لأنها وضعت في العقد في حالة الفسخ الارادي و بإرادة احد الأطراف، ملتمساً رد دفع المدعى عليها و تمتيع العارضة بكتاباتهما.

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 : من حيث نقصان التعليل الموازي لإعدامه : أن الأحكام والقرارات يجب أن تعلل تعليلاً قانونياً وواقعيًا ، وأنه يرجوع المحكمة للحكم المستأنف ستقف على أن التعليل الذي إعتمده ناقص و غير مبني على أساس قانوني سليم ذلك أنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بين الطرفين سيتضح بشكل جلي أن طرفيه إتفق على طريقة إنتهائه، و بالتالي فإنه تطبيقاً لمقتضيات المادة 230 من قانون الإلتزامات و العقود التي تنص على أن الإتفاقات التي تنشأ بين الأطراف بشكل صحيح تحل محل القانون و تطبق على الطرفين و هو الشيء الذي طرحته المحكمة مصدرة الحكم و لم تكثر إتفاق الأطراف الذي ألزم من يريد فسخ العقد و إنهاء آثاره أن يوجه إنذارا للطرف الثاني يخبره بنيته في الفسخ و يمنحه لذلك أجلاً قدره ستة أشهر ، و أن الإتفاق الصحيح الغير مخالف للنظام العام يقوم مقام القانون و تكون له الأولوية في التطبيق على القانون المنظم للواقعة موضوع الاتفاق ، و أنه أمام خرق المحكمة الصريح لإتفاق الأطراف فإنه يكون بالمناسب إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي القول و الحكم بعدم قبول الطلب هذا من جهة و من جهة أخرى فإن المحكمة مصدرة الحكم لما إعتبرت أن تبليغ الإنذار كان صحيحا بعله أن المفوض القضائي إنتقل إلى المحل و وجد سيدة و توصلت بالإنذار و رتبت عليه ما رتبت عليه دون أن تتحقق مما إذا كان المفوض القضائي الذي قام بعملية التبليغ تقيد بالشروط الواجب التقيد بها حين رفض الإدلاء بالبطاقة الوطنية من وصف المبلغ إليه و صفاً دقيقاً تكون قد خرقت القانون و جاء تعليلاً ناقصاً ذلك أن المحكمة بإعتبارها الساهر على مراقبة مدى إحترام المسطرة و الإجراءات و الشكليات الواجب تتبعها في التبليغ يتعين عليها الحسم في صحة

التبليغ من عدمه إنطلاقا من المعطيات المدونة بشهادة التسليم و هو الشيء الذي لم تلتزم به المحكمة مصدرة الحكم و إكتفت فقط بالقول بكون المفوض قد إنتقل بالفعل إلى المحل إلا أنها لم تتحقق مما إذا كان إلتزم بالقانون حين قيامه بمهمته من عدمها خاصة و أن الأمور واضحة و لا لبس فيها إذ أنه أصبح من البديهيات أن وصف المبلغ إليه ضروريا حتى تنتفي الجهالة و لا تضيع الحقوق مما يكون معه من المناسب القول و الحكم بأن الإنذار المبلغ للعارضة و الذي بني عليه فسخ العقد باطل بسبب عدم إحترام مبلغه للشكليات الواجب إتباعها، و من جهة ثالثة فإن المبلغ المحكوم به يتجاوز ما تستحق المستأنف عليها إذ أنه بالقيام بعملية بسيطة بين ما تخلذ بذمة العارضة و ما توصلت به المستأنف عليها تكون النتيجة هي كون ذمة العارضة ما تزال عامرة بمبلغ 16000,00 درهم فقط وفق التالي المبلغ الواجب عن المدة موضوع الإنذار وهو 56000,00 درهم ناقص المبلغ المحمول الذي هو 40000,00 درهم ناقص مبلغ الكفالة قدرها 28000,00 درهم يساوي مبلغ 16000,00 درهم ، ملتزمة شكلا بقبول المقال وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا التصريح برفض الطلب واحتياطيا جدا حصر المديونية في مبلغ 16000,00 درهم .

وبناء على مذكرة جوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 22/05/2024 جاء فيها حول الجواب على السبب الاول للاستئناف: زعمت المستانفة انه كان على العارضة اخبارها بستة اشهر في حالة رغبتها في انتهاء عقد الكراء وان الحكم المستانف خرق مقتضيات المادة 230 من قانون الالتزامات والعقود ، و ان هذا السبب غير جدي ومردود عليه والمحكمة اجابت عنه بالتدقيق ضمن حكمها ، و ذلك أن منح اجل ستة اشهر حسب العقد يكون في حالة الفسخ الارادي اي بارادة احد الاطراف وفي الاحوال العادية ودون وجود أي خطأ، اما الحالة التي بين ايدينا فتتعلق بعدم اداء الواجبات الكرائية وهو من الاسباب الموجبة للافراغ لان عدم اداء واجبات الكراء من طرف المكترى يفرغ عقد الكراء من محتواه والطرفين معا قد اتفقا على تحفظهما في نفس البنذ المحتج به على ضرورة التقيد واحترام مقتضيات القانون 49-16 الذي هو نص خاص وبالتالي لامجال للاستدلال بالمادة 230 من قانون الالتزامات والعقود في نازلة الحال لانه لامحل لها

حول الجواب على السبب الثاني للاستئناف : زعمت المستانفة ان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه لم تجب عن دفعها بكون الانذار الموجه اليها باطل لعدم ذكر اوصاف المبلغ اليه ، و ان هذا السبب مردود عليه ، و ذلك ان المفوض القضائي قام بتبليغ الانذار بمقر المستانفة وقد بين ان السيدة التي بلغت بذلك المقر مستخدمة لديها حسب ذكرها وتوصلت بالانذار ووقعت و بين اسمها الكامل ، ورفضها الادلاء ببطاقتها الوطنية لا يقدح في صحة التبليغ مادام المفوض القضائي ليست له اية صلاحية أو سلطة من الناحية القانونية لكي يفرض على الناس الادلاء ببطائهم الوطنية ، و ان ومحضر المفوض القضائي هو محضر رسمي لا يطعن فيه الا بالزور مع العلم ان السيدة التي بلغت بالانذار كانت تتواجد بمقر المستانفة توصلت ووقعت، و ان الانذار المذكور بلغ للمستانفة بتاريخ 16/8/2023 ولم تبادر باداء جزء من وجيبة الكراء المستحقة بمبلغ 40000 درهم المذكور في المقال الا بتاريخ 4/9/2023 كما يتبين من كشف الحساب المدلى به ابتدائيا اي بعد مرور اجل 15 يوما الممنوح لها من اجل الاداء والمستانفة لم تؤد باقي الواجبات الكرائية المترتبة عنها الى غاية يومه، وانه على عكس مزاعم المستانفة فانه يرجوع المحكمة الى تعليقات الحكم المستانف ستجد أن المحكمة اجابت عن دفعها المذكور باسهاب مما يرجى معه من المحكمة رد سبب الاستئناف لعدم بنائه على اساس

و حول الجواب على السبب الثالث للاستئناف : زعمت المستانفة أن المبلغ المحكوم بادائه يتجاوز ما تستحقه العارضة لان المبلغ الواجب هو 16000 درهم (بعد خصم المبلغ المحول وهو 40000 درهم) وليس 44000 درهم المحكوم به ، و ان هذا السبب غير جدي ، و ذلك ان المدة المطالب بها ابتدائيا هي من ماي 2023 الى غاية اكتوبر 2023 بادخال الغاية اي ستة اشهر بوجيبة شهرية قدرها 14000 درهما أي مامجموعه 84000 درهم فيخصم منه مبلغ 4000 درهم ليكون المبلغ المتبقي المستحق هو 44000 درهم وهذا ما بينته المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه مما يرجى معه رد هذا السبب لكونه غير مؤسس وتحميل المستانفة المصاريف.

ثانيا حول المقال الاضافي : انه يرجوع المحكمة الى الحكم المستانف ستجده قضى للعارضة بمبلغ 44000 درهم ماتبقى من واجبات الكراء عن المدة من ماي 2023 الى اكتوبر 2023 ، و ان العارضة بمقتضى هذا المقال الاضافي تطلب الحكم لها على المستانف عليها بادائها لها واجبات الكراء عن المدة المستجدة من 2023/11/1 الى غاية ابريل 2024 مع ادخال الغاية (مادامت المستانف عليها ملتزمة باداء وجيبة الكراء في اول كل شهر مابين اليوم الاول واليوم الخامس ، ملتزمة في الاستئناف الاصلي في الشكل الحكم بعدم قبوله شكلا

وموضوعا وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة المصاريف و في الطلب الإضافي قبوله شكلا وموضوعا الحكم على المستأنفة بادائها لها مبلغ 84000 درهم والذي يمثل واجبات الكراء عن الفترة المستجدة بعد صدور الحكم الابتدائي المطعون فيه والممتدة من 2023/11/12 الى غاية متم ابريل 2024 أي عن ثمانية اشهر مادامت المستأنفة ملزمة حسب عقد الكراء باداء الوجيبة الكرائية في بداية كل شهرما بين اليوم الأول والخامس والحكم عليها باداء تعويض عن التماطل قدره 10000 درهم الكل مع النفاذ المعجل والاكراه البدني في الأقصى والفوائد القانونية من تاريخ النطق بالحكم وتحميلها الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 12/06/2024 جاء فيها أن المستأنف عليها و بموجب جوابها زعمت كون إستئناف العارضة لا يهدف منه سوى تمطيط المسطرة ليس إلا و غير مرتكز على أساس قانوني سليم لكون منح أجل 6 أشهر للإفراغ المضمن بالعقد إنما تم الإتفاق عليه بينهما في حالة الفسخ الإرادي للعقد من طرف واحد وليس ذاك الناتج عن التماطل في أداء مقابل الكراء مثل نازلة الحال من جهة و من جهة ثانية بكون الإنذار موضوع طلب المصادقة شكلاً ومضموناً و منتج قانوناً عكس ما نعتة عليه العارضة و محضره رسمي لا يطعن فيه إلا بالزور و أن أدائها لها مبلغ 40000,00 درهم إنما جاء خارج الأجل و أن ما طالبتة من كراء صحيح و غير خاطئ و عليه طلبت تأييد الحكم المستأنف ، و بقي كل ما دفعت به المستأنف عليها غير منتج قانوناً و لا يمكن له بأي حال من الأحوال النيل مما ورد بأسباب إستئناف العارضة من دفع وجيبة لا سيما خرق مقتضيات الفصل 230 من ق. ل. ع أجل الإفراغ و بطلان الإنذار والخطأ في في إحتساب واجبات الكراء كما تم بيانه بإسهاب بمقال إستئناف العارضة التي تحيل أنظار المحكمة عليه تفاديا للتكرار مما يتعين معه رد كافة دفعوات المستأنف عليها ، ملتزمة الحكم للعارضة وفقا لإستئنافها

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 12/06/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/06/2024 مددت لجلسة 03/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

و حيث انه بخصوص السبب المؤسس على كون الطرفين اتفقا على طريقة انتهاء عقد الكراء و ان المحكمة قد اساءت تطبيق القانون عندما استبعدت ما تم الاتفاق عليه بموجب العقد. فان انتهاء عقد كراء محل يستغل فيه أصل تجاري يبقى منظما بموجب المادة 26 من القانون 16-47 و التي حددت شكليات الانذار و الآجال التي يجب ان يتضمنها و ان المقتضيات المذكورة تعتبر من النظام العام و التي اوجبت على الطرف المكري الذي يرغب في افراغ المكثري من المحل للتماطل بضرورة توجيه انذار يتضمن السبب المذكور مع منحه اجل 15 يوما و هو الشيء الذي قام به المستأنف عليه عن صواب و يبقى ما تتمسك به الطاعنة على غير أساس و يتعين رد.

و حيث انه بخصوص السبب المتعلق بعدم صحة تبليغ الإنذار لكون المفوض القضائي لم يعطي وصفا للسيدة التي توصلت بالإنذار. فانه بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار يلقى ان المفوض القضائي قد اعطى اسم و صفة المستخدمة التي بلغت بالإنذار فاتن (ل.) و هو الشيء الذي ينفي عنها الجهالة كما ان ذكر اوصاف المبلغ لا يكون الزاميا الا في حالة رفض التبليغ و هو الشيء المنتفي في نازلة الحال مادام ان المبلغ لها قد تسلمت الإنذار و وقعت على اصله مما يبقى معه السبب المتمسك به غير مؤسس و يتعين رده.

و حيث انه بخصوص السبب المؤسس على كون المبلغ المحكوم يتجاوز ما تستحقه المستأنف عليها فان الثابت للمحكمة من وثائق الملف ان المدة المطالب بها بموجب الإنذار هي المدة من ماي 2023 الى غاية أكتوبر 2023 أي ما مجموعه 84.000 درهم و انه بعد خصم مبلغ 40.000 درهم المحول لحسابها من طرف الطاعنة فان المبلغ الذي لازال عالقا قي نمتها هو 40.000 درهم و انه بخصوص مبلغ الضمانة المتمسك بخصمه من مبلغ المديونية فانه قد تم أدائه كوديعة تمثل شهرين من الكراء تتم اعادتها في نهاية عقد الإيجار بعد خصم تكاليف الإصلاح مما يجعلها مرتبطة بالشرط المضمن بهذا المقتضى و يبقى طلب خصمها سابقا لأوانه مما يتعين معه رد السبب لهاته العلة.

و حيث انه استنادا الى ما تم بسطه أعلاه يتعين رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعه الصائر

في الطلب الإضافي :

حيث التمس الطرف المستأنف عليه الحكم على المستأنف بأدائه لفائدته بواجبات الكراء عن المدة اللاحقة أي عن المدة من 01/11/2023 الى غاية ابريل 2024 و جب فيها مبلغ 44.000 درهم.

وحيث انه مادام إن الطلب الاضافي هو ناتج عن الطلب الاصلي اعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م. و إنه لا يوجد بالملف ما يفيد براءة ذمة المستأنف من الواجبات الكرائية المطلوبة مما يتعين معه الاستجابة للطلب بشأنها.

و حيث إن طلب الإكراه البدني ليس له ما يبرره بالنسبة للمستأنفة لكونها شركة ذات شخصية معنوية و وجود اعتباري لا تتسم بالتجسيد المادي الذي يمكن معه الحكم ضدها بوسيلة من وسائل الإجبار الجسدي لحملها على تنفيذ الحكم مما يتعين معه رد الطلب المذكور بهذا الخصوص.

و حيث ان طلب التعويض عن التماطل يبقى غير مؤسس قانونا امام عدم ادلاء المستأنف عليها بما يفيد توجيه انذار للمستأنفة بخصوص المادة المطالب بها بموجب الطلب الإضافي مما يتعين معه رده.

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف و الطلب الاضافي

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنة الصائر.

في الطلب الاضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ (44.000) و اجبات الكراء عن المدة من 01/11/2023 الى غاية ابريل 2024 و جب فيها مبلغ 84.000 درهم و بتحميلها الصائر و رفض باقي.