

**Bail commercial : L'offre réelle de paiement des loyers doit être suivie d'une consignation pour interrompre le défaut de paiement du preneur (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 57475	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4832
<b>Date de décision</b> 20241015	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4402	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Validation du congé, Résiliation du bail, Refus du bailleur, Offre réelle, Mise en demeure, Maintien du défaut de paiement, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Bail commercial, Absence de consignation	
<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 pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure et les conditions d'extinction du manquement du preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion, retenant le défaut de paiement dans le délai imparti. L'appelant soulevait l'irrégularité formelle de la mise en demeure, l'interruption du manquement par une offre réelle de paiement refusée par le bailleur, ainsi que l'exception d'inexécution tirée du défaut de délivrance d'un local libre de toute occupation. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité formelle, retenant que la qualification d'un acte s'apprécie au regard de son contenu et de sa finalité plutôt que de son intitulé. Elle juge ensuite que l'offre réelle de paiement, pour interrompre l'état de manquement du débiteur, doit impérativement être suivie d'un dépôt effectif des fonds auprès de la caisse du tribunal en cas de refus du créancier. Faute pour le preneur d'avoir procédé à ce dépôt, il demeure en état de manquement. Enfin, la cour déclare irrecevables les demandes nouvelles en appel relatives à l'inexécution du bailleur et relève au surplus l'absence de preuve du trouble de jouissance allégué. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد الحبيب (ن.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 23/09/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 6158 بتاريخ 15/05/2024 في الملف عدد 2305/8219/2024 و القاضي في منطوقه :

في الشكل : بقبول الطلب

في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 30/01/2024 و بإفراغ الطرف المكتري هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن ب 20 شارع الدكتور سجلماسي شارع الجيش الملكي سابقا بوركون القسمة المفزة رقم 6 + 6 أ من نظام الملكية المشتركة بالدار البيضاء مع فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و بتحميله المصاريف و برفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث ان المستأنف بلغ بالحكم المذكور بتاريخ 16-7-2024 ، و المقال الاستئنافي قدم بتاريخ 29-7-2024 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة رشدي (ب.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 22/02/2024 يعرضون فيه أنهم المالكين للعقار ذي الرسم عدد 01/70415 الملك المسمى " زياد 2 " المستخرج من الرسم العقاري الأصلي عدد 01/48724 و أنكروا للمدعى عليه محلا تجاريا كائنا ب 20 شارع الدكتور محمد سجلماسي شارع الجيش الملكي سابقا بوركون حسب القسمة المفزة رقم 66 أ من نظام الملكية المشتركة بالدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 17500 درهم، و أنهم وجهوا إليه انذارا طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين في إطار ما هو منصوص عليه بظهير 16-49 المؤرخ في 18 يوليوز 2016 توصل به بتاريخ 2024/01/30 غير أن المدعى عليه لم يستجب لما جاء بالانذار الموجه إليه، لذلك يلتمسون الحكم بالمصادقة على الانذار المبلغ الى المدعى عليه بتاريخ 2024/01/30 والقول بفسخ العقد الرابط بين الطرفين والمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن ب 20 شارع الدكتور سجلماسي شارع الجيش الملكي سابقا بوركون القسمة المفزة رقم 6 + 6 أ من نظام الملكية المشتركة بالدار البيضاء هو ومن يوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية مبلغها 200 درهم يوميا قابلة للتجديد من تاريخ صدور الحكم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميله الصائر.

و أرفقوا المقال: نسخة من الانذار مع محضر تبليغه، نسخة من شهادة الملكية، نسخة من عقد الكراء، نسخة من رسم إرثه.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 20/03/2024 حضر نائب المدعين و أفيد عن المدعى عليه أن المسيرة رفضت التوصل و تقرر معه تأخير الملف لإستيفاء أجل الرفض.

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 أنه بخصوص الوسيلة الوحيدة أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها وارتكزت فيه على كون أن الطرف المكري وجه إنذار للطرف المكترى و أن الملف خالي مما يفيد أداء الواجبات الكرائية داخل الأجل المضروب في الإنذار لكن بصور الحكم في غيبة من المستأنف مما لم يتمكن معه من بيان أوجه دفاعه خلال المرحلة الأولى هذا من جهة و من جهة أخرى، حيث أخفى المستأنف عليه على المحكمة عدم إحترامه لعقد الكراء الرابط بينه و بين العارض و بيان ذلك فيما يلي: من حيث خرق مقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 فإن المادة 26 من القانون رقم 16.49 نصت على أن يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية و أن للمكترى إنذار و برجوع المحكمة إلى الكتاب الموجه للعارض موضوع النازلة يتضح أنه مباشرة "إعلام بفسخ كراء"، إذ يعتبر معه بمثابة وضع حد للعلاقة الكرائية من طرف المكري برغبة منفردة على خلاف ما نصت عليه المادة 26 السالفة الذكر و يبقى معه باطلا هذا من جهة و من جهة أخرى، تضمن "الإعلام" موضوع المصادقة إسم المسمى "الحبيب (ن.)" في حين أن إسم العارض هو "الحبيب (ن.)" مما يكون معه موجه لغير ذي صفة و يبقى معه باطلا و من حيث قطع أجل التماطل توصل العارض بتاريخ 2024/01/30 "بالإعلام بفسخ الكراء" من طرف السادة سميرة (ب.) و إلهام (ب.) و نبيل (ب.) و زين العابدين (ب.) من دون إشعاره بوفاة مالك العقار بصفته المكري الأصلي في عقد الكراء. ذلك و بحسن نية العارض قام هذا الأخير بعرض المبلغ المطالب به بتاريخ ومع 2024/02/12 بواسطة المفوض القضائي السيد محمد الخلطي، إلا أن المدعون رفضوا التوصل به عن طريق السيدة سميرة (ب.) و حفاظا على حقوقه و مصالحه و بالرغم من عدم إشعاره بنقل الملكية لفائدتهم ب وفاة مورثهم قام العارض بعرض مبالغ الكراء عليهم إلا أنه قوبل بالرفض. و حيث إستقر العمل القضائي في هذا الباب على أن العرض الحقيقي لواجبات الكراء يقطع أجل التماطل بمفهوم المادة 26 من القانون رقم 16.49 و نذكر منه على سبيل الذكر لا الحصر: القرار عدد 1280 الصادر بتاريخ 2010/11/25 عن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش في الملف رقم 2009/1431 إجراءات العرض العيني لواجبات الكراء تبقى مكتملة لبعضها بداية من استصدار الأمر بطلب العرض العيني و اشهاد ايداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة عند رفضها، و أن إيداع واجبات الكراء خارج الأجل المضروب في الإنذار لا تأثير له طالما أن طلب العارض العيني حصل داخل الأجل واستصدر العارض الأمر رقم 4309 من أجل إجراء العرض العيني بتاريخ 2024/02/07 عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء و قام بعرضها بتاريخ 2024/02/12 أي 24 ساعة قبل إنصرام أجل 15 يوم من تاريخ التوصل وبعد رفض السيدة سميرة (ب.) التوصل بواجبات الكراء، قام المدعون بالإتصال بالعارض و طلبوا منه إنتظار تسوية وضعيتهم بتوكيل أحد الورثة من أجل قبض الكراء لفائدتهم ، إلى أن فوجئ العارض بنازلة الحال و أن التقاضي يجب أن يكون وفق قواعد حسن النية المنصوص عليها في الفصل 5 من ق م ق م و أن السبب المبني عليه طلب المدعون الممثل في المصادقة على الإنذار بالإفراغ بسبب التماطل في نازلة الحال مما يتعين رفضه كما ينص الفصل 335 من قانون الإلتزامات و العقود على أن: ينقضي الإلتزام إذا نشأ ثم أصبح محله مستحيلا استحالة طبيعية أو قانونية بغير فعل المدبن أو خطأه و قبل أن يصير في حالة مطل و أن الحال في النازلة، أن الإلتزام أصبح مستحيلا لعدم إمكانية العارض الإنتفاع بالعين المكتراة بخطأ المكترى من لم يمكنه منها تمكينا حقيقيا من دون عوائق أو معارض مما يكون معه العارض محق في المطالبة بإعفائه من التزاماته في أداء واجبات الكراء اتجاه المدعون و أن عقد الكراء لا زال لم ينفذ بعد من طرف المكري الذي لم يفي بالتزاماته تجاه العارض حتى يطالبه بواجبات الكراء و بيان ذلك فيما يلي من حيث عدم الإنتفاع حيث أبرم العارض مع السيد رشدي (ب.) مورث المدعون عقد الكراء بتاريخ 2019/01/04، و شرع في إصلاح المحل و تهيئته من أجل إستغلاله في مجال المطاعم ( PIZZERIA ) مما استصدر معه رخصة الإصلاح و الترميم عدد 2019/18 بتاريخ 2019/01/23 عن رئيس مقاطعة أنفا و بعد مباشرته الإصلاحات اللازمة و تجهيزه المحل من أجل النشاط الذي اكتراه من أجله فوجئ العارض بمنعه و مضايقته من طرف شركة U.F. ذات السجل التجاري رقم 332651 و التي كانت تكتري نفس المحل منذ 2015/08/10 و أسست أصلا تجاريا عليه بنفس العنوان و تتجلى التزامات المكري اتجاه المكترى في التسليم الصحيح للعين المكتراة و تمكينه من إستغلالها و الإنتفاع بها دون معارض و ينص الفصل 644 من قانون الإلتزامات و العقود على : الإلتزام بالضمان يقتضي بالنسبة إلى المكري التزامه بالإمتناع عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفو حيازة المكترى أو إلى حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب ما أعد له الشيء المكترى و الحالة التي كان عليها عند العقد. و في هذا المجال، يسأل المكري ليس فقط عن فعله و فعل اتباعه بل أيضا عن أفعال الإنتفاع التي يجربها المكترون الآخرون أو غيرهم ممن تلقوا الحق عنه و أن العارض منذ كرائه المحل في ما يزيد عن 5 سنوات لم يتمكن من الإنتفاع به بسبب خطأ المكري الذي لم يسلمه له تسليمًا صحيحًا مبرءًا للذمة مما يحمل المسؤولية في جبر الضرر اللاحق بالعارض عن المدة من تاريخ إبرام العقد إلى

تاريخ تقديم الطلب. و حيث إثباتا لذلك استصدر معه العارض " شهادة إدارية خاصة بالمحلات التجارية " عدد 105 عن قائد الملحقة الإدارية 13 " بدر " يشهد من خلالها أن المحل موضوع النازلة مغلق من يناير 2019 أي مند تاريخ إبرام العقد وأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين ينص في الصفحة الثانية منه أن العارض سينتفع من المحل ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد، حيث يجب أن يكون المحل خاليا من أي احتلال أو إشغال أو غيره من العوائق و هو ما يؤكد السيد رشدي (ب.) و يلتزم به، و كذا بالتصريح المنصوص عليه في الصفحة الرابعة من العقد الذي يصرح من خلاله المكري بعدم وجود أي عائق يمنع تنفيذ العقد وبعد مباشرته بالإصلاحات اللازمة و تجهيزه المحل من أجل النشاط الذي اكتراه من أجله فوجئ العارض بمنعه و مضايقته من طرف شركة U.F. ذات السجل التجاري رقم 332651 و التي كانت تكتري نفس المحل منذ 2015/08/10 و أسست أصلا تجاريا عليه بنفس العنوان وتتجلى التزامات المكري اتجاه المكترى في التسليم الصحيح للعين المكتراة وتمكينه من استغلالها و الإنتفاع بها دون معارض و ينص الفصل 644 من قانون الإلتزامات و العقود على : الإلتزام بالضمان يقتضي بالنسبة إلى المكري التزامه بالإمتناع عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفو حياة المكترى أو إلى حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب ما أعد له الشيء المكترى و الحالة التي كان عليها عند العقدو في هذا المجال، يسأل المكري ليس فقط عن فعله و فعل اتباعه بل أيضا عن أفعال الإنتفاع التي يجريها المكترى الآخرون أو غيرهم ممن تلقوا الحق عند العقد وأن العارض منذ كرائه المحل في ما يزيد عن 5 سنوات لم يتمكن من الإنتفاع به بسبب خطأ المكري خطأ المكري الذي لم يسلمه له تسليميا صحيحا مبرءا للذمة مما يحمل المسؤولية في جبر الضرر اللاحق بالعارض عن المدة من تاريخ إبرام العقد إلى تاريخ تقديم الطلب. و حيث إثباتا لذلك استصدر معه العارض " شهادة إدارية خاصة بالمحلات التجارية " عدد 105 عن قائد الملحقة الإدارية 13 " بدر"، يشهد من خلالها أن المحل موضوع النازلة مغلق من يناير 2019 أي مند تاريخ إبرام العقد وأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين ينص في الصفحة الثانية منه سينتفع من المحل ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد، حيث يجب أن يكون المحل خاليا من أي احتلال أو إشغال أو غيره من العوائق و هو ما يؤكد السيد رشدي (ب.) و يلتزم به، و كذا بالتصريح المنصوص عليه في الصفحة الرابعة من العقد الذي يصرح من خلاله المكري بعدم وجود أي عائق يمنع تنفيذ العقد وأن ذلك ثابت من خلال عقد الكراء وترجمته المدلى بهما من طرف المدعون بجلسة 2024/03/19 وأمام ذلك يكون معه العارض محق في المطالبة بأداء المدعى عليهم لفائدته تعويض جبرا للضرر عن عدم إنتفاعه بالعين المكتراة من تاريخ 2019/01/04 إلى تاريخ تقديم الطلب و ذلك على ضوء خبرة قضائية تأمر بها المحكمة تمهيدا من أجل تحديد قيمة الضرر بناء على قوات الكسب عن عدم الإستغلال طيلة المدة المذكورة إضافة إلى نقصان قيمة التجهيزات بفعل تهالكها بفعل الزمن، و الحكم على المدعى عليهم بتنفيذ العقد بالتشطيب على السجل التجاري المملوك لشركة U.F. رقم 332651 المسجل بتاريخ 2015/08/10 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ تبتدئ من تاريخ الامتناع ، ملتصقا بقبول الإستئناف شكلا وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة قضائية تعهد لخبير مختص تكون مهمته تحديد قيمة الخسائر اللاحقة بالعارض جراء عدم إنتفاعه بالعين المكتراة بناء على قوات الكسب طيلة المدة المتراوحة من تاريخ إبرام العقد 2019/01/04 إلى تاريخ تقديم الطلب، إضافة إلى قيمة الخسائر بالتجهيزات جراء نقصان قيمتها وتهالكها بفعل الزمن مع حفظ حق العارض بتقديم مستنتاجاته و ملتصقاته النهائية على ضوء تقرير الخبير والحكم على المدعى عليهم ورثة المرحوم رشدي (ب.) و هم السادة سميرة (ب.) و إلهام (ب.) و نبيل (ب.) و زين العابدين (ب.) بتنفيذ عقد الكراء التشطيب على السجل التجاري المملوك لشركة U.F. رقم 332651 المسجل بتاريخ 2015/08/10/ تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000.00 درهم ن كل يوم تأخير عن التنفيذ تبتدئ من تاريخ الإمتناع و تحميلهم الصائر و الفوائد القانونية.

أرفق المقال ب: صورة من البطاقة الوطنية ومحضر رفض عرض عيني ونموذج "ج" لشركة U.F. ذات السجل التجاري رقم 332651 ونسخة طبق الأصل من شهادة إدارية ومحضر معاينة مجردة ورخصة الإصلاح وشهادة إدارية صادرة عن القائد وصورة من عقد الكراء.

و بناء على إداء المستأنف عليهم بمذكرة تعقيب بواسطة نائبيهم بجلسة 08/10/2024 التي جاء فيها أنه بالنظر الى ما ضمن بالمقال الافتتاحي للدعوى فإن المستأنف عليهم تقدموا الى المحكمة بتاريخ 2024/2/22 يعرضون فيه أن المالكين للعقار ذى الرسم عدد 70415 الملك المسمى " زياد 2 " المستخرج من الرسم العقاري عدد 01/48724 أكرؤا للمدعى عليه محلا تجاريا كائنا ب 20 شارع الدكتور

محمد السجلماسي شارع الجيش الملكي سابقا بوركون حسب القسمة المفترزة رقم 66 بسومة شهرية قدرها 17500 درهم وأنهم وجهوا إليه إنذارا طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين في إطار ما هو منصوص عليه بظهير 49-16 المؤرخ في 18 يوليوز 2016 توصل به بتاريخ 2024/1/30 غير ان المدعى عليه لم يستجب لما جاء في الإنذار الموجه إليه لذلك يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن ب 20 شارع الدكتور محمد السجلماسي شارع الجيش الملكي سابقا بوركون القسمة المفترزة رقم 66 من نظام الملكية المشتركة هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية مبلغها 200 درهم يوميا قابلة للتجديد من تاريخ صدور الحكم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميله الصائر وأن العارضين وضعوا بين يدي القضاء فهم طلبهم بما يعتبر حقا له الذي تعذر فهمه على المستأنفين بعد أن عليهم صبرهم وظهر لهم مالمسوه من خلط الأوراق بقصد مالم يظهر عليهم فهم ولذلك لجأ العارضون الى المحكمة في إطار قانون 16-49 محبة منهم في إجبار المستأنف على أداء الكراء المترتبة بذمته كما هو واضح بالإنذار وإمهاله أجلا كافيا للأداء دون لف أو دوران و لافائدة في اللجوء الى خلق المعوقات لربح الوقتو التملص مما لاطائلة فيه لأن المشكل هو في أداء الكراء ولاداعي الإقحام جملة من النصوص والإشارة للقرارات لن تفيده مادام الكراء متوقف أداءه وأن الفدلكة الكلامية لا تفيد في شيء سوى من أتى الله بقلب سليم ذلك أن المدعى عليه في محاولة منه لخلط الأوراق بغية تعميم الواضح وحجب الصحيح مع أن الأمر ليس فيه شيء من هذه الرعونة في محاولة للخلط وهناك وذكر مالم يرد بعقد الكراء بين الطرفين لكن الغريب في الأمر أن المدعى عليه حوم في كل واد هنا وهناك يصل في جولته لتعريجه على العناصر الأساسية في الموضوع فهو لم يؤد الكراء ولم يعرضه عرضا واقعيًا ولموسا لما يريده المشرع حسبما ماجاء في باب عروض الوفاء والإيداع في الفصل من 171 الى 178 من ق م والمدعى عليه فوق هذا كله فإنه مادام لم منه عرض حقيقيا طبقا للقانون كما سلف فإنه يتعين رد ماجاء في تلك الدفوع الواهية الغير منسجمة مع القانون والتي لا تستند إلى أسس قانونية مما يمكن القول معه عدم ولو على سبيل الإستئناس وذلك أنه بالنظر الى وثائق المدعى فإنها وثائق لا تتوفر فيها أسس نسميها وثيقة لخلوها مما يعتبر أساسا بذلك الإسم إما أجلا أو تاريخا ولاغير ذلك مما يدخل في صحتها ، ملتزمون تأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به مع تحميله المستأنف الصائر ابتدائيا واستئنافيا .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 08/10/2024 حضر لها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إنه بخصوص السبب المتعلق بخرق مقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 ذلك ان المكري لم يوجه الى المستأنف إنذارا بل "إعلام بفسخ كراء" مما يعتبر بمثابة وضع حد للعلاقة الكرائية من طرف المكري برغبة منفردة ، فضلا عن أن الاعلام تضمن اسم "الحبيب (ن.)" في حين أن اسم العارض هو "الحبيب (ن.)" ، فإنه بالرجوع الى الإنذار موضوع المصادقة ولئن تمت عنونته باعلام بفسخ الكراء فان العبرة بمعانيه و بمقاصده لا بمبانيه و بألفاظه ذلك أنه يشير الى انذار المستأنف من اجل أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2023 الى غاية متم شهر يناير 2024 مذكرا بمقتضيات المادة 8 من قانون 16/49 مع منحه اجلا من اجل الأداء تحت طائلة الافراغ في حالة عدم الأداء فيكون الإنذار مطابقا لمقتضيات المادة 26 من القانون أعلاه ، فضلا على أن المستأنف ولئن كان اسمه العائلي باللغة العربية يكتب " ناجح " فقد ورد بمقال الدعوى و بالحكم المستأنف على انه " نجاح " وان هذا الاختلاف لا يؤثر على هوية المستأنف لان الامر يتعلق بنفس الشخص الذي ابرم عقد الكراء و توصل بالانذار و الحامل لبطاقة التعريف الوطنية QA56931 و بالتالي لا يقدر في صفته في الدعوى خاصة و انه رفع المقال الاستئنافي باسمه العائلي " نجاح " ، مما يتعين معه رد السبب المذكور

حيث انه بخصوص السبب المتعلق بقطع أجل التماطل ذلك أنه سلك مسطرة العرض بتاريخ 12/02/2024 و تم رفضه مما يكون معه التماطل منتف في حقه و انه فوجئ بالدعوى الحالية بعد ان طلب منه المستأنف عليهم الانتظار الى حين تسوية وضعيتهم بتوكيل احد الورثة من اجل قبض الكراء لفائدتهم ، فان المستأنف و لئن قام بعرض المبالغ الكرائية داخل الاجل فانه لم يعقب هذا العرض بمسطرة

الإيداع وفق المنصوص عليه قانونا ، فالعرض الذي ينتفي معه التماطل هو العرض الذي يعقبه الإيداع و لا يكفي أن يقف المدين عند مسطرة العرض دون الإيداع الفعلي مما يبقى معه المستأنف متماطلا و مدينا بالمبالغ الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار موضوع المصادقة ، و يتعين على أساسه رد السبب المذكور .

حيث انه بخصوص السبب المتعلق بان عقد الكراء لم ينفذ و ان المكرين لم ينفذوا التزامهم ذلك انه لم ينتفع بالعين المكتراة بسبب مضايقة الشركة التي كانت متواجدة من قبل و بالتالي لم يتم استغلال المحل فيكون محقا في طلب التعويض و اجراء خبرة مع التشطيب على الشركة من السجل التجاري ، فان هذا السبب مردود عليه اعتبارا الى انه يتضمن طلبات لم تقدم بشكل نظامي ، كما أن المستأنف لم يثبت عدم انتفاعه بالعين المكتراة .

حيث انه استنادا الى ما ذكر يتعين رد كافة أسباب الاستئناف و تاييد الحكم المستأنف .

حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .