

État d'urgence sanitaire : si la période de fermeture administrative ne caractérise pas le défaut de paiement, elle n'exonère pas le preneur de son obligation de payer l'intégralité du loyer (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60902	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2914
Date de décision 20230503	N° de dossier 2021/8206/6115	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Force majeure, Fermeture administrative, Expulsion, État d'urgence sanitaire, Défaut de paiement, Covid-19, Bail commercial, Absence de réduction du loyer	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial et des effets de la crise sanitaire, la cour d'appel de commerce précise les conditions de la résolution pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du bail et l'expulsion du preneur, tout en réduisant de moitié les loyers dus pendant la période de fermeture administrative. Le preneur appelant soutenait que l'état d'urgence sanitaire constituait un cas de force majeure suspendant son obligation de paiement et viciant le commandement de payer, tandis que le bailleur, par un appel incident, contestait la réduction du loyer opérée par les premiers juges. La cour d'appel de commerce retient que si la période de confinement ne saurait justifier une exonération ou une réduction du loyer en l'absence de texte, elle fait obstacle à la caractérisation du manquement grave du preneur pour les seuls mois concernés. Elle relève cependant que le défaut de paiement s'est poursuivi pour trois mois consécutifs après la fin des mesures de restriction. Dès lors, la condition de mise en jeu de la clause résolutoire, tenant à un arriéré d'au moins trois mois de loyers, se trouvait remplie. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum des condamnations, qui est augmenté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد [محمد (ف.)] بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/11/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2934 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 30/06/2021 في الملف عدد 285/8207/2021 والقاضي في الشكل : يقبول الطلبين الأصلي و الإضافي و في الموضوع : بأداء المدعى عليه السيد [محمد (ف.)] لفائدة المدعي [عبد السلام (ع.)] مبلغ 40.000 درهم المتبقي من الواجبات الكرائية عن المدة من 01/08/2019 الى غاية 01/04/2021 مع النفاذ المعجل في حدود مبلغ 32.000 درهم و بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا، وبفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و أفرغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] سيدي سليمان ، و بتحمله الصائر.

في الشكل :

و بناء على الاستئناف الفرعي المقدم من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه و المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/02/2023

حيث أنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن أصليا فيكون استئنائه مستوفيا لجميع الشروط الشكلية و يتعين التصريح بقبوله ، كما أن الاستئناف الفرعي يدور وجودا و عدما مع الاستئناف الأصلي و الذي باستيفائه الشكليات القانونية يكون هو الآخر مقبولا شكلا .

من حيث الطلب الإضافي : حيث قدم الطلب المضمن بالمقال الاستئناف الفرعي و فق الشكل و على الصفة المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي جاء فيه أنه يكرى للمدعى عليه المحل التجار العنوان أعلاه بسومة قدرها 4.000 درهم و أنه تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/08/2019 الى متم ، أكتوبر من سنة 2020 و جب عنها مبلغ 56.000 درهم و أنه بالرغم من توصله بإنذار بتاريخ 26/11/2020 لم يبادر الى أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته و التمس الحكم عليه بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و اف عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى مع النفاذ المعجل، و بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأقصى المنصوص عليه قانونا و بتحمله الصائر و أرفق مقاله بنسخة طبق الأصل من عقد كراء و محضر تبليغ مع نص الإنذار.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف على عليه بواسطة نائبه بتاريخ 14/04/2021 مع طلب إضافي مؤداة و التي جاء فيها أنه تخلد بزمة المدعي واجبات كرائية إضافية عن المدة من 01/08/2019 الى غاية 01/04/2021 و التي و جب عنها مبلغ 64.000 درهم على ساس سومة شهرية قدرها 4.000 درهم، و التمس بها مع النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأقصى و الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 19/05/2021 و التي جاء فيها أنه و بخلاف ما جاء بمقال المدعي فإنه سبق له و ان أدى الواجبات الكرائية عن المدة من 01/08/2019 الى غاية 31/12/2019 بمقتضى عرض عيني رفضه

الطرف المدعي ، و تم بموجبه إيداع المبالغ المضمنة به و هي 2.000 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان بتاريخ 03/02/2020 حسبما هو ثابت من وصل الإيداع المدلى به، و أن قام بأداء الواجبات الكرائية عن الشور يناير وفبراير و مارس 2020 كما هو ثابت من تواصل الكراء أنه طالب بمقتضى الإنذار الذي توصل به بتاريخ 26/11/2020 بواجبات كرائية عن المدة من 01/08/2019 الى غاية متم أكتوبر 2020 مع العلم أنه توصل بها الى غاية مارس 2020 ، و أن فيما يخص الواجبات الكرائية عن شهر ابريل من سنة 2020 فإنها تبقى متعلقة بالمدة التي أعلنت خلالها الدولة عن حالة الطوارئ الصحية، بعد تفشي وباء كورونا ، و أن النشاط المذلول بالمحل هو من ضمن الأنشطة التي شملها قرار الإغلاق، و أن التماطل ف أداء الواجبات الكرائية يبقى سبب غ خارج عن ارادته و مو ما يتناسب مع مقتضيات الفصل 254 من ق ل ع، كما أن التماطل لا يكون إلا اذا تخلف المكترى عن أداء الواجبات الكرائية خلال ثلاثة اشهر على الأقل، و اعتبارا لذلك يبقى التماطل غير قائم في النازلة و التمس أساسا التصريح ببطلان الإنذار و احتياطيا الحكم برفض الطلب و احتياطيا جدا

عنها ، إذا كانت ناتجة بسبب فعل أو خطأ يعزى إليه وكل ذلك ما لم يتفق الطرفان على خلافه واعتبارا للظروف التي نها، إذا كانت تمر بها البلاد و العالم برمته ، فقد أعلنت الدولة المغربية عن حالة الطوارئ الصحية بسائر أرجاء التراب الوطني بفعل جائحة كورونا كوفيد 19- و ذلك بموجب المرسوم بقانون رقم 2.20.292 الصادر بتاريخ 23 مارس 2020 ، كما تم بناء على المرسوم رقم 2.20.293 الصادر بتاريخ 24 مارس 2020 اتخاذ مجموعة من التدابير من طرف السلطات العمومية وقاية و حدا من تفشي الفيروس و منها حسب البند (د) من المادة الثانية منه، الإغلاق شبه الشامل لمجموعة من المحلات التجارية مع استثناء البعض منها بقرار من السلطات المختصة

و حيث إن المدعى عليه يستغل المحل المكترى لبيع المأكولات الخفيفة حسبما ورد بعقد الكراء الرابط بين الطرفين وهو من الأنشطة التي لم تستمر في مزاولة نشاطها اثناء فترة الحجر الصحي و من تم فإنه و لئن يكون طلب المدعى عليه الرامي الى الإعفاء من السومة غير مبرر ، فإنه يتعين الخفض منها في حدود النصف وجعلها محددة في مبلغ 2.000 درهم (2/4.000) بالنسبة للشهور التي تم اغلاق المحل اثنائها أي من ابريل الى يونيو، و يوليو الذي تم خلاله الرفع التدريجي من إجراءات الحجر الصحي.

وحيث إنه من التزامات المكترى أداء الكراء مقابل الانتفاع بالعين المكتراة استنادا للفصل 663 من ق ل ع.

و حيث إن الملف يخلو مما يفيد أداء المدعى عليه الواجبات الكرائية عن المدة من 2020/04/01 الى غاية 2021/04/01 و يجب عنها مبلغ 104 شهر 1082.000 درهم 4000 درهم 40.000 درهم، بإحدى وسائل انقضاء الالتزامات المنصوص عليه بالفصل 319 من ق ل ع ، مما يتعين معه الحكم عليه باداها .

وحيث ارتأت المحكمة أن طلب النفاذ المعجل يبقى غير مبرر نظرا للظروف الاستثنائية للنازلة وفق المشار اليه أعلاه بالنسبة للمدة من ابريل الى غاية يوليو، و مبررا بالنسبة للمدة من غشت الى ابريل 2021 .

و حيث توصل المدعى عليه شخصيا بإنذار بتاريخ 27/07/2020 قصد أداء الواجبات الكرائية عن المدة 01/04/2020 الى غاية 31/08/2020 ، إلا أنه امتنع عن الأداء، مما يبقى معه التماطل ثابت في حقه و يتعين الحكم لفائدة المدعية بتعويض حددته المحكمة بما لها من سلطة تقديرية في مبلغ 2.000 درهم.

وحيث إن صائر الدعوى يتحمل صائرها .

بخصوص طلب بالإفراغ :

اعفائه من أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح ابريل الى متم غشت 2020 بسبب الإغلاق الشامل و برفض الطلب الرمي الى الحكم بالمصادقة على الإنذار و ارفق المذكرة بثلاث وصولات كراء و اصل وصل إيداع و صورة من حكمين

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 : من حيث مقتضيات المادة السادسة من المرسوم بقانون رقم 2.20.292 الصادر بتاريخ 23 مارس 2020 المتعلق بسن أحكام خاصة بحالة الطوارئ الصحية وإجراءات الإعلان عنها : انه جاء في المادة السادسة من المرسوم بقانون المذكور أعلاه ما يلي : " يوقف سريان مفعول جميع الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خلال فترة الطوارئ الصحية المعلن عنها ويستأنف احتسابها ابتداء من اليوم الموالي ليوم رفع حالة الطوارئ المذكورة ، وان الحكم المطعون فيه بالاستئناف لم يحترم مقتضيات هذه المادة والتي تؤكد على ضرورة إيقاف سريان مفعول جميع الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خلال فترة الطوارئ الصحية خصوصا وأن المدة المطالب بها تمحورت جلها خلال هذه الفترة الاستثنائية مما كان يتعين معه من باب أولى على المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه القول بإعفاء العارض كليا من هذه المدة المطالب بها أو على الأقل لغاية شهر غشت 2020 ، سيما وأن العارض سبق له أن أدى شهور 4 و 5 و 6 و 7 من سنة 2020 بموجب شيكين صادران عنه أحدهما موقع بتاريخ 2020/07/28 يتضمن مبلغا قدره 12000.00 درهما ويحمل رقم [رقم الشيك] والآخر يتضمن مبلغا ماليا قدره 4000.00 درهم إلا أن المستأنف عليه لم يمكن العارض إلى غاية يومه من وصولات أداء هذه الشهور بدون مبرر ، وانه بناء على ذلك تكون محكمة الدرجة الأولى قد أخطأت القانون وبنيت قضائها على غير أساس مادام أن المرسوم بقانون المذكور أعلاه قد عطل جميع الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ومنها أجال القانون رقم 49.16 ، حيث أنه بموجب نصوص المرسوم المشار إليه أعلاه أصبحت فرضية العجز عن أداء الكراء طيلة هذه الفترة الاستثنائية هي واقعة مبررة بقوة القانون وغير مرتبة لأي جزء من قبيل التماطل في الأداء المؤدي إلى الإفراغ .

من حيث خرق مقتضيات الفصل 254 من ق ل ع : ان الواجبات الكرائية المبتدئة من شهر أبريل 2020 تبقى متعلقة بالمدة التي أعلنت خلالها الدولة المغربية عن حالة الطوارئ الصحية بعد تفشي وباء كوفيد 19 بموجب المرسوم بقانون رقم 293.20.2 الصادر بتاريخ 23/02/2020 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6867 مكرر بتاريخ 24/03/2020 والتي ترتب عنها إغلاق جميع المحلات التجارية وغيرها من المؤسسات التي تستقبل العموم الشيء الذي أدى إلى توقف نشاط العارض بالمحل التجاري المذكور وتوقفت مداخله وكذلك التزاماته ومنها أداء الوجيبة الكرائية ، و إن الواجبات الكرائية المطالب بها في الإنذار الباطل ابتداء من فاتح أبريل 2020 إلى غاية متم أكتوبر 2020 إنما تتعلق بمدة أعلنت خلالها الدولة الحجر الصحي بفعل جائحة كورونا، إذ أنه بموجب المرسوم المذكور أعلاه تم الإعلان عن حالة الطوارئ الصحية بسائر أرجاء التراب الوطني لمواجهة تفشي فيروس كورونا المستجد ووقف سريان مفعول جميع الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خلال فترة الطوارئ الصحية المعلن عنها وأنه بناء على هذا المرسوم فقد تم اتخاذ مجموعة من التدابير الاستثنائية من طرف السلطات العمومية إطار التدابير الوقائية الاستعجالية التي تتخذها للحد من تفشي جائحة كورونا من قبيل إصدار قرار بإغلاق المحاكم التجارية التي تزاوّل أنشطة غير تلك المستثناة ، وانه واعتبارا إلى أن النشاط المزاول بالمحل التجاري موضوع الدعوى يدخل ضمن قائمة المحلات التي شملها قرار الإغلاق والمدة المطالب بها بالإنذار كلها أسباب مقبولة واستثنائية أدت بالعارض إلى التوقف عن استعمال العين المكتراة نتج عنها تأخره عن تنفيذ التزامه ووفائه بالكراء الذي حل أدائه وهو ما يتناسب ومفهوم الفصل 254 من ق ل ع الذي ينص على أنه يكون المدين في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض في قرارها عدد 1691 بتاريخ 03/04/2012 في الملف عدد 3789/1/7/10 ، وانه وإعمالا لمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16 لا تثبت حالة المطل إلا إذا كان مجموع ما بذمه المكترى على الأقل ثلاثة أشهر، واعتبارا لذلك يبقى التماطل المزعوم غير قائم في حق العارض للعلل أعلاه مما يستوجب التصريح برفض طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ، سيما وأن العارض سبق له أن أدى شهور 6 و 7 من سنة 2020 بموجب شيكين صادران عنه أحدهما موقع بتاريخ 28/7/2020 يتضمن مبلغا ماليا قدره 12000.00 درهما والآخر يتضمن مبلغا ماليا قدره 4000.00 درهم إلا أن المستأنف عليه إلى غاية يومه لم يمكن العارض من وصولات أداء هذه الشهور بدون مبرر ، وانه إنه أمام ما ذكر يبقى العارض من حقه على الأقل

إعفاؤه كليا من أداء واجبات الكراء عن المدة ابتداء من فاتح أبريل 2020 إلى غاية متم شهر غشت 2020 لتزامنها مع مدة الإغلاق الشامل للمحلات التجارية من طرف السلطة بفعل جائحة كورونا بمقتضى المرسوم بقانون رقم 2.20.292 الصادر بتاريخ 23 مارس 2020 ، وبعد ذلك القول برفض طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ لعدم وجود مبرر للبت في ذلك،

من حيث انعدام التعليل : انه سبق للمستأنف عليه أن وجه للعارض إنذارا مباشرا لأداء الواجبات الكرائية المبتدئة من تاريخ 01/08/2019 إلى غاية متم أكتوبر 2020 والذي توصل به العارض بتاريخ 26/11/2020 ، و ستلاحظ المحكمة أن المستأنف عليه قد استعمل تدليسه واحتياله على العارض وطلب منه الإنذار الباطل الذي توصل به بمبالغ مالية خيالية ومزعومة يعلم علما يقينا أنه توصل بها وأبرء ذمة العارض منها، حسبما هو ثابت من وصولات أداء الواجبات الكرائية لشهور يناير وفبراير ومارس من سنة 2020 ووصل إيداع مبالغ الكراء لشهور 8 و 9 و 10 و 11 و 12 من سنة 2019 المدلى بها في الملف، بعدما تم رفض العرض العيني من طرف المستأنف عليه بدون مبرر، وانه و بناء على ذلك يكون المستأنف عليه قد طالب العارض بمبالغ مالية خيالية ولا حق له في التوصل بها وأراد من إنذاره الباطل فقط إيقاع العارض في التماطل رغم أن هذا الأخير كان يؤدي له الوجبة الكرائية باستمرار منذ تاريخ إبرام عقد الكراء الذي هو 08/03/2016 إلى غاية متم يوليوز 2020 مما يكون معه الإنذار المذكور باطل للتدليس والاحتيال ولا أثر له بين الطرفين ، وانه بناء على ذلك يبقى الحكم الابتدائي مجاني للصواب فيما قضى به وغير معلل تعليلا سليما ، وانه يشترط في الأحكام أن تكون معللة تعليلا سليما ، ملتصقا بقبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي برفض الطلب و احتياطا إجراء بحث و تحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق المقال بنسخة عادية من الحكم المطعون فيه بالاستئناف و صورة من شيك موقع من طرف العارض بتاريخ 28/7/2020 يحمل مبلغا ماليا قدره 12000.00 درهم و صورة من وصل أداء مبلغ 4000.00 درهم بصندوق ابتدائية سيدي سليمان و صورة من محضر الضابطة القضائية ووصولات تفيد أداء العارض لمبلغ 12000.00 درهما بصندوق ابتدائية سيدي سليمان و صورة من حكم تجارية مراكش رقم 2040 في الملف التجاري عدد 1617/8207/2020 بتاريخ 21/12/2020 و صورة من حكم تجارية الدار البيضاء رقم 6272 في الملف التجاري عدد : 2020/8219/6643 بتاريخ 19/11/2020 و صورتين من حكمتين تجاريين بمثابة اجتهاد قضائي

وبناء على مذكرة جوابية مع استئناف فرعي المدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 08/02/2023 جاء فيها أن ما تضمنه الاستئناف الاصلي غير مؤسس قانونا و سبق الرد عليه ابتدائيا من طرف المنوب عنه، كما رده الحكم المستأنف عن حق إد أن المستأنف اصليا امتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2020 إلى غاية 31/08/2020 رغم الاجل الممنوح له بمقتضى الانذار المبلغ إليه من طرف العارض بتاريخ 27/07/2020 الشيء الذي يجعل التماطل ثابت في حقه ، و أن التماطل في أداء الكراء موجب لفسخ عقد الكراء و الافراغ من العين المكراة، و انه بذلك يتعين رد ماجاء في الاستئناف الاصلي و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء و افراغ مع مراعاة ماجاء في الاستئناف الفرعي بخصوص الشق من الحكم القاضي بانقاص واجبات الكراء عن الشهور ابريل - يونيو - و يوليوز من سنة 2020، فان الحكم الابتدائي جانب الصواب بخصوصها إذ انه بالرجوع إلى المراسيم القانونية المتخذة خلال فترة الحجر الصحي، فانه يتبين بالاطلاع عليها انه ليس بها ما يفيد إعفاء المكترى من واجبات الكراء ، مما يجعل الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب عندما قضى بانقاص واجبات الكراء عن الشهور المنوه اليها، سيما و أن المستأنف اصليا لم يدل بما يفيد انه بسبب قرار الاغلاق الذي فرضته السلطات العمومية قد استحال عليه مطلقا الانتفاع بالعين المكراة ، وانه سندا لذلك يتعين التصريح بإلغائه، فيما قضى به بهذا الخصوص ، وانه أثناء سريان الدعوى ترتب في ذمة المستأنف عليه فرعيا واجبات الكراء عن المدة اللاحقة عن تلك المحكوم بها و الممتدة ما بين 01/05/2021 إلى 01/02/2023 و التي ترتب عنها مبلغ 84.000 درهم، و انه لذلك يتعين الحكم عليه بأدائه المبلغ المذكور ، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به و افراغ ، و اعتبار ماجاء في الاستئناف الفرعي بخصوص انقاص واجبات الكراء و حول الاستئناف الفرعي قبوله شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من انقاص واجبات الكراء عن الشهور ابريل - يونيو - و يوليوز من سنة 2020 و بعد التصدي الحكم بواجبات الكراء عن الأشهر المذكورة و الحكم على المستأنف عليه فرعيا بأدائه للعارض مبلغ 84.000 درهم من قبل واجبات الكراء المترتبة في عن المدة اللاحقة للحكم الابتدائي وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى بخصوصها و تحميل المستأنف عليه فرعيا جميع الصوائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 12/04/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط كل طاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث أنه بخلاف ما تمسك به المستأنف أصليا فإن الثابت من وثائق الملف أنه بلغ بالإنداز موضوع الدعوى بتاريخ 26/11/2020 و الذي يطالب فيه المكري بأداء واجبات الكراء عن المدة من 1/8/2019 إلى متم أكتوبر 2020 مانحا إياه أجل 15 يوما للأداء تحت طائلة الإفراغ و أن الثابت أيضا أن الطرف المستأنف أصليا أثبت براءة ذمته من الكراء المطلوب لغاية مارس 2020 حسب وصل الكراء المستدل به ابتدائيا في حين لم يثبت أداء الكراء اللاحق من أبريل 2020 إلى غاية أكتوبر 2020 المطلوبة بالإنداز مما يجعل واقعة المطل قائمة في حقه على اعتبار أن هذه المدة تتجاوز فترة الحجر الصحي التي شملت الشهور مارس - أبريل - ماي - يونيو و يوليو 2020 فقط و التي دأب العمل القضائي لهذه المحكمة على عدم ترتيب أي مطل في حق المكري بخصوص هذه الشهور فقط دون الإعفاء من أداء الكراء كاملا على أساس السومة الكرائية المعمول بها ليرتقى بذمة الطاعن الشهور من غشت إلى أكتوبر 2020 و تكون واقعية المطل قائمة في حقه عملا بمقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 مما يكون معه الحكم المستأنف مصادفا للصواب و يستوجب التصريح بتأييده مبدئيا إلا في شقة المتعلق بإنقاص الوجيبة الكرائية و يتعين بذلك التصريح بتعديله و ذلك بأداء الكراء كاملا بالسومة المتفق عليها بين الطرفين و هو موضوع الاستئناف الفرعي الذي يطالب فيه المستأنف فرعيا بإرجاع المبالغ المنقوصة بدون وجه حق في غياب أي مقتضى قانوني يجيز إنقاص الكراء المطلوب إلى النصف بسبب الإغلاق أو إجراءات الحجر الصحي

حيث إنه يتعين تبعا لذلك التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى حدود 48000 درهم.

حيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

من حيث الطلب الإضافي :

حيث التمس المستأنف فرعيا الحكم على المستأنف عليه فرعيا بأدائه لفائدته كراء المدة الموالية ما بين 1/5/2021 إلى 1/2/2023 و أنه في غياب ما يفيد خلو ذمة المكري من هذه الواجبات يبقى الطلب بشأنها مبررا و وجيها و يتعين الاستجابة له و بالتالي الحكم بأدائه مبلغ 84000 درهم الواجب عن هذه المدة .

حيث أنه يتعين تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر .

و حيث أنه يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي و الطلب الإضافي

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك برفع المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء إلى 48000 درهم و جعل الصائر بالنسبة

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف أصليا [محمد (ف.)] لفائدة المستأنف عليه أصليا [عبد السلام (ع.)] مبلغ 84000 درهم واجبات

كراء المددة من 1/5/2021 إلى متم یناير 2023 و تحميله الصائر و تحديد مددة الإكراه البدني في الأدنى.