

**La clause d'un bail commercial
prévoyant une augmentation
progressive du loyer est nulle si
elle contrevient au délai
impératif de trois ans avant toute
révision (CA. com. Casablanca
2019)**

Identification			
Ref 71787	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1476
Date de décision 20190404	N° de dossier 2018/8206/5785	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Révision du loyer, Obligation civile, Nullité de la clause, Loyer, Intérêts légaux, Forclusion, Délai triennal, Délai de six mois, Clause d'augmentation du loyer, Bail commercial, Action en éviction	
Base légale Article(s) : 26 - 38 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 1 - 2 - 3 - Dahir n° 1-07-134 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007) portant promulgation de la loi n° 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 118 - 230 - 418 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 3 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une clause d'augmentation progressive du loyer et sur la déchéance du droit du bailleur de solliciter l'éviction pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction mais condamné le preneur au paiement d'arriérés de loyers calculés sur la base d'un loyer réévalué. Le débat portait d'une part sur la validité d'une clause contractuelle prévoyant une augmentation progressive du loyer en dépit des dispositions d'ordre public de la loi n°03-07, et d'autre part sur la déchéance du droit du bailleur à demander l'éviction au-delà du délai de six mois prévu par la loi n°49-16. La cour retient que le droit du bailleur de demander la validation du congé est éteint par l'écoulement d'un délai de six mois à compter de l'expiration du délai accordé au preneur dans la sommation, en application de l'article 26 de la loi n°49-16. Sur le montant du loyer, la cour juge nulle la clause d'augmentation intervenue moins de trois

ans après la conclusion du bail, au visa de l'article 2 de la loi n°03-07, et s'appuie sur l'autorité d'un précédent jugement ayant fixé le loyer de base. Elle écarte en outre la condamnation aux intérêts légaux, au motif que la dette de loyer constitue une obligation de nature civile et non commerciale. En conséquence, la cour d'appel de commerce rejette l'appel du bailleur, accueille partiellement celui du preneur et réforme le jugement entrepris en réduisant le montant des arriérés dus et en annulant la condamnation aux intérêts.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة إبراهيم (ع.) بواسطة نائبيهم بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 29/10/2018 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/02/2018 تحت عدد 598 ملف تجاري عدد 3305/8201/2017 والقاضي بعدم قبول طلب الافراغ وبأداء المدعى عليها لفائدة المدعين مبلغ 86130 درهم ما تبقى من السومة الكرائية عن المدة من مارس 2014 الى يناير 2017 ومبلغ 106.480,00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2017 الى شتنبر 2017 مع النفاذ المعجل والفوائد القانونية والصائر.

وحيث تقدمت شركة (ب. م. ب.) بواسطة نائبيها بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 09/11/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم المشار إليه اعلاه.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف مقبولان شكلا لتوافر شروطهما الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأداء وأجلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المستأنفون تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/10/2017 يعرضون فيه أنهم أكرؤوا للمدعى عليها الفيلا الكائنة بزقة [العنوان] سلا، وذلك من أجل استغلالها كمطعم بيزيريا وأن هاته الأخيرة توقفت عن أداء السومة الكرائية المحددة في مبلغ 15000 درهم شهريا، حيث كان تؤدي فقط مبلغ 11000,0 درهم عن كل شهر وتبقى في ذمتها مبلغ 4000,00 درهم أي منذ تاريخ 01 يناير 2010 الى غاية غشت 2015 بحيث تخلذ في ذمتها مبلغ 272.000,00 درهم إضافة الى أنها امتنعت بصفة نهائية عن أداء السومة الكرائية من شهر شتنبر 2015 الى متم شتنبر 2017 حيث تخلذ في ذمتها مبلغ 375.000,00 درهم، فوجهوا لها إنذارا بذلك بتاريخ 08/02/2017 لكن دون جدوى، ملتصين الحكم على شركة (ب. م. ب.) بأدائها لهم مبلغ 647.000,00 درهم عن الكراء عن المدة من تاريخ 01 يناير 2010 الى غاية غشت 2015 ما تبقى من السومة الكرائية أي مبلغ 4000 درهم عن كل شهر ومن شهر شتنبر 2015 الى متم شتنبر 2017 السومة الكرائية كاملة أي مبلغ 15000 درهم عن كل شهر مع الفوائد القانونية من يوم الطلب وبتعويض تحده المحكمة والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغ شركة (ب. م. ب.) هي ومن يقوم مقامها أو من يحتل بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ امتناعها عن التنفيذ والنفاذ المعجل والحكم على المدعى عليها بكافة الصوائر.

وأرفق المقال بصورة محضر تبليغ إنذار مؤرخ في 08/02/2017 مرفق بصورة من نص إنذار وصورة مطابقة للأصل من عقد كراء مؤرخ في 06/02/2009 وصورة من إرائة مسجلة بعدد 158 صحيفة 341 كناش التركات رقم 85 بتاريخ 02/12/2013.

وبناء على جواب المدعى عليها بواسطة نائبها المدلى به بتاريخ 19/12/2017، جاء فيه أن السومة الكرائية الحقيقية محددة في مبلغ 11000,00 درهم شاملة لضريبة النظافة وهذا ما هو متفق عليه في عقد الكراء، كما أن هذه السومة قد أقرها حكم قضائي سابق في الملف رقم 2042/8/2013 الصادر عن هذه المحكمة، وأنها بادرت الى أداء ما بذمتها من واجبات كراء حسب سومة 11000,00 درهم وذلك داخل الأجل الممنوح لها وهو 15 يوما كما انها قامت بالأداء عن طريق إيداع واجبات الكراء كاملة بحساب الجهة المدعية كما هو متفق عليه في عقد الكراء، ملتزمة الحكم برفض طلبات المدعين مع إبقاء الصائر عليهم، وكانت المذكرة مرفقة بصورة من وصل إيداع واجبات الكراء بالحساب البنكي للمدعين ومجموعة صور وصولات إيداع سابقة بالحساب البنكي وفقا للاتفاق ونسخة من الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 14/10/2013 ملف عدد 2042/8/2013 تحت رقم 3975.

وبناء على تعقيب المدعين بواسطة نائبهم المؤرخ في 02/01/2018، جاء فيه أن إيداع واجبات الكراء جاءت غير كاملة بالحساب البنكي والمقدرة ب 187.000,00 درهم في حين أن المبلغ المستحق هو 527000 درهم، ملتزمون الحكم بما جاء في مقالهم الافتتاحي.

وبناء على تعقيب المدعى عليها بواسطة نائبها المؤرخ في 23/01/2018، الذي يؤكد فيه على انعدام تماطل المدعى عليها في اداء واجبات الكراء بعدم الوفاء بها داخل الأجل، ملتزمة الحكم برفض طلب المدعين وتحميلهم الصائر.

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطرفان استئنائيين أصليين:

أسباب استئناف الورثة:

يعيب الطاعنون على الحكم أنه جاء خارقا للقانون وكذلك مشوبا بنقصان التعليل الموازي لانعدامه.

أولا عدم تطبيق القانون بخرق المواد 1 و 2 و 3 من القانون 03-07 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية والمادة 230 من قانون الالتزامات والعقود: ذلك أن مورثهم كان قد أبرم عقد كراء محل تجاري مع المستأنف عليه بتاريخ 01/02/2009 بسومة كرائية مؤقتة قدرها 11.000 درهم وأنه ابتداء من شهر يناير من سنة 2010 ستصبح السومة الكرائية النهائية محددة في 15000,00 درهم بعد زيادة 500 درهم كل شهر إلى أن تستقر في المبلغ المذكور، كما ينص على ذلك البند الرابع من عقد الكراء. فقد جاء في الحكم موضوع الطعن أنه حسب الثابت قانونا، وخاصة القانون 03/07 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية في مادته الثانية أنه لا يجوز الاتفاق على رفع السومة خلال فترة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام العقد". وان الاتفاق المذكور لا يتعلق بزيادة في السومة الكرائية بل هو الأصل وأن مبلغ 11.000 درهم هو مبلغ موضوع اتفاق مؤقت ومشروع طبقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين. كما ينص على ذلك الفصل 230 من ق ل ع والذي تزكيه المادة 1 من القانون 03-07 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية حيث جاء فيها أنه "يحق للمكري والمكثري الاتفاق على ثمن الكراء وتحديد شروط مراجعته". بالاضافة الى ذلك فإن الاتفاق الذي تمنعه المادة 2 من القانون المذكور هو الاتفاق الذي يأتي بعد نشوء العقد الأصلي وليس قبله كما هو الشأن بالنسبة لنازلة الحال، ويجعل هذه المادة لا تنطبق على نزاع الطرفين أمام المحكمة مصدرة الحكم موضوع الطعن. وأن تراجع المستأنف عليه عن اتفائه هو بمثابة إخلال بالقوة الملزمة التي اكتسبت من إرادة المتعاقدين والتي تجعل الحقوق والالتزامات التي تتولد عن العقد واجبة التنفيذ والالزام وأن المحكمة لما أصدرت حكمها دون الرجوع الى بنود العقد تكون قد خرقت القانون، مما يعرض حكمها للإلغاء.

من جهة ثانية فالحكم شابه فساد التعليل الموازي لانعدامه فيما يخص الحكم بعدم قبول طلب الافراغ وتناقض أجزائه: إنه فيما يخص طلب الافراغ فإن محكمة الدرجة الأولى لم تغل حكمها القاضي بعدم القبول تعليلا مقبولا واكتفت بالقول إن القانون 16-49 لم يدخل حيز التنفيذ أثناء توجيه الإنذار مما يجعل الدعوى معيبة شكلا في شقها المتعلق بالافراغ حيث قدمت بتاريخ 03/10/2017 والانداز توصل به المستأنف عليه بتاريخ 08/02/2017 وأنه بالتالي كان يجب احترام اجل 6 أشهر لكون القانون دخل حيز التنفيذ بتاريخ 12/02/2017

كما أن المادة 38 من القانون 16-49 تنص على أنه "يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا الغير جاهزة للبت فيها، دون تجديد للتصرفات والاجراءات والاحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ" وهو ما يجعل الإجراء الذي قام به الطاعنون صحيحا بصريح النص. وأن هذا التعليل يشوبه النقصان لعدم تحديد المحكمة مصدرته الى سند اعتبارها أن الطاعن كان يجب أن ينتظر أجل 6 أشهر قبل سلوك الدعوى وأن المحكمة رغم اعتبار الانذار باطلا حكمت بالأداء عن الشهور الغير المؤدى عنها دون أن تضع المستأنف عليه في حكم المتماطل وهو ما يجعل الحكم يتسم بنوع من الغموض مما يجعله ناقص التعليل ويتعين الغائه. لهذه الأسباب فهم يلتمسون الغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم باداء المستأنف عليها المبالغ المطالب بها ابتدائيا. وافراغ المستأنف عليه من المحل موضوع الدعوى للمتماطل عن الأداء وشمول الحكم بالنفاذ المعجل.

أسباب استئناف شركة (ب. م. ب.):

إن الحكم المستأنف جاء خاطئا في تعليله ومتناقضا مع مقتضيات القانون رقم 03/07 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية للمحلات التجارية والسكنية والمهنية وخصوصا المادة 2 منه والتي تنص صراحة على منع الاتفاق على الزيادة في السومة الكرائية قبل مرور ثلاث سنوات عن إبرام عقد الكراء، ومن ثمة فإن الاتفاق بين الطرفين في عقد الكراء الذي يجمعهما يتضمن اتفاقا على الزيادة شهريا بمبلغ 500 درهم، إلا أن هذا الاتفاق يعد باطلا بقوة القانون ولا ينشأ عنه أي التزام بالزيادة من طرفها لفائدة المستأنف عليهم وأن الحكم الابتدائي المستأنف أقر في حيثياته بهذا المنع إلا أنه ذهب إلى الحكم عليها بأداء مبالغ عن الزيادة لمدد سابقة واعتبرها من قبيل واجبات الكراء المتبقية بذمتها، إلا أن هذا القول غير قانوني ما دام أن الزيادة في الكراء المنصوص عليها في الاتفاق بعقد الكراء باطلة وبالتالي فإن ما بني على الباطل يعد باطلا وأنه ومن جهة أخرى فإن الزيادة في السومة الكرائية تكون بالاتفاق أو بواسطة حكم قضائي في حالة عدم حصول الاتفاق والكل بعد مرور ثلاث سنوات على آخر زيادة قانونية، إلا أن الحكم الابتدائي أقر الزيادة التي يمنعه القانون، بل الأكثر من ذلك حكم عليها بأداء مقابل تلك الزيادة بمبالغ عن مدد سابقة وبدون المطالبة بها من طرف المستأنف عليهم، لأن مقال الدعوى تتضمن طلب أداء واجبات الكراء وليس طلب الزيادة في السومة الكرائية التي يحكم بها إما من تاريخ الطلب أو تاريخ التوصل بالإنذار في شأنها، وهذا ما لا يتوفر في هذه النازلة.

من جهة ثانية تضمن الحكم خرق حقوق الدفاع يعد بمثابة خرق القانون: ذلك أنه لم يرد على ما دفعت به الطاعنة وأدلت به خلال المرحلة الابتدائية ويتعلق الأمر بنسخة حكم سابق قضى برفض نفس الطلبات الحالية أي الحكم عليها باداء المبالغ المترتبة عن الزيادة في السومة الكرائية حسب زعم المستأنف عليهم أنها واجبات كرائية ذلك الحكم الذي صدر برفض طلباتهم وكان ذلك في الملف رقم 2042/8/2013 رقم 3975 بتاريخ 14/10/2013 وقد تم الادلاء بنسخة منه في الملف، إلا أنه بالرجوع الى حيثيات الحكم المستأنف لا نجدها تجيب عن هذا الدفع باعتباره يثير سببية الحكم في نفس الطلبات الحالية والتي استجاب لها الحكم المستأنف دون اعتبار هذا الدفع مما يجعله حكما منعم التعليل وخارقا لحقوق دفاعها.

كما أن الحكم المستأنف قضى لفائدتهم بالفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى يوم التنفيذ، وهذا غير قانوني باعتبار أن السومة الكرائية التي تؤديها لهم بصفتهم طرفا مدنيا فقط وليسوا طرفا تجاريا ولذلك فلا يستحقون الفوائد القانونية سواء قانونا أو دينيا لأنه لا فائدة في الدين بل هذا يعد من باب الربا فقها وشرعا، كما أنه من الثابت قضاء أن مختلف المحاكم لا تقضي بالفوائد القانونية بخصوص السومة الكرائية لأنها مجرد مبلغ ناشئ عن التزام مدني فقط. ايضا فإن المحكم المستأنف قضى عليها باداء واجبات الكراء حسب سومة كرائية غير حقيقية لأن السومة الحقيقية محددة في مبلغ 11.000,00 درهم شهريا شاملة لضريبة النظافة حسب عقد الكراء، وبالتالي فإن اعتماد الحكم على غير هذه السومة يكون حكما باطلا وغير صحيح، خصوصا وأن الحكم المستأنف قام بعمليات حسابية لينتهي الى الحكم بالمبالغ الواردة في منطوقه دون وجه حق وباعتبار الزيادة في السومة الكرائية الباطلة أصلا، كما تم بيان ذلك أعلاه. لذلك ومن اجله فهي تلتزم تأييد الحكم المستأنف بخصوص ما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ. مع الغاء بخصوص ما قضى به ضدها من أدعاءات بخصوص مبالغ الزيادة في السومة الكرائية وواجبات الكراء لوقوع أدائها كما هو ثابت من وصل إيداعها بحساب الجهة المستأنف عليها وكذا فيما قضى به من فوائد قانونية وذلك لعدم ارتكاز هذا الحكم على أي اساس قانوني أو واقعي صحيح وسليم مع

تحميل المستأنف عليهم الصائر. أرفقت مقالها بنسخة الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 21/03/2019 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة بجلسة 04/04/2019.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف المقدم من طرف ورثة ابراهيم (ع.):

حيث تمسك الطاعنون بالأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث إنه وبخصوص السبب المثار حول الافراغ فالثابت بالرجوع الى وثائق النازلة أن الطاعنون وجهوا للمستأنف عليها إنذارا من أجل مطالبتها بأداء ما تبقى من السومة الكرائية والمحددة في 4000 درهم منذ فاتح يناير 2010 إلى غاية غشت 2015 وكذا السومة الكرائية كاملة بحسب مبلغ 15000 درهم عن المدة من شتبر 2015 الى متم يناير 2017 مع منحها أجل 15 يوما من أجل الأداء تحت طائلة الافراغ.

وحيث إن المستأنف عليها قد توصلت بالإنداز في 08/02/2017 وأن الطاعنون لم يتقدموا بدعوى المصادقة على الإفراغ إلا بتاريخ 03/10/2017 أي بعد مرور اكثر من ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكتري في الإنذار.

وحيث إنه وعملا بمقتضيات الفقرة الرابعة من الفصل 26 من القانون 16/49 فإنه يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكتري في الإنذار.

وحيث يترتب على ما سبق أن حق المستأنفين في المطالبة بالإفراغ قد سقط بمرور أجل ستة أشهر على انتهاء الجل المحدد للمكتري في الإنذار مما يبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى من عدم قبول الافراغ ويتعين تأييده في هذا الشق في الطلب.

وحيث إنه وبخصوص السبب المتعلق بخرق مقتضيات المواد 1-2-3 من القانون 03-07 والمادة 230 من ق ل ع.

وحيث إنه وبخصوص السبب المثار حول خرق مقتضيات المادة 1 من القانون 03/07 فإنه وإن تضمنت هذه المادة التنصيص على أنه يحق للمكري والمكتري الاتفاق على ثمن الكراء وتحديد شروط مراجعته إلا أنه بالرجوع الى المادة الثانية من نفس القانون فإنها تضمنت التنصيص على أنه لا يجوز الاتفاق على رفع ثمن الكراء خلال مدة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء أو من تاريخ آخر مراجعة قضائية أو اتفاقية أو الاتفاق على زيادة تتعدى النسب المقررة في هذا القانون.

وحيث إن الثابت من وثائق النازلة أيضا وخاصة الحكم الصادر عن المحكمة التجارية للرباط بمناسبة دعوى تقدم بها مورث الطاعنين في إطار ملف عدد 2042/8/2013 بتاريخ 14/10/2013 حكم عدد 3975 يتبين أن هذا الأخير تقدم في مواجهة المكترية بطلب من أجل أداء الزيادة في الكراء من يناير 2010 الى غشت 2010 بمبلغ 18000 درهم وكذا مبلغ 112000 درهم برسم الفرق الكرائي عن المدة من شتبر 2010 الى دجنبر 2012 ومبلغ 195000 درهم برسم الواجب الكرائي عن المدة من فبراير 2012 الى يناير 2013 وبفسخ العلاقة الكرائية.

وحيث إن المحكمة مصدرة الحكم المشار إليه قد قضت برفض طلب مورث المستأنفين بعلّة أنه ولئن تم الاتفاق على مستوى عقد الكراء على رفع السومة الكرائية بقيمة 500 درهم شهريا ابتداء من يناير 2010 الى ان تستقر في 15000 درهم فإنه وفقا لمقتضيات القانون 03/07 المتعلقة بمراجعة السومة الكرائية وخاصة المادة الثانية منه لا يجوز الاتفاق على رفع السومة الكرائية خلال فترة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء وعليه وأعتبارا لكون العقد الكرائي إبرم بتاريخ 26/02/2009 فإنه لا مجال للرفع من السومة الكرائية المعمول بها لاعتبار الطلب بشأنها سابق لأوانه.

وحيث إن السومة الكرائية وفقا لمقتضيات الحكم أعلاه هي محددة في 11000 درهم. وذلك في غياب ما يثبت الطعن في هذا الحكم بطرق الطعن المقررة قانونا أو الإدلاء بما يفيد نهائية أو الغاءه خاصة وأن نائب الطاعنين امهل للإدلاء بذلك إلا أنه تخلف عن الحضور رغم إعلامه فإنه وعملا بمقتضيات المادة 118 ق ل ع الذي يجعل الاحكام الصادرة عن المحاكم المغربية تكتسي حجة رسمية حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ.

وحيث إن السومة الكرائية تبعا لما سلف بيانه أعلاه والواجب العمل بها هي المحددة في 11000 درهم.

كما إنه وفضلا على ما ذكر وطالما أن الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه قد اعتبر ان السومة المعمول بها هي 11000 درهم وفي غياب ما يثبت الاتفاق على الزيادة في السومة الكرائية بمقتضى الاتفاق أو بواسطة حكم قضائي بعد مرور ثلاث سنوات على آخر زيادة قضائية فإن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من إقرار الزيادة والحكم بالفارق بين السومتين يعتبر مخالفا للقانون لخرقه لمقتضيات المادة 3 قانون المسطرة المدنية خاصة وأن مقال الدعوى يتعلق بإداء واجبات كرائية وليس مراجعة أو الزيادة في السومة الكرائية التي يحكم بها إما من تاريخ الطلب أو من تاريخ التوصل بالإنداز مما يبقى معه الاستئناف الذي تقدم به الطاعنون غير مؤسس قانونا ويتعين رده.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على رافعته.

في الاستئناف المقدم من طرف شركة (ب. م. ب.):

حيث نعت الطاعنة على الحكم الخطأ في التعليل الموازي لانعدامه لتناقضه مع مقتضيات القانون 03/07 وبخرق حقوق الدفاع وفيما قضى به من فوائد قانونية على المبالغ المحكوم بها.

وحيث إنه وبخصوص السبب المثار حول الخطأ في التعليل وخرق حقوق الدفع الثابت مما سلف بيانه أعلاه وخلافا لما تضمنه الحكم المطعون فيه فإنه بالرجوع الى الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه يتبين أنه قد قضى بخصوص المطالبة بجزء من المبالغ الكرائية موضوع المطالبة الحالية برفض الطلب بعلته أنه ولئن كان الاتفاق قد تم على مستوى عقد الكراء على رفع السومة الكرائية بقيمة 500 درهم ابتداء من يناير 2010 إلى أن تستقر في 15000 درهم فإنه وفقا لمقتضيات القانون 03-07 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية وخاصة المادة الثانية منه لا يجوز الاتفاق على رفع السومة الكرائية خلال فترة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء. وبالتالي واعتبارا لكون عقد الكراء أبرم في 26/02/2009 فإنه لا مجال لرفع من السومة الكرائية ابتداء من يناير 2010 كما جاء بالعقد وتبقى السومة المعمول بها هي 11000 درهم.

وحيث انه وعملا بمقتضيات المادة 418 ق ل ع وفي غياب ما يثبت الاتفاق على الزيادة في السومة الكرائية أو مراجعتها قضاء قبل مرور ثلاث سنوات فإن الحكم يبقى مجانباً للصواب جزئيا فيما قضى به من إقرار الزيادة وفقا لمقتضيات القانون 03/07 رغم عدم المطالبة بها وفقا لما تم بيانه أعلاه وايضا فيما قضى به من أداء الفرق بين السومتين خلال المدة من مارس 2012 الى فبراير 2015.

وحيث إنه وبخصوص أداء واجبات الكراء الثابت من خلال المقال الافتتاحي للورثة أنهم يلتمسون الحكم لهم بالسومة الكرائية كاملة من شتنبر 2015 الى شتنبر 2017 حسب سومة 15000 درهم.

وحيث إنه وباعتبار السومة الكرائية المعمول بها واستنادا للحثيات والمحدد في 11000 درهم اعلاه فإن الطاعنة قد أدت لمستأنف عليها واجبات الكراء عن المدة المطلوبة من شتنبر 2015 الى يناير 2017 بمقتضى إيداعات بالحساب البنكي للجهة المدعية بمبلغ 187000 درهم الذي يمثل قيمة الكراء عن الشهور المطلوبة في الإنداز بحسب 11000 درهم. مما يبقى معه الحكم مجانباً للصواب فيما قضى به في مواجهة الطاعنة بإداء الفرق بين السومتين عن المدة المذكورة.

وحيث إنه وبخصوص المدة المطلوبة في المقال الافتتاحي من فبراير 2017 الى غاية شتنبر 2017 فإنه في غياب ما يثبت الأداء عنها بحسب السومة المعمول بها فإن الطاعنة تبقى ملزمة بالأداء عنها بما قدره 88000 درهم مما يتعين معه تعديل الحكم المستأنف فيما

قضى به من أداء بخفض المبلغ المحكوم به عن هذه المدة الى المبلغ المذكور.

وحيث إنه وبخصوص الفوائد القانونية فإنه غير مبرر قانونا على واجبات الكراء باعتبار أن الأمر لا يتعلق بمعاملة تجارية وإنما التزام مدني موضوعه أداء الكراء مما يتعين الغاء الحكم فيما قضى به بخصوصها والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف عليهم.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الجوهر : برد الاستئناف المقدم من طرف ورثة ابراهيم (ع.) و تحميلهم الصائر.

و باعتبار الاستئناف المقدم من طرف شركة (ب. م. ب.) جزئيا و تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء و الحكم من جديد بخفض المبلغ المحكوم به الى 88.000 درهم عن الفترة من فبراير 2017 الى شتنبر 2017 و الغائه فيما قضى به من أداء عن المدة من يناير 2010 الى يناير 2017 ومن فوائد قانونية و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنهما مع التأييد في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.