

La conclusion d'un second bail commercial sur un même local n'emporte pas extinction du premier contrat en l'absence d'une résiliation expresse (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63358	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4304
Date de décision 20230704	N° de dossier 2023/8206/1139	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Résiliation pour non-paiement, Pluralité de baux, Personne physique, Personne morale, Paiement des arriérés de loyers, Novation, Maintien du premier contrat, Loyers impayés, Extinction du contrat de bail, Expulsion du preneur, Bail commercial, Absence de résiliation expresse	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la novation d'un bail commercial par la conclusion d'un second bail portant sur le même local mais avec un preneur distinct. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur en paiement et en expulsion au motif que, bien que le premier bail n'ait pas été résilié, le local était exploité par le second preneur. La cour retient que le premier contrat de bail, n'ayant fait l'objet d'aucune résiliation formelle, conserve sa pleine force obligatoire. Elle juge que la conclusion ultérieure d'un nouveau bail avec une société, fût-elle représentée par le preneur initial, ne saurait emporter résiliation implicite ou novation du premier engagement. Une telle substitution requiert une manifestation de volonté expresse des parties, absente des deux conventions successives. Dès lors, le preneur initial demeure personnellement tenu des obligations découlant du premier bail, notamment le paiement des loyers. La cour infirme en conséquence le jugement entrepris et, statuant à nouveau, prononce la résiliation du bail aux torts du preneur, ordonne son expulsion et le condamne au paiement de l'arriéré locatif.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة زينب (ح.) ومن معها بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 02/03/2023 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 9908 بتاريخ 18/10/2022 في الملف عدد 5601/8219/2022 و القاضي في منطوقه :

في الشكل: بقبول الطلب.

في الموضوع: برفضه وبإبقاء الصائر على رافعه.

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدة زينب (ح.) ومن معها تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 02/06/2022 عرضوا فيه أنهم أكرؤا للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] عين الشق بسومة كرائية قدرها 3500,00 درهم وذلك بمقتضى عقد كراء المصادق عليه سنة 2012، وأنه توقف عن الأداء منذ شهر غشت 2019 إلى غاية مارس 2022 مما ترتب معه بذمته ما مجموعه 112.000 درهم 3500 درهم x 32 شهر = 112.000 درهم، وأن المدعى عليه امتنع عن الأداء بالرغم من العديد من المحاولات الحبية بما في ذلك الإنذار المبلغ إليه عن طريق المفوض القضائي الذي توصل به بتاريخ 2022/03/25 كما هو ثابت من محضر المفوض القضائي لكن دون جدوى، وأنهم تضرروا بشكل كبير من تعسف المدعى عليه بسبب امتناعه عن الأداء، لذلك التمس المدعون الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم ما بذمته من واجبات كرائية والبالغ مجموعها 112.000,00 درهم عن المدة المتراوحة ما بين غشت 2019 إلى متم مارس 2022 وتعويض عن التماطل يحدونه في مبلغ 6000,00 درهم مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 25/03/2022 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] عين الشق الدار البيضاء وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليها الصائر .

وأرفق المقال بنسخة طبق الأصل من عقد كراء وبإنذار مع محضر تبليغه.

و بناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة جوابية بواسطة نائبه بجلسة 19/07/2022 جاء فيها أن المدعين تقدموا بطلبهم الحالي في مواجهته بصفته الطبيعية مستدلين بعقد كراء موقع ومصحح الإمضاء سنة 2012، والحال أن صفة المكترى تم تغييرها بمقتضى عقد كراء جديد بين المدعين وشركة غ.ل. التي تخص نفس المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] عين الشق، وأن السومة الكرائية هي الأخرى تغيرت بمقتضى ذات العقد الموقع والمصحح الإمضاء بين الطرفين بتاريخ 17/03/2014، وبالتالي يعتبر هذا العقد اللاحق ناسخ للعقد السابق ومغير له طالما أنه يتعلق بنفس المحل التجاري، وبذلك تكون المكترية الفعلية للمحل المكترى هي شركة غ.ل. وليس السيد حسن (أ.)، وبذلك تبقى صفته غير ثابتة في الدعوى الحالية، وهو ما يجعل الطلب الحالي مخالفا لمقتضيات المادتين 1 و 32 ق م م ويتعين التصريح بعدم قبوله، وأضاف المدعى عليه أن المدعين زعموا بأنهم تربطهم علاقة كرائية معه بخصوص كراء المحل التجاري المذكور أعلاه، والحال أنه كما سبق ذكره أن المكترية الحقيقية للمحل التجاري والمستغل كمطبعة هي شركة غ.ل.، وهو الأمر الثابت من خلال عقد الكراء مصحح الإمضاء، بالإضافة إلى كون العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضى عقد كراء، وأن المدعين سبق لهم أن تقدموا بطلب رامي

إلى رفع الضرر في مواجهة المكترية الحقيقية شركة غ.ل. يقرون من خلاله أنهم يكترون العقار موضوع الطلب الحالي لشركة غ.ل.، كما يقرون من خلال ذات الطلب أن السومة الكرائية هي ألفي درهم، وأن توجيه المدعين الإنذار بالأداء والإفراغ إليه بصفته الطبيعية على الرغم من علمهم أنه ليس المكترى الحقيقي يؤكد تقاضيتهم بسوء نية لا لشيء إلا للإثراء على حسابه، وطالما أن العقار موضوع عقد الكراء لا يستغل من طرفه، مما يعدم أحقية المدعين في المطالبة بواجبات الكراء مادامت تعتبر مقابلا للاستغلال للمحل، وأن المادة 27 من القانون 16-49 تنص على أنه يرفض طلب المصادقة على الإنذار في حالة عدم استناد الإنذار على سبب صحيح، وهو ما ينطبق على نازلة الحال، وأضاف أن المكترية الحقيقية للمحل موضوع الطلب الحالي سبق لها أن أدت جميع الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها بالإنذار، وهو الأمر الثابت من خلال التحويلات البنكية، وأن مطالبة المدعين بهذه الواجبات الكرائية على الرغم من علمهم المسبق أنها غير مستحقة يجعلهم يتقاضون بسوء نية ضاربين بذلك عرض الحائط مقتضيات المادة 5 ق م م، وبذلك يبقى سبب الإنذار غير صحيح ويتعين رد الطلب والحكم برفضه، وحول تعسف المدعين في التقدم بالدعوى الحالية أن دعوى المصادقة على الإنذار غير مبنية على أساس قانوني وواقعي سليمين، وأن الغرض منها هو إجباره على اللجوء للمحاكم ومحاولة خلق نزاعات لا أساس لها من الصحة بدءا من رفع دعوى رفع الضرر إضافة إلى الدعوى الحالية، وبناء عليه يتضح تعسف المدعين في استعمال حقهم في اللجوء إلى القضاء بشكل يضر بمصالحه وأنه يحفظ حقه في التعويض خلال محرراته اللاحقة، ملتصقا أساسا عدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا موضوعا رد جميع طلباتهم والحكم برفضها والبت في الصائر طبقا للقانون.

وأرفق المذكرة بصورة من عقد كراء، صورة من مقال رام إلى رفع الضرر، نسخة من إنذار، صور كشوفات حسابية، صور وصولات إيداع.

وبناء على إدلاء المدعين بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبيهم بجلسة 13/09/2022 جاء فيها أن المدعى عليه يحاول خلط الأوراق وإيقاع المحكمة في الغلط، ذلك أن الحقيقة هي بخلاف ما يزعمه ذلك أنهم أنكروا محلهم التجاري للمدعى عليه سنة 2012 بسومة كرائية قدرها 3500 درهم كما هو ثابت من عقد الكراء المدلى به، وأنه في سنة 2014 اقترح الطرف المدعى عليه إبرام عقد ثاني معهم باسم شركته التي أسسها سنة 2012 بموجبه يتخذ من المحل التجاري موضوع النزاع مقرها الاجتماعي وذلك مقابل وجيبة شهرية قدره 2000 درهم وبذلك يكون الطرف المدعى قد أبرم معهم عقدي كراء الأول باسمه الشخصي والثاني باسم شركته، وأن ما زعمه من كون العقد الثاني الذي أبرمه معهم هو ناسخ للعقد الأول لا يستقيم، ذلك أنه بالرجوع لموديل "ج" المتعلق بشركة غ.ل. يتضح أنها أسست بتاريخ 2012/03/26 وهو تاريخ سابق لتاريخ إبرام عقد الكراء معها بتاريخ 2014/03/17 أي أن الشركة كانت متواجدة سنتين قبل تحويل مقرها لعنوانها مما يؤكد صحة دفعهم، وأن فسخ عقد الكراء يقتضي وجود عقد الفسخ الذي تتم المصادقة عليه من طرف المكري والمكترى، وهو ما ينتفي في نازلة الحال، ولا يوجد بالملف ما يثبت، وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء الذي أبرمه مع المدعى عليه فانه حدد السومة الكرائية للمحل في مبلغ 3500 درهم في حين أن العقد المبرم مع الشركة حددت فيه السومة الكرائية في مبلغ 2000 درهم، وأنه كيف يعقل أن يبرموا عقدهم الأول مع الطرف المدعى عليه كشخص طبيعي بمبلغ 3500 درهم ليتم فسخه وإبرام عقد ثاني مع شخص معنوي بسومة أقل بكثير عن العقد الأول والمحددة في مبلغ 2000 درهم، وأن هذا الزعم لا يقبله لا عقل ولا منطق ويفنده الواقع مما يستوجب رده، وأنه بخصوص مقال رفع الضرر الموجه ضد الشركة فذلك باعتبارها هي من قامت باقتناء الآلات واحداث التغييرات، ولا يفيد من قريب ولا من بعيد مزاعم المدعى عليه، وأن الطرف المدعى عليه بمجرد توصله بالإنذار وانتهاء الأجل المحدد له لأداء الوجيبة الكرائية قام بوضع إعلان يعرض فيه المطبوعة للبيع كما هو ثابت من الصورة الفوتوغرافية المدلى بها مما يثبت سوء نيته، وأنهم حاولوا مع المدعى عليه بجميع الوسائل الحبية ومنحوه الآجال الكافية لكن دون جدوى مما ألحق بهم ضررا بليغا، ملتصقين رد دفع المدعى عليه لعدم ارتكازها على أساس جدي مع الحكم لهم وفق ملتصقاتهم السابقة .

وأرفقوا المذكرة بشهادة السجل التجاري لشركة غ.ل.، صورة فوتوغرافية، نسخة طبق الأصل من رسم إرثاء وبشهادة ملكية.

وبناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبه بجلسة 27/09/2022 أكد من خلالها جميع دفعوه الشكلية طالما أن المدعين لم يبادروا إلى إصلاح مقالهم الافتتاحي، هذا من جانب، ومن جانب ثاني أن المدعين يقرون كون العقد الذي كان يربطهم به الذي محله هو نفس محل العقد المكترى لفائدة شركة مطبوعة غ. مؤكدين العقد الثاني لا يمكنه نسخ الأول طالما أنه لم يفسخه صراحة، ومن

المعلوم قانونا أنه من أهم شروط البقاء على العقد القديم هو شرط الصفة أن يكون أطراف العقد الأول هم أنفسهم أطراف العقد اللاحق أو الجديد، وطالما أن أطراف العقد الجديد مختلفين تماما عن أطراف العقد القديم فهذا إقرار من المكرين أن العقد القديم أصبح غير قائم طالما أن كلا العقدين انصبا على نفس المحل حيث لا يعقل أن يتم كراء عقدين مختلفي الأطراف على نفس المحل المكتري، وأن إرادة طرفي العقد الجديد انصببت على إنشاء علاقة كرائية جديدة مختلفة تماما على العلاقة السابقة سواء فيما يتعلق بصفة المكتري أو السومة الكرائية، ملتصقا رد جميع دفعات المدعين والحكم وفق ملتصقاته بمحركاته السابقة جملة وتفصيلا.

وبناء على إدلاء المدعين بمذكرة رد بواسطة نائبيهم بجلسة 11/10/2022 جاء فيها أن المدعى عليه تفادى الرد على دفعوهم الجديدة وكذا الوثائق المدلى بها والمعززة لتلك الدفعات، وامتنع عن الأداء بحجة الظروف الاقتصادية التي لم تعد تسمح له بأداء الوجيبة الكرائية، وأنه يحاول الهروب الى الأمام ببيع الأصل التجاري بعد توصله بالاستدعاء للجلسة قصد توريث غيره والظفر بقيمة الأصل التجاري، ملتصقين بالحكم لهم وفق ملتصقاتهم السابقة.

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 أن المحكمة التجارية جانبت الصواب فيما قضت به وأن تعليلها أتى ناقصا مما يوازي انعدامه وأن المحكمة التجارية لئن اعتبرت أن عقد الكراء المدلى به والرابط بين العارضين والمستأنف عليه وان لم يثبت فسخه أو الغاؤه أو انقضاؤه الا أنه مستغل من قبل شركة غ.ل. وأن المحكمة التجارية بذلك قد وقعت في تناقض فمن جهة تقر بصحة عقد الكراء المبرم بين العارضين والمستأنف عليه وأنه لم يثبت فسخه أو انقضاؤه الا أنها من جهة أخرى استبعدته لأن المحل مستغل ن شركة غ.ل. وأنها استندت في ذلك على دعوى رفع الضرر المقدمة ضد الشركة بالرغم من أن سياق دعوى رفع الضرر مختلف تماما عن سياق الدعوى الحالية على اعتبار أن هاته الآلات التي أدخلها المستأنف عليه تتعلق بالشركة وأنها هي المتسببة في الضرر وهي من قامت باقتناء الآلات واحداث التغييرات وأن العارضين أبرزوا للمحكمة التجارية عدة قرائن تفيد استمرار عقدي الكراء المبرمين مع المستأنف عليه بصفته الشخصية وبصفته ممثل لشركة غ.ل. وأبرز العارضون القرائن القوية التي تثبت قوة حجتها وصحة دفعوهم ومن ذلك أنه بالرجوع لموديل "ج" المتعلق بشركة غ.ل. يتضح أنها أسست بتاريخ 2012/03/26 وهو تاريخ سابق لتاريخ إبرام عقد الكراء معها بتاريخ 2014/03/17 أي أن الشركة كانت متواجدة سنتين قبل تحويل مقرها لعنوان العارضة مما يؤكد صحة دفع العارضين وأن فسخ عقد الكراء يقتضي وجود عقد الفسخ الذي تتم المصادقة عليه من طرف المكري والمكتري وهو ما ينتفي في نازلة الحال ولا يوجد بالملف ما يثبت أنه بالرجوع إلى عقد الكراء الذي أبرمه العارضون مع المستأنف عليه فانه حدد السومة الكرائية للمحل في مبلغ 3500 درهم في حين أن العقد المبرم مع الشركة حددت فيه السومة الكرائية في مبلغ 2000 درهم وحيث ان كلام العقلاء منزه عن العبث اد كيف يعقل أن يبرم العارضون عقدهم الأول مع الطرف المستأنف عليه كشخص طبيعي بمبلغ 3500 درهم ليتم فسخه وإبرام عقد ثاني مع شخص معنوي بسومة أقل بكثير عن العقد الأول والمحددة في مبلغ 2000 درهم . وحيث ان هذا الزعم لا يقبله لاعقل ولا منطق ويفنده الواقع ولا يمكن لأي مكري أن يتخلى عن السومة الكرائية الأعلى للسومة الكرائية الأدنى وأن العارضين تعاملوا بحسن نية مع المستأنف عليه الذي استغل علاقته بأحد الورثة الذي وثق به إلا أنه للأسف وبدون سابق إشعار انقلب على العارضين بغير وجه حق استبعدت المحكمة كل تلك القرائن المرتبطة بالملف واختارت الطريق السهل الذي أضر بالعارضين ولم ينصفهم وأن محكمة لامحالة ستقف على حقيقة النزاع بعد اطلاعها على الوثائق المدلى بها والقرائن القوية التي تدحض مزاعم المستأنف عليه ، ملتصقون بقبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي بالحكم من جديد على المستأنف عليه بأدائه لفائدة العارضين ما بذمته من واجبات كرائية والبالغ مجموعها 112,000,00 درهم عن المدة المتراوحة ما بين غشت 2019 إلى متم مارس 2022 و تعويض عن التماطل يحدده في مبلغ 6000,00 درهم مع المصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ إليه بتاريخ 2022/03/25 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل تجاري الكائن بـ [العنوان] عين الشق الدار البيضاء وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال بـ: نسخة من الحكم الابتدائي

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 06/06/2023 التي جاء فيها أنه خلافا لزعم المستأنفين فإن ما ينعونه عن الحكم الابتدائي غير مؤسس لا قانونا ولا واقعا وذلك للاعتبارات التالية أن عقد الكراء المحتج به من طرف المستأنفين في مواجهة العارض لم يعد له وجود وذلك لوجود القرائن التالية القرينة الأولى إقرار المستأنفين من خلال دعوى رفع الضرر التي تقدموا بها في مواجهة شركة غ.ل. ليؤكد إقراره للمرة الثانية من خلال مقاله الاستئنافي الحالي حيث جاء فيه " ليتم فسخه وإبرام عقد ثاني مع شخص معنوي بسومة اقل بكثير عن العقد الأول والمحددة في مبلغ 2000 درهم " ومن خلال مقالهم الاستئنافي يتبين للمحكمة أن المستأنفين اقرروا بإبرام عقد كراء مع الشركة وهذا إقرار قضائي طبقا للمادة 410 من قانون الالتزامات والعقود وكما لا يخفى على احد فالإقرار القضائي حجة قاطعة على صاحبه وفضلا عن كل ذلك سبق للعارض إن أدلى بتواصل أداء الكراء الصادرة عن المستأنفين لفائدة شركة غ.ل. وتشمل المدة المطالب بأدائها والقرينة الثانية فإن إقرار المستأنفين بوجود عقد كراء لا يمكن إن ينصب نفس العقد على محل تجاري واحد وبطرفين مختلفين علما ان الطرف الوحيد الذي يمكنه التمسك بعقد الكراء المدلى به ابتدائيا من طرف المستأنفين هو العارض الذي أكد من خلال مذكراته انتهاء العلاقة الكرائية موضوع العقد الأول كما أن إبرام عقد كراء ثاني مع شخص معنوي لا يمكن تصوره إلا بعد إلغاء العقد الأول وبالتالي فإن العقد الأول ينتهي بإبرام المكري لعقد جديد مع طرف ثاني وهو شركة غ.ل. . وطالما أن العقار موضوع عقد الكراء لا يستغل من طرف العارض وبالمقابل يستغل من طرف شركة غ.ل. مقابل الانتفاع بسومة كرائية 2000 درهم وهي الاداءات التي تسلمتها السيدة زينب (ح.) وفضلا عن ذلك فإن العقد اللاحق يجب العقد السابق طبقا لما جرى عليه العمل، ملتصقا عدم القبول شكلا وموضوعا رد الاستئناف و الحكم بتأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنفين بمذكرة تعقيب بواسطة نائبهم بجلسة 20/06/2023 التي جاء فيها أنه بخصوص مقال رفع الضرر الموجه ضد الشركة فذاك باعتبارها وإحداث التغييرات ولا يفيد من قريب ولا من بعيد مزاعم المدعى عليها وأنه بخصوص المقال الاستئنافي للعارضين فإنه للأسف ثم قص العبارة الأولى للدفع والاستدلال بالعبارة الثانية الواردة في دفع العارضين مما جعل المعنى يتغير وأنه يكفي الرجوع لدفع العارضين في الصفحة الرابعة من المقال الاستئنافي ل المستأنف في التقاضي ذلك أن ديباجة الدفع وردت كما يلي " وأن كلام العقلاء منزه عن العبث إذ كيف يعقل أن يبرم العارضون عقدهم الأول مع الطرف المستأنف عليه كشخص طبيعي بمبلغ 3500 درهم ليتم فسخه وإبرام عقد ثاني مع شخص معنوي بسومة أقل بكثير عن العقد الأول والمحددة في مبلغ 2000 درهم " وأن دل ذلك على شيء فإنما يدل على ضعف موقف الطرف المستأنف وقلة حيلته وفضلا عن ذلك فإنه لا يوجد نص قانوني يمنع إبرام عقدين للكراء على نفس المحل ناهيك على أنه ليس بالملف ما يفيد فسخ عقد الكراء المتنازع حوله ، ملتصقون رد دفع المستأنف لعدم جديتها مع الحكم للعارضين وفق ملتصقاتهم السابقة .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 20/06/2023 حضر لها نائب المستأنف عليها فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 04/7/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه .

وحيث أنه بخصوص السبب المتمسك به و المتعلق بالتناقض الذي وقعت به المحكمة لما اعتبرت ان العقد الرابط بين الطرفين صحيح و انه لم يتم فسخه او انقضاؤه الا انها استبعدته لان المحل مستغل من طرف شركة غ.ل. رغم القرائن القوية التي تثبت استمرار عقدي الكراء المبرمين مع المستأنف عليه بصفته الشخصية و بصفته ممثلا للشركة المذكورة ، فانه و حسب الثابت من وثائق الملف فإن المستأنفين اسسوا طلبهم على عقد الكراء الرابط بينهم و بين المستأنف عليه و المنصب على المحل الكائن بـ [العنوان] عين الشق الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 3500 درهم لاستغلال المحل في حرفة مطبوعة و لم يثبت انهاؤه باية طريقة قانونية فيكون الأصل هو استمراريته و ترتيب اثاره المتمثلة أساسا في أداء مقابل الانتفاع بالمحل المذكور ، و لا يمكن اعتبار استغلال المحل من قبل الشركة عوض المستأنف عليه الذي يعتبر في نفس الوقت ممثلا قانونيا لها و وجود عقد كراء اخر بنفس العنوان مع طرف اخر و بسومة كرائية أخرى بمثابة إنهاء للعقد الأول و إحلالا للعقد الثاني محله طالما ان العقد شريعة المتعاقدين و لم يتم التنصيص لا بالعقد الأول و لا بالعقد

الثاني على هذا الانهاء بشكل صريح ، مما يكون معه معه عقد الكراء المؤسس عليه الطلب لازال ساريا و مرتبا لاثاره .

و حيث ان المستأنف عليه توصل بانذار بالاداء و الافراغ بتاريخ 25/3/2022 و منح له اجلا للاداء بقي بدون نتيجة الامر الذي يتعين معه اعتبار ما جاء في أسباب الاستئناف و إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفين مبلغ 112.000,00 درهم كواجبات كراء عن المدة الممتدة من غشت 2019 الى غاية متم مارس 2022 على أساس سومة شهرية قدرها 3500 درهم شهريا و تعويض عن التماطل قدره 5.000,00 درهم مع المصادقة على الإنذار و بافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] عين الشق الدار البيضاء مع تحميله الصائر و تحديد مدة الاكراه في الأدنى و برفض الباقي.

حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : باعتباره و إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بأداء المستأنف عليه للمستأنفين مبلغ 112.000,00 درهم كواجبات كراء عن المدة الممتدة من غشت 2019 الى غاية متم مارس 2022 و مبلغ 5.000,00 درهم كتعويض عن التماطل ، مع المصادقة على الإنذار و بافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] عين الشق الدار البيضاء مع تحميله الصائر و تحديد مدة الاجبار في الأدنى و برفض الباقي.