

La preuve par témoin d'un accord verbal autorisant le preneur à compenser le coût des réparations avec les loyers fait obstacle à la résiliation du bail pour défaut de paiement (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71656	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1326
Date de décision 20190327	N° de dossier 2018/8206/4995	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Mise en demeure, Infirmité du jugement, Frais de réparation, Défaut de paiement, Compensation, Bail commercial, Accord verbal, Absence de défaillance	
Base légale Article(s) : 26 - 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) : 143 - 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

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 portée d'un accord verbal de compensation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion du preneur, retenant son état de demeure. L'appelant contestait sa défaillance, arguant d'un accord l'autorisant à imputer le coût de travaux de réparation sur les loyers. La cour, après une mesure d'instruction ayant établi par témoin l'existence de cet accord, retient que ce dernier suspendait l'exigibilité de la créance de loyers. Elle en déduit que la mise en demeure délivrée au preneur était dépourvue d'effet et ne pouvait caractériser un état de demeure justifiant la résiliation du contrat. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne cependant le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance et non réglés. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation et l'expulsion, la cour rejetant ces chefs de demande, mais il est confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد أنوار (ح.) بواسطة دفاعه بتاريخ 09/08/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/05/2018 تحت عدد 2324 ملف عدد 222/8206/2018 و القاضي بأدائه لفائدة ورثة المعطي (إ.ب.) مبلغ 4000 درهم واجبات الكراء عن المدة من يناير 2017 الى متم ابريل 2018 بسومة 250 درهم شهريا مع النفاذ المعجل وتحمله الصائر والاجبار في الأدنى وبفسخ العقد الرابط بين الطرفين وبإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الموجود بالطابق العلوي جهة اليمين الكائن بفندق [العنوان] الرباط و برفض الباقي.

وبناء على المقال الاضافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بتاريخ 14/11/2018.

حيث إن الثابت أن الطاعن بلغ بطي التبليغ بتاريخ 25/7/2018 وبادر الى استئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني.

حيث قدم المقال الاستثنائي مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول.

وفي المقال الإضافي : حيث إن المقال الإضافي مستوف للشروط الشكلية صفة وأداء طبقا للمادة 143 من ق.م.م لذلك فهو مقبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرضون فيه أن المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الموجود بالطابق العلوي جهة اليمين الكائن بفندق [العنوان] الرباط بسومة 250.00 درهم وأنه تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية الممتدة من 1 يناير 2017 الى نونبر 2017 وجب عنها مبلغ 2750.00 درهم وأنهم راسلوه بدون جدوى ملتسمين الحكم عليه بأدائه لهم مبلغ 2750.00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 1 يناير 2017 الى آخر نونبر 2017 والحكم بفسخ العقد الرابط بين الطرفين وبإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه المحل التجاري الموجود بالطابق العلوي جهة اليمين الكائن بفندق [العنوان] الرباط تحت غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ مع الصائر والإجبار في الأقصى وأدلوها بإنذار ومحضر تبليغ إنذار و صورة شمسية من نظير مناسخة .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 22/02/2018 ألقى بالملف مذكرة نة (م.) الرامية إلى استدعاء شاهد و تخلف المدعى عليه رغم سبق التوصل.

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 221 المؤرخ في 01-03-2018 و القاضي بإجراء بحث بين الطرفين والشاهد العربي (ل.).

و بناء على مارج بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 29-03-2018 والتي حضرها السيد عبد القادر (إ.ب.) [رقم بطاقة التعريف] و أدلى بوكالتين و حضرت الى جانبه نة (م.) وتوصل لمدعى عليه وتخلف وحضر الشاهد العربي (ل.) [رقم بطاقة التعريف] و تم اخراجه من القاعة و شرعت المحكمة في البحث وصرح المدعي أن والده هو من اكرى المحل للمدعي عليه قيد حياته و أنهم يسلمون التواصل له و

أنه يتوفر على طالونات التواصل المسلمة للمدعى عليه و تمت المناداة على الشاهد و بعد التأكد من هويته ونفيه مبطلات الشهادة و أدائه اليمين القانونية صرح أنه جار المدعى عليه و يكتري بدوره محلا مجاورا و أن المدعى عليه اكتري المحل بسومة 250 درهم و ذلك زهاء 15 سنة و أن المدعى عليه سنه حوالي 40 سنة موضحا سند علمة المجاورة و المخالطة فتقرر ختم البحث و إدراج القضية بجلسة الموضوع في 19-04-2018.

و بناء على مستنتجات مع مقال اصلاحي و اضافي مدلى بها من طرف المدعون بواسطة دفاعهم بجلسة

19-04-2018 أوضحوا من خلالها أنهم أغفلوا ذكر اسم الفندق الحالي و الذي هو (الحمامة) و فندق بلكناوي سابقا

و من حيث المستنتجات أن العلاقة الكرائية ثابتة بموجب شهادة الشاهد المستمع ليه أثناء البحث و سند علمه المطالعة و الجوار و من حيث المقال الإضافي أن المدعى عليه ترتب بذمته و اوجب كراء المدة من دجنبر 2017 الى متم أبريل 2018 و جب عنها 1250 درهم ملتسمين إصلاح اسم الفندق و تمتيعهم بما ورد في المقال الإفتتاحي و مبلغ 1250 درهم و اوجب كراء المدة من دجنبر 2017 إلى متم أبريل 2018 مع النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر و أدلوا بعقب وصولات الأداء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه بجلسة 26-04-2018 أوضح من خلالها كون المدعون لا صفة لهم في الدعوى لعدم امتلاكهم للمحل و احتياطيا من حيث الموضوع كون اتفاق خاص بينه و بين أحد المدعين (عبد القادر (أ. ب.)) موضوعه اصلاح المحل و اقتطاع تكلفة الإصلاح من و اوجب الكراء و قد كلفه ذلك 7000 درهم و ثابتة بموجب وصولات و بعض الشهود مستعدين للإدلاء بشهادتهم و هم مامون (هـ) و فاتح (س) و عبد الرحمان (ص) و أنه من جهة ثانية لم يتوصل بأي إنذار و أنه مستخدمه أكد له أن توصل بكتاب مشابه و ضاع منه في ظروف غامضة و أنه قام بعرض و إيداع المبالغ المضمنة بالإنداز ملتسما أساسا عدم قبول الدعوى شكلا لإنتفاء الصفة و احتياطيا انتفاء التماطل من خلال شهود الإتفاق و توضيح المستخدم للإنداز و براءة ذمته بعد سلوك مسطرة العرض و الإيداع و الحكم برفض الطلب و أدلى بإشهاد و محضر عرض عيني.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 17-05-2018 ألقى بالملف مذكرة تعقيبية (م) عن الطرف المدعي أوضحت من خلالها كون الصفة ثابتة بشهادة الشاهد العربي (ل) و بتأكيد المكثري نفسه بها و أن ادعاء اتفاق حول الإصلاح ما هو إلى مجرد لغو للتملص من أداء واجبات الكراء و أن تبليغ مستخدم المدعى عليه في محل عمله يعتبر تبليغا صحيحا و أن مستخدمه لا ينكر توصله بالإنداز و أنه توصل بتاريخ 29-11-2017 و لم يتم بالعرض الا بتاريخ 25-04-2018 مما يكون معه المطل ثابت ملتسمين الحكم وفق المقال الإفتتاحي و الإضافي، تسلّم ذ (ح) نسخة منها و أكد ما سبق فتقرر حجز القضية في المداولة قصد النطق بالحكم في جلسة 24/05/2018.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد أنوار (ح) و جاء في أسباب استئنائه أنه إذا كانت المحكمة في حكمها قد تساهلت مع المستأنف عليهم حينما حكمت تمهيدا بجلسة بحث أحضروا فيها شاهدا أكد العلاقة الكرائية ثم السومة، فيجدر أن تأخذ بالاعتبار ما أورده الطاعن من كونه غير متماطل في أداء الوجيبة الكرائية، و من أن السبب في توقفه عن أداء الوجيبة الكرائية المطلوبة في الإنذار الذي لم يعرف بمضمونه إلا بالجلسة هو الاتفاق الحاصل بينه و بين وكيل المستأنف عليهم بخصوص الاصلاح و إقتطاع التكلفة من السومة ، و على الرغم من ذلك فالطاعن لا يزال مصرا على أن المستأنف عليهم ليسوا سوى مترامين على عقار ملكية شخص يدعى عبد المنعم (ق) هم في نزاع قضائي معه ، سندهم في ذلك وضع اليد و سنده و تائق تفيد التملك، لم يستطيعوا الإدلاء بها لكونهم لا يملكونها، فقط إكتفوا بالإرائة و توكيلين. و أنه لم يسبق له أن ناقشهم حول مسألة الصفة ، بل ظل يؤدي لهم الوجيبة الكرائية بانتظام إلى أن طالب أحد الأغيار برفع الضرر، و ذلك باصلاح المحل العلوي، فباشر العارض الإصلاح مقابل إقتطاع التكاليف من الوجيبة الكرائية. و لذلك يشير إلى هاته الوسائل وفق ما يلي: إن المستأنف عليهم عديمو الصفة: فقد سبق للمستأنف أن اكد للمحكمة المطعون في حكمها أن المستأنف عليهم لا صفة لهم في المحل، و أنه يشاع بأن المستأنف عليهم لا يملكون المحل، بل هو في ملكية السيد عبد المنعم (ق). و انه كان يعتقد أن لا محالة ستسأل المحكمة المستأنف عليهم عن سند إمتلاكهم للمحل، لكنها لم تفعل، مما فوت عليه قيامه بالإدلاء بوسائل الإثبات التي تنفي عنه واقعة التماطل، خاصة وأن الصفة من النظام العام تثار في أي مرحلة

من مراحل التقاضي، ولا يجوز نظر الدعوى في غيابها، وأن المطل غير ثابت: فبوجود اتفاق على اقتطاع تكاليف إصلاح المحل من الوجيبة الكرائية أدلى المستأنف بشهادة الشاهد عبد الرحمان (ص.)، يؤكد فيه حصول إتفاق بينه وبين عبد القادر (إ. ب.) على إقتطاع تكاليف الإصلاح من الوجيبة الكرائية. لذا يلتزم إبتداء الشاهد عبد الرحمان (ص.)، عنوانه: رقم [العنوان]، الرباط. وذلك لأجل الإشهاد على حصول الاتفاق المذكور وعلى إلتزام الطاعن بما تم الاتفاق حوله من إصلاح للمحل ورفع الضرر عن المكتري أسفل محله، مما ينفي واقعة التماطل عن الطاعن، وأن المستأنف لم يتسلم الإنذار ولم يعلم بمحتواه إلا من خلال الدعوى. فبغض النظر هل التبليغ صحيحا أم لا، فإن الثابت أن المستأنف لم يتسلم الإنذار ولم يعلم بمحتواه إلا من خلال الدعوى، أي بعد توصله بالإستدعاء وتصوير الملف. لذا يلتزم من المحكمة إستدعاء خادمة: السيد محمد (صا.)، عنوانه: شارع [العنوان]، الرباط. وذلك لأجل التأكيد من واقعة ضياع الإنذار منه وعدم تسليمه لمشغله هذا الإنذار أو إخباره بأي شيء بخصوصه، الأمر الذي لا محالة سينتفي عن الطاعن واقعة التماطل التي نسبت بحقه، وترتب عنها الحكم بإفراغه للمحل موضوع الدعوى وتفاديا لما من شأنه التشويش عليه في تجارته، بادر المستأنف إلى عرض وإيداع المبلغ المطلوب في الدعوى والمحكوم عليه بأدائه لفائدة المستأنف عليهم: مباشرة بعد علم المستأنف بهدف المستأنف عليهم من هاته الدعوى، بادر إلى سلوك مسطرة عرض وإيداع المبلغ المطلوب، وذلك دون أخذ بالاعتبار ما تم الاتفاق بخصوصه من إصلاح وإقتطاع لتكاليف الإصلاح من الوجيبة الكرائية. وأدلى بنسخة من الأمر القاضي بإيداع المبالغ الكرائية الصادر بتاريخ 26/04/2018، وذلك بعدما أدلى بما يفيد العرض، مضيفا الى ذلك أصل وصل بإيداع مبلغ 4000 درهم بحساب المستأنف عليهم مؤاخذا على المحكمة المطعون في حكمها رفضها تسلم الوصل وضمه للملف بحجة عدم إرفاقه بمذكرة بذلك. لذلك يلتزم أساسا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر تمهيدا بجلسة بحث يستدعى لها الشاهدين عبد الرحمان (ص.) ومحمد (صا.).

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبتهم بجلسة 07/11/2018 جاء فيها: حول الصفة، فإن صفتهم في الادعاء ثابتة سواء بإقرار المستأنف نفسه في عرضه لموجز الوقائع كونه يكثر يمن مورثهم السيد المعطي (إ. ب.) منذ أم طويل بسومة كرائية محددة في مبلغ 250 درهم، وكذلك شهادة الشاه السيد العربي (ل.) الذي حضر الى المحكمة وأدى اليمين القانونية فيكون الدفع بانعدام الصفة على غير أساس، وحول التماطل في الأداء: فإن المستأنف ينفي كونه متماطلا في الأداء بدعوى أنه له اتفاقا مع أحد المستأنف عليهم وهو عبد القادر (إ. ب.) على اقتطاع تكاليف الإصلاح من الوجيبة الكرائية. وأن الاتفاق المزعوم لا اساس له ولم يسبق للسيد عبد القادر (إ. ب.) أن أبرم مع المستأنف أي اتفاق، إذ أن الاتفاق على الإصلاحات يجب أن يحدد قيمة المصاريف وكيفية خصمها من الوجيبة الكرائية ومدة الخصم مقابل إثبات المصاريف التي تم إنفاقها الى غير ذلك، وأن هذا الادعاء الذي هو مجرد لغو الغاية منه هو المزيد من الإضرار بالمستأنف عليهم شأنه شأن نفيه لتوصله بالإنذار بدعوى أن خادمه قام بإتلافه، وحول العرض والإيداع: فإن الإنذار الموجه للمستأنف في إطار المادة 26 من القانون رقم 16-49 بلغ به بتاريخ 29-11-2017 وأن العرض العيني من طرف هذا الأخير تم بتاريخ 25/04/2018 أي بعد مرور الأجل الوارد في الإنذار بأربعة أشهر مما يكون مع التماطل ثابت، وأن ما ورد في استئناف المكتري من وسائل على غير أساس. لذلك يلتزمون بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على المقال الاضافي المؤدى عنه الصائر القضائي والمدلى به من طرف المستأنف عليهم بجلسة 28/11/2018 جاء فيه أنه ترتبت بذمة المستأنف واجبات كرائية إضافية من 1 ماي 2018 الى متم شهر نونبر 2018 يتجمع في ذلك مبلغ 1750,00 درهم. لذلك يلتزمون بتأييد الحكم المستأنف. وفي الطلب الاضافي بالحكم على المستأنف بأدائه مبلغ 1750,00 درهم وأجب كراء المدة من 01 ماي 2018 الى متم شهر نونبر 2018 وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل من يجب الصائر.

بناء على قرار التمهيدي عدد الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2018/12/26 تحت عدد و القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارة المقررة .

و بناء على ما راج بجلسة البحث .

و بناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 13/03/2019 جاء فيها ان المحكمة أمرت بإجراء

بحث حضره أطراف الدعوى و تبين من خلال تصريحات الاطراف و كذا الشاهد عبد الرحمان (ص.) أمام المحكمة أن المستأنين عليهم لم يكلفوا المكثري بإصلاح المحل و الاقتراع من الوجيبة الكرائية ، و أن الاخبار الذي توصل به المكثري من المستأنف عليهم هو فقط تنبيه بما يلزمه من الحفاظ على العقار المكثري و عدم إهماله و صيانتها ، و أن الاقتراع من الوجبات الكرائية لإصلاح المحل كما يزعم ذلك المتكثري المستأنف يتطلب مسطرة خاصة نصت على مضامينها المادة 10 من القانون 67.12 ، كما أن أي تكليف للمكثري بإنجاز الأشغال الضرورية للحفاظ على صيانة المحل المكثري على نفقته المكثري يجب أن يحدد أجلها و شروطها من الطرفين في محرر ثابت التاريخ و هذا ما نصت عليه مقتضيات الفقرة الثالثة للمادة 17 من نفس القانون ، لذلك فإن ما يزعمه المستأنف من كون اتفاق حصل بينه و بين المستأنفين عليهم بخصوص الاصلاح و اقتطاع المتكلفة من السومة لا أساس له لا من حيث الواقع ولا القانون ، و أن هذا الزعم الغاية منه هو تبرير تماطله عن الاداء بعد أن توصل بإنذار من المستأنفين عليهم قصد أداء ما بذمته من واجبات كرائية و لم يستجب و أن المحكمة الابتدائية عندما اعتبرت المكثري متماطلا في الاداء و قضت بأدائه الواجبات الكرائية المطلوبة و فسخ العقد الرابط بين الطرفين و الافراغ تكون قد صادفت الصواب ملتزمين تأييد الحكم الابتدائي و تمتيعهم بما ورد في مقالهم الاضافي .

و بناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 20/03/2019 جاء فيها ان : 1 - حول تشكيك المستأنف عليهم في شهادة الشاهد : أن شهادة المشاهد لا يكفي التشكيك فيها، بل يتعين الطعن فيها بالزور مباشرة كما أن الإنذار الذي توصل به من المستأنف عليهم بتاريخ 05/12/2016 يمكن أن ينهض حجة مستقلة تدعم ما ساقه في مقالة الإستئنافية من قيام اتفاق بين الطرفين مفاده إصلاح المكثري للمحل الذي يستغله مع إقتراع التكلفة من الوجيبة الكرائية، 2 - حول توجيهات المستأنف عليهم للعارض بتطبيق مقتضيات المادة 10 من القانون 67.12 : وهو المتعلق بتنظيم العلاقة الكرائية بين المكثري و المحلات السكنية والمهنية، و ليس للمحلات التجارية، و بالتالي فإن توجيهات المستأنف عليهم للعارض بهذا الخصوص ليست في محلها. بل إن هدفهم الحقيقي هو إستغلال الثقة التي تعامل بها ، و التي ترجع جذورها إلى تسعينيات القرن الماضي حينما كان يتعامل مع مورثهم المرحوم المعطي (إ. ب.) ثم إستغلال موقف خادمه الذي توصل بالإنذار فلم يسلمه له المعني به كما يفيد بذلك إشهاده الذي صادق على صحة إمضائه، 3 - حول صفة المستأنف عليهم وعلاقتهم بالمحل: إن المستأنف عليهم لا علاقة لهم بالمحل، بل هم مجرد واضعي اليد يستغلون غياب أصحابه الحقيقيين، وقد سبق لأحد الأشخاص (عبد المنعم (ق.)) أن حدث بأنه المالك الشرعي للعقار. وإن إدلاء المدعين برسم الإرث فقط لن ينهض حجة على كونهم الورثة الشرعيين للمحل، لذا فصفتهم منعدمة منذ رفعهم لهاته الدعوى ، ولن يمنحهم الحكم المطعون فيه بالإستئناف الصفة في التقاضي في غياب أبسط حجة تفيد علاقتهم بالمحل موضوع الدعوى، 4- حول مطالبة المستأنف عليهم تمتيعهم بما ورد في المقال الإضافي: بخصوص الفترة الممتدة من يناير 2017 إلى تمم أبريل 2018، فالمستأنف كان تقدم بمقاله الرامي إلى عرض و إيداع مبلغ 4000 درهم، و بعد رفض المستأنف عليهم للعرض تم إيداع المبلغ بصندوق المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 27/04/2018 من خلال الحساب [رقم الحساب]، و قد سبق له أن أرفق أصل الوصل بمقالة الإستئنافية، و بخصوص الفترة الممتدة من الأول من ماي 2018 إلى تمم أبريل 2019، فالمستأنف أيضا تقدم بشأنها بمقاله المختلف الرامي إلى عرض و إيداع مبلغ 3000 درهم عن الفترة المذكورة. هذا العرض رفضه وكيل المستأنف عليهم عبد القادر (إ. ب.) كما يؤكد ذلك محضر المفوض القضائي إدريس (خ.) المؤرخ في 28/01/2019 فتم إيداعه في اليوم الموالي بصندوق المحكمة الابتدائية بالرباط بالحساب [رقم الحساب]، كما يشير إلى ذلك الوصل المدلى بأصله مرفقا بمذكرة المعارض المدلى بها بجلسة 30/01/2019 و بخصوص المصاريف التي أنفقتها في إصلاح المحل، و المقدرة بمبلغ 7000 درهم فستكون موضوع دعوى مستقلة، يطالب من خلالها المستأنف عليهم بإرجاعهم للمبلغ المذكور بعدما أخلوا بالاتفاق، يمثلهم في نقض هذا العقد الشفوي وكيلهم عبد القادر (إ. ب.) ، ملتمس إلغاء الحكم المستأنف في ما قضى به ، و بعد التصدي القول و الحكم برفض الطلب و إحتياطيا إلغاء الحكم المطعون فيه و بعد التصدي عدم قبول الدعوى .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/03/2019 .

محكمة الإستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه المعروضة أعلاه.

حيث انه من جملة ما احتج به الطاعن ضمن دفعاته انعدام صفة المستأنف عليهم وأنكر عليهم ملكية العقار الذي يكتري منه المحل التجاري موضوع النزاع.

لكن حيث أن الثابت من الحكم المطعون فيه ان محكمة البداية أجرت بحثا لإثبات صفة المستأنف عليهم كمالين، وثبت لها سند تقديمهم للدعوى وامتلاكهم للمحل موضوع النزاع فضلا على أن اجتهاد محكمة النقض استقر على منح صفة مكري لباعث الإنذار .

حيث تمسك الطاعن بوجود اتفاق شفوي بينه وبين وكيل المستأنف عليهم عبد القادر (إ.ب.) الذي يتوصل بالوجيبة الكرائية نيابة عن باقي الورثة بحسب الوجيبة الكرائية لغاية استيفاء مبلغ 7000 درهم لأجل انجاز مجموعة من الإصلاحات بالعين المكتراة بعد وقوع مجموعة من الأضرار مصدرها تسربات مائية وأخرى تتعلق بقنوات الصرف الصحي.

وحيث ان الحكم التمهيدي الرامي الى اجراء بحث حضره كافة اطراف النزاع واستمع الى الشاهد عبد الرحمان (ص.) الذي صدح بعد نفيه لأسباب التجريح وادائه اليمين القانونية انه حضر مجلس الإتفاق بين المكترى المستأنف ووكيل المستأنف عليهم عبد القادر (إ.ب.) الذي منح له الاذن بمباشرة مجموعة من الاشغال قصد إصلاح الأعطاب اللاحقة بالمحل التجاري من كافة الأضرار مقابل اقتطاع هذه المصاريف من واجبات الكراء وهذا الإتفاق كان من اواخر سنة 2016 .

وحيث انه بذلك يبقى توجيه الإنذار للمستأنف باء واجبات الكراء في ظل وجود اتفاق شفوي بين الطرفين يقضي بإيقاف أداء واجبات الكراء مقابل إصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري المكري لا يمكن أن يترتب عنه أي اثر، وينفي عن المكترى المستأنف حالة المطل والتعاس عن أداء واجبات الكراء التي يسعى المستأنف عليه لإثباتها في حقه.

حيث ان باقي الدفعات المثارة من طرف المكترى حول الطعن في إجراءات التبليغ الإنذار محل المنازعة وإجراءات العرض العيني والإيداع لواجبات الكراء محل المطالبة تضحى متجاوزة بعد الإتفاق الثابت بين طرفي النزاع وهو ما يستوجب إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من افرغ لانعدام أسباب إثبات واقعة التماطل والحكم من جديد برفض الطلب.

في المقال الإضافي:

حيث إن الطلب الإضافي يرمي إلى أداء واجبات الكراء المترتبة عن الطلب الأصلي طبقا للمادة 143 من ق.م.م .

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد ابراء ذمة المستأنف من الوجبات المطلوبة والمحددة في مبلغ 1750 درهم عن المدة الممتدة من فاتح ماي 2018 الى غاية نونبر 2018 بمشاهرة قدرها 250 درهم مما ينبغي معه الاستجابة للطلب.

حيث ينبغي تحديد الإكراه البدني في الأدنى.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق به وتأيبده في الباقي.

و في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 1750 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2018 لغاية

نونبر 2018 بمشاهرة قدرها 250 درهم وتحديد الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر.