

**Le défaut de paiement des loyers
dans le délai de 15 jours fixé par
la mise en demeure justifie la
résiliation du bail commercial et
l'expulsion du preneur (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65266	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5987
Date de décision 20221227	N° de dossier 2022/8206/3072	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Ultra petita, Résiliation du bail, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi 49-16, Force majeure, Expulsion du preneur, Demande additionnelle en appel, Délai de 15 jours, Covid-19, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial et l'expulsion des héritiers du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure et l'étendue de la condamnation. Les appelants contestaient la régularité de la procédure à l'égard d'un héritier mineur, invoquaient la force majeure liée à la crise sanitaire pour justifier un abattement de loyer, et soutenaient l'irrégularité de l'injonction de payer qui, selon eux, devait comporter un double délai pour le paiement et pour l'évacuation. La cour écarte les moyens de procédure, retenant la validité de l'action dirigée contre le tuteur légal, ainsi que l'argument tiré de la force majeure, dès lors que le défaut de paiement s'étendait à des périodes postérieures à la levée des restrictions sanitaires. Sur la validité de la mise en demeure, la cour rappelle que l'article 26 de la loi 49-16 n'impose qu'un unique délai de quinze jours pour le paiement, dont l'expiration sans régularisation suffit à caractériser le manquement du preneur et à justifier la résolution du bail. Toutefois, la cour retient que le premier juge a statué ultra petita en ordonnant l'expulsion des preneurs ou de tout occupant de leur chef, alors que la demande du bailleur ne visait que les héritiers personnellement. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre les preneurs au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est donc réformé sur le seul chef de l'expulsion des occupants du chef des preneurs et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السادة ورثة محمد (ش.) بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 12/05/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 4239 بتاريخ 16/11/2021 في الملف عدد 2153/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بأداء المدعى عليهم ورثة محمد (ش.) أعلاه لفائدة المدعي ملوك (ك.) مبلغ 16.200 درهم عن المتبقي من واجبات كراء وضريبة النظافة المتعلقة بالمحل التجاري الكائن ب: رقم [العنوان] الرباط خلال المدة من 01/01/2017 الى متم ماي 2021 مع النفاذ المعجل، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغهم من المحل المكترى هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم، وبتحميلهم الصائر.

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفين مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان الطلب الإضافي جاء على الصفة والمصلحة ووفقا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد ملوك (ك.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 18/06/2021 والثاني بتاريخ 21/10/2021 يعرض فيهما أنه يكري للمدعى عليهم المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] الرباط بسومة شهرية قدرها 1375 درهم، وانهم امتنعوا عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2017 الى متم ماي 2021 رغم انذارهم، ملتصا بالحكم عليهم بادائهم له مبلغ 71.550 درهم عن واجبات كراء المحل موضوع النزاع خلال المدة المذكورة اعلاه، ومبلغ 7513 عن واجبات ضريبة النظافة خلال نفس المدة وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغهم من المحل المكترى هم او من يقوم مقامهم او باذنتهم ، مع شمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر. وارفق مقاله بعقد كراء، ومحضر تبليغ انذار .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليهم المقدمة بواسطة نائبيهم بتاريخ 14/09/2021 جاء فيها في الشكل فان الدعوى وجهت ضد احد الورثة وهو قاصر ما يجعلها مخالفة للفصل 1 من ق م ل لانعدام اهليته، وفي الموضوع فان ذمتهم خالية من الواجبات الكرائية المطلوبة، وبخصوص المدة من يوليوز 2020 الى متم ماي 2021 فانهم لم ينتفعوا بالعين المكتراة بسبب قرار السلطة بالاعلاق في اطار التدابير الوقائية من فيروس كورونا ملتصين انقاصها بشكل كلي، وبخصوص الافراغ فان الانذار إضافة الى توجيهه الى قاصر فانه لم يتضمن اجلا للافراغ الى جانب اجل الاداء مخالفا بذلك مقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون 16-49، ملتصين لاجل ذلك الحكم في الشكلي بعدم قبول الدعوى وفي الموضوع برفض طلب الأداء. وارفقوا مذكرتهم بموعة من وصولات الايداع ومحاضر العرض العيني ومقالات مختلفة ورسم اراثة.

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي المقدمة بواسطة نائبه بتاريخ 26/10/2021 التمس من خلالها رد دفعات المدعى عليه والحكم وفق

مقاله الافتتاحي.

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 تجديد الدفع بعدم قبول الدعوى شكلا فإن المنوب عنهم قد تقدموا في مذكرة جوابهم المدلى بها في ملف نازلة الحال بالجلسة المدرجة بتاريخ 2021/09/14 قبل كل دفع أو دفاع في الموضوع – بالدفع بعدم قبول الدعوى شكلا لمخالفتها للفصل الأول من قانون المسطرة المدنية و أدلوا للمحكمة برسم ارائة لكن المدعي (المستأنف عليه) تقدم بمقال إصلاحي بجلسة 2021/10/26 بجعل دعواه الحالية في مواجهة ورثة محمد (ش.) و هم فاطمة (ع.) أصالة عن نفسها و نيابة عن قاصرها أسامة (ش.) وأشرف (ش.) وأن المنوب عنهم قد أوضحوا في مذكرتهم المدلى بها لجلسة 2021/11/02 بأن الدعوى الحالية لازالت مختلة شكلا للاعتبارات التالية لعدم توجيهها بحضور القاضي المكلف بشؤون القاصرين لكون الأمر يمس بالذمة المالية لقاصر دون سن الرشد القانوني والذي يبقى بموجب المادتين 212 و 213 من مدونة الأسرة في حكم المحجور كذلك أن المدعي تقدم بإصلاح المقال بجعل دعواه ضد ورثة محمد (ش.) فاطمة (ع.) أصالة عن نفسها و نيابة عن قاصرها أسامة (ش.) وأشرف (ش.) ، لكن هذا الأخير هو شخص راشد وبالتالي لا يوجد أي موجب شرعي أو قانوني أمام المدعي لتوجيه دعواه ضد فاطمة (ع.) نيابة عن إبنتها الراشد أشرف (ش.) وأن المدعي إلتمس في الأخير تأكيد مقاله الافتتاحي دون الاشهاد له بإصلاح المسطرة وطالما أن المقال الافتتاحي هو مناط الدعوى ومفتاح تحريك الخصومة ومن تم فإن تأكيد المستأنف عليه المقالة الافتتاحي على حالته فهو بالتالي يؤكد المقال بكل اختلافاته الشكلية المثارة مما تكون معه بالتبعية دعواه الحالية معيبة شكلا وأن الحكم المستأنف لما قضى بقبول الدعوى شكلا يكون بذلك قد جانب الصواب وخالف القانون على اعتبار أن الصفة من النظام العام وبالتالي وطالما أن الملف مدلى به رسم إرائة يتضمن بتفصيل أسماء الورثة وأعمارهم ، فانه من المفروض في المستأنف عليه إصلاح وتصحيح دعواه بالكيفية القانونية حتى تكون مقبولة شكلا ومن المستقر عليه قضائيا أن الصفة من النظام العام يمكن للمحكمة إثارها من تلقاء نفسها كما يمكن للأطراف إثارة الدفع بانعدام الصفة خلال مراحل التقاضي ولو لأول مرة أمام محكمة النقض وتبعاً للأثرين الناقل والناشر للطعن بالاستئناف ، بخصوص الأداء فإن الحكم المستأنف قضى بالحكم على المنوب عنهم بأدائهم لفائدة المستأنف عليه مبلغ 16200 درهم عن المتبقي من واجبات كراء وضريبة النظافة المتعلقة بالمحل التجاري رقم [العنوان] الرباط خلال المدة من 2017/01/01 إلى متم ماي 2021 مع النفاذ المعجل ومن جهة فان الحكم المستأنف على النحو المذكور قد جانب الصواب فيما قضى به على اعتبار أن الحكم المستأنف وضمن تعليقه قد قضى برفض الطلب المقدم بشأن المدة من 2017/01/01 إلى متم شهر فبراير 2019 وبخصوص المدة المتبقية الممتدة من أبريل 2010 إلى ماي 2021 فقد أثبت المدعى عليه خلو ذمته منها جزئيا حسب التفصيل التالي – بخصوص المدة من أبريل 2010 إلى متم فبراير 2020 رجب فيها مبلغ 14.850 درهم فان الطرف المدعى عليه أثبت خلو ذمته منها في حدود مبلغ 13.500 درهم وعلى خلاف ما جاء في تعليل الحكم المستأنف كون الأداء كان جزئيا ، فالثابت من وثائق الملف أن مسطرة العرض العيني والإيداع لواجبات الكراء شملت فقط المدة من فاتح أبريل 2019 إلى غاية فاتح فبراير 2020 أي مدة عشرة أشهر (10 أشهرx1350 درهم) نابها فقط مبلغ 13500 درهم وبالتالي يكون المنوب عنهم قد أثبتوا خلو ذمتهم من واجبات كراء بخصوص المدة المذكورة وبخصوص المدة المتبقية إلى غاية ماي 2021 ، فانه وكما يخفى على المحكمة أن هذه الفترة عرفت انتشار جائحة كورونا التي عرفت الاغلاق الشامل بسبب الحجر الصحي وإعلان حالة الطوارئ الصحية السائر أرجاء التراب الوطني لمواجهة تفشي فيروس كورونا – كوفيد 19 والمعلن عنها بموجب المرسوم 2.20.292 المؤرخ في 23 مارس 2020 وكذا المرسوم 2.20.293 المؤرخ في 29 رجب 1441 الموافق ل 24 مارس 2020 وأنه عملا بمقتضيات الفصل 652 من قانون الالتزامات والعقود ، فان جائحة كورونا تعتبر قوة قاهرة حالت دون استغلال المنوب عنهم للمحل التجاري المدعى فيه بسبب أعمال الإدارة العامة بموجب قانون الطوارئ الصحية رقم 23.20 الصادر بتاريخ 28 ماي 2020 والتي تم رفعها تدريجيا ابتداء من أكتوبر 2021 مع الإستمرار في الإغلاق الشامل أحيانا والجزئي في حالات أخرى في بعض المناطق والجهات مع درجة تفشي الوباء وهو الأمر الذي يوجب انقاص السومة الكرائية بما يناسب وطبيعة النشاط التجاري ومدى تأثره بجائحة كورونا فضلا على ذلك فانه عملا بنظرية الظروف الطارئة فانه إستعصى على المنوب عنهم تنفيذ التزامهم بفعل الوضع

الاستثنائي الطارئ الذي فرضته جائحة كورونا والذي انعكس بشكل عام على الوضع الاقتصادي الوطني ونظرا لكون نظرية الظروف الطارئة تعد خروجاً عن مبدأ سلطان الإرادة والقوة الملزمة للعقد وقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، فإنه حدث خلال العلاقة الكرائية ظروف طارئة غير متوقعة وأدت إلى اختلال التوازن الاقتصادي للعقد بحيث تعذر على المنوب عنهم أداء واجبات الكراء بسبب قانون الطوارئ الصحية وما ترتب عليه من اغلاق شامل للمحل وبالتالي الحيلولة دون استغلاله مما ترتب عنه فقدان الدخل الشهري وطالما أن قانون 23.20 المتعلق بسن أحكام خاصة بحالة الطوارئ الصحية وإجراءات الإعلان عنها لازال ساريا ولم يتم إلغاؤه من طرف السلطة الحكومية ، فإنه على خلاف ما تبناه تعليل الحكم المستأنف فإن واقعة استمرار المنع من مزاوله النشاط تبقى قائمة حسب ظهور بقع انتشار وباء كورونا وبالتالي فإن عبء الإثبات يبقى على عاتق المستأنف عليه الذي يبقى هو الملزم بقوة القانون بإثبات أن المنوب عنهم يستعملون المحل التجاري المدعى فيه وبناء عليه فإن المنوب عنهم يلتزمون من المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وبعد التصدي الحكم من جديد بانقاص الواجبات المطالب بها إلى حدود النصف وحصرها فقط في مبلغ 8100,00 درهم وبالتالي لا موجب للحكم بالإفراغ لعدم وجود قصد متعمد بعدم الوفاء بواجبات الكراء ومن جهة أخرى وأن منطوق الحكم المستأنف قضى بضريبة النظافة عن المدة من 2017/01/01 إلى غاية متم ماي 2021 وأن الحكم المستأنف لما قضى بذلك يكون قد جانب الصواب وخرق القانون . وحيث أن المادة الخامسة من القانون 16/49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي تنص على أنه تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين وتعتبر هذه التحملات من مشمولات الوجيبة الكرائية في حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بها وفي نازلة الحال فإن عقد الكراء المبرم بين الطرفين لا يلزم المنوب عنهم بأداء واجب ضريبة النظافة بشكل مستقل عن الوجيبة الكرائية مما تبقى معه ضريبة النظافة والحالة هذه عملا بالمقتضى القانوني من مشتملات السومة الكرائية وعلى هذا الأساس فإن المنوب عنهم يلتزمون من هيئة المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف في هذا الشق وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب و بخصوص الإفراغ فإن الحكم المستأنف مشوب بفساد التعليل وخرق القانون وسوء تطبيقه ذلك أن الحكم المستأنف إستند في تعليله على مقتضيات الفصل 26 من القانون 16-49 لكن في منطوقه قضى بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المنوب عنهم من المحل التجاري المدعى فيه. وحيث على خلاف ذلك ، فإن مقتضيات المادة 26 من القانون المذكور تتعلق بدعوى المصادقة على الإنذار وليس على دعوى فسخ العقد الذي تجد سندها في المادة 33 من نفس القانون فالمادة 26 وفي نازلة الحال فإن المستأنف عليه فضلا على أنه لم يعرب في انذاره الموجه للمنوب عنهم عن نيته الصريحة وعن السبب الذي اعتمده في انذاره لإفراغهم من المحل المدعى فيه ، كذلك أن الأجل المضمن الإنذار هو أجل يتعلق فقط بالأداء وليس بالإفراغ مما يكون معه الإنذار باطلا والحكم المستأنف لما قضى بالإفراغ مشوب بخرق القانون كذلك الثابت من المقال الافتتاحي للدعوى أن هذا الأخير التمس الحكم بفسخ العلاقة الكرائية والحكم بإفراغ المدعى عليهم وأن دعوى المستأنف عليه على حالتها جاءت مختلة وغير صحيحة بحيث أن هناك فرق بين دعوى المصادقة على الإنذار بسبب التماطل في الأداء المقررة في المادة 26 من القانون أعلاه ، وبين دعوى معارضة تحقق الفسخ بسبب إخلال المكثري بشروط العقد عندما يتم التنصيص صراحة على الشرط الفاسخ في عقد الكراء لعدم أداء واجبات الكراء لمدة 3 أشهر و المقررة في المادة 33 من نفس القانون أعلاه وطالما أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين لا يتضمن الشرط الفاسخ ، فإن الحكم المستأنف لما قضى بفسخ العلاقة الكرائية يكون بذلك قد أساء تطبيق القانون ومشوب بفساد التعليل وعلى هذا الأساس ، ومن حيث الدفع بخرق الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية فإن المستأنف عليه التمس في مقاله الافتتاحي فقط إفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن رقم [العنوان] الرباط. لكن الحكم المستأنف قضى بإفراغ المدعى عليهم هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم. وحيث بذلك تكون المحكمة قد قضت بأكثر مما طلب منها ، وهذا بطبيعة الحال يشكل خرقا لمقتضيات الفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية الذي ينص بصيغة الوجوب على أنه يتعين على المحكمة أن تبت في حدود طلبات الأطراف ولا يسوغ لها أن تغير تلقائيا موضوع أو سبب هذه الطلبات وبناء عليه ، ملتزمون قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف في كل ما قضى به وبعد التصدي القول والحكم من جديد بما يلي وبصفة أساسية بعدم سماع الدعوى شكلا وبصفة احتياطية موضوعا الحكم برفض طلب الأداء لعدم قيامه على أساس والحكم بانقاص وتخفيض واجبات الكراء المتبقية عن المدة من فبراير 2020 إلى غاية متم ماي 2021 وحصرها فقط في مبلغ 8100,00 درهم ، والحكم تبعا لذلك برفض طلب الإفراغ من المحل التجاري المدعى فيه وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم المستأنف .

و بناء على إداء المستأنف عليه بمذكرة جواب مع طلب إضافي بواسطة نائبه بجلسة 22/09/2022 التي جاء فيها حول الجواب على الاستئناف التمس المستأنفون عدم قبول الدعوى شكلا لأسباب تفتقر إلى الحد الأدنى للجدية فأما بخصوص ما أثاره المستأنفون من كون العارض وجه الدعوى ضد قاصر وانه بعد إصلاحها وجهها العارض ضد الورثة وهم فاطمة (ع.) اصالة في نفسها ونيابة عن قاصرها أسامة (ش.) و اشرف (ش.) فانه وجب التشديد على أن العلاقة الكرائية ربطت العارض مورث المستأنفون محمد (ش.) وأنه يكفي لاعتبار الدعوى مقبولة شكلا توجيهها ضد ورثته دون حتى تحديدهم مادام أنه لايفترض من العارض أن يعرف ورثة المكثري و هو ما سارت عليه عديد اجتهادات محكمة النقض وأن ما أثاره المستأنف من كون العارض أدخل في الدعوى اشرف (ش.) باعتباره قاصرا فهو ينم عن قرائته الخاطئة ذلك أن العارض لم يضمن مقال الإصلاح فاطمة (ع.) نيابة عن ابنيها بل ابنيها أي واحد وان اشرف (ش.) معطوف على فاطمة (ع.) وليس على أسامة (ش.) ما يعني انه ادخل في الدعوى بصفة شخصية وأن باقي الدفوع بهذا الخصوص ينقصها السند القانوني أما بخصوص الأداء فان دفوع المستأنفون بخصوصها لا أساس قانوني لها ذلك أن المحكمة لما قضت بالمبلغ المحكوم به اقتطعت المبالغ المودعة في صندوق المحكمة وان كان العارض يؤكد أن المبالغ المحكوم بها تقل عن تلك المستحقة له إلا أنه وتفاديا لتمطيط المسطرة يلتمس التأييد بخصوصها اما بخصوص تجديدهم المستأنفون لطلبهم المتمثل في إعفائهم من أداء الواجبات الكرائية من مارس 2020 إلى متم ماي 2021 فان ذلك لا يستند على أي أساس واقعي علما أن المحكمة قضت بالإنتقاص الكلي للواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2020 إلى غاية متم يونيو 2020 بالرغم من كون المحل التجاري كان مستغلا في شهري ماي ويونيو 2020 أما بخصوص ما يعيبه المستأنفون عن الحكم الابتدائي لما قضى بفسخ العلاقة الكرائية والإفراغ فهو يستند على أسباب مناقضة لوثائق الملف فالعارض ضمن في إنذاره أسباب الإفراغ عكس ما يزعمه المستأنفون كما أن المادة 26 من القانون 16-49 واضحة بخصوص اعتبار مرور اجل 15 يوما دون الاستجابة لطلب الأداء بمثابة تماطل يستوجب فسخ العلاقة الكرائية والإفراغ دونما حاجة إلى وجود شرط فاسخ في العقد ولا إلى إنذار ثاني وهو عن ما حسمت فيه أيضا محكمة النقض في في عديد القرارات وأن الحكم الابتدائي صادف الصواب بهذا الخصوص وحول الطلب الإضافي فإن المحكمة التجارية الابتدائية قضت بالواجبات الكرائية إلى حدود متم ماي 2021 وأنه تخلد في ذمة المستأنفون الواجبات الكرائية وكذا واجبات النظافة عن المدة من فاتح يونيو 2021 إلى متم شتنبر 2022 اي 16 شهرا بما مجموعه 21600 درهم ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وحول الطلب الإضافي لحكم للعارض بالواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يونيو 2021 إلى متم شتنبر بحسب مبلغ 21600 درهم وتحميل المستأنفون الصائر .

و بناء على إداء المستأنفين بمذكرة تعقيب بواسطة نائبهم بجلسة 20/10/2022 التي جاء فيها أن مذكرة جواب المستأنف عليه المدلى بها في الملف لجلسة 2022/09/22 لم تتضمن أي دفع جدي يستحق التعقيب وأن المنوب عنهم يؤكدون أسباب ووسائل استئنافهم ، ملتصقون رد دفوع المستأنف عليه لعدم إرتكازها على أساس والحكم تبعا لذلك وفق مقالهم الإستئنافي .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 13/12/2022 التي خلالها بملتصق النيابة العامة رامي الى تطبيق القانون مع مراعاة مصلحة القاصر، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 27/12/2022

– من حيث مقال الاستئناف: حيث أسس المستأنفين استئنافهم على الأسباب المسطرة أعلاه.

وحيث ان دعوى المستأنف عليهم ليس هناك أي مقتضى قانوني يلزم توجيهها بحضور قاض شؤون القاصرين طالما ان الدعوى موجهة في مواجهة وليه الشرعي وهي امه، وقد تم إحالة الملف على النيابة العامة في المرحلة الابتدائية وخلال هذه المرحلة أيضا طبقا لمقتضيات المادة 9 من ق م م، مما يتعين رد ما أثير بهذا الخصوص.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى المقال الإصلاحي للدعوى المقدم من طرف المستأنف عليه بجلسة 26/10/2021 ثبت لها بانه وجه في مواجهة ورثة محمد (ش.) وهم فاطمة (ع.) اصالة عن نفسها ونيابة عن "قاصرها" اسامة (ش.)، و اشرف (ش.)، وليس كما يدعي المستأنف بانه وجه في مواجهة اشرف (ش.) على انه قاصر في حين انه راشد وهو المقال الذي تم به تحديد أسماء المدعى عليهم

بالتفصيل ويبقى معه المقال الافتتاحي للدعوى أيضا صحيحا لانه ليس هناك ما يلزم المستأنف عليهم بتحديد أسماء الورثة كلا او بعضا، ويتعين رد ما اثاره بهذا الشأن كونه غير واقع في محله.

وحيث ان تشبث المستأنفين بتاثير وباء كوفيد 19 وبالتالي عدم أدائه للوجيبة الكرائية يبقى غير مبرر كون ذمته عامرة بوجيبة الكرائية مترتبة عن اشهر بعد رفع الحجر الصحي واستئناف الانشطة التجارية بصفة عادية، ويتعين رد ما اثاره بهذا الخصوص.

وحيث انه خلافا لما اثاره الطاعن من وجوب توجيه المستأنف عليه له انذار يضمن به اجلين واحد للاداء والأخر للافراغ، فان المادة 26 من قانون 49.16 تنص على منحه اجل واحد محدد في 15 يوما بانصرامه وعدم أدائه للوجيبة المتخلذة بذمته والتي لا تقل عن ثلاث اشهر يكون المطل ثابت في حقه، وهو ما سارت فيه محكمة النقض في قرارها عدد 649 / 2 بتاريخ 02/12/2021 ملف تجاري عدد 2091/3/2/2019 – غير منشور – ويبقى الإنذار الموجه لهم الذي طالبهم فيه المستأنف بالاداء والافراغ صحيحا ، مما يتعين معه رد ما اثاره الطاعنين بهذا الخصوص.

وحيث ان فسخ عقد الكراء الرابط بين المستأنفين والمستأنف عليه كان نتيجة المطل الثابت في حق المستأنفين واخلالهم بالتزامهم الناتج عن عقد الكراء وعدم أداء الوجيبة الكرائية مقابل الانتفاع بالعين المكتراه طبقا لمقتضيات الفصل 259 من ق ل ع، ويتعين رد ما أثير بهذا الشأن.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف تبث لها بان المستأنفين ادلوا بوصول يثبت أدائهم الوجيبة الكرائية المتعلقة بشهر مارس 2019 وتطبيقا لمقتضيات الفصل 253 من ق ل ع فان ذمة المستأنفين تكون بريئة من الوجيبة الكرائية عن المدة السابقة له، بخلاف المدة من ابريل 2019 الى ماي 2021 التي اثبت المستأنفين خلو ذمتهم من جزء من الوجيبة الكرائية المتعلقة بها لا غير بواسطة وصولات ايداع وهي المبالغ المحتسبة من قبل المحكمة البداية والتي تبقى اقل مما يستحق المستأنف عليه لعدم صوابية اعفاء المستأنفين من الوجيبة الكرائية عن المدة من مارس 2020 الى متم يونيو 2020 ، لكن حيث انه لا يضار احد باستئنافه وامام ملتمس المستأنف عليه بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من مبالغ رغم عدم صوابيتها، مما يبقى معه ما اثاره المستأنفين من براءة ذمتهم غير مؤسس ويتعين تايد الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء في مواجعتهم.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى عقد الكراء تبين لها بانه لم يشر الى ان المستأنفين ملزمين بأداء ضريبة النظافة وهو ما ذهب اليه محكمة البداية في حيثيات الحكم المستأنف، ويبقى ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه في منطوقه بان المبالغ المحكوم به مقابل الوجيبة الكرائية وضريبة النظافة باعتبارها من مشتملات السومة الشهرية المتفق عليها ولم يرقم باحتسابها بشكل منفصل، ويتعين رد ما اثير بهذا الخصوص.

وحيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه قضاءه بأكثر مما طلب وذلك بالحكم بافراغ المستأنف عليهم ومن يقوم مقامهم او بإذنتهم في حين ان ملتمس المستأنف فقط بالحكم بافراغ المستأنف عليهم، وبرجوع المحكمة للمقال الافتتاحي و الإصلاحية تبين لها صحة ما نعاها الطاعنين ، ويتعين إلغاء الحكم فيما قضى به من إفراغ من يقوم مقام المكتري و تأييده في الباقي .

في الطلب الإضافي

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنفين بأدائهم له واجبات الكراء عن المدة يونيو 2021 الى متم شتنبر 2022.

و حيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث انه و فيما يخص واجبات الكراء فان المكتري ملزم بأداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة و انه وبالنظر لكونه ليس بالملف ما يفيد أداء الواجبات المطالب بها فانه يتعين الحكم على المستأنف بالأداء عن المدة يونيو 2021 الى متم شتنبر 2022.

بحسب مشاهرة قدرها 1350 درهم وجب فيها مبلغ 21.600,00 درهم

و حيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع : باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من الحكم بإفراغ من يقوم مقام المكثري و تأييده في الباقي.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنفين لفائدة المستأنف عليه مبلغ (21.600,00 درهم) مقابل الوجيبة الكرائية عن المدة من يونيو 2021 الى متم شتنبر 2022، وتحميله الصائر.