

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

Identification			
Ref 64455	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4554
Date de décision 20221019	N° de dossier 2022/8206/3722	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Taxe d'édilité, Résiliation du bail, Rejet de la preuve testimoniale, Preuve du paiement, Notification, Mise en demeure, Infirmité du jugement, Expulsion du preneur, Défaut de paiement des loyers, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel en matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante de la preuve testimoniale pour établir le paiement des loyers et sur les conditions de la résiliation du bail pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs et de la taxe d'édilité, mais avait déclaré irrecevable la demande de résiliation et d'éviction faute de production de la mise en demeure préalable. En appel, le preneur contestait sa condamnation en invoquant des témoignages pour prouver sa libération, tandis que le bailleur produisait la mise en demeure et sollicitait la résiliation. La cour retient que la preuve du paiement des loyers sur une longue période ne peut être rapportée par de simples témoignages, surtout lorsqu'ils sont contradictoires, en l'absence de quittances. Elle écarte également le moyen tiré d'une erreur matérielle sur le nom du preneur en application du principe "pas de nullité sans grief". Faisant droit à l'appel du bailleur et examinant la mise en demeure régulièrement produite en cause d'appel, la cour constate le défaut de paiement persistant du preneur dans le délai imparti. Par conséquent, la cour d'appel de commerce réforme le jugement, prononce la résiliation du bail aux torts du preneur, ordonne son expulsion et le condamne à des dommages et intérêts pour son atermolement, tout en confirmant sa condamnation au paiement des arriérés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (ك.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/05/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 429 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/02/2022 في الملف عدد 1785/8207/2021 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب جزئيا وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليه السيد محمد (ك.) بأدائه لفائدة المدعي السيد سعيد (ق.) اصالة نفسه و نيابة عن زوجته السيدة حدهم (م.) الواجبات الكرائية عن المدة من فبراير 2019 الى غاية شتنبر 2021، و جب عنها مبلغ 47740 درهم، و مبلغ 4754 درهم عن واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة، مع النفاذ المعجل، و الإكراه البدني في الأدنى و بتحميله الصائر.

كما تقدم السيد سعيد (ق.) بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بواسطة دفاعه بتاريخ 03/06/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه .

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنين فيكون المقالين الإستئنافيين مستوفيان لجميع الشروط الشكلية المتطلبية قانونا و يتعين التصريح بقبولهما شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد سعيد (ق.) تقد بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/05/2021 يعرض فيه أنهما يملكان المحل التجاري الكائن زنقة [العنوان] سلا و أن المدعى عليه السيد محمد (ك.) يعتمر المحل على وجه الكراء، بسومة قدرها 1540 درهم، و أنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فبراير 2019 الى غاية متم ابريل 2021 وانه وجه اليه إنذارا قصد الأداء بقي دون جدوى، و التمس الحكم عليه بأداء الواجبات الكرائية عن المدة أعلاه، و جب عنها مبلغ 40.040 درهم، و مبلغ 4004 درهم عن واجبات ضريبة النظافة، و مبلغ 5.000 درهم كتعويض عن التماطل، و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، و بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل، و الإكراه البدني في الأقصى و الصائر، و ارفق مقاله بصورة مصادق عليها من عقد كراء و محضر تبليغ انذار و صورة مصادق عليها من وكالة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 09/06/2021 و التي ارفقها بصورة مصادق عليها من عقد بيع و محضر تبليغ انذار.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 15/09/2021 و التي جاء فيها أن ذمته خالية من الواجبات الكرائية التي كان يؤديها بواسطة السيد ادريس (ه.) كما أن السيد جواد (س.) مطلع على كافة الأمور، و أن المبالغ الكرائية عن المدة من فبراير 2021 الى غاية ابريل 2021 تم ايداعها بصندوق المحكمة بعد ان رفضت زوجة المدعي تسلمها و التمس الحكم برفض الطلب و ارفق مقاله بصورة من محضر العرض الإيداع، و اشهادين قصد أداء الشهادة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 03/11/2021 مع مقال إضافي مؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي جاء فيها أن أداء الواجبات الكرائية يجب أن يتم مقابل وصولات كرائية غير منازع فيها، و أن الشاهد الأول هو عامل لدى المدعى عليه و تبقى شهادته باطلة، و تبقى شهادته ناقصة لانه لم يحضر أداء شهر نونبر 2020، و من جهة أخرى، ادلى الشاهد ادريس (هـ) بشهادة مفادها أن المدعى عليه يمكنه من كراء لمدة تفوق 3 سنوات إلا أن مدة الكراء لا تفوق ثلاث سنوات أي من 30/01/2019 الى غاية تاريخ المصادقة على الأشهاد في 07/06/2021، و يتعين استبعاد شهادة الشاهد المذكور، و في الطلب الإضافي، التمس الحكم له بالواجبات اللاحقة عن المدة فاتح ماي الى غاية شنتبر 2021 و جب عنها مبلغ 7700 درهم.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 17/11/2021 و التي جاء فيها أن المقال قدم ضد محمد (ك.) و الحال ان اسمه محمد (ك.) و أنه يكتري المحل لمدة تقارب 20 سنة، أي منذ 2000، و التمس رد جميع ما جاء بمذكرة المدعي و الإستماع للشهود و بتمتيه بما جاء بكتاباته.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 24/11/2021 و القاضي بإجراء بحث في النازلة يستدعي له الطرفان و نائبهما والشاهدان جواد (س.) و ادريس (هـ) مع تكليف الطرف المدعى عليه بإحضارهما ، و بحفظ البت في الصائر.

و بناء على الحكم الصادر بتاريخ 24/11/2021 بإجراء بحث في النازلة والشاهدين جواد (س.) و ادريس (هـ) مع تكليف الطرف المدعى عليه بإحضارهما

و بناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 10/01/2022 و التي حضر خلالها الطرفان و نائبيهما و شاهدي الطرف المدعى عليه و صرح الطرف المدعي أن المدعى عليه امسك عن أداء الواجبات الكرائية منذ فبراير 2019 الى غاية يومه و صرح المدعي أنه فيما يخص واجبات المدة المطالب بها جرت العادة على أن الأداء يتم نقدا مقابل توصيل الأمر الذي نفاه المدعى عليه و صرح المدعى عليه أن كراء المدة المطالب بها كان يتم بواسطة السيد (هـ) الشاهد في النازلة باعتبار هذا الأخير مستخدم لديه، و صرح المدعي بالنفي لكل ما جاء على لسان المدعى عليه مؤكدا أنه لم يسبق له و ان تسلم اية مبالغ كرائية من طرف مستخدمه كما أنه لا يعرفه البتة، و صرح المدعى عليه أنه بالنسبة للشاهد الثاني السيد (س.)، فإنه عاين أداء شهري نونبر و دجنبر من سنة 2020 و صرح المدعي أن الشاهد الثاني تربطه علاقة مع المدعى عليه على اعتبار أنه يمكنه من آليات يستعين بها في عمله، و نودي على الشاهد السيد (هـ) لذي بعد أدائه اليمين القانونية و نفيه موانع مبطلات الشهادة صرح الشاهد انه بصفته مستخدم لدى المدعى عليه فإنه دأب بتكليف منه على أداء الوجيبة الكرائية للمكري منذ سنة 2018 الى غاية متم سنة 2020 و صرح انه بخصوص شهري نونبر و دجنبر 2020 تم أدائهما بحضور الشاهد السيد (س.) و نودي على الشاهد الثاني السيد (س.) و الذي بعد أدائه اليمين القانونية و نفيه مبطلات الشهادة صرح الشاهد أنه سبق له و أن عاين المدعى عليه السيد محمد (ك.) يقوم بأداء الواجبات الكرائية عن شهري نونبر و دجنبر 2020 و أكد ان السيد (هـ) هو من قام بأداء الواجبات الكرائية لشهري نونبر و دجنبر 2020.

و بناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها بتاريخ 26/01/2022 و التي جاء فيها أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 1450 درهم، و أنه كان يؤدي الواجبات الكرائية اما شخصيا او عن طريق احد العمال لديه بالورشة ادريس (هـ) و أن الكراء مؤدى عن نهاية شهر دجنبر من سنة 2020 و استمع الى الشاهد ادريس (هـ) و انه هو من يقوم بأداء الواجبات الكرائية بناء على امر مشغله الذي لم يكن مكلفا بتسليم الكراء له، و أن آخر أدائه للواجبات الكرائية كان خلال شهر 12/2020 و أنه سلم مبلغ الكراء لابنة العارض التي لم يعرف اسمها و عن سؤال أجاب الشاهد انه يتذكر ان مشغله قد أدى الواجبات الكرائية للعارض وهو من يتكلف بأداء الواجبات الكرائية، انما يتذكر أنه هو من يؤد الواجبات الكرائية منذ سنة 2018 وعن سؤال في هذا الصدد كون العقد لم ينجز الا بتاريخ 13/01/2019 اكد أنه كان يؤد الكراء حسب العقد الأول للكراء و لا يتذكر السومة الكرائية القديمة و عن سؤال كيف يتذكر كل التفاصيل كيفية أداء الكراء و لا يتذكر السومة الكرائية اكد الشاهد انه لم يعد يتذكرها، و أن الكراء مؤدى الى حدود 12/2020 و عند الإستماع الى الشاهد الثاني جواد (س.) الذي اكد ان العارض و المدعى عليه جيرانه، و انه يحضر تسلم الواجبات الكرائية، و لمدة طويلة كانتا شهري 11 و 12 من 2020 و اكد ان المكثري يطلب منه الحضور قصد تسلم واجبات الكراء، و اكد كذلك للمحكمة أنه يجمعه بالمدعى عليه نشاط تجاري و شهادة

الشاهد الثاني غير مقبولة لانه لا زال يعمل لدى المدعى عليه، كما أنها تشكو من عدة تناقضات، كما أن شهادة الشاهد الثاني كانت ضبابية و غير كاملة و هو ما وقفت عليه المحكمة عند الاستماع و التمس الحكم وفق ما جاء بالمقال الإفتتاحي و الإضافي.

و بناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 26/01/2022 و التي جاء فيها ان المحكمة استمعت للشاهدين ادريس (هـ) و جواد (س)، و أن الشاهد ادريس (هـ) اكد أنه يسلم الواجبات الكرائية للمدعي لمدة تفوق 3 سنوات بسومة قدرها 1540 درهم، بتكليف من المكثري و بتاريخ فبراير 2021 امتنع عن قبض اجرة الكراء منه و أنه في فترة الحجر اعطى الواجبات الكرائية لابنة المدعي مما تكون معه شهادته جاءت مفصلة و لانه مكلف بجميع الأمور من المكثري، اما شهادة جواد (س)، فإنه اكد أداء الكراء للمكثري لمدة شهرين و أنه بخلاف ما تمسك به المكثري فإن الكراء يفوق 20 سنة، و انه صرح أن ادريس (هـ) لم يبدأ العمل إلا سنة 2020 و الحال أنه بدأ العمل مع المكثري سنة 2013 و لديه وصولات تحويل بحساب المكثري مؤرخة ب 2016 و 2017 و 2018 و أن من تضاربت أقواله سقطت حججه، و أنه مستعد للإدلاء بشهادة شاهد اخر يكتري محلا محاديا له اشتكى به الى قائد المقاطعة بشأن أداء واجبات الكراء اثناء فترة الحجر الصحي و قال له أن المكثري الحالي محمد (ك). غير مدين لي بالواجبات الكرائية اثناء الحجر الصحي.

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 حول انعدام تعليل الحكم فإن الشاهد إدريس (هـ) أثناء جلسة البحث اكد للمحكمة أنه هو من كان يسلم واجبات الكراء للمدعى عليه طوال ثلاث سنوات وان واجبات الكراء عن شهري نونبر و دجنبر من سنة 2020 هو من قام بادائهما له بحضور الشاهد جواد (س). اما المدعى عليه أكد أن شهر يناير 2021 هو من قام بادائه للمدعي اما شهر فبراير 2021 فرفض قبض مبلغه و تم ايداعه من طرفه أمام صندوق المحكمة وباستبعاد المحكمة لشهادة الشاهدين تكون قد اساءت تطبيق الفصول 71 و 72 من ق م م والفصل 50 ق م م لجهة حسن تعليل الحكم وفق القانون وأن المستأنف كان في المرحلة الابتدائية قد تمسك بشهادة مكثري اخر هو محمد (قن). الذي يكتري محلا مجاورا والذي اشتكاه المستأنف عليه امام قائد المقاطعة بشأن تأخره في سداد واجبات الكراء اثناء فترة الحجر الصحي على غرار محمد (ك). ونور الدين (ع). اللذان لهما محلان متجاورين وقد اديا واجباتهما اثناء فترة الحجر الصحي رغم أن شهادته حاسمة في النزاع لم ترد المحكمة على ملتصق استدعائه مما يكون حكمها جاء ناقص التعليل موجبا للإلغاء ، و حول خرق الحكم لمقتضيات الفصول 107 و 413 ق ل ع فإن المستأنف عليه كان قد أقر أمام السيد محمد (قن). عند رفع شكاية ضده أمام قائد المقاطعة في فترة الحجر الصحي ان السيد محمد (ك). ونور الدين (ع). قد أديا واجبات الكراء المترتبة بذمتهم في فترة الحجر الصحي وانه هو بدوره ملزما بالأداء على شاكلتهما دون ان يقسط له السومة الكرائية وبهذا القرار المثبت وأن الدين المطلوب هو واجبات كراء فالقانون يفترض أن الأداء للفترة اللاحقة قرينة على أن الفترة السابقة مؤداة مما تكون معه المطالبة من فبراير 2019 الى ابريل 2021 مؤداة والمطالبة بها تحايل الهدف منه وضع المكثري في المطل بقصد افراغه من المحل وأنه يدلي باشهاد للشاهد محمد (قن). بشأن واقعة اداء المستأنف الواجبات الكراء اثناء الحجر الصحي من سنة 2020 والذي تمسك المستأنف بالاستماع اليه في مذكرة المستنتجات لجلسة 2022/01/25 وأن شهادة الشاهد في النازلة حاسمة ومنتجة لذا يلتزم الاستماع اليه للوقوف على الحقيقة ، و حول خرق الحكم للقانون 16/49 بشأن ضريبة النظافة فإن الحكم الابتدائي قضى في مواجهة المستأنف بادائه مبلغ 4754,00 درهم عن ضريبة النظافة وعملا بموجب الفصل 12 من القانون 16/49 فانه على المالك الادلاء بما يفيد ادائه هذه الضريبة للجهة المخولة بتحصيلها، فانه بعدم ادلاء المستأنف عليه بما يفيد ادائه لهذه الضريبة يكون الحكم مجانباً للصواب ويتعين على المحكمة الغاءه في هذه النقطة ، و حول خرق الحكم للفصل 1 من ق م م فإن المستأنف محمد (ك). وفق عقد الكراء وبطاقته الوطنية وسبق اثاره هذا الأمر في المذكرات السابقة المؤرخة في 08/11/2021 المدلى بها في جلسة 2021/11/17 إلا أن الحكم جاء باسم محمد (ك). وذلك تماشياً مع محضر بتليغ الإنذار محمد (ك). وأن المحكمة لم ترد على الدفع بالمرّة، مما يكون حكمها جاء مخالفاً للمقتضيات الفصل 1 من ق م م ، و التمس قبول الاستئناف شكلا وموضوعا الحكم تمهيداً بالاستماع الى الشاهد محمد (قن). الذي يؤكد في اشهاده أن المستأنف عليه قد أقر أمامه أن المستأنف قد ادى له واجبات الكراء عن فترة الحجر الصحي وحفظ حق المستأنف في الادلاء

بالمستنتجات و تحميل من يجب قانونا الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة عادية وأشهاد السيد محمد (قن).

وجاء في أسباب استئناف السيد سعيد (ق.) أن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما ذهب إليه من عدم قبول طلب الإفراغ و التعويض بعلّة عدم الإدلاء بالإنداز الموجه للمستأنف عليه وأن العارض ادلى بمحضر التوصل بالإنداز الموجه للمستأنف عليه من قبل العارض يشهد فيد السيد المفوض القضائي السيد مصطفى (ح.) أن المعني بالأمر توصل بالإنداز بتاريخ 21/04/2021 مع تسجيل رفضه الإدلاء ببطاقته الوطنية وأن محضر تبليغ الإنداز مرفق بنسخة بالإنداز الموجه من قبل العارض للمستأنف عليه وأن محكمة الدرجة الأولى لم تنتبه للإنداز المرفق بمحضر السيد المفوض القضائي وأن العارض يدلي بنسخة من محضر التوصل بالإنداز الموجه للمستأنف عليه و الذي يشهد فيه العون القضائي السيد مصطفى (ح.) كون المستأنف عليه توصل بتاريخ 21/02/2022 وهو مرفق بالإنداز الذي يحته العارض فيه على الأداء مانحا إياه أجلا لذلك وانه يلتمس لأجله قبول الاستئناف شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي في شقه القاضي بعدم قبول طلب الإفراغ و التعويض و تصديا الحكم بإفراغ المستأنف عليه السيد محمد (ك.) من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] سلا هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه و الحكم بأدائه للعارض مبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى و البت في الصائر وفق القانون .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف ونسخة من محضر الإنداز ونسخة من الإنداز.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 12/10/2022 جاء فيها أن طلب المستأنف هدفه اغماط حقوق المكتري وإفراغه بطريقة احتيالية وتعسفية وأن له شاهد اسمه محمد (قن.) يشهد انه قام بمخاضته أمام قائد المقاطعة مطالبا إياه بسومة الكرائية أثناء فترة الحجر الصحي مقرا أمامه أنه عليه الاداء كبقية المكتريين : محمد (ك.) و(ع.) اللذان ذمتها فارغة من مستحققات الكراء كليا واحقاقا للحق يمكن للمحكمة الاستماع الى محمد (قن.) بهذا الشأن بصفته شاهدا لديه التزام مصحح مدلى به في الملف وأن العارض لم يدل إلا بصورة من الانذار ، حتى يمكن للمحكمة بسط رقابتها عليه مما يكون معه دعواه مختلة ، ملتصقا أساسا الاستماع الى الشاهد محمد (قن.) واحتياطيا رد الاستئناف وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 12/10/2022 جاء فيها أن شهادة الشاهدين بالإضافة لعلاقة التبعية التي تربطهما بالعارض فإنهما تناقضا في تصريحاتهما و تصريح المدعى عليه وهو ما لمستته المحكمة التجارية بالرباط وأن الحكم الابتدائي قد أجاب بتفصيل عن ما طرحه المستأنف في مقاله الاستئنافي ولم يتم التطرق ابتداءا إلى شاهد آخر سوى ما قدمه المستأنف ابتداءا أما عن المسمى محمد (قن.) فهذا الاسم لم يدرج بتاتا ابتداءا وهذا افتراء ولم يتم بتاتا تقديم ملتمس بشأن استدعائه أو الاستماع إليه و أن الإدلاء بإشهاد من هذا الأخير استئنافيا ما هو إلا وسيلة للتحايل لتغيير مقتضيات الحكم الابتدائي وهو ما لن يصل إليه المستأنف أما عن ضريبة النظافة فالأمر واضح أن عقد الكراء ينص على أن ضريبة النظافة تقع على المكتري و بالتالي يكون الدفع في هذا الخصوص غير وجيه أما عن شكليات المقال وهو المعتمد عليه لإصدار الأحكام فقد حمل كل المعطيات الصحيحة و المتطلبة قانونا مما يجعل الدفع في هذا الشأن غير وجيه كذلك والتمس رد كل دفعات المستأنف و الحكم بتأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 12/10/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 19/10/2022

محكمة الاستئناف

من حيث الإستئناف المقدم من طرف محمد (ك.) :

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف انعدام التعليل على اعتبار ان الشاهد ادريس (ه.) أكد خلال جلسة البحث المنعقدة ابتداءا انه

هو من كان يسلم واجبات الكراء طوال ثلاث سنوات وان كراء شهري نونبر ودجنبر 2020 قام الطاعن بأدائها بحضور الشاهد جواد (س.) والمحكمة باستبعادها لشهادة الشاهدين تكون قد أساءت تطبيق الفصول 71 و 72 ق م م والفصل 50 من ق م م كما ان هناك شاهد اخر هو محمد (قن.) الذي يكتري محلا مجاورا والذي اشتكاه المستأنف عليه امام قائد المقاطعة بشأن تأخره في سداد الكراء وأقر أمامه بان السيدان محمد (ك.) ونور الدين (ع.) ادبا واجباتهما اثناء فترة الحجر الصحي الا ان الأمر خلاف ذلك اذ أن الثابت من مجريات جلسة البحث المأمور به ابتدائيا ان محكمة الدرجة الأولى استمعت لشهادة الشاهدين (ه.) ادريس و(س.) جواد ووقفت على اختلاف الشاهدين في تصريحاتهما بالمقارنة مع تصريح المستأنف بخصوص أداء كراء شهري نونبر ودجنبر 2020 حيث اكد هذا الأخير انه هو من أدى هذه الواجبات للمكري في حين صرح الشاهد (ه.) انه هو من أدى هذه الواجبات بتكليف من المستأنف في حين صرح الشاهد الثاني (س.) ان الأداء تم من المستأنف شخصيا مما يشكل تناقضا بشأن معاينة واقعة أداء الكراء المطلوب فضلا على انه بالنظر لطول المدة الكرائية المطالب بها ابتداء من 2019 لغاية ابريل 2021 يجعل اعتماد شهادة الشهود امرا مستبعدا ويستعصى ضبطه بشكل دقيق والحال أنه في غياب الإدلاء بوصولات الكراء لإثبات واقعة الأداء يبقى الادعاء بشأنها غير جدي كما ان التماس الإستماع لشهادة الشاهد (قن.) محمد لإثبات واقعة أداء الكراء عن فترة الحجر الصحي لا مبرر له طالما ان هناك نزاع بين الشاهد المذكور والمستأنف عليه مما يحول دون اعتماد شهادته ويتعين بالتالي رد الدفع المثار لعدم وجاهته.

وحيث انه بخصوص الدفع المتعلق بضريبة النظافة فان الثابت من عقد الكراء المبرم بين الطرفين أنه نص على التزام الطاعن بأدائها وانه بخلاف ما أثاره هذا الأخير فالأمر لا يتوقف على ضرورة الإدلاء بما يفيد أدائها للجهة المخولة بتحصيلها طالما ان التزامه ثابت بموجب العقد مما يتعين رد الدفع.

وحيث انه بخصوص الدفع بكون لقبه (ك.) وليس (ك.) فان الإخلالات الشكلية لا يقبلها القاضي الا اذا كانت مصلحة الطرف قد تضررت فعلا طبقا لقاعدة لا بطلان بدون ضرر، والحال ان الطاعن مثير الدفع حضر خلال أطوار الدعوى وابدى أوجه دفاعه مما يبقى الدفع المذكور مردودا .

حيث انه تبعا لذلك تبقى الأسباب المرتكز عليها في الطعن غير جديرة بالإعتبار ويتعين التصريح بردها وبالمقابل يكون الحكم المستأنف مصادقا للصواب ويتعين التصريح مبدئيا بتأييده .

من حيث الإستئناف المقدم من طرف سعيد (ق.):

حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه.

حيث تبين صحة ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف الذي قضى بعدم قبول طلب الإفراغ والتعويض عن التماطل بعلّة عدم الإدلاء بالإندار موضوع الدعوى اذ تبين من خلال وثيقة الإنذار المدلى بها خلال هذه المرحلة واعمالا للأثر الناشر للإستئناف ان الطاعن وجه للمستأنف عليه محمد (ك.) إنذارا مباشرا في اطار المادة 15 من قانون 81/03 يطالب فيه بأداء الكراء عن المدة من فبراير 2019 الى ابريل 2021 بمبلغ 40.040 درهم على أساس مشاهرة قدرها 1540 درهم مانحا إياه اجل 15 يوما من اجل الأداء يضاف إليها اجل 15 يوما للإفراغ وكذا واجبات النظافة عن نفس المدة تحت طائلة المطالبة بالإفراغ وهو الإنذار الذي توصل به المكتري بواسطة المستخدم ادريس (ه.) بتاريخ 21/4/2021 حسب محضر التبليغ المدلى به بالملف وانه في غياب الإدلاء بما يثبت براءة الذمة بشأن الأكرية المطلوبة بالإندار داخل الأجل الممنوح فيه يبقى التماطل قائم في حق المستأنف عليه وبالتالي يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والتعويض والحكم من جديد بقبولهما شكلا وفي الموضوع الحكم بأفراغ المستأنف عليه محمد (ك.) من المحل الكائن بزقة [العنوان] سلا هو ومن يقوم مقامه وادائه تعويضا قدره 2000 درهم وتأييده في الباقي .

حيث انه يتعين تحميل المستأنف (ك.) محمد الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ و التعويض و الحكم من جديد بقبولهما شكلا و في الموضوع بافراغ المستأنف محمد (ك.) هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] سلا و بادائه تعويضا عن التماطل قدره 2000.00 درهم و تاييده في الباقي و تحميله الصائر.