

**Le dépôt par le preneur du  
montant des loyers visés par la  
mise en demeure dans le délai  
légal fait échec à la demande de  
résiliation du bail commercial  
pour défaut de paiement (CA.  
com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71865	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1556
<b>Date de décision</b> 20190410	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/4059	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Taxe de propreté, Résiliation du bail, Rejet de l'expulsion, Preuve du loyer, Montant du loyer, Mise en demeure, Dépôt et consignation, Délai légal de paiement, Défaut de paiement, Contrat verbal, Charges locatives, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 664 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 5 - 8 - 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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un double appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce a examiné la portée d'un commandement de payer et l'effet libératoire d'une consignation. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion tout en retenant un montant de loyer inférieur à celui réclamé par le bailleur et en rejetant la demande reconventionnelle du preneur en restitution de paiements. Le débat en appel portait principalement sur la détermination du montant du loyer en l'absence de contrat écrit et sur l'effet libératoire du paiement par consignation. La cour retient qu'en l'absence de preuve contraire et face à des témoignages contradictoires, la déclaration du preneur sur le montant du loyer doit prévaloir, d'autant qu'elle est corroborée par un unique reçu non sérieusement contesté. Elle relève ensuite que le commandement de payer, notifié en début de mois, ne pouvait viser le loyer du mois courant, celui-ci n'étant exigible qu'à terme échu en application de l'article 664 du dahir des obligations et des contrats. Dès lors, la consignation par le preneur d'une somme correspondant à la totalité des loyers échus visés par le commandement, effectuée dans le délai légal, a un effet pleinement libératoire et prive la demande d'expulsion de tout fondement. La cour rappelle également qu'au visa de l'article 5 de la loi n° 49-16, la taxe de propreté est réputée incluse dans le loyer sauf stipulation contraire. En conséquence, la cour infirme le jugement en ce qu'il a prononcé l'expulsion, le confirme pour le surplus, et rejette l'appel du bailleur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل

في الإستئناف المقدم من قبل إدريس (ط.):

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 12/06/2018 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدم باستئنافه بتاريخ 22/06/2018، مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر الشروط الشكلية المطلوبة صفة وأجلا وأداء.

في الإستئناف المقدم من قبل لحسن (ع.):

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن لم يبلغ بالحكم المستأنف، وقام بإستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الطلب الإضافي :

حيث قدم الطلب الإضافي ممن له الصفة و المصلحة و مستوفية للشروط الشكلية و يتعين قبوله

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد لحسن (ع.) تقدم بواسطة نائبته بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 5/12/2017 عرض من خلاله أنه يؤجر للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] تمارة بسومة شهرية قدرها 3000 درهم وأن المكثري توقف عن الأداء ابتداء من فاتح يونيو 2016 إلى يوليو 2017 بما مجموعه 39.000 درهم وكذا مبلغ 3900 درهم عن ضريبة النظافة وأنه وجه له إنذارا بالأداء بتاريخ 05/07/2017 ، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 42.000 درهم ومبلغ 10.000 درهم كتعويض عن التماطل وفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وإفراغه هو أو من يقوم مقامه من المحل المكثري تحت طائلة غرامة تهديدة قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن النفاذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والإكراه البدني في الأقصى. وأرفق المقال بمحضر تبليغ انذار.

وبناء على جواب السيد إدريس (ط.) بواسطة نائبه مع مقال مضاد مؤدى عنه بتاريخ 23-01-2018 والذي اكد في الجواب أن السومة الكرائية هي 1300 درهم وليس 3000 درهم وأنه يؤديها في ابانها دن تماطل وان المكثري لا يمنحه أي وصل ونتيجة لذلك وحفاظا على اصله التجاري فإنه قد قام رغم ادائه بإعادة عرض الواجبات الكرائية عن الفترة المطلوبة وايداعها بصندوق المحكمة وان ضريبة النظافة تقع على عاتق المكثري و في المقال المضاد إنه يطلب استرجاع مبلغ الكراء المحدد في 14300 الذي اداه مرتين ولو بعد اجراء بحث مع الشهود و هم الحسن (و.) ومحمد (ك.) ورشيد (ف.) مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والإكراه البدني في الأقصى.

وأرفق مذكرته بنسخ من مقال عرض وايداع مبالغ ومحضر الامتناع وجواب على انذار واشهادات ووصل .

وبناء على تعقيب السيد لحسن (ع.) المدلى به بجلسة 14/02/2018 جاء فيه أن اقرار المكتري بعرض وايداع المبالغ يثبت تماطله وان السومة محددة في 3000 درهم وفق افادات الشهود (العربي (ف.) وسعيد (ز.) ورشيد (ن.)) المرفقة و أن طلب المكتري المضاد يفتقد للحجة والبرهان .

وبناء على تعقيب نائب المكتري المدلى به بجلسة 28-02-2018 والذي أكد فيه ما سبق مضيفا أن ما ادلى به المكري من اشهادات لاثبات السومة الكرائية يبقى غير مشروع وللتأكيد على ذلك فإن اثنين من الشهود يتراجعون و هما رشيد (ن.) والعربي (ف.) لانهم كانوا ضحية تدليس وان الثالث يسكن بعيدا عن المحل موضوع الدعوى .

وبناء على الطلب الإضافي المدلى به بتاريخ 28-02-2018 لنائب المدعي الاصيلي المؤدى عنه بتاريخ 27-02-2018 والذي يطلب فيه اضافة مبلغ 23.100 درهم عن الفترة اللاحقة من 01-08-2017 إلى غاية فبراير 2018

وبناء على مذكرة نائب المدعي الاصيلي المدلى بها بجلسة 14-03-2018 التي اكد فيها ما سبق مدليا باشهادين للعربي (ف.) ورشيد (ن.) يؤكدان فيهما شهادتهما وان تراجعهما السابق انما كان نتيجة ضغوطات مورست عليهما .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد إدريس (ط.) بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه بخصوص الوسيلة الأولى حول بطلان الإنذار الذي أسس المستأنف عليه دعواه نظرا لخطورة العواقب الناجمة عن الإنذار فقد اشترط المشرع تحت طائلة عدم قبوله مجموعة من البيانات الإلزامية المتمثلة في أسماء الطرفين و عنوان العين المكراة وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكتري و قدر السومة الكرائية و المدة المستحقة أي المدة التي تخلف فيها المكتري عن أداء مقابل الكراء وينبغي أن تكون هذه الأخيرة محددة بدقة باليوم والشهر والسنة وبالاطلاع على الإنذار موضوع الدعوى فإنه قد جاء عاما وغير دقيق من حيث الفترة المطالب بها مما يكون معه هذا الإنذار معيب شكلا وبالتالي يكون مآله البطلان بناء على قاعدة ما بني على باطل فهو باطل و بالنسبة للوسيلة الثانية حول واقعة الاداء فأدلى بما لا يدع مجالاً للشك أن السومة الكرائية الحقيقية هي 1300 درهم ، و أن محكمة الدرجة الأولى اقتنعت بذلك وللتأكيد أكثر فإنه يرفق مقاله بوصل الاداء الموقع من طرف المستأنف عليه السيد الحسن (ع.) يثبت صحة كل ما تمسك به و يفند في نفس الوقت كل ادعاءات المستأنف عليه ، كذا شهادة الشهود المضمنة إشهاداتهم الباطلة بالملف الابتدائي ويعد قرينة قاطعة عليهم جميعا و أن الإنذار الذي أسس عليه المستأنف عليه دعواه حدد فيه الفترة الواجبة الاداء حسب زعمه من يونيو 2016 الي يوليو 2017 ولم يقل متم يوليو مما يكون معه هذا الشهر الأخير غير مستحق الاداء من خلال دليلين قاطعين الدليل الأول هو أنه توصل بالإنذار المزعوم بتاريخ 05 يوليو 2017 وبالتالي فمن الطبيعي أن هذا الشهر الأخير غير مستحق الاداء لأنه لازال في بدايته وبالتالي فالشهور المزعومة هي 13 شهرا فقط و الدليل الثاني أن المستأنف عليه حدد السومة الكرائية المزعومة في 3000 درهم وحد مجموع المبالغ المستحقة عن الفترة الممتدة من يونيو 2016 الى يوليو 2017 حسب زعمه في مبلغ 39000 درهم مما يكون معه عدد الأشهر المطالب بها هي 13 شهرا و ذلك كالتالي :

– 39.00 درهم (مجموع المبالغ المطالب بها) 3000 درهم (السومة الكرائية المزعومة) = 13 شهرا فقط أو 3000 درهم حسب السومة الكرائية المزعومة مضمومة في 13 شهرا = 39.000 درهم . مضيفا أنه بما أن السومة الكرائية الحقيقية كما وضحه وكما قضت محكمة الدرجة الأولى محددة في مبلغ 1300 درهم و أن عدد الأشهر المطالب بها من طرف المستأنف عليه هي 13 شهرا وبذلك فانه بإيداعه لمبلغ 16900 درهم بصندوق المحكمة رغم سببية الاداء حفاظا على أصله التجاري يكون قد أبرأ ذمته وأن هذا المبلغ 16900 درهم يغطي كافة الشهور المطالب بها حسب السومة الكرائية الحقيقية مما يكون معه الحكم بالإفراغ جاء غير مرتكز على أساس قانوني و واقعي سليم ، و حول الوسيلة الثالثة انعدام التعليل و خرق حقوق الدفاع فإن المبدأ العام والمنطق السليم يقتضي أن تسبق تعليقات الحكم منطوقه وأن تؤدي هذه التعليقات بصورة منطقية وحتمية إلى نتيجة معينة تنسجم مع الأسباب التي جاءت مبنية على أساسها وبالرجوع الى الحكم المستأنف فإن محكمة الدرجة الأولى برفض الطلب المقابل معتبرة أنه جاء خاليا من الاثبات و انه على عكس ما ذهب إليه

الحكم المستأنف فإنه بالرجوع الى محتويات الملف فإنه تمسك بواقعة الأداء المزدوج التي تمت بدون وجه حق لمرتين متتاليتين، إذ انه كان يؤدي للمستأنف عليه الوجيبة الكرائية المحددة في مبلغ 1300 درهم شهريا في حينه دون أن يتلقى عنها الوصولات المخصصة لذلك ، الشيء الذي دفع به الى استدعاء بعض الشهود للحضور لواقعة الأداء وهم الشهود المدونة أسماؤهم في طلب المضاد الذي تقدم به مرفقا بثلاثة اشهادات مصادق عليها يشهد اصحابها بواقعة الأداء و قيمة السومة الكرائية الشهرية للمحل موضوع الخصومة . و أوضح لمحكمة الدرجة الأولى أن سبب الأداء الذي تم المرتين هو تمسكه بأصله التجاري وخوفا عليه من الضياع أمام عدم حصوله على الوصولات التي تثبت الأداء والتمس اجراء بحث بحضور الشهود للتأكد من واقعة الأداء المزدوج لواجبات الكراء ، حتى يتمكن من استرجاع المبالغ المودعة بصندوق المحكمة و ان الاشهادات المدلى بها من قبله إذ لم تعتبرها المحكمة الدرجة الأولى حجة إثبات قاطعة فهي لا محالة تعد بداية حجة لإثبات واقعة يتم التأكد منها من خلال عقد جلسة بحث و أنه تقدم شكاية لدى وكيل الملك بالمحكمة الابتدائية بتمارة من أجل النصب والاحتيايل بتاريخ 7/7/2018 لكن تم حفظها بعله أن طبيعة النزاع مدني وهو الشيء الذي دفع به الى تقديم طلبه المضاد أمام محكمة الدرجة الأولى والتي كان يتوجب عليها أن تبث فيه وتتأكد من صحته من عدمه بإجراء جلسة البحث و أن عدم البت في هذا الطلب المضاد والذي التمس من خلاله اجراء جلسة بحث وعدم تبرير ذلك في التعليل يعد انكارا للعدالة وهو نفس التوجه الذي تؤكد العديده من القرارات الصادرة عن محكمة النقض ندرج منها القرار عدد 126 الصادر بتاريخ 24 مارس 2015 في الملف الشرعي عدد 2013/1/2/542 " إنكار العدالة - عدم بت حكم ابتدائي في طلب مضاد - تأييد استئنافية دون التطرق للطلب المذكور - خرق الفصل 2 من ق.م.م و أن محكمة الدرجة الأولى عندما لم تبث في الطلب المضاد سلبا أو إيجابا وتم تأييد هذا الحكم من طرف محكمة الدرجة الثانية على علته دون التطرق للطلب المذكور، يكون قرارها خارقا لمقتضيات الفصل 2 من ق.م.م " وبهذا يكون الحكم الابتدائي جاء مجانباً للصواب وغير مرتكز على أساس قانوني صحيح الامر الذي يستوجب الغاؤه ، و بخصوص الوسيلة الرابعة حول خرق المادة 3 من قانون م م ، أنه من المقرر قانونا أنه لا يسوغ للمحكمة أن تعدل أو تغير ما تضمنه الطلب وإلا عرضت حكمها للنقض خرقاً للقاعدة العامة الواردة في الفصل 3 من ق.م.م ، وبالرجوع الى نازلة الحال فإن محكمة الدرجة الأولى لم تتقيد بهذا النص الصريح ، ذلك أن المستأنف عليه طالب بأداء 13 شهرا في الإنذار وكذا مقاله الافتتاحي الا أن المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه بالاستئناف أضافت من تلقاء نفسها شهرا و اعتبرت أن المدة المطالب بها تخص 14 شهر و أن ما ذهب اليه محكمة الدرجة الأولى فيه خرق سافر للفصل أعلاه تطبيقاً للقاعدة الفقهية لا اجتهاد مع وجود نص قانوني صريح وفي هذا الاطار يدرج القرارات التالية : قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 15/12/1982 تحت عدد 812 في القضية عدد 1837 منشور بمجلة رابطة القضاة عدد 14 و 15 ، ص 46 وما يليها، و كذا قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة 10/6/1991 منشور بمجلة الإشعاع عدد 6 ص 92 ، ملتصقا بالتصريح بقبول الاستئناف شكلا و بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم أولا في الطلب الاصلى أساسا التصريح بعدم قبوله لتأسيسه على انذار باطل و احتياطيا الحكم برفضه للعلل والأسباب المبينة أعلاه و ثانيا في الطلب المقابل أساسا الحكم لفائدة السيد إدريس (ط.) باسترجاع المبالغ التي تسلمها المستأنف عليه بدون وجه حق و احتياطيا الحكم تمهيدا بإجراء جلسة بحث للتأكد من واقعة الأداء المزدوج لوجيبة الكراء يستدعي له أطراف الخصومة و دفاعهما و الشهود وهم : السيد الحسن (و.) ، والسيد محمد (ك.) والسيد رشيد (ف.) مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته الختامية و تحميل المستأنف عليه الصائر. و أدلى بنسخة الحكم المستأنف عدد 1544 .

و جاء في اسباب استئناف السيد لحسن (ع.) أنه تقدم بمقاله الرامي الى أداء الواجبات الكرائية و كذا ضريبة النظافة و أنه طالب بمستحققاته بحسب السومة الكرائية المحددة في مبلغ 3000 درهم و أنه طالب بالتعويض عن التماطل و الذي حدده في مبلغ 10.000 درهم بخصوص مبلغ السومة الكرائية فإنه يكتري للمستأنف عليه المحل التجاري بسومة كرائية محددة في مبلغ 3000 درهم وأدلى بإشهادات تفيد ذلك و أن المحكمة قضت لفائدته بمبالغ الكراء المتخلدة بذمة المستأنف عليه بحسب مبلغ السومة الكرائية المحددة في مبلغ 1300 درهم فقط وأخذت بقول المستأنف عليه دون الأخذ بدفوعاته وإشهادات شهوده الذين يؤكدون كون السومة الكرائية محددة في مبلغ 3000 درهم و زيادة على ذلك فإن المحل المتنازع بشأنه هو محل تجاري يتواجد بموقع مهم ويذر على مستغله مداخيل مادية مهمة ، و بخصوص ضريبة النظافة فسبق له أن التمس في مقاله القول والحكم بأداء المستأنف عليه لواجب ضريبة النظافة عن الفترة المطالب بها و أن المحكمة لم تلتفت لهذا الدفع بالرغم من أحقيته للمبالغ المترتبة عنه و المتخلدة بذمة المستأنف عليه مما أضر

بمصالحه ، و بخصوص مبلغ التماطل فإنه طالب بمبلغ التعويض عن التماطل وحدده بكل اعتدال في مبلغ 10.000 درهم و أن المحكمة حددته فقط في مبلغ 2000 درهم فكان قرارها مجحفا في حقه و أن التماطل ثابت في حق المستأنف عليه و أنه تضرر كثيرا من سلوكيات هذا الأخير في أداء ما بذمته و أنه فوت عليه الاستفادة من محله ومن مداخله الكرائية التي كان يقضي بها مجموعة من الالتزامات المادية الملقاة على عاتقه اتجاه الاغيار ، ملتصا التصريح بقبول الإستئناف شكلا و بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي تعديله برفع مبالغ الكراء المحكوم بها وذلك باعتماد السومة الكرائية الحقيقية والمحددة في مبلغ 3000 درهم عن الفترة من يونيو 2016 إلى فبراير 2018 و جب عنها مبلغ 63.000 درهم والحكم برفع مبلغ التعويض عن التماطل إلى مبلغ 10.000 درهم والحكم على المستأنف عليه بأداء مبلغ ضريبة النظافة بحسب الفترة الممتدة من يونيو 2016 إلى فبراير 2018 و جب عنها مبلغ 6300 درهم . و أدلى بنسخة حكم عادية .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف السيد لحسن (ع.) بواسطة نائبته و الذي أوضح أن المستأنف بنى طعنه على ادعاءات و مزاعم غير مبنية على اساس واقعي أو قانوني سليم و حول واقعة بطلان الإنذار فإن الإنذار الذي توصل به جاء سليما من أية عيوب شكلية كما يدعي و أن ادعاءه كون الفترة المطالب بها جاءت عامة و غير دقيقة أمر مردود لكونه حددها من يونيو 2016 الى يوليو 2017 على أساس أن السومة الكرائية تؤدي بداية كل شهر مما يجعل مطالبته له بأداء واجب الكراء عن شهر يوليو طلب صائب و مستحق خاصة و أن المستأنف توصل بالإنذار في 5/7/2017 ولم يسلك مسطرة العرض والإيداع إلا بتاريخ 16/7/2017 حسب وصل الإيداع المدلى به و زيادة على ذلك فبرجوع المحكمة إلى مقاله الرامي إلى عرض وإيداع مبالغ وكذا جوابه عن الإنذار ستجدهما يتضمنان إقرارا صريحا منه بأنه لم يؤدي واجبات شهري يونيو ويوليو من سنة 2017 وبذلك فادعاءاته بهذا الخصوص مردودة وغير مبنية على أساس قانوني و واقعي سليم وان ذمته كانت عامرة بالمبالغ المطالب بها والتماطل ثابت بحقه، و حول واقعة الأداء المزعومة أوضح أن المستأنف بنى أوجه استئنافه على كون محكمة الدرجة الأولى اقتنعت كون السومة الكرائية محددة في مبلغ 1300 درهم وأدلى بوصول كراء لتأكيد ذلك و أن محكمة الدرجة الأولى عندما اعتبرت مبلغ السومة محدد في 1300 درهم حددته بناء على قول المدعى عليه في غياب إدلائه بما يفيد كونها محددة في مبلغ 3000 درهم وهو الأمر الذي طعن فيه من خلال مقاله الإستئنافي لأن شهادة الشهود كانت واضحة في هذا الأمر والذين جميعهم أكدوا بان السومة محددة في مبلغ 3000 درهم و أن الوصل المدلى به من صنع المستأنف وغير صادر عنه وخير دليل على ذلك كون المستأنف أقر وصرح في جميع كتاباته بأنه لم يكن يتوصل منه بوصول كراء مما حدا به إلى الإدلاء بإشهاداته لتبرير ادعاءاته في حين كان عليه الإدلاء به بالمرحلة الابتدائية لو كان يتوفر عليه انذاك زيادة على ذلك فالوصل المزعوم يتضمن سنة 2010 في حين الفترة المطالب بها بتبدي أو اخر سنة 2016 لأجل ذلك يلتبس استبعاد الوصل المزعوم المدلى به و كما أضاف أن الحكم الابتدائي جاء صائبا عندما قضى بأداء المستأنف للمدة المطالب بها وهي من يونيو 2016 إلى يوليو 2017 وأن المستأنف أكد وأقر من خلال كتاباته السابقة وخاصة في جوابه على الإنذار وكذلك في مقاله الرامي إلى العرض والإيداع بأنه لم يؤدي واجب السومة الكرائية عن شهري يونيو ويوليو لسنة 2017 وهم الأمر الذي يجعل مبلغ الواجب الشهري لشهر يوليو 2017 متخلذا بذمته والحكم الابتدائي جاء صائبا بهذا الخصوص الأمر الذي ترتب عنه القول والحكم بالإفراغ ، و بخصوص الطلب المقابل وخرق المادة 3 من قانون م م أن المستأنف ادعى كون محكمة الدرجة الأولى لم تبت في طلبه المقابل و أن الحكم الابتدائي جاء واضحا بهذا الصدد إذ تم البت عكس ما يدعيه كونها لم تبت في الطلب سلبا أو إيجابا إذ قضى الحكم برفضه بعلته كونه جاء خاليا من الإثبات الذي يؤكد كونه سبق له أن أدى تلك المبالغ ليكون له الحق في استرجاعها و أن الإشهادات التي يحاول من خلالها المستأنف دفع المحكمة لإجراء بحث لصنع الحجة لن تحقق مبتغاه لكونه يتقاضى بسوء نية إذ أخفى على المحكمة واقعة اتصاله بشهوده وإرغامهم على التراجع عن إشهاداتهم و أنه بدوره أدلى بإشهاداته تفيد كون السومة الكرائية محددة في مبلغ 3000 درهم عكس ما يدعيه المستأنف من أنها محددة في مبلغ 1300 درهم وأن محكمة الدرجة الأولى لم تعر ذلك اهتماما وقضت بما ورد عن المستأنف جعلته بدوره يتقدم بمقاله الإستئنافي بهذا الخصوص ويلتمس الاستجابة لما جاء فيه ، و بخصوص خرق المادة 3 من م م ويكون محكمة الدرجة الأولى لم تنقيد بهذا النص وأنها أضافت من نفسها شهرا هو أمر مردود لأن الفترة المطالب بها بالإنذار وكذا بالمقال هي من يونيو 2016 إلى يوليو 2017 زيادة على ذلك فالمستأنف أقر في جميع كتاباته بأنه لم يؤدي واجبات الكراء عن شهر يونيو ويوليو 2017 زيادة على ذلك فإنه قد أدلى بطلب إضافي عن المدة اللاحقة والمحددة من غشت 2017 إلى غاية فبراير 2018 والتي لم يدلي

المستأنف بما يفيد أداءها وبالتالي فقرار المحكمة صائب بهذا الخصوص والحكم بالإفراغ له ما يبرره ، و بخصوص الطلب الإضافي فإن المستأنف لازال يعتمر المحل التجاري ولا زال يستغله في ممارسة مهنته وأن آخر مدة طالبه بها هي فبراير من سنة 2018 لذا فإنه يتقدم بطلبه الحالي من أجل مطالبته بأداء الواجبات الكرائية عن المدة الآحقة والممتدة من مارس 2018 إلى أكتوبر 2018 التي تقاس عن أدائها أي ما مجموعه 8 أشهر وجب عنها مبلغ 24.000 درهم بحسب السومة الكرائية المحددة في مبلغ 3000 درهم إضافة إلى ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب عنها مبلغ 2400 درهم أي ما مجموعه 26.000 درهم ، لذا فإنه محق والحالة هاته بالمطالبة أيضا بالحكم على السيد إدريس (ط.) بأدائه لفائدته مبلغ 26.000 درهم من قبيل الواجبات الكرائية عن الفترة المذكورة أعلاه ، ملتصقا رد جميع دفعات ومزاعم المستأنف لعدم وجاهتها قانونا و واقعا و بتأييد الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالإفراغ أما الأداء فالقول بالحكم بما جاء في مقاله الإستئنافي بتعديل الحكم الابتدائي بهذا الخصوص و حول الطلب الإضافي قبوله شكلا والحكم بأداء السيد إدريس (ط.) مبلغ 24000 درهم عن المدة اللاحقة الممتدة من الفترة مارس 2018 إلى أكتوبر 2018 إضافة إلى ضريبة النظافة عن نفس الفترة وجب عنها مبلغ 2400 درهم أي ما مجموعه 26400 درهم مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميلة الصائر.

و بناء على المذكورة المدلى بها من طرف السيد إدريس (ط.) بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المستأنف عليه أسس استئنائه اللاحق عن استئنائه على ثلاثة دفعات مبلغ السومة الكرائية و ضريبة النظافة و مبلغ التماطل و حول الدفع المتعلق بضريبة النظافة طالب المستأنف عليه ضريبة النظافة التي حددها حسب زعمه في مبلغ 3900 درهم مذكرا بمقتضيات المادة 5 من قانون رقم 49.16 المنظم للكراء التجاري التي تنص على ما يلي " تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين " " تعتبر هذه التحملات من مشمولات الوجيبة الكرائية في حالة عدم التنصيص الطرف الملزم بها" مما يكون معه دفع المستأنف عليه بهذا الخصوص غير مؤسس قانونا و يتعين رفضه ، و حول الدفع المتعلق بالتماطل فإن واقعة التماطل غير ثابتة و غير موجودة أصلا ذلك أنه كان يؤدي للمستأنف عليه الواجبة الكرائية في ابانها وكان ذلك بحضور الشهود المدرجة أسماؤهم في مقاله المضاد و انه على عكس ما يزعم المستأنف عليه ان أنه أدى الواجبة الكرائية مرتين إذ أنه كان يؤدي للمستأنف عليه الواجبة الكرائية المحددة في مبلغ 1300 درهم شهريا في حينه دون أن يتلقى عنها الوصولات المخصصة لذلك ما عدا وصل واحد و هو يخص أول شهر في هذه العلاقة الكرائية والذي يبتدأ من 1/6/2010 الى 1/7/2010 ان المستأنف عليه سلمه هذا الوصل و بدأ المستأنف في اصلاح المحل ريثما يوثقان العقد في الشهر المقبل لكن بعدما قام بإصلاح المحل وتجهيزه رفض المستأنف عليه توثيق العقد ورفض تسليمه وصولات الكراء مرة أخرى ، و عن سبب الأداء المزدوج فهو تمسكه بأصله التجاري وخوفا عليه من الضياع ولقد وضحه ذلك في كتابته السابقة و أضاف أن الانذار ينبغي أن يتوفر على مجموعة من الشروط الشكلية المتطلبة قانونا تحت طائلة البطلان ومن بين هاته الشروط أن تحدد المدة المطالب بها بدقة باليوم والشهر والسنة وأن الإنذار الذي أسس عليه المستأنف عليه دعواه عاما و غير محدد وغير دقيق ، بالإضافة إلى كونه يحمل مغالطات في جوهره بخصوص السومة الكرائية الذي أثبتته عكسها و تأكدت المحكمة من هذا الخلل الجوهرى حينما قضت بالسومة الحقيقية هذا وحده كاف للتصريح ببطلانه وتبعاً لذلك بعدم قبول الدعوى و حول الدفع المتعلق بمبلغ السومة الكرائية لا زال المستأنف عليه يزعم أن السومة الكرائية هي 3000 درهم أولها أن الشهادات المدلى بها من قبله هي شهادات من صنعه و ثانيها أن الأشخاص الذين أدلو تلك الشهادات من ذوي السوابق العدلية الذين لا تقبل شهادتهم أمام المحاكم و ثالثها أن الأشخاص أنفسهم قد تراجعوا عن الاشهاد وهذا التراجع يعد حجة عليه وليس لهم و رابعها أنه من غير المنطقي اثبات واقعة سلبية بشهادات الشهود و خامسها فإنه يدلي بأشهاد صادر عن جمعية (م. ل.) في شخص ممثلها القانوني ، والتي تؤكد بأن قيمة السومة الكرائية للمحلات التجارية المخصصة لممارسة حرفة الحلاقة ، والمتواجدة بتجزئة خالد و مركز سيدي يحي زعير تتراوح بين 1000 درهم و 1800 درهم و سادسها فإنه أدلى بتوصيل الكراء الذي سبق وأن تسلمه من لدن المستأنف عليه في أول شهر للعلاقة الكرائية والمحددة فيه السومة الكرائية في مبلغ 1300 درهم ، والموقع عليه من طرف المستأنف و يكذب كل ادعاءاته و أن الوصل يحمل توقيععه و هو حجة قاطعة على مزاعمه و أن هذه الدلائل و الحجج كلها تعد قرائن قوية على صحة و حقيقة دفعوه ولهذا التمسسه اجراء بحث ، و بخصوص المدة المحددة في الانذار فإن طعنه في الحكم المستأنف ذلك لكون أن المحكمة المصدرة للحكم الابتدائي قد أضافت شهرا من تلقائيا من نفسها ، واعتبرت أن الانذار يخص 14 شهر في حين أن الانذار يخص 13 شهرا مما اعتبره و حدد المستأنف عليه في

الإذار الفترة الواجبة الأداء حسب زعمه من يونيو 2016 الى يوليو 2017 ولم يقل متم يوليو مما يكون معه هذا الشهر الأخير غير مستحق الأداء بدليل أنه توصل بالإذار المزعوم بتاريخ 05 يوليو 2017 و أن من الطبيعي أن هذا الشهر الأخير غير مستحق الأداء لأنه لزال في بدايته و ثانيها لا يوجد أي اتفاق بينه والمستأنف عليه يقضي بأداء الواجبة الكرائية في بداية كل شهر حتى يتمسك به هذا الأخير بل اعتاد أدائها في نهاية كل شهر ثالثها أن المستأنف عليه حدد السومة الكرائية المزعومة في 3000 درهم و حدد مجموع المبالغ المستحقة عن الفترة الممتدة من يونيو 2016 الى يوليو 2017 حسب زعمه في مبلغ 39000 درهم مما يكون معه عدد الأشهر المطالب بها هي 13 شهرا حسب ما تم توضيحه سلفا ونفس العملية الحسابية كذلك يمكن اسقاطها على المبالغ المطالب بها في الانذار بخصوص ضريبة النظافة بحسب السومة الكرائية المزعومة وبذلك فانه بإبداعه لمبلغ 16900 درهم بصندوق المحكمة رغم سببية الأداء حفاظا على أصله التجاري يكون قد أبرأ ذمته وأن هذا المبلغ يغطي كافة الشهور المطالب بها حسب السومة و الكرائية الحقيقية مما يكون معه الحكم بالإفراغ جاء غير مرتكز على أساس قانوني واقعي سليم ، و أن الدفع بكون المستأنف عليه قد أضاف طلب اضافي اثناء سريان الدعوى الشهور لاحقة لم يتم أدائها فإن ذلك الطلب الاضافي لا يسري عليه الانذار موضوع تأسيس الدعوى فالمناقشة تخص المدة المشمولة في الانذار ، والتي تم أدائها لمرتين من طرفه . و حول الطلب الاضافي أن الكراء مطلوب وليس محمول و السومة الكرائية واضحة و أنه يلتمس اجراء بحث بخصوص طلبه المضاد بحضور الشهود حتى تتأكد المحكمة من واقعة الأداء المزدوج وحتى يتمكن من استرجاع المبالغ التي أثري بها المستأنف عليه على حسابه بدون وجه حق ، ملتصا حول المذكرة الجوابية برد جميع دفعات و مزاعم المستأنف عليه والحكم برفض طلبه وتحميله الصائر و حول المذكرة التعقيبية الحكم برد جميع دفع و وسائل المستأنف عليه لعدم وجاهتها و لعدم ارتكازها على اساس قانوني و واقعي سليم والحكم وفق مقاله الاستئنافي و حول الطلب الاضافي برفضه بعد التأكد من واقعة الأداء المزدوج من خلال اجراء بحث بحضور أطراف الدعوى والشهود و تحميل المستأنف عليه الصائر . و أدلى بأشهاد الصادر عن جمعية (م. ل.) و التراجع عن الاشهاد .

و بناء على مذكرة جواب و رد على تعقيب المدلى بها من طرف السيد لحسن (ع.) بواسطة نائبته و الذي أوضح أن المستأنف ادعى كون مطالبته بواجب ضريبة النظافة دفع غير مؤسس اعتمادا على مقتضيات المادة 5 من قانون رقم 16.49 المنظم للكراء التجاري على اعتبار أن واجب ضريبة النظافة من مشمولات الوجيبة الكرائية و أن المادة السالفة الذكر نصت على أن كافة التحملات تكون بتراضي الطرفين في حين أن نازلة الحال تفتقر إلى التراضي والى أي عقد أو اتفاق يفيد كونها من مشمولات الوجيبة الكرائية وبالتالي فانه يؤكد طلبه بهذا الخصوص ويلتمس الاستجابة له ، و بخصوص واقعة التماطل فهي ثابتة في حقه عكس ما يدعيه لكونه اقر بنفسه بأنه لم يؤد له و واجب السومة الكرائية عن شهر يونيو ويوليو وهو الأمر الذي يفند ادعاءه الأداء بصفة مستمرة ومنتظمة وفي إبانها لذا فان من تناقضت أقواله سقطت حجته زيادة على ذلك فانه لم يؤد الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته بالرغم من توصله بإذار العارض وان قرار وحكم المحكمة بهذا الخصوص كان صائبا ، ملتصا الحكم برفض استئنافه و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء و إفراغ مع تعديله بخصوص مبلغ السومة الكرائية بجعلها محددة في مبلغ 3000 درهم و الحكم بالاستجابة لباقي طلباته و أدلى بوصولات .

و بناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف السيد إدريس (ط.) بواسطة نائبه و الذي أوضح حول انتفاء واقعة التماطل أن المستأنف عليه لا زال مصمم على أقواله التي استطاع تنفيذها بالدليل والحجة باسما سابق كتاباته بهذا الخصوص ، و حول بطلان شهادة الشهود المدلى بها من طرف المستأنف عليه أنكر المستأنف عليه أن الأشخاص المعتمدين من لدنه من ذوي السوابق العدلية واعتبر قوله لهذه الحقيقة فيه مساس بشرفهم تفضلوا بالاطلاع على الوثائق رفقته التي تثبت ذلك الشاهد رشيد (ن.) ما بين سنة 2012 و 2017 عدد سوابقه يفوق 13 في فترة وجيزة و الشاهد العربي (ف.) ما بين 2012 و 2017 عدد سوابقه يفوق 8 والحال هذه لا يمكن اعتبار أن الفترة التي يكونان خلالها مسلوبين للحرية تفوق تلك التي تكون خارج اسوار السجن ولهذا فان شهادتهم عديمة الأثر هذا من جهة أولى ، و من جهة ثانية فأمام ادلائه بوصول يحمل توقيع المستأنف عليه يخص أول شهر في العلاقة الكرائية يغني عن اعتماد الشهود و بخصوص الوصل الوحيد الذي يتوفر عليه فأنكر المستأنف عليه توقيعه على الوصل المدلى به من قبله و يؤكد للمحكمة أن التوصيل تسلمه من لدن المستأنف عليه في أول شهر للعلاقة الكرائية حسب الظروف التي سبق له أن أوضحها في كتاباته السابقة وان التوقيع هو توقيع المستأنف عليه و أنه لا يمانع من عرض التوصيل على خبرة متى أنكر المستأنف عليه توقيعه وفق المسطرة المعمول بها بهذا الخصوص ، و بالنسبة للتوضيح بخصوص التاريخ المدون بالوصل فاعتاده على المصطلحات التي يستعملها المستأنف عليه من أجل

اعطاء المشروعية الدفوعاته الواهية والمكشوفة محاولا أن يستغل التاريخ المدون بالوصل حتى يقول أن الأداء كان يتم في بداية كل شهر متسائلا عن كيف للمستأنف عليه أن ينكر الوصل في عمومه ويعترف بفحواه (بخصوص التاريخ) موضحا و ان الوصل يخص أول شهر في بداية العلاقة الكرائية وان المستأنف عليه لم يلتزم بوعده له على توثيق العقد محاولا التهرب من الضرائب و ليس هنالك أي اتفاق يلزمه اداء الواجبة الكرائية في أول الشهر و أن الكراء مطلوب وليس محمول و أن المدة المطالب بها في الإنذار هي 13 شهر وليس 14 شهرا، وهي التي تم أدائها لمرتين باسما سابق كتاباته حول الاشهاد الصادر عن جمعية (م. ل.) فأدلى المستأنف بلائحة الصادر عن جمعية (م. ل.) و أن ادعاء المستأنف عليه أن هذه الوثيقة من صنعه بدون دليل يبقى ادعاء لا أساس له من الصحة لان الوثيقة صدرت باسم شخص اعتباري ومؤشر عليها من طرفه و حول التوصيلين المدلى بهما من طرف المستأنف عليه فهما من صنعه ، ملتصقا بالحكم برد جميع دفع و وسائل المستأنف عليه لعدم جديتها ولعدم ارتكازها على اساس قانوني و واقعي سليم والحكم وفق مقاله الاستئنافي وكتاباته اللاحقة عليه .و أدلى ببحث .

و حيث امرت المحكمة بموجب القرار التمهيدي رقم 2046 بتاريخ 31-12-2018 بإجراء بحث في القضية تم إجراؤه بجلسة 06-03-2019 حيث تم الإستماع إلى كل من السيد إدريس (ط.) و السيد لحسن (ع.) بحضور دفاعهما و الشاهد حسن (و.) بعد أدائه اليمين القانونية و الشاهد محمد (ك.) على سبيل الإستئناس و تم إستبعاد شهادة الشاهد رشيد (ف.) بسبب وجود علاقة تبعية وتم تضمين تصريحات الأطراف و الشهود في محضر رسمي ضم لملف القضية .

و حيث أدرجت القضية بجلسة 27-03-2019 ألقى خلالها مذكرة ذ/ (إ. م.) عن المستأنف حسن (ع.) ورد فيها أن شهادة الشهود متذبذبة فالشاهد حسن (و.) صرح بان العارض كان يصطحبه لمحل المستأنف من اجل التوصل بمبلغ 1300 درهم تسديدا لقيمة بضاعة إقتناها منه و انه لا يعرف عدد المرات التي توصل فيها بهذا المبلغ و انه لا يعرف انها تمثل قيمة السومة الكرائية و لا يعرف قيمة السومة اصلا و انه كان يتوصل كذلك بمبلغ تتجاوز هذه القيمة و قد تصل إلى مبلغ 3000 أو 4500 درهم و ان تصريحات الشاهد رشيد (ف.) تفند تصريحات الشاهد حسن (و.) الذي ادعى إصطحاب العارض له عدة مرات لمحل المستأنف في حين صرح رشيد (ف.) انه لم يعاين السيد (ع.) يصطحب أحدا للمحل ليتوصل بأية مبالغ و ان الشاهد رشيد (ف.) صرح بانه لا يعرف قيمة المبالغ التي كان يسلمها السيد (ط.) للعارض و انه سمع من مشغله فقط أن السومة محددة في مبلغ 1300 درهم و ان العارض يؤكد ان السومة محددة في مبلغ 3000 درهم و ان بداية العلاقة الكرائية كانت في غشت 2013 و الذي يتزامن مع إستغلال المستأنف للمحل و ذلك بتعاقد مع شركة (ر.) من اجل التزود بالكهرباء مما يفند ادعاءه بان العلاقة كانت منذ سنة 2010 و ان هذا التعاقد يفند ما تضمنه الوصل او حتى كتابته و توقيعها و ان ما صرح به المستأنف من كونه بدأ في إصلاح المحل في شهر ماي فليس منطقي ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ مع تعديله في الشق المتعلق بالمبالغ المطالب بها بإعتماد السومة الحقيقية المحددة في 3000 درهم و أرفق المقال بعقد تزود بالكهرباء .

كما حضر ذ/ خالد (ص.) و أدلى بمذكرة بعد البحث عن المستأنف إدريس (ط.) جاء فيها أن شهادة الشاهدين تثبتان واقعة الأداء المزدوج الذي طالب به الطاعن و بخصوص عقد التزود بالكهرباء فإنه قبل إنشاء هذا العقد كان عداد الماء و الكهرباء في إسم المستأنف عليه لكن في الحقيقة كان مشتركا بين المستأنف عليه و العارض و محلين تجاريين يكرهما المستأنف عليه للغير و قد طالب العارض فرز عداد الماء و الكهرباء لكن المستأنف عليه ظل يتماطل إلى حين سنة 2013 حيث إستجاب لطلب الكهرباء دون الماء الذي مازال مشتركا و ان تاريخ بداية العلاقة الكرائية هي المدونة بتوصيل الكراء ما بين شهر 6 و 7 من سنة 2010 و هو ما اكده الشاهد الأول بكونه منذ إشتغاله بمحل بيع المواد الفلاحية سنة 2011 وجد السيد إدريس (ط.) يكتري المحل المذكور و لحسم النقاش فإن إصلاح المحل ساهم فيه عدة مهنيين أدلوا بإشهادات ملتصقا بالحكم وفق المقال الإفتتاحي و أرفق المذكرة بأصل توصيل كرائي فاتورة الماء ثلاث إشهادات. فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

أولا : في الإستئناف المقدم من طرف إدريس (ط.) :

حيث إنه و في إطار إجراءات التحقيق في الدعوى امرت المحكمة بإجراء بحث قصد التحقق من الوقائع المعروضة على المحكمة غير إن شهادة الشاهد حسن (و.) و تصريحات المسمى محمد (ك.) المستمع إليه على سبيل الإستئناس لم تكن مفصلة و مبنية على الجزم و اليقين التام بخصوص السومة الكرائية و مدة ادائها بل و تضاربها في تفاصيلها و لا يمكن الإستناد إليها على إعتبار أن الشاهد الاول صرح بانه لا علم له بالسومة الكرائية و أنه كان يحضر واقعة أداء المكثري لمبلغ 1300 درهم من اجل تسديد ثمن بضاعة يقتنيها منه المكثري و احيانا يتم تسديد مبلغ 3000 درهم أو 4500 درهم . في حين صرح المسمى محمد (ك.) انه يسمع من المكثري بان السومة الكرائية 1300 درهم و ان المكثري يتوافد على المحل بمفرده شهريا من اجل قبضها في حين ان الشاهد الأول صرح بان المكثري المستأنف عليه كان يصحبه في العديد من المرات و ان هذا الوضع إستمر إلى نهاية سنة 2016 .

و حيث إنه و لما كانت إفادات شهود المكثري المستأنف عليه المسميين رشيد (ن.) والعربي (ف.) لا يمكن الركون إليها البتة لكونهما بعد تراجعهما عن شهادتهما عاد من جديد لتأكيدهما و هذا في حد ذاته كاف للطعن في صحة شهادتهما و التجريح فيهما . و في غياب إثبات أي من الطرفين للسومة الكرائية لكون العلاقة الكرائية هي علاقة شفوية تبقى العبرة بقول المكثري بصفته الطرف الملزم كما أقره عن حق الحكم المطعون فيه و بالتالي تكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 1300 درهم شهريا و هو ما يتوافق مع ما دون بالتوصيل الكرائي المستدل به من قبل المستأنف و الموقع من قبل المستأنف عليه بتاريخ 01-07-2010 و المؤيد بإشهادات من قبل لمحريريك (إ.) والحاج (ش.) و محمد (ب.) يؤكدون فيها على القيام بإصلاحات بالمحل المكثري خلال شهر ماي 2010 . و هو ما يتوافق أيضا مع شهادة الشاهد حسن (و.) الذي اكد بكونه عند بداية إستغلاله بالمحل المجاور سنة 2011 وجد به إدريس (ط.) . ثم أن المستأنف عليه لم يطعن في التوصيل الكرائي بشكل جدي من خلال سلوك المساطر المخولة له قانونا. و لا يلتفت بالتالي إلى وثيقة الإشتراك في الكهرباء وحدها بعد تمسك المستأنف بكونه لم يقم بفرز عداد الكهرباء الخاص به إلا سنة 2013 في حين بقي عداد الماء مشتركا مع المستأنف عليه معززا ذلك بفاتورة ماء .

و حيث صح ما نعه الطاعن على الحكم المستأنف في الشق المتعلق بالأداء ذلك ان الثابت أن المستأنف عليه وجه للمستأنف إنذارا من أجل أداء الواجبات الكرائية عن المدة من يونيو 2016 إلى يوليو 2017 توصل به المستأنف بتاريخ 05-07-2017 في بداية شهر يوليو أي ثلاثة عشرة شهرا فقط هي المشمولة بالإنداز دون ما يتعلق بشهر يوليو 2017 لأنه و في غياب إتفاق صريح يجعل الكراء مستحق مسبقا فإن المكثري و طبقا للفصل 664 من ق ل ع يلتزم بدفع مقابل الكراء عند نهاية مدة الإنتفاع . و لما كان المستأنف قد قام بعرض الواجبات الكرائية عرضا حقيقيا على المستأنف عليه و قام بإدائها داخل الأجل القانوني بصندوق المحكمة حسب الوصل رقم 4045 حساب رقم 53765 بتاريخ 14-07-2017 وذلك في مبلغ إجمالي قدره 16900,00 درهم و بحسب السومة الكرائية الثابتة و المقدرة في مبلغ 1300 درهم شهريا و جب عن المدة المسطرة بالإنداز من يونيو 2016 إلى متم يونيو 2017 = 1300 مضرورب في 13 شهرا = 16900,00 درهم . اما قول المستأنف عليه بأن المستأنف يقر في جوابه على الإنداز بانه لم يسدد شهر يونيو و يوليو 2017 فإن ذلك ينصرف إلى ما يدعيه المستأنف من سداد نقدي وفق ما يأتي لاحقا و على فرض صحته فإنه لا يخول الإفراغ لصراحة المادة 8 من قانون 16-49 التي تشترط أن تكون الواجبات الكرائية العالقة بذمة المكثري لا تقل عن ثلاثة أشهر و بالتالي فإنه و امام إبراء المستأنف لذمته من الواجبات الكرائية المسطرة بالإنداز و داخل الأجل القانوني فإن دعوى الإفراغ تكون مفتقرة للأساس القانوني و ان الحكم المطعون فيه لما قضى بالإفراغ يكون قد خالف الصواب و يتعين إلغاؤه في هذا الشق .

و حيث إنه بخصوص طلب إسترداد الواجبات المسددة نقدا من قبل المستأنف و المحددة من قبله في مبلغ 14300 درهم عن المدة من يونيو 2016 إلى غاية ماي 2017 فإنه تبقى مجردة من كل إثبات سيما و أن شهادة الشهود المستمع إليهم بجلسة البحث لم تكن مبنية على الجزم و اليقين و مفصلة سواء بخصوص المبلغ أو مدة دفعه وفق ما ذكر اعلاه

ثانيا : في الإستئناف المقدم من قبل لحسن (ع.) :

حيث إن الثابت مما ذكر اعلاه ان السومة الكرائية للمحل المكثري من اجل ممارسة الحلاقة محددة في مبلغ 1300 درهم وفق ما فصل اعلاه و انه في غياب إتفاق صريح على إلترم المكثري باداء ضريبة النظافة فإنه و بإعتبارها من التحملات التي تنقل العين المكراة فإنها

تعتبر من مشمولات الوجيبة الكرائية بنص المادة 5 من قانون 16-49 و لما كان المستأنف عليه أبرأ ذمته من الواجبات الكرائية المسطرة بالإنداز و داخل الأجل القانوني فلا مسوغ للرفع من التعويض إعمالا لقاعدة لا يضار أحد بطعنه . مع تحميل الطاعن صائر إستئنافه إعتبارا لمآل طعنه

ثالثا في الطلب الإضافي :

حيث يهدف الطلب إلى الحكم بالواجبات الكرائية اللاحقة عن المدة من مارس 2017 إلى متم اكتوبر 2018 بمعدل ثمانية أشهر يستحق عنها بحسب السومة الكرائية المحددة في مبلغ 1300 درهم ما مجموعه 10400,00 درهم و لا مسوغ للحكم بضريبة النظافة لما أشير أعلاه

و حيث إن الإكراه البدني هو وسيلة لإجبار المحكوم عليه على تنفيذ إلتزامه و إبراء ذمته المالية و يتعين تحديده في الأدنى

حيث إن التنفيذ المعجل طبقا للفصل 147 من ق م م يؤمر به رغم التعرض او الإستئناف و الحال ان القرار الإستئنافي بيت في الجوهر و بصفة إنتهائية تجعله قابلا للتنفيذ و يبقى بالتالي طلب النفاذ المعجل مفتقرا للأساس القانوني.

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع : برد إستئناف المقدم من قبل لحسن (ع.) و تحميله صائره و إعتبار الإستئناف المقدم من طرف إدريس (ط.) جزئيا و ذلك بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ و الحكم من جديد برفضه و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليه إدريس (ط.) لفائدة المستأنف مبلغ 10400,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من مارس 2018 إلى متم اكتوبر 2018 و تحديد الإكراه البدني في الأدنى و رفض باقي الطلبات و تحميل المستأنف عليه الصائر بالنسبة .