

# Le paiement des arriérés de loyer après l'expiration du délai de la mise en demeure ne fait pas disparaître le manquement du preneur et justifie la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 63136	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3769
<b>Date de décision</b> 20230606	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/394	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Qualité à agir, Pandémie de COVID-19, Paiement tardif, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Manquement du preneur, Force majeure, Confirmation de l'éviction, Compétence matérielle, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les effets d'un paiement des loyers intervenu postérieurement au jugement de première instance ayant prononcé la résolution du bail commercial pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, prononçant la résolution du contrat, l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs. L'appelant soulevait l'incompétence de la juridiction commerciale, le défaut de qualité à agir du bailleur et l'existence d'un cas de force majeure lié à la pandémie de Covid-19 justifiant le non-paiement. La cour écarte successivement ces moyens, retenant que l'exception d'incompétence n'était plus recevable en appel, que la qualité à agir du bailleur était suffisamment établie par un précédent jugement fixant le loyer, et que la pandémie ne constituait pas une force majeure exonératoire pour une activité de pharmacie, non soumise à fermeture administrative. La cour retient cependant que si le paiement des loyers, effectué après le prononcé du jugement, éteint la créance, il n'efface pas pour autant le manquement contractuel du preneur. Dès lors, le défaut de paiement dans le délai imparti par la mise en demeure demeure une cause acquise de résolution du bail. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme partiellement le jugement sur la condamnation au paiement, devenue sans objet, mais le confirme en ce qu'il a prononcé la résolution du bail et l'expulsion du preneur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدمت السيدة عواطف (خ.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 13/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 4097 الصادر بتاريخ 14/04/2022 و القاضي بالاختصاص النوعي لهذه المحكمة مع حفظ البت في الصائر و القطعي عدد 9525 بتاريخ 06/10/2022 في الملف عدد 6254/8219/2022 الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء و القاضي في منطوقه : في الشكل: قبول الطلب. في الموضوع: بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 33.192,5 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 01/11/2020 الى 30/09/2021 والحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها او بإذنها من المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] بن سليمان مع النفاذ المعجل في الشق المعلق بأداء الكراء والاكراه البدني في الأدنى بخصوص الأداء وبتحميلها الصائر ورفض الباقي. حيث بلغت المستأنفة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 29/12/2022 ، و تقدمت باستئنافها بتاريخ 13/01/2023 ، مما يكون استئنافها قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ح.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 04/11/2021 عرض من خلاله ذلك أن المدعى عليها السيدة تكتري منه المحل الكائن بـ [العنوان] بنسليمان والذي هو عبارة عن محل لبيع لوازم الطبية وصيدلة بسومة كرائية قدرها 3025 درهم في الشهر استنادا للحكم بالزيادة في السومة الكرائية بتاريخ 2021/05/05 ملف مدني اكريه عدد 89/1304/2020 حكم عدد والذي سبق وان توصل به. و أن المدعى عليها لم تقم بأداء الواجبات الكرائية منذ تاريخ 1/11/2020 الى متم 30/09/2021 خلت إلى يومه هذا رغم المساعي الحبية ، ورغم انداره طبقا للقانون بأداء الواجبات الكرائية بمنحها أجلا كافيا من اجل الأداء 15 يوما إلى انه رفضت ولم تؤدي ما بذمتها بما مجموعه مبلغ 33275 درهم ، وإن واجبات رسوم النظافة هي 1400 درهم حسب المدة والقيمة الكرائية الغير المؤداة، و أن المدعى عليها قد اخلت بالتزاماتها تجاه المدعيملتسا شكلا قبول المقال وموضوعا الحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليها أو من يقوم مقامها او بإذنها من المحل وأدائها للواجبات الكرائية عن المدة ما بين 1/11/2020 إلى غاية 30/09/2021 بما مجموعه مبلغ 33275 درهمم أداء واجبات النظافة بمبلغ 1400 درهمم النفاذ المعجل و تحميلها الصائر والاكراه البدني في الأقصى. وبناء على مذكرة الدفع بعدم الإختصاص النوعي المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 31/03/2022 جاء فيها ان المحكمة الابتدائية ببسليمان هي المختصة نوعيا للبت في الدعوى الحالية على اعتبار انها موجهة في مواجه شخص ذاتي و ليس شخص معنوي ،ملتمة الحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا بالبت بالملف والقول ان الاختصاص ينعقد للمحكمة الابتدائية ببسليمان. وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 14/04/2022 والقاضي بالتصريح بالإختصاص النوعي لهذه المحكمة . وبناء على مذكرة تأكيد المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 15/09/2022 جاء فيها ذلك أن العارض سبق له وأن تقدم بدعوى من اجل اداء الوجيبة الكرائية مع الفسخ العلاقة الكرائية مع الافراغ ، و أن موضوع الدعوى هو تستند إلى اداء واجبات والافراغ بناء على محضر الامتناع ، و أنه سبق و أن قام بإنذار المدعى عليها بأداء السومة الكرائية المدة 8 أشهر من 2020/11/01 الى غاية 30/09/2021 اي 33275 درهم، و أن الواجبات لم تؤدي الى اليوم و أنه يؤكد جميع دفوعاته السابق استنادا إلى محضر الامتناع الصريح والتماطل والمطالبة بالافراغ وفسخ العلاقة الكرائية ، ملتمة الحكم بما جاء في المقال 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 الاختصاص النوعي فإن المادة 2 من مدونة التجارة تنص على ما يلي يفصل من المسائل التجارية بمقتضى قوانين واعرف وعادات التجارة او بمقتضى القانون المدني ما لم تتعارض قواعده مع المبادئ الاساسية للقانون التجاري ان اعمال الصيدلانية لا تدخل في اطار المادة السادسة من مدونة التجارة لكون الصيدلاني يخضع للقواعد العامة لممارسة مهنة الصيدلة والمنصوص عليها بمقتضى قانون خاص وأن القاعدة الفقهية تنص على الاعمال انها مدنية الى حين اثبات صبغتها التجارية وان الحكم التمهيدي القاضي بكون الاختصاص

ينعقد للمحكمة التجارية يكون قد جانب الصواب، وينبغي الغائه والتصريح من جديد بكون المحكمة المختصة هي المحكمة الابتدائية بينسليمان وليس المحكمة التجارية بالدار البيضاء وبثت المحكمة الابتدائية دون ان تتمكن العارضة من ابداء اوجه دفاعها خلال المرحلة الابتدائية، بعدما، بنت فقط في مسالة الاختصاص النوعي ، وانه احتراماً لمبدأ التقاضي على درجتين ولمقتضيات الفصل 146 من قانون المسطرة المدنية كان يتعين على المحكمة بعدما بنت في مسالة الاختصاص النوعي ولم تستدعي الطاعنة خلال المرحلة الابتدائية بطريقة مباشرة وقانونية مما تكون معه قد حرمة من الدفاع عن حقوقها خلال المرحلة الابتدائية ، مما يتعين معه ارجاع الملف الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت من جديد في دعوى كسب لا تحرم من درجة من درجات التقاضي وأن الصفة من النظام العام، يثيرها الاطراف في اية مرحلة من مراحل التقاضي ولو لاول مرة امام محكمة النقض وأن الدعوى المقدمة من طرف السيد محمد (ح.) غير مقبولة شكلاً للانعدام الصفة ولم يدلي بصفته في التقاضي وأنه لم يدلي بشهادة الملكية تثبت انه المالك للمحل لموضوع الدعوى اثناء اقامته للدعوى الحالية. مما تنعدم صفته في التقاضي، بحيث كان على المحكمة ان تراقب الصفة وان تذكر في تعليها الوثائق المتبنة لصفته ، وأن المستأنف عليه لم يدلي باي عقد كراء يربطه بين العارضة، وامام غياب هذه الحجة يكون مال دعواه عدم القبول وجاء في تعليل الحكم موضوع الاستئناف ان العارضة لم تقم باداء الواجبات كرائية منذ تاريخ 2020/11/01 الى متم 2021/09/30 رغم توصلها من المدعي بالانذار بالاناء مما تكون معه حالة المطل قائمة وحسب التعليل ان هذا يعتبر سبباً خطيراً ومشروعاً يبرز طلب فسخ عقد الكراء وافراغ العارضة من العين المكراة طبقاً لمقتضيات الفصلين 26 - 27 من القانون رقم 49.16 وأن تعليل المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه جاء تعليلاً فاسداً ، على اعتبار ان هذه الفترة كانت تجتاح المغرب جائحة كورونا وكانت الصيدلية مغلقة باستمرار لكون العارضة اصيبت بهذه الجائحة وكذا مستخدمتها ، ولم تكن ابدأ متماطلة بالشكل القانوني المتعارف عليه وابدت العارضة حسن نيتها في اداء جميع الواجبات الكرائية الى حدود 2022/10/31 حسب محضر العرض العيني المؤرخ بتاريخ 2022/11/21 كما انها ادت واجبات كراء شهور 2021/10/01 الى غاية 2022/10/31 بحيث تفهم المستأنف عليه ظروف الجائحة التي تتعلق بالفترة التي جاءت بالانذار وتوصل بالكرات اللاحقة لما جاء في الانذار وأن القضاء التجاري ومن خلال مجموعة من احكامه خلال فترة جائحة كورونا اعتبر وجود ظروف استثنائية تكون سبباً في مراجعة طريقة تنفيذ الالتزامات القائمة على عاتق الاطراف حسب الظروف لسيما وان الامر يتعلق بجائحة عالمية مما تكون معه واقعة مطل المكتري غير قائمة. وهذا ما اشار اليه الحكم الابتدائي رقم 2013 الصادر بتاريخ 2021/02/25 ملف عدد 2020/8219/9217 ، وكذا مجموعة من الاحكام القضائية والتي اعتبرت ان حالة التماطل غير قائمة اثناء فترة جائحة كورونا العالمية ، لكون وجود قوة القاهرة حلت بالعالم باكملها ، وجعلت تنفيذ الالتزامات تعرف اضطرابات خارجية عن ارادة المتعاقدين نظراً للظروف العالمية المذكورة و ينبغي الغاء الحكم الابتدائي القاضي باداء وفسخ عقد الكراء للانتفاء التماطل و لكون ظروف جائحة كورونا اثرت بشكل واضح على تنفيذ الالتزامات ، التعاقدية والاشهاد للعارضة انها ادت جميع الواجبات الكرائية الى غاية 2022/10/31 ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً من حيث الاختصاص النوعي الحكم بعدم اختصاص المحاكم التجارية للبت في هذه النازلة والتصريح بكون الاختصاص يرجع الى المحكمة الابتدائية بينسليمان مع احوالة الملف على انظار هذه المحكمة ، والغاء الحكم التمهيدي القاضي برفض الطلب المتعلق بالاختصاص النوعي واحتياطياً الحكم بارجاع الملف للمحكمة الابتدائية للبت فيه من جديد احتراماً لمبدأ التقاضي على درجتين واحتياطياً جدا عدم قبول الدعوى المقدمة من طرف المستأنف عليه للانعدام الصفة للانعدام الادلاء بالوثائق والحجج اللازمة واحتياطياً جدا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من اداء مبلغ 33.192.50 درهم لكون العارض سبق له اداء هذا المبلغ حسب المحضر المنجز من طرف العون القضائي عبد الله (غ.) بتاريخ 2023/01/05 بعد التصدي بالغاء ما قضى به الحكم الابتدائي من فسخ عقد الكراء وافراغ العارضة هي ومن يقوم مقامها من المخصص كصيدلية الكائن بـ [العنوان] بنسليمان و من جديد برفض الطلب للانتفاء حالة التماطل للظروف التي اتبنتها العارضة خلال عريضة الاستئناف الحالية وتحميل المستأنف عليه الصائر . أرفق المقال ب: نسخة مؤشر عليها من الحكم المستأنف مع اصل طي التبليغ واصل محضر وأصل محضر وصورة شمسية من حكم عدد 2012 ونسخة من الحكم القاضي بالاختصاص. و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 14/03/2023 التي جاء فيها أن المستأنفة ادعت على أن الاختصاص النوعي ينعقد للمحكمة الابتدائية بينسليمان و ليس المحكمة التجارية بالدار البيضاء أن المحل لموضوع النزاع هو مخصص لبيع الأجهزة الطبية و بالتالي فإن القانون الواجب التطبيق هو ظهير 16.49 حسب مقتضيات المادة الأولى منه وأن المحاكم التجارية تختص بالبت في تطبيق القانون رقم 16.49 حسب ما تقتضيه المادة 35 منه مما تكون معه المحكمة التجارية هي المختصة بالبت في هذا النزاع و ادعت المستأنفة على أن

الدعوى المقدمة من طرف العارض غير مقبولة شكلا لانعدام الصفة وعلى أن العارض لم يدلي بأي عقد كراء يربطه بالمستأنفة فإن العلاقة الكرائية هي ثابتة بين الطرفين بموجب الحكم المستدل به الصادر عن المحكمة الابتدائية ببينسليمان تحت رقم 55 بتاريخ 2021/5/5 ملف رقم 1304/20/89 و القاضي بالحكم على المدعى عليها بمراجعة السومة الكرائية من 2750 درهم إلى 3025 ابتداء من تاريخ الطلب 2020/11/10 بشأن المحل التجاري موضوع الدعوى. " وأن العارض يدلي لكم أيضا بمحاضر الإيداع السابقة " وأن المستأنفة ادعت على أنها لم تقم بأداء الواجبات الكرائية من 2020/11/01 إلى 2021/09/30 لكون أن هذه الفترة كانت تجتاح المغرب جائحة كورونا وكانت الصيدلية مغلقة باستمرار وأن المستأنفة لم تقم بإغلاق الصيدلية و لم يتوقف عملها طيلة الحجر الصحي وبالعكس فالصيدليات و بسبب الجائحة تمكنوا من تحقيق عدة أرباح وأن طيلة مدة الحجر الصحي لم يصدر أي قرار من السلطات المختصة يفرض اغلاق الصيدليات وأن العارض ورغم اصابته بشلل كلي وامراض مزمنة وحاجته الماسة لواجباته الكرائية عمل بكل الوسائل الحبية من اجل حث المستأنفة بتمكينه بالواجبات والتي تعتبر مورده الاساسي لاقتناء الادوية والمعيشة الا انها امتنعت هو ما تم من خلال عدم الاداء الواجبات الكرائية داخل الاجل القانوني الامر بنص القانون مما يعتبر معه الافراغ والفسخ العلاقة الكرائية لها موجب قانوني صحيح وهذا ما سارت عليه جميع المحاكم في مثل هاته النوازل ، ملتمسا عدم القبول شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي. و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة جواب بواسطة نائبا بجلسة 02/05/2023 التي جاء فيها من حيث الاختصاص النوعي ينبغي التأكيد ان الاختصاص النوعي للصيدليات يرجع الى القضاء المدني العادي وليس الى القضاء التجاري على اعتبار ان الصيادلة يخضعون لقانون خاص يعقل القانون العام وهو القانون رقم 17.04 بمثابة مدونة الادوية والصيدلية وبطبيعة الحال حينما نتحدث عن قانون خاص الواجب التطبيق فانه لا مجال للحديث عن تطبيق قانون 16.49 ومن حيث عدم قبول الدعوى فإن المستأنف عليه لم يثبت صفته في التقاضي وأن شهادة الملكية هي التي تفيد الصفة في كون المستأنف عليه مالكا وحيدا للعقار موضوع الدعوى أو مع شركائه الذين خولوا له الحق في مقاضاة العارضة وانه اذا كان العقار غير محفظ فينبغي لزوما على المستأنف عليه ان يثبت تملكه للعقار موضوع الدعوى بعقد شراء او تملك سواء بطريقة مباشرة او عن طريق انتقال الحق طبقا للقانون وأن الصفة من النظام العام يمكن اثارها في أي مرحلة من مراحل التقاضي ولو لاول مرة امام محكمة النقض بل ان المحكمة تثيرها من تلقاء نفسها ولو لم يثيرها الاطراف وثبت في الصفة تلقائيا من وجودها و من عدمها وأنه لا صفة للمستأنف عليه في التقدم بالدعوى الحالية وانه لا يمكن اصلاح المسطرة امام محكمة الاستئناف وبالتالي فينبغي التصريح بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة وأن الاحكام القضائية السابقة لم تكن ايدا حجة على اثبات الصفة على اعتبار انها تكون احكام سابقة كان الطرف المتمسك بها يتوفر على الصفة اثنائها ، وانه عند تقديمه لدعوى لاحقة مثل الدعوى الحالية فينبغي لزوما عليه ان يثبت انه لا زال مالكا للمحل للمحل بمقتضى شهادة التملك تثبت صفته ونسبته في التملك واحقيقته مقاضاة العارضة او بوثيقة تفيد انه لا زال مالكا للمحل وله الحق في مقاضاة العارضة بمقتضى هذه الوثيقة ان كان المحل غير محفظ وأن المحل موضوع الدعوى الحالية محفظا وبالتالي فان الصفة لا تثبت الا بمقتضى شهادة الملكية معينة وينبغي التصريح بعدم قبول الدعوى المقدمة من طرف المستأنف عليه وفي ما يتعلق باداء واجبات الكراء ويكون المحل كان مغلقا وأن ما اخفاه المستأنف عليه على انظار المحكمة وهو عالم بذلك ان العارضة كانت مضطرة في اغلاق صيدلتها لكون المستخدمة الوحيدة التي كانت تشتغل لديها اثناء جائحة كورونا المسماة جليلة (ف.) كانت مصابة بمرض كورونا من جهة ، ومن جهة اخرى فان العارضة كانت رابطة ببيتها ومسكنها المتواجد بمدينة الرباط وتخشى ان يصاب ابنائها بمرض كورونا وفضلت كسائر المغاربة عدم المغامرة بحياتها وسلامتها وسلامة ابنائها والتزمت بالتقيدات الواجب القيام بها ولم تغادر بيتها اثناء الجائحة ولم تلحق بصيدلتها التي كانت مغلقة لكون المستخدمة الوحيدة التي كانت تشتغل لديها اصيبت بجائحة كورونا وان العارضة فضلت سلامتها وسلامة ابنائها وسلامة المواطنين من الارباح التي يمكن ان يحصل عليها الصيدلي بمناسبة جائحة كورونا وأن العارضة تدلي باصل اشهاد صادر عن جهة رسمية وهي نقابة ص.ب. مؤرخة بتاريخ 2023/01/09 موقعة من طرف رئيسها الدكتور هشام (ن.) تفيد ان صيدلية ش. لصاحبها الذكثورة عواطف (خ.) كانت مغلقة ما بين 2020/03/20 الى غاية 2020/10/20 وان هذه الشهادة الرسمية تثبت واقعا حقيقيا كون صيدلية العارضة كانت مغلقة للفترة المحددة في الاشهاد ، والذي لا يمكن الطعن فيه الا بالزور من نازع في مضمونه او شكله ، وبالتالي فما ورد فيه هو الحقيقة وان العمل القضائي صار في اتجاه قضائي سليم ولا سيما محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء حينما نفت واقعة التماطل للفترة المتعلقة بجائحة كورونا عند التأخر في تسديد الواجبات الكرائية خلال فترة الاغلاق بمناسبة الجائحة المذكورة وقضت على المكثري فقط بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المكثري دون الحكم بالإفراغ لسبب القوة القاهرة المفروضة على المكثري فكان قضائها

سليما و متمشيا مع القواعد العامة للتقاضي وبالضبط الحسم التماطل المؤدي الى الافراغ لسبب التخلف عن الاداء في الفترة المذكورة وان العارضة ادت كل ما بذمتها الى حدود متم شهر ابريل 2023 وبالتالي فان ذمة العارضة خالية حاليا من اي واجبات كرائية سواء القديمة او الحالية وان سبب توقفها عن اداء الواجبات الكرائية في ابانها موضوع الدعوى الحالية كان خارج عن ارادتها لكون صيدلتها كانت مغلقة بسبب جائحة كورونا وبالتالي ينبغي الحكم وفق المقال الاستثنائي للعارضة ، ملتزمة رد كل ما جاء في مذكرة المستأنف عليه والحكم من جديد وفق المقال الاستثنائي المقدم من طرف العارضة واحتياطيا الامر باجراء بحث في النازلة قصد التدقق والتحقق من الدفوعات المتمسك بها من طرف العارضة والتي تفيد أن صيدلية العارضة كانت مغلقة لسبب جائحة كورونا وان سبب عدم اداء واجبات الكراء المتعلقة بالانذار المبلغ اليها بتاريخ 2022/10/11 في الفترة الواردة في الانذار وانها ادت جميع المبالغ الكرائية من بعد راجع لسبب جائحة كورونا. أرفقت ب: أصل الإشهاد وصورة شمسية لوصل أداء واجبات الكراء. و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 30/05/2023 التي جاء فيها أن ادعاءات المدعى عليه في مذكرته الجوابية هي نفس ادعاءاته سابقا لا جديد يذكر باستثناء ادعائها الجديد كون الصيدلية كانت مغلقة في فترة الحجز الحجر الصحي وكونها قامت بأداء الواجبات الكرائية فموضوع الاختصاص النوعي تم التطرق إليه سابقا إذ أكد العارض للمحكمة على أن المحل موضوع النزاع هو مخصص لبيع الأجهزة الطبية و بالتالي فالقانون الواجب التطبيق هو ظهير 16.49 ، هذا الأخير الذي تختص المحاكم التجارية بالبث في تطبيقه حسب المادة 35 منه و بالتالي تكون المحكمة التجارية هي المختصة أما بخصوص الصفة فالعارض أدلى للمحكمة بحكم صادر عن المحكمة الابتدائية ببني سليمان بين العارض و المدعى عليها قضى بمراجعة السومة الكرائية، وكذا دليل كافي على وجود العلاقة الكرائية بين الطرفين، كما أدلى العارض بمحاضر إيداع سابقة تفيد ذلك هذا من جهة و من جهة أخرى فالعارض يود الرد على ادعاءات المدعى عليها الجديدة كون المحل كان مغلق وكونها قامت بأداء الواجبات كالتالي أنه طيلة فترة الحجر الصحي لم يصدر أي قرار عن السلطات المختصة يلزم بإغلاق جميع الصيدليات "وحيث إنه لنفترض على أن ادعاء المدعى عليها صحيح كونها قامت بإغلاق الصيدلية نتيجة إصابة المستخدمة بفيروس كورونا رغم أن مدة الشفاء لا تتجاوز 15 يوما فما دخل العارضة في ذلك ؟ هل هذا سبب لعدم أداء الواجبات إذن وحسب ادعاء المدعى عليها فكل شخص يكتري محل تجاري و تعرض لمرض، يجب عليه اغلاق المحل و يبقى معفى من أداء الواجبات الكرائية وأن العارض لا دخل له في ذلك و لعل عدم إصدار السلطات المختصة لأي قرار بخصوص الاغلاق يبقى حجة كافية على أن المدعى عليها ملزمة بالأداء أما بخصوص ادعاء المدعى عليها على أنها قامت بأداء الواجبات، يبقى ادعاء لا أساس له من الصحة و الهدف منه هو التقاضي بسوء النية و هذا ما يتعارض مع مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية وأن المدعى عليها لم تؤدي الواجبات الكرائية داخل الأجل المنصوص عليه وأن العارض أرسل إنذارا للمدعى عليها يحثها فيه على أداء الواجبات الكرائية داخل الأجل لكنها لم تقم بذلك و بالتالي فلا وجود للأداء داخل الأجل القانوني، ملتزمة عدم القبول شكلا وموضوعا بتأييد الحكم الابتدائي. وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 30/05/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 06/06/2023 حيث أسست المستأنفة استئنافها على ما سطر أعلاه من أسباب. وحيث انه طالما ان الدفع بعدم الاختصاص النوعي لا يمكن اثارته في المرحلة الاستئنافية الا بالنسبة للاحكام الغيابية، فان المستأنفة كانت حاضرة في المرحلة الابتدائية ونازعة في صحيفة الدعوى وأيضا بلغ لها الحكم القاضي باختصاص المحكمة التجارية ولم تستأنفه داخل الاجل المحدد قانونا، وتم استدعائها بعد ادراج الملف بعد الحكم القاضي بالاختصاص بجلسة 15/09/2022 حضرها نائبها وامهل لجلسة 29/09/2022 الا انه تخلف عن الحضور رغم الامهال للجواب، مما يتعين رد ما اثارته المستأنفة من دفع بهذا الخصوص. وحيث انه خلافا لما دفعت به المستأنفة من انعدام صفة المستأنف عليه في الدعوى وعدم ادلائه بما يثبت تملكه للعقار موضوع الدعوى فانه يكفي ادلائه بما يثبت قيام العلاقة الكرائية بينهما وهي العلاقة الثابتة بمقتضى الحكم الصادر عن المحكم الابتدائية بابتن سليمان رقم 55 بتاريخ 05/05/2021 ملف رقم 89/20/1304 القاضي بمراجعة السومة الكرائية لنفس المحل التجاري موضوع هذه الدعوى ويتعين رد ما دفعت به في هذا الاطار. وحيث ان دفع المستأنفة بتأثير جائحة كوفيد 19 على أدائها مقابل الوجيبة الكرائية يبقى مردود على اعتبار ان الحجر الصحي رفع في يوليوز 2020 في حين ان المدة المطالب بها تمتد من نونبر 2020 الى شتنبر 2021 أي بعد رفع الحجر الصحي نا هيك على ان المستأنفة تمارس نشاط تجاري حتى خلال فترة الحجر لم يتم منعه "صيدلية" وادعائها اصابتها ومساعدتها بالوباء واغلاق الصيدلية خلال فترة الاصابة لا ينفي مطلقا على اعتبار ان برتكول الاستشفاء اقل بكثير من المدة التي تبث خلالها مطلقا التي تفوق احد عشر شهرا، مما يتعين رد ما اثير بهذا الخصوص. وحيث ان الثابت من خلال وثائق الملف ان المستأنفة عرضت على المستأنف عليه

الوجيبة الكرائية عن المدة 10/2021 الى 31/10/2022 حسب محضر العرض العيني وقبوله المؤرخ في 21/11/2022 ، وأيضاً عرضت على المستأنف عليه عبر ابنته خديجة (ح.) الوكيلة عنه بمقتضى وكالة مقابل الوجيبة الكرائية عن المدة من نونبر 2020 الى شتنبر 2021 وقبلتها بواسطة شيك حسب الثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الله (غ.) المؤرخ في 05/01/2023 المرفق بمقال الاستئنافي ، لكن هذا لا ينفى عليها المطل كون الأداء تم خارج الاجل المضروب لها في الإنذار حيث تم بعد صدور الحكم المطعون فيه، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف جزئياً وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء الوجيبة الكرائية عن المدة من نونبر 2020 الى شتنبر 2021 والاكراه البدني والنفاز المعجل، وتأييده في الباقي. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً : في الشكل: بقبول الاستئناف. في الموضوع : باعتباره جزئياً وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء الوجيبة الكرائية عن المدة من نونبر 2020 الى شتنبر 2021 والاكراه البدني والنفاز المعجل والحكم من جديد برفض الطلب بشأنها، وتأييده في الباقي، وجعل الصائر بالنسبة.