Le paiement des loyers commerciaux effectué après l’expiration du délai fixé dans la mise en demeure ne purge pas le défaut du preneur et justifie la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64650	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4878
Date de décision 20221103	**N° de dossier** 2021/8206/6144	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Témérité, Taxe d'édilité, Résiliation du bail, Paiement tardif, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion du preneur, Excuse légitime, État d'urgence sanitaire, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets d'un paiement des loyers effectué après l'expiration du délai fixé par une mise en demeure. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur en ne retenant pas l'état de demeure du preneur. La cour d'appel de commerce retient que si l'état d'urgence sanitaire constitue un motif légitime exonérant le preneur de son obligation de paiement pour les loyers échus durant la période de fermeture administrative, cette circonstance ne le dispense pas de régler les loyers postérieurs à cette période. Dès lors que le preneur n'a pas régularisé les loyers échus après la levée des restrictions sanitaires dans le délai qui lui était imparti par la sommation, sa demeure est établie. La cour juge que le paiement partiel ou total intervenu postérieurement à l'expiration de ce délai est inopérant pour faire échec à la demande de résiliation. En conséquence, la cour infirme le jugement, prononce la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, alloue des dommages-intérêts au bailleur et réforme à la hausse le montant dû au titre de la taxe de services communaux.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد العزيز (ع.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 01/12/2021 يستانف بموجبه الحكم عدد 3235 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/07/2021 في الملف عدد 856/8207/2021 والقاضي بأداء المدعى عليه السيد المصطفى (ص.) لفائدة المدعي السيد عبد العزيز (ع.) مبلغ 13.500 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] عين العودة عن المدة من 01/04/2021 الى متم يونيو 2021 ومبلغ 23.467,5 عن واجبات ضريبة النظافة خلال المدة من مارس 2017 الى متم يونيو 2021 الكل مع النفاذ المعجل والاجبار في الادنى، وبتحميله المصاريف بحسب المحكوم به وبرفض باقي الطلبات.

كما تقدم المصطفى (ص.) بتاريخ 2/12/2022 بمقال استئنافي يستانف بموجبه نفس الحكم اعلاه.

في الشكل:

حيث دفع عبد العزيز (ع.) بعدم قبول استئناف مصطفى (ص.) لتقديمه خارج الاجل القانوني .

وحيث انه بالرجوع الى طي التبليغ يتبين ان الطاعن مصطفى (ص.) بلغ بالحكم المستانف بتاريخ 15/10/2021 ويكون تقديم الاستئناف بتاريخ 02/11/2021 تم خارج الاجل القانوني المنصوص عليه في المادة 18 من قانون احداث المحاكم التجارية الذي هو 15 يوما من تاريخ تبليغ الحكم المستانف مما يستوجب التصريح بعدم قبول استئنافه.

وحيث ان استئناف عبد العزيز (ع.) قدم مستوفيا لكافة شروط قبوله صفة واجلا واداء فهو مقبول.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستانف عبد العزيز (ع.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 08/03/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه أنه يكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 4500,00 درهم بموجب عقد كراء مصادق عليه بتاريخ 27/03/2017. وأن هذا الأخير تقاعس عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح مارس 2020 إلى غاية متم نونبر 2020 حيث تخلذ بذمته مبلغ 40.500,00 درهم، كما أنه لم يبادر للزيادة في السومةالكرائية المتفق عليها في العقد منذ مارس 2017 إلى متم نونبر 2020 حيث تخلذ بذمته ما قدره 20.250,00 درهم. وقد وجه له إنذارا من أجل الأداء والإفراغ توصل به مستخدمه بتاريخ 10/11/2020 لكنه بقي بدون جدوى ليقوم بتوجيه إنذار آخر إليه توصل به نفس المستخدم بتاريخ 27/11/2020. وقد توصل من المدعى عليه بجواب يطلب منه منحه مهلة إضافية لأداء ما بذمته لكنه لم يف بوعده إذ سلمه واجب كراء بضعة أشهر فقط. وأضاف أن المدعى عليه تخلذت بذمته أيضا واجبات كراء المدة من فاتح أكتوبر 2020 إلى متم مارس 2021 بما مجموعه 27.000,00 درهم وواجبات ضريبة النظافة منذ مارس 2017 إلى غاية متم مارس 2021 بما مجموعه 22.050,00 درهم. لأجله، فإنه يلتمس الحكم عليه بأدائه له مبلغ 27.000,00 درهم عن واجبات الكراء ومبلغ 22.050,00 درهم عن ضريبة النظافة ومبلغ 6000,00 درهم كتعويض عن الضرر وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغه من المحل المذكور هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من عقد كراء، محضري تبليغ إنذار ونسخة من جواب.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه المقدمة بواسطة نائبه بتاريخ 13/04/2021 جاء فيها أن المدعي يتناقض في أقواله حيث يزعم صدر مقاله أنه تقاعس عن أداء الكراء منذ فاتح مارس 2020 وضمن هذا الزعم بإنذاريه المرفقين بالمقال ثم أقر بعد ذلك على أن

الواجبات الكرائية المستحقة تبتدئ فقط من أكتوبر 2020 لغاية مارس 2021. وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على التناقض الصارخ الذي شاب الطلب وبالتالي تسقط حجة المدعي. كما أن الإنذارين لا يرتبان أي أثر قانوني في الدعوى حيث كان على المدعي تصحيح إنذاره بعد توصله بمجموعة من المبالغ دون منحه تواصيل عن الأداء وهذا هو صلب الخلاف بينهما. وأضاف المدعى عليه أنه كان وفيا لالتزاماته التعاقدية وأن التقاعس الحاصل خلال المدة الأخيرة كان خارجا عن إرادته وأن محاكم المملكة أصدرت عدة أحكام قضت بعدم فسخ العلاقة الكرائية نظرا لحائجة كوفيد 19. وإثباتا منه لحسن نيته فإنه يدلي بشيك حامل لمبالغ الكراء بقيمة 27.000,00 درهم. وبخصوص واجبات ضريبة النظافة فليس بالملف ما يفيد أداءها للجهات المستحقة لاستخلاصها حتى يمكن للمدعي المطالبة بها. لذلك فهو يلتمس الإشهاد له بأداء مبلغ الكراء المطلوب والحكم برفض الطلب مع جعل صائر الدعوى على المدعي. وأرفق مذكرته بشيك بنكي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 27/04/2021 مفادها أن الأداء الواقع خارج أجل الإنذار والأداء الجزئي الواقع ولو داخل أجل الإنذار لا ينفي عن المدعى عليه التماطل. وبالتالي فإن الإنذار الموجه له من أجل الإفراغ لعدم الأداء يعتبر إنذارا صحيحا ومنتجا لآثاره. وأوضح المدعي بخصوص ضريبة النظافة أنها واقعة على عاتق المدعى عليه بمقتضى عقد الكراء مما يجعل طلب أدائها وجيها ويتعين الاستجابة له. وعليه ، يلتمس رد دفوعات المدعى عليه مع تمتيعه بما ورد في مقاله الافتتاحي.

وبناء على مذكرة المدعى عليه التعقيبية المدلى بها بواسطة نائبه بجلسة 11/05/2021 والتي عبر فيها عن حسن نيته في التقاضي وذلك بإدلائه بشيك بنكي بقيمة الواجبات الكرائية بعدما رفض المدعي توصله مباشرة. وأنه رغبة منه في تسوية ودية للقضية فقد عمد إلى تقديم طلب إلى السيد رئيس المحكمة التجارية من أجل عرض المبالغ المستحقة وتقدم بطلب رام إلى التبليغ والتنفيذ. وأرفق مذكرته بنسخة لطلب تبليغ وتنفيذ أمر ونسخة من أمر.

وبناء على مذكرة المدعى عليه المقدمة بواسطة نائبه بتاريخ 18/05/2021 والتي أرفقها بوصولات أداء وبمحضر العرض العيني لمبالغ الكراء ملتمسا الإشهاد له على ذلك وتمتيعه بما جاء في كتاباته السابقة.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع طلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية والمدلى بهما من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 22/06/2021 والتي أكد من خلالها ما سبق ومضيفا أن واجبات كرائية أخرى تخلذت بذمة المدعى عليه تتعلق بالمدة الممتدة من فاتح أبريل 2021 إلى متم يونيو 2021 وذلك بما مجموعه 13.500,00 درهم وكذا واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة بما مجموعه 1755,00 درهم، ملتمسا بذلك الحكم على المدعى عليه بأدائها له مع النفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر. وعزز مذكرته بصورة لطلب توجيه إنذار، محضر معاينة مجردة وصورة لجواب على إنذار.

و بتاريخ 27/07/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون الحكم المطعون فيه بالاستئناف لم يصادف الصواب فيما قضى برفض باقي الطلبات التي تخص التعويض عن الضرر والحكم بفسخ العلاقة الكرائية والإفراغ من المحل المكتري تحت طائل غرامة تهديدية

انه فيما يخص فسخ العلاقة الكرائية والإفراغ قضى الحكم المطعون فيه بان طلب الفسخ والإفراغ من المحل المكتري غير مبرر، على إعتبار أن المدة المضمنة بالإنذار لم تكن موضوع مطالبة قضائية حتى يتم ترتيب التماطل عن عدم الأداء بإستثناء شهري أكتوبر ونوفمبر من سنة 2020، واللذين لا يمكن أن يترتب عن عدم ادائهما المطل المخول للإفراغ، لكون المادة 8 من القانون رقم 16.49 تشترط تخلف المكري عن اداء 3 أشهر للكراء وأن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه مجانب للصواب، بحيث أن التماطل يثبت بعدم الأداء داخل الأجل المضروب في الإنذار، وان الأداء الجزئي الواقع خارج الأجل لا ينفي التماطل، وهو ما تمسك به المستانف في المرحلة الإبتدائية ولم يستطع إثبات عكسه المستانف عليه بالإدلاء بما يفيد براءة ذمته من المبالغ المطلوبة في الإنذار داخل الأجل، إلا أن الحكم

المطعون فيه لم يجب على هذا الدفع، وإعتبر أن المطل غير ثابت في النازلة وإنه طبقا للفصل 254 و255 من قانون الإلتزامات والعقود فإن المدين يكون في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ إلتزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول، وذلك بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للإلتزام أو بعد توجيه إنذار صريح بالأداء، بحيث يجب على المدين إن كان محل الإلتزام مبلغا من النقود أن يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا، وإذا رفض هذا الأخير قبضه كان له أن يبرئ ذمته بإيداعه بصندوق المحكمة، وفقا لمقتضيات الفصل 275 من نفس القانون وانه لا دليل بوثائق الملف ومذكرات الجواب على كون المستأنف عليه قد قام بالوفاء كليا أو جزئيا داخل الأجل المضروب له في الإنذار، لكون الأداء الجزئي للكراء كان بعد فوات أجل الإنذار، ولإخفاء هذه الواقعة أحجم المدعى عليه عن الإدلاء بوصولات الكراء التي تثبت أداؤه للواجبات الكرائية للأشهر المطلوبة في الإنذار بعد إنصرام أجله، بل نفي تسلمه لوصولات الأداء من العارض نهائيا، دون تبيان سبب ذلك مع العلم أنه ليس هناك أي سبب يمنع العارض من تسليم وصولات الأداء لكونه العلاقة الكرائية موثقة في عقد مكتوب ومصحح الإمضاء لدى السلطات المختصة، وبالتالي فما تمسك المستأنف عليه بكون المبالغ المطلوبة في المقال مخالفة للمبالغ المضمنة في الإنذار إلا لتضليل المحكمة عن سوء نية وإيهامها بأن ذمته بريئة من المبالغ المطلوبة في الإنذار إبان تبليغه وأنه في إطار التقاضي بحسن نية طبقا للمادة 5 من قانون المسطرة المدنية، فإن المستانف لم يطالب في

مقاله الإفتتاحي بالمبالغ المستحقة عن جميع الأشهر المضمنة في الإنذار، لكونه توصل بالمبالغ التي تخص الأشهر من مارس 2020 إلى شتنبر 2020 وسلم عنها وصولات الأداء بعد إنصرام أجل الإنذار، وذلك بعدما التزم المستأنف عليه بحضور مجموعة من الجيران باداء جميع المبالغ المتخلذة بذمته، وبعدما توصل العارض بجواب عن الإنذار بتاريخ 26/11/2020 يطلب مهلة إضافية للوفاء، بحيث اتفقا على أن يتم الأداء يوم 05/12/2020 مقابل إعداد العارض لوصولات الأداء، إلا أن المستأنف عليه اتصل به يوم 04/12/2020 مساءا من أجل الأداء، ولم يسلمه سوى مبلغ 5000 درهم مقابل وصل شهر مارس 2020 الذي تسلمه منه في حينه، و500 درهم كتسبيق لشهر أبريل2020، وذلك بحضور سعيد (ل.) كاتب محلف بمكتب المفوض القضائي ياسين (ب.) لدى المحكمة الإبتدائية بتمارة ـ كشاهد على هاته الواقعة، والذي سلم للعارض إشهاد بذلك وعبر عن إستعداده للحضور أمام المحكمة وتاكيد شهادته إذا ما إرتأت المحكمة ذلك، كما هو ثابت من الوصل والإشهاد وإنه من الثابت من وثائق الملف بأن المستانف قد وجه إنذارا للمستأنف عليه من أجل أداء الواجبات الكرائية عن الأشهر من مارس 2020 إلى نوفمبر 2020 والإفراغ، توصل به المستخدم بالمحل بتاريخ 2020/11/10، مانحا إياه أجل 15 يوما من أجل الأداء، إلا أنه لم يبادر للأداء داخل الأجل المضروب له في الإنذار وهو 26/11/2020، بحيث توصل في آخر يوم من الأجل الذي هو 26/11/2020 بجواب من المستأنف عليه يطلب منه مهلة إضافية من أجل أداء مجموع المبالغ المتخلدة بذمته، مما يعتبر إقرارا منه بموجب هذا الجواب بان ذمته عامرة بمجموع المبالغ المطلوبة في الإنذار، وإلا كان ذكر المستانف بالأداء الواقع قبل توجيه الإنذار. وانه أمام إصرار المستأنف عليه على عدم الأداء وثبوت التماطل في حقه وجه له إنذار ثان من أجل حثه على الإفراغ داخل أجل 15 يوما لعدم أداء الواجبات الكرائية التي حل أجلها، والذي توصل به يوم 27/11/2020 وإن الثابت من التاريخ المضمن بوصل الأداء لشهر مارس 2020 والإشهاد المدلى بهما في الملف بان المستأنف عليه أدى جزء من المبالغ المطلوبة في الإنذار خارج الأجل، أي بعد تاريخ 26/11/2020، وان الباقي من المبلغ المتبقي والخاص بشهري أكتوبر ونوفمبر 2020 لم يؤد إلا بتاريخ 17/05/2021، وان الثابت في النازلة بان المستأنف عليه لم يؤد واجب الكراء داخل الأجل المحدد له في الإنذار، ولم يقم بعرضه عرضا حقيقيا وإيداعه لدى المحكمة في حالة الرفض مادامت ذمة المدين لا تبرا إلا بعرض مبلغ الدين على الدائن عرضا حقيقيا ثم إيداعه في صندوق المحكمة عند الإمتناع أو وجود مانع طبقا للفصول 254 و255 و275 من قانون الإلتزامات والعقود ـ مما يبقى معه في حالة مطل تستوجب فسخ عقد الكراء والإفراغ.

و فيما يخص التعويض عن الضرر قضى الحكم المطعون فيه بالأداء وبرفض باقي الطلبات، ومن ضمنها التعويض عن الضرر للتماطل وانه بالرجوع لتعليل الحكم نجده قد أقر بأن طلب التعويض عن التماطل مبرر ويتعين الإستجابة له، و أن منطوق الحكم جاء مخالف لما هو وارد في التعليل، ومادام أن التماطل ثابت في حق المستأنف عليه بعدم أدائه لمجموع المبالغ المطلوبة في الإنذار داخل أجله، فإنه يكون من حق العارض المطالبة بالتعويض عن الضرر.

و فيما يخص أداء واجبات ضريبة النظافة قضى الحكم المطعون فيه باداء المستأنف عليه مبلغ 23467.5 درهم من قبل واجبات ضريبة

النظافة، وذلك في إطار الإستجابة للطلب في حدود ما هو مطلوب، على اعتبار أن المستأنف عليه إلتزم بأدائها في العقد لكن حيث أن المستانف التمس الحكم له بمبلغ 22050 درهم في المقال الإفتتاحي، وبمبلغ 1755 درهم في المقال الإضافي، بحيث يكون مجموع الطلب هو مبلغ 23805.00 درهم، كما هو ثابت من ملتمساته في الملف و أنه مادام أن المادة 36 من القانون رقم 47-06 المتعلق بالجبايات المحلية، تحدد سعر رسم الخدمات الجماعية في 10.5% من القيمة الإيجارية فيما يخص العقارات الواقعة بدوائر الجماعات الحضرية وان مجموع المبالغ المستحقة للمستانف عن ضريبة النظافة عن المدة من مارس 2017 إلى متم بوليوز 2021 هي 24570 درهم وأن الحكم المطعون فيه قضى له بمبلغ 23467.5 درهم، فإنه يكون الباقي هو 1102.5 درهم ويكون محقا في المطالبة بالفارق الواجب عن ضريبة النظافة وهو 1102.5 درهم، على اعتبار انه ليس طلبا جديدا لكونه مترتب عن الطلب الأصلي ويرمي إلى نفس الغاية، كما أنه يعتبر دفاعا عن الطلب الأصلي وفقا لمقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية، ملتمسا تاييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به والغائه في الشق المتعلق برفض باقي الطلبات وبعد التصدي تعديل الحكم المستانف وذلك بالحكم على المستانف عليه بادائه لفائدة العارض بمبلغ 1102.5 درهم من قبل الفارق بين المبلغ المحكوم به مبلغ المستحق عن واجبات ضريبة النظافة عن المدة من فاتح مارس 2017 الى متم يونيو 2021 وبادائه مبلغ 6000.00 درهم من قبل التعويض عن الضرر وبفسخ العلاقة الكرائية وبافراغه هو ومن يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميل المستانف عليه الصائر وتمهيديا اجراء بحث

وارفقت المقال بنسخة عادية من الحكم المستانف وصورة من وصل الاداء واصل اشهاد .

وبجلسة 09/02/2022 ادلى عبد العزيز (ع.) بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض فيها أساسا من حيث الشكل تقدم المستانف عليه السيد المصطفى (ص.) بمقاله الإستئنافي يوم 02/11/2021، كما هو ثابت من تأشيرة الصندوق على المقال الإستئنافي وأن المستأنف عليه بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 15/10/2021 موضوع ملف التبليغ والتنفيذ عدد2021/8511/1461، كما هو ثابت من طي التبليغ المرفق وإقرار المستأنف عليه في مقاله وأن أجل إستئناف الأحكام التجارية هو 15 يوما من تاريخ التبليغ، فإن الأجل الكامل يكون هو 2021/10/31 الذي صادف يوم الأحد، وبالتالي يمتد الأجل الكامل إلى يوم الإثنين الموافق ل 01/11/2021 وبالتالي يكون المقال الإستئنافي المقدم من قبل المستأنف عليه السيد المصطفى (ص.)، قد وقع خارج الأجل القانوني.وان أثار المستأنف عليه مرة أخرى أمام محكمة الإستئناف بان هناك تناقض بين وقائع المقال وملتمساته، وأن الإنذارين لا يمكن أن يرتبا أي أثر لأداء مجموعة من المبالغ المستحقة. لكن حيث أن المستأنف عليه لم يدل ببراءة ذمته من المبالغ المطلوبة في الإنذار داخل الأجل المضروب له، كما لم يقم بالأداء رغم إمهاله بناءا على جوابه الذي يلتمس من خلاله مهلة للوفاء على الإنذار المبلغ له بحيث لم يقم باداء واجب شهر مارس 2020 إلا يوم 04/12/2020 وان أثار المستأنف عليه بان واجبات ضريبة النظافة تشمل المحلين المتواجدين بالطابق السفلي، وأنه لا وجود لأي شرط بالعقد يلزمه بأدائها، وأنه لا وجود بالملف أي وثيقة تفيد أدائها وانه إلتزم باداء النظافة الخاصة بالمحل في الشروط الإضافية المضمنة في العقد، وبالتالي تبقى على عاتقه بمقتضى عقد الكراء، ومادام أن العقد شريعة المتعاقدين، فإن الدفع بعدم الإدلاء بما يفيد أدائها لايستند على أساس، مما تعتبر معه الدفوعات المثارة من قبل المستأنف عليه غير جدية، ملتمسا اساسا بعدم قبول الاستئناف لوقوعه خارج الاجل واحتياطيا رد دفوعات المستانف عليه لعد جديتها وتمتيعه بما ورد في كتاباته الحالية ومقاله الاستئنافي.

وبجلسة 09/03/2022 أدلى عبد العزيز (ع.) بواسطة دفاعه بمذكرة تاكيدية يعرض فيها أن المستأنف عليه لا زال يماطل في تنفيذ الحكم موضوع الطعن بالإستئناف رغم شموله بالنقاذ المعجل، وذلك بالرغم من توصله بالإعذار من أجل التنفيذ بتاريخ 15/10/2021 وأن التماطل في الأداء هو عادة دأب عليها المستأنف عليه، بحيث أنه لا يقوم بالأداء إلا بعد إنذاره، كما هو ثابت من طلب توجيه إنذار ومحضر المعاينة والاستجواب وجوابه عن الإنذار المدلى بها في المرحلة الإبتدائية وأنه لم يدل ببراءة ذمته من المبالغ المطلوبة في الإنذار داخل الأجل المضروب له، كما لم يقم بأداء واجب شهر مارس 2020 إلا يوم 04/12/2020، كما لم يقم بأداء باقي الأشهر المطلوبة في الإنذار إلا في تواريخ لاحقة، مما دفع العارض إلى مقاضاته لعدم وفائه بإلتزامه وإمهاله مدة كافية بعد إنصرام أجل الإنذار وأن المستأنف عليه لا زال يماطل في أداء الواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة عن المدة موضوع هذه الدعوى إلى تاريخ يومه، بالرغم من إنذاره من أجل ذلك بتاريخ 16/02/2020 وإنصرام الأجل المضروب له في الإنذار، كما هو ثابت من محضر تبليغ الإنذاره، ملتمسا الحكم وفق

ملتمساته السابقة .

وبتاريخ 06/04/2022 صدر قرار تمهيدي عدد 275 قضى باجراء بحث بواسطة المستشارة المقررة.

وبجلسة 14/07/2022 ادلى المستانف بواسطة دفاعه بمستنتجات بعد البحث يعرض من خلالها انه اسس طعنه بالإستئناف على كون الأداء والأداء الجزئي الواقع خارج الأجل لا ينفي التماطل، وأن المستأنف عليه لم يدل ببراءة ذمته من المبالغ المطلوبة في الإنذار عن المدة من مارس 2020 إلى نوفمبر 2020 داخل الأجل المضروب له في الإنذار، بحيث أنه لم يقم بأداء واجب شهر مارس 2020 إلا يوم 05/12/2020 وبأداء باقي الأشهر المطلوبة في الإنذار إلا في تواريخ لاحقة، وبعد ذلك إمتنع عن الأداء بعدما بقيت في ذمته الواجبات الشهرية لشهري أكتوبر ونوفمبر 2020 المطلوبة في الإنذار، بحيث لم يؤدها إلا بتاريخ 17/05/2021 عن طريق إيداعها بصندوق المحكمة، وقد أقر المستأنف عليه عند الإستماع إليه بجلسة البحث بأنه لم يتمكن من الأداء داخل اجل الإنذار بعد إغلاق المحلات بسبب الحجر الصحي، وأنه اتفق مع العارض على أداء مبلغ 5000 درهم كل أسبوع يوم الخميس، وأنه كان يسلمه وصولات ويضمنها عبارة خارج الأجل المحدد للأداء، وأنه أدى الباقي عن طريق إيداعه بصندوق المحكمة، وأن إقراره بكون أداء المبالغ الكرائية المطلوبة في الإنذار كان بعد إنصرام أجل الإنذار، يعزز ما تمسك به العارض ضمن أسباب إستئنافه، وبالتالي يكون التماطل ثابت في حقه، ملتمسا عدم قبول استئناف المصطفى (ص.) لوقوعه خارج الاجل ورد دفوعات المستانف عليه لعدم جديتها وتمتيعه بما ورد في كتاباته الحالية ومقاله الاستئنافي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/10/2022 تخلف نائب الطرف المستانف عليه رغم الاعلام، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 27/10/2022 وتم تمديدها لجلسة 03/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

حيث تمسك الطاعن بمجانبة الحكم المستانف للصواب لما قضى برفض طلب الافراغ بعلة ان المدة المضمنة بالانذارين لم تكن محل مطالبة قضائية والحال انه لم يطالب بالمدة المضمنة بالانذار لكون المكتري قام بادائها ولكن خارج الاجل المضروب له في الانذار .

وحيث انه ومن اجل تحقيق الدعوى امرت المحكمة باجراء بحث حضر خلاله الطرفان ونائبيهما بحيث صرح المكتري بكونه توقف عن اداء واجبات الكراء منذ مارس 2020 وبعد توصله بالانذار ادى شهر مارس 2020 بتاريخ 5/12/2020 ثم ادى باقي الشهور كل اسبوع وانه بقي بذمته شهر اكتوبر ونونبر 2020.

وحيث ثبت للمحكمة من خلال وثائق الملف وما راج امامها بجلسة البحث ان المستانف عليه توصل بانذار من اجل اداء واجبات كراء المدة من مارس 2020 الى نونبر 2020 داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصله بالانذار والذي توصل به بتاريخ 10/11/2020 الا انه لم يؤدي واجبات شهر مارس 2020 الا بتاريخ 5/12/2020 اي خارج الاجل المضروب له في الانذار وباقي الشهور الى حدود اكتوبر 2020 اداها بعد هذا التاريخ .

وحيث انه ولئن كان عدم اداء واجبات الكراء داخل اجل الوفاء في ظل حالة الطوارئ الصحية وما صاحبها من اغلاق خلال المدة الممتدة من 23 مارس 2020 الى 27 يوليوز 2020 ينفي المطل عن المدين باعتبار ان عدم الاداء يدخل في اطار العذر المقبول المنصوص عليه في الفصل 264 من ق ل ع فان المكتري لم يؤدي واجبات كراء المدة اللاحقة بعد الاغلاق الممتدة من غشت الى نونبر 2020 داخل الاجل المضروب له في الانذار مما يجعل التماطل ثابت في حقه وان الحكم المستانف لم يصادف الصواب لما قضى برفض طلب الافراغ ويتعين الغاؤه في هذا الشق والحكم من جديد بالافراغ.

وحيث ان المستانف عليه لم يبادر الى اداء ما بذمته من واجبات كراء رغم توصله بالانذار مما يجعل التماطل ثابت في حقه ويجعل

بالتالي المستانف محق في تعويض عنه تحدده المحكمة بما لها من سلطة تقديرية في مبلغ 3000 درهم .

وحيث انه وبخصوص واجبات النظافة فان المجموع المترتب بذمة المستانف عليه هو 24570 درهم على اعتبار ان المدة المطلوبة هي من مارس 2017 الى يونيو 2021 بحسب 10.5% اي 4500 درهم، ويتعين بالتالي تعديل المبلغ المحكوم به في هذه الحدود.

وحيث يتعين تحميل المستانف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و وحضوريا

في الشكل : قبول استئناف عبد العزيز (ع.) وعدم قبول استئناف المصطفى (ص.) وتحميله الصائر

وفي الموضوع: بالغاء الحكم المستانف فيما قضى به من رفض لطلب فسخ العلاقة الكرائية والافراغ ومن تعويض عن التماطل والحكم من جديد باداء المستانف عليه المصطفى (ص.) لفائدة المستانف عبد العزيز (ع.) تعويضا عن التماطل قدره 3000 درهم والحكم بفسخ العلاقة الكرائية وافراغه ومن يقوم مقامه من المحل المحادي لباب المنزل والمستخرج من الدكان رقم [العنوان] عين عودة وتاييده في الباقي مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به عن واجبات النظافة الى 24570.00 درهم وتحميل المستانف عليه الصائر.