

Le paiement partiel des loyers commerciaux équivaut à un défaut de paiement justifiant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57789	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5020
Date de décision 20241022	N° de dossier 2024/8219/1743	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Paiement partiel, Obligations du preneur, Mise en demeure, Force majeure, Expulsion, Expertise comptable, Demande additionnelle, Défaut de paiement des loyers, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine les effets d'un paiement partiel de l'arriéré locatif. Le tribunal de commerce avait validé le congé et condamné le preneur au paiement d'un arriéré.

L'appelant soutenait que les paiements partiels effectués en exécution d'un accord verbal devaient faire échec à la résiliation. La cour, s'appuyant sur une expertise judiciaire ordonnée en cours d'instance, constate que le preneur n'a effectué que des paiements partiels pour la période visée par la mise en demeure.

Elle retient que le paiement partiel s'analyse en un défaut de paiement et ne saurait faire obstacle à la résiliation du bail. Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Le jugement est par conséquent confirmé quant à la résiliation et à l'expulsion, et réformé par l'ajout de la condamnation au titre des loyers postérieurs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ق.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 28/02/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 33 بتاريخ 03/01/2024 في الملف عدد 9786/8219/2023 و القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليها المتبقي من واجبات الكراء بخصوص المدة من 01/03/2020 لغاية 31/12/2020 و شهور فبراير ، ابريل ، ماي و غشت من سنة 2021 ، بمبلغ 21.500 درهم ، مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 02/08/2023 و إفراغه و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بحديقة أم الربيع 2 مجموعة 7 المدخل 3 الرقم 1 الحي الحسني الدار البيضاء ، مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و تحميل المدعى عليه الصائر و رفض الباقي .

وحيث تقدمت المستأنف عليها بواسطة دفاعه بمقال الاضافي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 07/10/2024 تلتمس من خلاله الحكم على محمد (ق.) بأدائه مبلغ 28.500 درهم، الذي يمثل الواجبات الكرائية عن الفترة اللاحقة عن المدة المحددة في الإنذار إضافة إلى مبلغ 500 درهم المحددة بموجب الخبرة عن سنة 2022. مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب إلى غاية تاريخ التنفيذ. و تحميل محمد (ق.) الصائر.

في الشكل :

حيث سبق البت في الاستئناف بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 30/04/2024 تحت عدد 259.

وحيث قدم المقال الاضافي وفق الشكل المتطلب قانونا صفة واهلية ومصالحة واداء مما يتعين معه قبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن عزيزة (أ.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه تعرض فيه ان المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 1.750,00 درهم غير ان هذا الأخير توقف عن أداء الواجبات الكرائية بما مجموعه 24.500,00 درهم عن المدة المستحقة من 31/03/2020 الى غاية 31/12/2020 إضافة لوجيبة اشهر فبراير ، ابريل، ماي و غشت 2021، مما حدا بها الى توجيه انذار اليه بالأداء والإفراغ توصل به بتاريخ 02/08/2023 ، بقي دون جدوى رغم مرور الأجل الممنوح له به، لذلك تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ إلى المدعى عليه 02/08/2023 و الحكم بادائه لفائدتها مبلغ 24.500,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 31/03/2020 لغاية 31/12/2020 مع وجيبة أشهر فبراير ، ابريل ، ماي ، غشت 2021 ، و الحكم بإفراغه من الشقة الكائنة بحديقة أم الربيع 2 مجموعة 7 المدخل 3 الرقم 1 الحي الحسني الدار البيضاء، هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير إبتداء من تاريخ الإمتناع عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر. وعززت المقال بشهادة ملكية، انذار مع محضر تبليغه و عقد كراء.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 06/12/2023 جاء فيها انه لم يسبق له أن تخلف عن أداء الوجيبة الكرائية منذ برام عقد الكراء مع المدعية الى الان، و انه كان و لازال يؤدي مبلغ الوجيبة الكرائية للمدعية بإيداعها في حسابها الجاري بالمؤسسة

البنكية ب.ش.، و ان مصادفة ظروف حالة الطوارئ الصحية منذ تاريخ 16-03-2020 إلى غاية 10-06-2020 حيث رفعت هاته الحالة مع إبقاء التدابير الاحترازية في بعض المهن والتي غلت يده عن أداء الوجيبة الكرائية في الموعد مما يثبت أن ظروف حالة الطوارئ الصحية كقوة قاهرة حالت دون إنجازها الأشغال المتفق عليها في التاريخ المحدد في العقد، و انه بعد انفراج الأمور و عودة الحياة إلى طبيعتها تم الإتفاق الشفهي بينه و المدعية على تسديد مبالغ الوجيبة الكرائية على أقساط تدفع جزئيا بمبلغ إضافي على الوجيبة الأصلية في حدود 250,00 درهم. تفضلوا بالرجوع إلى توا صيل الإيداع للشهور الأخيرة فيكون مبلغ الوجيبة هو: 1.750,00 درهم إضافة الى مبلغ 250,00 درهم كوجيبة إضافية لتصفية المتأخرات فيكون المجموع هو 2.000,00 درهم، و انه احترام الإتفاق الشفهي المبرم بين الطرفين و اصبح يودع مبلغ 2.000,00 درهم شهريا في حساب المدعية، و أن المدعية راسلته بمقتضى إنذار بالأداء و الإفراغ متوصل به بتاريخ 06-07-2023 تطالبه فيه بأداء مبلغ 24.500,00 درهم عن 14 شهر من تاريخ 30-04-2022 إلى غاية 30-06-2023، و انه بمجرد توصله بالإنذار بادر إلى جواب المدعية بمقتضى رسالة جواب مرفقة بأربعة عشر توصيلا للإيداع يثبت توصل المدعية بالوجيبة الكرائية عن المدة المطالب بها و ان المدعية راسلته من جديد برسالة متوصل بها بتاريخ 02-08-2023 تؤكد أن الوجيبة الكرائية المتفق عليها هي 1.750,00 درهم و تطالب بالوجيبة الكرائية لمدة السابقة التي وقع الإتفاق بشأنها بإيداع مبلغ إضافي قدره 250,00 درهم و هي الممتدة من 31-03-2020 إلى غاية 31/08/2021، و ان المدعية سبق لها أن تسلمت بمقتضى التواصل السابقة من تاريخ 13-01-2021 إلى حدود الآن مبلغ 8.750,00 درهم و انه وفقا للإتفاق المبرم بين الطرفين يكون قد أوفى بجميع التزاماته ولا يزال يوفي بإضافة مبلغ 250,00 درهم شهريا في كل وجيبة كرائية، و انه طالب و لازال يطالب المدعية من أجل الإدلاء بكشف حساب المدعية البنكيين أجل تحديد المبلغ الحقيقي و المتبقي في ذمته وفقا للإتفاق المبرم بين الطرفين، لذلك يلتمس أساسا برد جميع ادعاءات المدعية و الحكم بالتالي برفض الطلب و احتياطا الأمر تمهيدا بإجراء بحث في النازلة قصد الإستماع إلى الأطراف والتأكد من واقعة الأداء مع الإدلاء بكشف حساب المدعية مع حفظ حقه في التعقيب على البحث و معطياته. و ارفق المذكرة برسالتي انذار، تواصيل إيداع بحساب بنكي و رسالة جواب.

و بناء على ادلاء نائبة المدعية بمذكرة تعقيب بجلسة 26/12/2023 جاء فيها ان المكتري تم تبليغه بالإنذار بتاريخ 02/08/2023 دون أداء واجبات الكراء داخل أجل 15 يوما المحدد في الإنذار، لذلك فإن حالة المطل ثابتة في حقه و يكون طلبها الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ مطابقا للقانون ولمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 المتعلق بالكراء التجاري و ان التحجج بظروف جائحة كورونا لا أساس له ولا أثر له على صحة الإنذار و على ثبوت حالة التماطل المبرر للافراغ و ان طلب اجراء بحث ما هو الى مجرد محاولة لإطالة امد النزاع، لذلك تلتمس رد مزاعم المدعى عليه و الحكم وفق ملتمساتها.

وبعد مناقشة القضية صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه محمد (ق.). كما تقدم المستأنف عليه بطلب إضافي.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به ولم يعلل قضائه بما يكفي، ذلك أنه فيما يخص مبلغ الوجيبة الكرائية، فإن قاضي الدرجة الأولى لم يعلل حكمه بأدائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 21.500,00 درهم كوجيبة كرائية من فاتح مارس 2020 إلى غاية 31/12/2020. وإن كان سرد في وقائع الدعوى أن المستأنف سبق له أن أدى في إطار الإتفاق الشفهي بينه و بين المستأنف عليها على زيادة مبلغ 250,00 درهم شهريا قصد استيفاء مجموع المبالغ غير المؤداة عن المدة التي كانت فيها الوضعية الإجتماعية مغلقة بسبب جائحة كورونا. وأن مصادفة ظروف حالة الطوارئ الصحية منذ 16-03-2020 إلى غاية 10/06/2020 حيث رفعت هذه الحالة مع إبقاء التدابير الاحترازية في بعض المهن و التي غلت يده عن أداء السومة الكرائية. وأنه بعد افراج الوضعية الصحية و عودة الحياة إلى طبيعتها تم الإتفاق الشفهي بينه و بين المستأنف عليها على تسديد مبالغ السومة الكرائية على أقساط تدفع جزئيا بمبلغ إضافي على السومة الأصلية في حدود 250,00 درهم. وأنه احترام الإتفاق المبرم بين الطرفين و أضحي يودع مبلغ 2.000,00 درهم شهريا في حساب المستأنف عليها. وبالتالي فإنه يتوجب خصم المبالغ المودعة زيادة من المبلغ المحكوم به في الحكم المستأنف، إذ أن المستأنف عليها سبق لها أن توصلت بمقتضى التواصل السابقة من تاريخ 13/01/2021 إلى حدود الآن مبلغ يساوي 8.750,00 درهم. وأنه يتوجب خصم المبلغ المتوصل به و المودع بالحساب البنكي للمستأنف عليها حسب ما هو متفق عليه في حدود مبلغ 12.750,00

وفيما يخص واقعة الإفراج، فإن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به من إفراج المستأنف من المحل المكترى لعدم أداء الوجيبة الكرائية. وأن واقع الحال يشير إلى أن المستأنف راسل المستأنف عليها بتاريخ 18/07/2023 بواسطة دفاعه جوابا على رسالة الإنذار الموجهة إليه بتاريخ 06-07-2023. وأن المستأنف عليها مازالت تطالب بسومة كرائية محددة في مبلغ 1.750,00 درهم في حين أنها تتوصل في حسابها البنكي بمبلغ 2,000,00 درهم حسب التواصيل المدلى بها في المرحلة الابتدائية. وأن واقعة الإفراج غير ثابتة بحكم أن المستأنف كان و لازال يؤدي السومة الكرائية المتفق عليها في وقتها دون تأخير. وأنه طالب و لازال يطالب المستأنف عليها من أجل الإدلاء بكشف الحساب الذي يودع فيه مبلغ السومة الكرائية شهريا لإثبات واقعة الأداء. والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم بعد خصم المبالغ المودعة بحساب المستأنف عليها البنكي بتحديد مبلغ السومة المتبقي في مبلغ 12.750,00 درهم و رفض الطلب بخصوص الإفراج لعدم ارتكازه على أساس. واحتياطيا الأمر بإجراء بحث في النازلة وحفظ حقه في التعقيب عليه و تحمिल المستأنف عليها الصائر. و ارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف و غلاف التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 23/04/2024 جاء فيها ان الاستئناف مختل شكلا ذلك لئن كان المقال الاستئنافي أشار الى الحكم ورقم الملف، فإنه لم يحدد المحكمة التجارية الصادر عنها، هل هي المحكمة التجارية بالدار البيضاء ام المحكمة التجارية بالرباط. وأن عدم تحديد المحكمة الصادر عنها الحكم المستأنف ، يجعل المقال الاستئنافي ناقصا من البيانات الإلزامية المنصوص عليها قانونا مما يكون معه الاستئناف مختل شكلا ويكون مآله عدم القبول.

ومن حيث الموضوع: فإنه بخصوص الوجيبة الكرائية: فإن المستأنف زعم أن هناك إتفاقا بينه وبين المستأنف عليها بخصوص الوجيبة الكرائية. وأن هذا الاتفاق هو من نسج خيال المستأنف، وأنه لم يثبت ذلك بمقبول. وأن الأدعاءات المتحدث عنها كذلك لم يثبتها بمقبول. وأن مثل هذه المزاعم تحتاج إلى إثبات طبقا للقانون، وأنه تم تبليغه بالإنذار من أجل أداء واجبات الكراء بتاريخ 02/08/2023، لكنه لم يستجب له داخل الأجل المضروب له ولم يقم بأداء الواجبات الكرائية المتخلذة في ذمته. وأنه لما ذكر، فإن الحكم الابتدائي صادف الصواب لما قضى للمستأنف عليها بواجبات الكراء. وأن ما جاء في الاستئناف عديم الأساس.

وبخصوص الإفراج، فقد نعى المستأنف على الحكم مجانيته للصواب لما قضى بإفراغه من العين المكترة. وأن المستأنف يتناقض مع نفسه، ذلك أنه يقر بواسطة مقاله الاستئنافي أن هناك واجبات كرائية لازالت متخلذة بذمته، وفي نفس الوقت يزعم أن الحكم بالإفراج غير مؤسس. وأنه غاب عنه أن حالة المطل تكون ثابتة متى تأخر المدين عن الأداء ولو جزئيا، وأن طلب إجراء بحث غير مؤسس ومجرد محاولة لإطالة أمد النزاع. وأن التحجج بظروف جائحة كورونا لا أساس له مادام عقد الكراء بقي مستمرا بين الطرفين ومنتجا لأثاره القانونية. ولذلك فإن الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب وما جاء في الاستئناف عديم الأساس. والتمست لاجل ما ذكر التصريح بعدم قبول الاستئناف. ومن حيث الموضوع التصريح برفضه و تحمिल رافعه الصائر.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 23/04/2024 حضرها الاستاذ ابو حزيم عن المستأنف وحضرت الاستاذة الهنتاتي عن الاستاذ الادريسي عن المستأنف عليها، وادلت بمذكرة جوابية وحاز الاستاذ ابو حزيم نسخة منها والتمس أجلا، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 30/04/2024.

فصدر القرار التمهيدي تحت عدد 259 والقاضي بإجراء خبرة حسابية أسندت مهمة القيام بها للخبير المختار الربيعي الذي وضع تقريرا بكتابة الضبط خلص فيه إلى تحديد المديونية المتبقية بخصوص المدة المحددة في الانذار في مبلغ 21.500,00 درهم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 08/10/2024 جاء فيها . من حيث المديونية : سبق للمستأنف و أن أكد أن المديونية غير قائمة بتاتا مادام هناك اتفاق شفهي بينه وبين المستأنف عليها بزيادة مبلغ محدد في 250,00 درهم كل شهر على الوجيبة الكرائية المحددة في مبلغ 1.75000 درهم حتى سداد الخصاص الناتج عن فترة الجائحة كورونا. وأنه لازال يؤكد على وجود اتفاق شفهي تؤكد القرائن البيئية و هي الزيادة المحددة في المبلغ المذكور. وأنه يلتمس إجراء بحث في النازلة للوقوف على

ظروف وحيثيات الإتفاق الشفهي.

و من حيث الخبرة : إن السيد الخبير لم يكن صائبا في حيثيات تقرير الخبرة الحسابية التي أنجزها وذلك على اعتبار أن مجموعة من الوقائع التي كانت ستستوقف كل فاحص للأمر و يطرح تساؤل على من يهمله الأمر. وأنه كيف يعقل أن تكون الوجيبة الكرائية محددة في 1.750,00 درهم حسب ما هو مدون في تقرير الخبرة، إذ يقول أن العقد الرابط بين الطرفين و هو الأخير مؤرخ في 18/06/2017 صلاحيته من 01/07/2017 إلى تاريخ 30/06/2020. وأن نفس الخبير يحدد كون المستأنف أودع للمستأنف عليها مبالغ شهرية محددة في مبلغ 2,000,00 درهم ابتداء من الفاتح من يناير 2021. وأن نفس الخبير لاحظ أن هناك زيادة ناتجة حسب قوله عن اتمام مستحقات إضافية و لم يحدد ما هي تلك المستحقات الإضافية و لم يسأل المستأنف عليها لم أخذت تلك المبالغ الزائدة مادام أنها كانت تطالب بمبالغ سابقة. وأن السيد الخبير خائنه تجربته للجواب عن تلك الأسئلة و تبقي المحكمة في إطار الفصل النهائي بين الطرفين الجوابي عن تلك الأسئلة حتى ينصرف الحكم أو القرار إلى ما هو عدل للطرفين. والتمس لاجل ما ذكر الأمر تمهيدا بإجراء بحث في النازلة.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة مع المقال الاضافي المؤدى عنه والمدلى به من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاها بجلسة 08/10/2024 جاء فيها انه بخصوص المستنتجات بعد الخبرة: إن الخبير خلص إلى أن الواجبات الكرائية غير مؤداة من طرف المكترى في ما مجموعه 21.500,00 درهم، وهو هو المبلغ الذي قضى به الحكم المستأنف والذي يبقى مصادفا للصواب. وأن الخبرة المنجزة قطعت الشك باليقين واثبت تماطل المستأنف المكترى. وبذلك فإن الحكم المستأنف لما قضى بإفراغه من العين المكتراة فقد صادف الصواب وما جاء في الاستئناف عديم الأساس.

و بخصوص المقال الإضافي: إن الحكم المستأنف قضى بأداء محمد (ق.) لفائدة المستأنف عليها مبلغ 21.500.00 درهم عن المدة المحددة في الإنذار وهو المبلغ الذي خلصت إليه الخيرة المنجزة من طرف الخبير المختار الربيعي. وأن الإنذار بلغ للمكترى بتاريخ 02/08/2023. وأنها تبقى محقة في طلب أداء واجبات الكراء عن المدة اللاحقة عن الإنذار مقتصلة كالتالي: عن سنة 2023 ستة أشهر من 01/07/2023 إلى 31/12/2023، وعن سنة 2024 عشرة أشهر من 01/01/2024 إلى 31/10/2024، وعن سنة 2022 مبلغ 500 درهم (محددة من طرف الخبرة المنجزة). أي ما مجموعه 28,500,00 درهم. لهذا فإنها تبقى محقة في تقديم مقالها الإضافي هذا كما تبقى محقة كذلك في طلب الفوائد القانونية. والتمست لذلك رد الاستئناف وتحميل رافعه الصائر. و بخصوص المقال الإضافي الحكم على محمد (ق.) بأدائه للمستأنف عليها مبلغ 28.500 درهم، الذي يمثل الواجبات الكرائية عن الفترة اللاحقة عن المدة المحددة في الإنذار إضافة إلى مبلغ 500 درهم المحددة بموجب الخبرة عن سنة 2022. مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب إلى غاية تاريخ التنفيذ. وتحميل محمد (ق.) الصائر.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 08/10/2024 الفى بالملف بمستنتجات بعد الخبرة مقرونة بمقال اضافي لـ/ الادريسي مسنيد عن المستأنف عليها و حضر ذ/ ابو حزييم عن المستأنف وادلى بمذكرة بعد الخبرة وتسلم نسخة من مذكرة ذ/ الادريسي و التمس مهلة، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/10/2024.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي:

حيث عاب المستأنف أصليا محمد (ق.) على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب من عدة جوانب تم تسطيرها بأسباب الاستئناف المفصلة أعلاه.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فإن اثابت من وثائق الملف أن الطاعن وإن كان قد أدى واجبات الكراء المتعلقة بالشهور التالية: أبريل من سنة 2020 ويناير ومارس ويونيو وغطت وشتنبر ونونبر مرتين ودجنبر من سنة 2021 وفبراير ومارس وأبريل وماي مرتين من سنة 2022 فقد اتضح انه لم يؤد جميع المدد المشار إليها في الإنذار فهو أدى منها فقط شهر ابريل 2020 بقيمة 1000 درهم وشهر

غشت من سنة 2021 بمبلغ 2000 درهم الأمر الذي يجعل الأداء قد تم جزئيا والمعلوم قانونا أن الأداء الجزئي ينزل منزلة انعدام الأداء. فالمدة المطلوبة بنص الإنذار تساوي 24500 درهم (حاصل 14 شهرا × 1750 درهم) وبانقاص مبلغ 3000 درهم المؤداة (شهر ابريل 2020 وغشت 2021 يصبح الدين محمدا في (21500 درهم) وهو ما خلص اليه الخبير المعين في نازلة الحال السيد المختار ربيعي مما يكون معه الدفع المثار من طرف الطاعن بخصوص كون الدين منحصر فقط في مبلغ (12750 درهم) غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بتعقب أقوال الخصوم ومستنداتهم وجميع حججهم وحسبما أن تقييم قضاءها على ما يصلح من الأدلة المنتجة في الدعوى والكفيلة بتبرير قضاءها مما يكون معه طلب إجراء بحث غير وجيه ويتعين رده.

وحيث إن المحكمة أمرت تمهيديا بإجراء خبرة عهد بها للخبير المختار ويتعين الذي بعد اطلاعه على دفوعات ووثائق الطرفين خلص إلى أن الدين المترتب بذمة المستأنف محدد في 21500 درهم وهو نفس المبلغ الذي سطر بالحكم المستأنف كواجبات كرائية مترتبة بذمة الطاعن مما تكون معه الدفع المثار بخصوص انعدام الدين غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث تكون الاسباب المتمسك بها من طرف الطاعن غير مبنية على اساس مما يتعين معه تأييد الحكم المطعون فيه ورد الاستئناف الأصلي لعدم وجاهته.

وحيث ترتب على ما آل اليه الطعن إبقاء الصائر على عاتق المستأنف.

في المقال الاضافي:

حيث إن أداء الكراء يعد أهم الالتزامات الواقعة على عاتق المكترى نظر انتفاعه بالعين المكتراة وما دام الملف خال مما يثبت أداء المستأنف أصليا لما ترتب بذمته عنا لمدة من يوليوز 2023 إلى متم اكتوبر 2024 فإن الطلب الاضافي بخصوصها يكون جديرا بالاعتبار ويتعين الاستجابة له كالتالي: 1750 درهم × 16 شهر = 28000 درهم مما يجب اعتبار الطلب الاضافي والحكم على المستأنف أصليا بادائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 28000 درهم.

وحيث خلافا لما تمسكت به المستأنف عليها في طلب مبلغ 500 درهم المحدد بموجب الخبرة المأمور بها فإن السيد الخبير إنما أشار إلى أن المبلغ يخص تأخير في الأداء وليس انعدام أداء المبلغ المذكور مما يكون معه طلب استخلاص المبلغ المحدد في 500 درهم غير مبني على اساس ويتعين رده.

وحيث إن الفوائد القانونية تعد جزاء عن التأخير في الأداء وهي بمثابة تعويض عن المطل مما يجدر معه احتسابها من تاريخ الأداء الفعلي إلى تاريخ التنفيذ.

وحيث بالنظر لما خلص إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنف أصليا الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البت في الاستئناف بالقبول وبقبول المقال الاضافي

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

في المقال الاضافي: بأداء المستأنف محمد (ق.) لفائدة المستأنف عليها مبلغ 28000 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من يوليوز 2023 الى متم اكتوبر 2024 مع تحميله الصائر ورد باقي الطلبات.