

Le preneur ne peut se prévaloir de difficultés d'exploitation pour se soustraire à son obligation de paiement des loyers et échapper à la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60839	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2790
Date de décision 20230425	N° de dossier 2022/8206/5798	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Résiliation du bail, Obligation du preneur, Notification à un préposé, Non-paiement des loyers, Eviction, Difficultés d'exploitation, Demande additionnelle en appel, 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, le tribunal de commerce avait fait droit aux demandes du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés et en ordonnant son éviction. L'appelant soulevait principalement l'irrégularité de la sommation de payer, faute de lui avoir été notifiée personnellement, ainsi que l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance d'un local conforme à sa destination. La cour d'appel de commerce écarte ces moyens en retenant que la notification de la sommation à un préposé du preneur sur les lieux loués constitue une remise valable produisant tous ses effets juridiques, sans qu'une notification personnelle soit requise. Elle juge en outre que l'inexploitation alléguée du fonds de commerce, à la supposer établie, ne constitue pas une cause légitime de suspension du paiement des loyers. La cour valide également le raisonnement du premier juge quant à l'erreur matérielle sur le nom du preneur, estimant que les autres éléments de la sommation levaient toute ambiguïté sur l'identité du destinataire. Faisant 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 et la condamnation étendue aux loyers échus en appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة سميرة (أ.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 26/09/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 1979 بتاريخ 01/06/2022 في الملف عدد 3361/8207/2021 و القاضي في منطوقه :

في الطلبات الأصلي والإضافي والإصلاحي والمضاد :

في الشكل : بقبولها

في الموضوع : بالحكم على المدعى عليها السيدة سميرة (أ.) بأدائها لفائدة المدعي السيد الحاج محمد (ب.) مبلغ 255.750 درهم شاملة لضريبة النظافة عن المدة من 01/09/2019 الى غاية 31/03/2022 مع النفاذ المعجل والحكم بتعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم و بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليها قانونا، وبإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] والمستخرج من العمارة موضوع الرسم العقاري عدد 34547/78 الملك المسمى 'ب. 11-2' ، و بتحميلها الصائر برفض الباقي.

وحيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و حيث إن الطلب الإضافي قدم بدوره من ذي صفة و مصلحة ومؤداة عنه الرسوم القضائية فيكون تبعا لذلك مقبول شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد الحاج محمد (ب.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 14/10/2021 يعرض فيه أن المدعى عليها تستغل متجرا مجهزا مسبقا من طرف هذا الأخير كمحل للحلاقة و الكائن بالطابق السفلي لتجزئة (ب.) عمارة رقم 11 و المستخرج من العمارة كجزء مفرز بمساحة قدرها 14 متر مربع موضوع الرسم العقاري عدد 34547/78 الملك المسمى 'ب. 11-2' و أنه بموجب عقد تم بينهما و على احترام شروطه و بنوده بمكتب الموثقة و أم طبيعة هذا الاستغلال وردت حصرا في العقد لحلاقة الرجال و النساء و التخصصات الأخرى، لصيقة غير منصوص عليها، و ذلك بسومة قدرها 7500 درهم، الى جانب أداء الشيك بمبلغ 20.000 درهم، لكل طرئ مخالف لبنود العقد، أو هلاك التجهيزات المنشأة مسبقا من طرف العارض، و أن المدعى عليها منذ تاريخ إبرام العقد لم يحمى بأداء الواجبات الكرائية رغم التوصل بإنذار، و التمس الحكم عليها بأداء مبلغ 197.250 درهم شاملة لضريبة النظافة بعد خصم مبلغ 9.000 درهم كتسبيق، مع النفاذ المعجل و الحكم بتعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم و بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأقصى المنصوص عليها قانونا، و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم، و الصائر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 08/12/2021 و التي ارفقها بأصل شهادة الملكية و نسخة من عقد كراء و صل مرجوع الإنذار سبق قضائي و نسخة مكشوفة من انذار و نسخة بمثابة اصل من محضر تبليغ انذار و نسخة من انذار و التمس الحكم وفق الطلب.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 08/12/2021 و التي جاء فيها أن الدعوى خالية من اية وثيقة ثبت الصفة، و تعزز الادعاء و بالتالي فإن مقال الدعوى جاء مخالف لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق م م، و التمس الحكم بعدم قبول الدعوى، و بحفظ حقها في مناقشة الموضوع في حالة ادلاء المدعي بما يثبت الصفة باقي الوثائق اللازمة لقيام الدعوى.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بتاريخ 12/01/2022 و الرامي الى الحكم بإخراج الملف من المداولة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 12/01/2022 و التي جاء فيها انه بالاطلاع على المقال الافتتاحي للدعوى، لانها وجهت لغير ذي صفة في الدعوى طالما أن الإسم الصحيح للمدعى عليها هو (أ.) و ليس سميرة (س.) مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الدعوى، مع حفظ حقها في مناقشة الموضوع بعد اصلاح المسطرة.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 11/05/2022 و التي جاء فيها أن المدعى عليها اول ما التقت به من اجل الكراء افصححت عن اسمها سميرة (س.) و بنياية الأستاذ الغرابوي حاء اسمها بصيغة أخرى "سميرة (ص.)" بينما في المذكرة الجوابية المؤرخة في 08/12/2021 جاء اسمها العائلي مطابق اما جاء بالمقال الافتتاحي للدعوى، و ان هذا الأخير هي التي تخالف مقتضيات ق م م بإدلائها باسم مختلف كل مرة، و بالنسبة للعقد الرابط بين الطرفين، فإن اسم المدعى عليها جاء باللغة الفرنسية و انه كتب في المقال الافتتاحي حسب النطق، و في المقال الإصلاحي فإنه يصلح الإسم العائلي الأول للمدعى عليها بجعله (أ.) بدل (س.) حسب ما جاء في المذكرة مع التحفظ بالإدلاء بمقال إصلاحي ثان في حالة ما إذا وجد خطأ في اسمها العائلي الثاني "(ل.)" بعد الإدلاء بصورة لبطاقتها الوطنية، و انه اخلد بذمتها وجبات كرائية إضافية عن المدة من فاتح أكتوبر الى غاية نهاية مارس 2022، و التمس الحكم وفق المقال الإصلاحي للدعوى، و الحكم بمبلغ 49.500 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة أعلاه مع الحكم بتعويض عن التماطل قدره 10.000 درهم، و الحكم بغرامة تهديدية قدرها 2.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر و الإكراه البدني في الأقصى و الصائر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 06/04/2022 مع طلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية و التي جاء فيها ان المدعي وجه إنذارا الى سميرة (س.) بدلا من سميرة (أ.) أي في مواجهة غير ذي صفة، هذا فضلا عن ان الإنذار جاء معيبا من الناحية الشكلية فإنها تؤكد انها لم تتوصل بالإنذار على اعتبار ان السيدة التي توصلت نيابة عنها و رفضت التوقيع و الإدلاء بالبطاقة الوطنية بتاريخ 17/06/2021 لا علاقة لها بها اطلاقا، و أنه لا علم بها بالسيدة المذكورة، و أنها تطعن فيه و في مضمونه و في الشخص المتوصل نيابة عنها و تعتبره انذرا باطلا و فيما يخص عقد الكراء الرابط بين الطرفين، فإنه بالرجوع اليه يتبين أنه ابرم لمدة سنتين و أن المدعي لم يحترم أجل العقد الذي يعطيه الحق في توجيه الدعوى، و أنه طالما أن شروط توجيه الدعوى في اطار القانون 16/49 غير متوفرة، فإنه يتعين تأطيرها في اطار المقتضيات العامة، و في الموضوع، فإنها تؤكد أن المدعي رحمها من استغلال المحل عن المدة الممتدة ما بين 06/09/2019 الى غاية 30/01/2020 ذلك ان المكري لم يعمل على تهيئة المحل للغرض الذي خصص له، لا من حيث البناء و لا من حيث مطابقة هذا البناء لطبيعة الآلات المجهز بها المحل، مما حال دون تمكين العارضة من الحصول على الرخصة المطلوبة لمزاولة عملها بطريقة عادية و دون ارتكابها لاية مخالفة على اعتبار انه استغلال المحل كصالون للحلاقة مجهز بحمام تتطلب الحصول على الرخصة للحصول على هذه الأخيرة، مما حدا بها الى التدخل لاجل انجاز هذا الإجراء الإداري بنفسها، و أنها لم تتمكن كذلك من استغلال محلها خلال اغلاق محلها خلال فترة الحجر الصحي، و الذي استمر الى غاية تاريخ 10/07/2020 التمس ساسا في الطلب الأصلي الحكم برفضه، و في الطلب المضاد، الحكم بإعفائها من أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 06/09/2019 الى غاية متم يناير 2020 و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المناسب مع حفظ حقها في تقديم مستنتاجاتها بعد إنجازها و البت في الصائر وفق القانون

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 11/05/2022 و التي جاء فيها أن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد توثيقي و يحتوي على هوية الطرفين، و أن الخطأ في اسم المدعى عليها ناتج عن الوثائق المدلى بها من طرفها، و أنها قامت بإصلاح المذكرة ، و أنه بخلاف ما تمسكت به المدعى عليه، فإنها توصلت بالإنذار بواسطة المستخدمة حسبما جاء بمحضر المفوض القضائي،

و أنه ليس بالضروري ان تتوصل شخصيا بالإنداز، و في ما تمسكت به من أنه يتعين تطبيق مقتضيات العامة، فإن المدعى عليها تمارس حرفة الحلاقة و تبقى المحاكم التجارية هي المختصة للبت في النزاع، و أن القانون الواجب التطبيق هو القانون 49/16، و أنه سلم للمدعى عليها لمحل مجهز وفق الطريقة التي تسمح باستغلاله لمهنة الحلاقة، و أنه منها من جميع الوثائق الإدارية المطلوبة، الى جانب برخصة السكن، و نسخة من العقد، و أنها قدمت ذلك شخصيا للمصالح، و أنه المدعى عليها لم تنقطع يوما عن الممارسة، و التمس الحكم وفق الطلب مع برفض الطلب المضاد.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 25/05/2022 و التي جاء فيها و التي اكدت من خلالها عدم توصلها بالإنداز موضوع الدعوى، و أنه عدم انصرام مدة سنتين من ابرام العقد لا يمكنها من الاستفادة من مقتضيات القانون 16/49، و أنها لم تستغل المحل و حرمت من استغلاله عن المدة الممتدة من 06/09/2019 الى غاية يناير 2020 بسبب تملص المدعي عن تمكيها من رخصة الإستغلال وفق ما هو مسطر ببنود العقد و وفقا لما اعد له المحل كصالون للحلاقة بحمام و انها تؤكد أنها لا تعرف الشخص الذي توصل بالإنداز و ان كان الواقعة حقيقية لكانت على الأقل ادلت ببطاقتها الوطنية و ذلك حتى يتم التعرف عليها، و انها لم تعين المحل المكترى الا من الخارج، و كانت معاينة مجردة، انصبت على المساحة و الموقع و التجهيزات و ليست تقنية و أن المدعي ادعى انه يتوفر على جميع الوثائق قبل ابرام العقد، و التمس رد جميع الدفوع المتمسك بها، و الحكم وفق الطلب.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

اسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى بخصوص خرق القانون فإنها تود ان تثير ان الانذار الموجه بالإفراغ لم تتوصل به بصفة شخصية وانها لم تكن تعلم بالواقعة المطالبة بباقي الواجبات الكرائية المتخلدة في ذمتها نظرا لانها مع المستأنفة عليه بالقيام باصلاح المحل وادخال تجهيزات عليه مقابل سومة الكرائية سيما وان المحل المكراه لا تتوفر فيه الشروط القانونية للممارسة مهنة الحلاقة والتجميل وان الجهة الادارية قد امتنعت من تسليم الرخصة للعارضة مما سبب لها ضائقة مالية في اداءها للواجبات الكرائية بدون استغلالها للمحل التجاري وأن العارضة قد معه به على تسليمه مفاتيح المحل غير انه كان يتعنت ويتهرب من تسلمه سيما مع الظروف وباء صحي ومدى تأثيره على اقتضاء المحل وبخصوص انعدام التعليل فإن تعليل المحكمة الابتدائية قد جانب حينما اكدت ان الانذار بالإفراغ يتضمن اسما غير الموجود في المقال الافتتاحي مما يحتم عدم قبول الدعوى شكلا لعدم نظامية شكلية الانذار بالإفراغ المؤسس عليه الدعوى نازلة الحال وأن المحكمة الابتدائية لم تعلل هاته النقطة لتعليلها سيما يعرض الحكم للطعن بالاستئناف ، ملتزمة بقبول الدعوى شكلا وموضوعا الغاء الحكم المستأنف عدد 2021/8207/3361 تاريخ 2022/06/01 حكم 1979 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى الموضوع الحكم على المدعى عليها السيدة سميرة (ا.) بادائها لفائدة المدعي السيد الحاج محمد (ب.) مبلغ 255.750 درهم شاملة لضريبة النظافة عن المدة من 2019/09/01 الى غاية 2022/03/31 مع النفاذ المعجل والحكم بتعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم وبتحديد مدة الاكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليها قانونا وبافراغها هي ومن يقوم مقامها او بادنها من المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] والمستخرج من العمارة موضوع الرسم العقاري عدد 34547/78 الملك المسمى (ب. 11-2) وبعد التصدي عدم القبول الطلب.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 07/03/2023 التي جاء فيها في الرد على الموجبات الواهية المزمعة بخرق القانون و انعدام التعليل بخصوص الرد على الموجب المعطى بخرق القانون لا جرم إن قيل إن المستأنفة لم تكن موضوعية بهذا المعطى كدأبها خلال المرحلة الابتدائية ولا زالت لكن العارض و سيرا منه مع الموضوعية و النصوص و العمل القضائي والأسانيد الحقوقية المدعمة لحقوقه التي هي ضمن أوراق النازلة، لا يفوته مجابته بالمقابل و مهما كانت الصور المفضية لحقوقه بالرذ عليها قولا و عملا و إشارة، وفق المثل العربي القائل (لقد بشمنا و ما فنيبت العناقيد) و كأنه يصرح لها بأن ما أورده في هذا المعطى ليس في العير و لا في النقيير كما يقول المثل العربي و النقيير كما يقول المثل العربي و كأنه يقول لها أيضا أن ما صرحته به في معطائها هذا هو عينه خرق للحق و مناهض له بصورة عمدية نمطية والقاعدة العامة الباب أن من وقف في وجه الحق فكأنما يقف في وجه الله تعالى !

أنه بالتالي يكون ما أوردته من تصريحات مغلوبة لا تستقيم و بنود العقد، و لما التزمت به ذاتها في عقد الكراء و القاعدة العامة في الباب (أن من التزم بشيء لزمه) و الحال أنها لم تلتزم بتنفيذ بنود العقد الرابط بينها و العارض بداية من تاريخ نشأته إلى حد كتابة هذه السطور، ناسية أن كان قد أعد له لصالحه ليشغله هو شخصيا لحلاقة النساء لكنها أضافت الرجال رغم العقد وأنه لما ظهر نجمها ارتأى إكراهها لها إذ تسلمته مجهزا بكل مرافقه و تجهيزاته حسبما هو ثابت في العقد بمعنية كافة أوراقه الرسمية الإدارية لمزاولة حرفتها التي أصبحت تجارية بمقتضى قانون 10/49 و خلاف ما تدعيه و تصرح به للعدالة ابتدائيا و استثنائيا كل ذلك من أجل محاولتها تضليل العدالة وطمسا للحق و ما عساها و إلى أن يلج الجمل في سم الخياط من جهة و أخرى أن ذلكم ليس له محل خلا محاولتها درء الشمس بعين غربال بالية وأنه طبعي أن ذلكم فوق هذا لا يشفع لها في واقعة التماطل المشكل لخطر جسيم يزرع تحت وطأته مالك الرقبة و مشغوله معا و في ذلكم مخالفة لمقتضيات الفصل 36 من دستور 1911 المغربي الحامي للملكية من أي تصرف يابأه العقل و النقل معا، كما هو مناهض لمقتضيات الفصل 255 من ق ل ع المغربي في الباب و تصوروا أن المكترية تشغل المحل موضوع النزاع و يدر عليها أرباحا طائلة طوال مدة الأسبوع ، فالشهر ، فالسنة، دون أن تؤدي مشاهرتة من بداية الاكتراء إلى الآن، كما هو ثابت في صحيفة الدعوى الافتتاحية، فأى ضمير هذا و أية نفس هذه ؟ !، أو قد مات هذا الضمير في دولة الحق و القانون و الحال أن العارض فقد بصره مؤخرا و بات المشغول عينه الاقتصادية و الضرائب لا ترحمه طوال مدة الاستغلال إلى الآن كما أسلف قوله أليس في هذا التصرف إساءة في استعمال الحق و أنه من جهة ثالثة، أن ما تفتريه في الباب، سبق للقضاء في الموضوع بداية، أن رد كل هذه الترهات الغير الموضوعية، الشيء الذي يجعل الحكم المطعون في أرقى ما توصل إليه في منطوقه العادل استنادا إلى المستندات الحقوقية التي قدمها العارض لا من صحة الإنذار، ولا من حيث مستلزمات العقد الرابط الذي التزمت بما فيه و وقعت عليه قبل أي ترهاتها المغلوبة، مما يجعله حكما صائبا كعين للحقيقة المرجوة منه و بالتالي لا تستطيع الطالبة محاولة خدشه و مهما كانت الصور النمطية لديها و إلى أن يلج الجمل في سم الخياط، كما سبق القول، أما بخصوص ادعاء انعدام التعليل المختلق فدون مرآة أن المستأنفة و بهذا الخصوص، لم تستوعب ذاتها من خلال تصرفاتها قبل استيعابها للحكم المطعون لأن استيعاب الذات يفرضي لا محالة إلى استيعاب الإنسان للأشياء حوله و لكن فاقد الشيء لا يعطيه - حتما كقاعدة عامة - لكونه لا يرى الأشياء إلا من خلال منظره و رؤاه و هو منطق سداني مفضي إلى التلذذ و لو على حساب غيره ضاربا كشحا و طاويا صفحا عن كل القيم و المبادرات و هو منطق غريب في ساحة الإثبات العامة، يتعين استبعاده كلية من هذه الساحة و القول بأن الحكم المطعون ورد في مختلف تعليلاته صائبا وأن الذي يطعنه دون بيان مقنع، هو دون مرآة بحاجة إلى مراجعة الضمير و الذات، يتعين استبعاد الطعن لغياب مؤيده و الحكم بالتالي بتأييد الحكم المطعون لعدالته كعين للحقيقة وفيما يخص المقال الإضافي هوية أطرافه بملف النازلة الحالية طبعاً لا جرم إن قيل أنه مؤسس لوجهته من جهة، و موضوعيته من جهة أخرى، و ذلكم على الشكل النمطي الآتي: دون مرآة أن الحكم المطعون كان قد ورد في منطوقه الحكم على المدعى عليها - المستأنفة الحالية بالأداء من فاتح شتنبر 2019 إلى غاية 31 مارس 2022 و أن المستأنفة المدعوة سميرة (أ.) قد ترتب بذمتها من تاريخ بعد المنطوق الذي هو 31/03/2022 أي من فاتح أبريل 2022 إلى نهاية شهر مارس 2023 ما معناه مدة سنة كاملة (12 شهرا) في أيام الله وأنه بما أن المشاهدة الكرائية المتفق عليها عقدا و المقضي بها حكما تنحصر في مبلغ : 7500,00 درهم و جب فيها ما يلي : 7500,00 درهم × 12 شهرا = 90.000,00 درهم كما و جب فيها عن النفاضة : (10 × 90.000,00) / 100 = 9.000,00 درهم ما مجموعه : 99.000,00 = 9.000,00 + 90.000,00 درهم ، ملتصقا بتأييد الحكم المطعون عدد 1979 و تاريخ 2022/06/01 الصادر في الملف عدد 2021/8207/3361 عن التجارية بالرباط، فيما قضى به ابتدائيا مع تحميلها الصائر و في المقال الإضافي قبوله شكلا و مضمونا الحكم كذلك على المستأنفة المدعوة سميرة (أ.) بالقيم الكرائية المتراكمة في ذمتها من تاريخ فاتح أبريل 2022 إلى نهاية مارس 2023 أي مدة 12 شهرا، و البالغة في مجموعها في المقال الإضافي هذا ما قدره 90.000,00 درهم و حسب مشاهدة كرائية قدرها 7.500,00 درهم المنصوص عليها في العقد و بإرادة حرة من أطرافها، و في غياب كل عيوب الرضى التقليدية المنصوص عليها في قانون ق ل ع إضافة إلى مبلغ 9.000,00 درهم عن واجب النفاضة ما مجموعه حسب ما هو فصل أعلاه تسعة وتسعون ألف (99.000,00) درهم و الكل تحت غرامة تهديدية قدرها 2.000,000 درهم يوميا حالة امتناعها عن التنفيذ مع الصائر و الإكراه البدني في الأقصى و الإشهاد للعارض بالاحتفاظ على كافة حقوقه .

أرفقت ب: صورة لعقد الكراء و صورة للإنذار المتوصل به من طرف مستخدمتها، حسب تصريح المفوض القضائي، و وصفه لها

لامتناعها عن بيان الهوية ومحضر الامتناع عن تنفيذ الشق المتعلق بالأداء رغم شموليته للنفاذ المعجل، ما يشكل تسلطها حتى على حساب القانون.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 28/3/2023 حضرها نائب المستشارف عليه و اكد ما سبق فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 25/4/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

وحيث انه بخصوص السبب المعلنون بخرق القانون ، فانه برجوع المحكمة الى الإنذار المؤسس عليه طلب الافراغ فقد توصلت به هبة (م.) بصفتها مستخدمة لدى الطاعنة و رفضت التوقيع فتم وصفها وصفا كافيا نافيا للجهالة من قبل المفوض القضائي و هو تبليغ قانوني منتج لأثره و لا يشترط لصحته و سريان اثاره ان تبلغ به الطاعنة شخصا حتى تتمكن من العلم بمضمونه و تعلقه بالمطالبة بواجبات الكراء مادام ان هذا الالتزام مصدره عقد الكراء و ليس الإنذار ، كما ان التمسك بانها لم تستغل المحل التجاري لا يعد موجبا قانونيا لإعفائها من أداء واجبات الكراء ، مما يتعين معه رد ما جاء في السبب .

و حيث انه بخصوص تضمين المقال الافتتاحي اسما غير الموجود بالانذار ، فانه صح ما علل به الحكم المطعون فيه لرد هذا الدفع من كون تضمين العقد لاسم الطاعنة باللغة الفرنسية جاء مطابق لما ورد بالانذار ، و ان المستأنف عليه لا يتوفر على بطاقة التعريف الوطنية للمستأنفة حتى يرجع اليها و يدرج اسمها بشكل مطابق لاسمها باللغة العربية ، هذا ناهيك على ان ما ورد بالانذار من معطيات بخصوص عنوان المحل موضوع عقد الكراء و صفة من توصل به تنفي اية جهالة بالمستأنفة ، مما يكون معه ما جاء بالسبب غير ذي اثر و يتعين رده .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

في الطلب الاضافي:

حيث التمس المستأنف أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح ابريل من سنة 2022 الى نهاية مارس 2023 و واجبات النظافة عن نفس المدة و الاكراه البدني و غرامة تهديدية و الصائر .

وحيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م و لأن الملف خال مما يفيد أداء الكراء موضوعه من طرف المستأنف باعتباره ملزما بذلك عملا بمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع فإنه يتعين الاستجابة للطلب لثبوت المديونية المتعلقة : بواجبات الكراء و المحددة في مبلغ 90.000,00 درهم على أساس سومة شهرية قدرها 7.500,00 درهم ، و كذا بواجبات النظافة التي التزمت بها المستأنفة حسب عقد الكراء و المحددة في 9.000,00 درهم في حدود الطلب .

وحيث ان الامر يتعلق باداء مبلغ مالي مما يجعل لطلب الاكراه محل في النازلة ويتعين الاستجابة للطلب المتعلق به وتحديدته في ادنى ما ينص عليه القانون.

وحيث ان الغرامة التهديدية لا محل للحكم بها في نازلة الحال لتعلق الطلب بأداء مبلغ مالي و ليس القيام او عدم القيام بعمل .

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل :قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على رافعته .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة للمستأنف عليه مبلغ 99.000,00 درهم كواجبات كراء عن المدة من فاتح ابريل من سنة 2022 الى
متم مارس 2023 شاملة لواجبات النظافة عن نفس المدة و بتحديد الاكراه البدني في حقها في الأدنى و تحميلها الصائر و برفض باقي
الطلبات .