

**L'obligation du preneur au  
paiement des loyers subsiste dès  
lors qu'il a accepté le local en  
l'état et ne prouve pas  
l'impossibilité d'exploitation  
alléguée (CA. com. Casablanca  
2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 58517	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5467
<b>Date de décision</b> 20241111	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/3669	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> Sursis à statuer, Résiliation du bail, Nullité du contrat de bail, Inexistence juridique du local, Expulsion, Défaut de paiement des loyers, Défaut de licence d'exploitation, Charge de la preuve, Bail commercial, Action pénale, Acceptation du local en l'état	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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, ce dernier contestait son obligation en soulevant la nullité du contrat pour défaut d'objet, le local étant selon lui dépourvu d'existence légale, et sollicitait le sursis à statuer en raison d'une plainte pénale. La cour d'appel de commerce écarte la demande de sursis à statuer en rappelant qu'une simple plainte, même déposée devant le juge d'instruction, ne constitue pas une action publique en mouvement au sens de l'article 10 du code de procédure pénale, seule susceptible d'imposer la suspension de l'instance civile.

Sur le fond, la cour retient que le preneur, qui a contractuellement accepté les lieux en l'état, ne rapporte pas la preuve d'une impossibilité d'exploitation par une pièce probante et ne démontre aucun trouble de jouissance. Dès lors, les conditions de la nullité prévues par l'article 306 du code des obligations et des contrats n'étant pas réunies, l'obligation au paiement des loyers est maintenue.

Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance jusqu'à la restitution effective des clés. Le jugement est par conséquent confirmé, avec ajout de la condamnation au titre des loyers échus en appel.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبها الأستاذ حامدين رضوان بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/06/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 3932 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/04/2024 في الملف عدد 13090/8219/2023 القاضي في منطوقه بأداء الطاعنة لفائدة المدعية مبلغ 99.000,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/05/2023 إلى 30/11/2023 مع تعويض عن التماطل قدره 3000,00 درهم و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و بإفراغها من العين المكراة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية و برفض الطلب المقابل.

في الشكل :

في المقال الاستئنافي:

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في المقال الإضافي:

وحيث تقدمت المطعون ضدها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/09/2024 التمسست من خلاله الحكم لها بواجبات الكراء عن المدة من 01/12/2023 إلى 18/09/2024 ، و أنه بالنظر لمضمون المذكرة يتضح أن الطلب المقدم من المستأنف عليها هو في حقيقته طلبا إضافيا رامي إلى الحكم بواجبات الكراء اللاحقة عن تلك المحكوم بها خلا المرحلة الابتدائية ليس استئنافا فرعيا، مما قررت معه المحكمة إعادة تكيف المقال المقدم التكييف القانوني الصحيح باعتباره مقالا إضافيا و من ثم التصريح بقبوله مادام أنه قدم مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أنه بموجب عقد مصحح الامضاء بتاريخ 2022/07/14 أكرت للمدعى عليها محلا تجاريا البالغة مساحته 63 مترا مربعا الكائن برقم 46 شارع محمد بوزيان سلامة 3سيدي عثمان الدار البيضاء وذلك بسومة شهرية قدرها ثلاثة عشرة ألف درهم (13,000,00) ابتداء من فاتح غشت 2022 إلى نهاية 2023/07/31 تؤدي عند نهاية كل شهر و بتاريخ فاتح غشت 2023 تصبح السومة الشهرية محددة في مبلغ خمسة عشرة ألف درهم (15.000.00) و قد تم الاتفاق بين الطرفين على استمرار هذا العقد لمدة ثلاثة سنوات (3) قابلة للتجديد وتؤدي السومة الشهرية بالحساب البنكي عدد 007 10000000 48-780000401 بالتجاري وفا بنك وكالة حي السلامة .

أولا : من حيث الشكل حيث نص البند 12 من العقد الرابط بين الطرفين على اتفاقهما على منح الاختصاص للمحكمة التجارية بالدار البيضاء في كل النزاعات المتعلقة بتفسير أو تنفيذ بنود نفس العقد شكلا وحيث إن الطلب جاء مستوفيا لكافة أوضاعه القانونية لذا يناسب التصريح بقبوله

ثانيا : من حيث الموضوع في طلب الأداء حيث أن المدعى عليها تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية منذ فاتح ماي 2023 مما حدا بالعارضة إلى توجيه اشعار في الموضوع إليها تبث بموجب محضر قانوني رفقته نسخة منه رفض التوصل به من طرف من يجب و له الصفة و ذلك منذ تاريخ 2023/10/31 و حيث إنه و كما جاء في الفصل الثاني من عقد الكراء الرابط بين الطرفين فإن السومة الكرائية الشهرية تصبح بحلول تاريخ فاتح غشت 2023 مبلغ 15.000 درهم وبذلك تكون المبالغ المتخلدة بذمة المدعى عليها كالآتي :من فاتح ماي 2023 إلى نهاية يوليوز 2023 مبلغ  $3 \times 13.000 = 39.000$  درهم ومن فاتح غشت 2023 إلى نهاية نونبر 2023 مبلغ  $4 \times 15.000 = 60.000$  درهم المجموع  $39.000 + 60.000 = 99.000$  درهم، و حيث يناسب تبعا لذلك كله الحكم على المدعى عليها بأداء المبالغ المذكورة أعلاه مع تعويض قدره خمسة آلاف درهم لثبوت التماطل و مع الفوائد القانونية من تاريخ الإمساك عن الأداء ما دام أجل الادلاء محددا في العقد وهو نهاية كل شهر وحيث يناسب كذلك الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص الواجبات الكرائية لثبوت العلاقة الكرائية بعقد مصحح الامضاء عملا بمقتضيات الفصل 147 من ق م م .

2 في طلب الافراغ :حيث أن المادة 26 من القانون رقم 49-16 المتعلق بكراء العقارات و المحلات المخصصة للاستعمال التجاري والصناعي و الحرفي توجب على المكتري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ، أن يوجه للمكتري إنذار يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ، مانها إياه أجلا للإفراغ ، يحدد في خمسة عشر يوما إذا كان السبب هو عدم أداء واجبات الكراء وحيث إن المدعية في نازلة الحال وجهت للمدعى عليها إنذارا تدعوها فيها إلى أداء مبلغ 99.000,00 درهما يمثل واجبات الكراء المستحقة عن المدة ما بين فاتح ماي 2023 و 30 نونبر 2023 وذلك داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل وحيث إن المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه تحرم المكتري من أي تعويض مقابل الافراغ إذا لم يؤد الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالانذار ، و كان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء ، و هذا ينطبق على المدعى عليها في نازلة الحال ، مما يكون معه طلب إفراغها مؤسسا و جديرا بالاستجابة لهو هو ما يناسب معه الحكم بإفراغ المدعى عليها من المدعى فيه هي و من يقوم مقامها بإذنها و من جميع شواغلها تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع تحميلها كافة الصوائر، لهذه الأسباب تلتمس أولا من حيث الشكل بقبوله وثانيا من حيث الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة العارضة تسعة وتسعين ألف درهم ) 99.000,00 درهما الذي يمثل الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من فاتح ماي إلى نهاية يوليوز 2023 بسومة شهرية قدرها 13.000,00 درهم و عن الفترة الممتدة من فاتح غشت 2023 إلى نهاية نونبر 2023 بسومة شهرية قدرها 15.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و بالتعويض عن التماطل و قدره خمسة آلاف درهم ) 5.000,00 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالافراغ و بطرد المدعى عليها من المدعى فيه هي و من يقوم مقامها بإذنها و من جميع شواغلها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألفي درهم 2.000,00 درهم ) عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و بجعل الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل بخصوص الواجبات الكرائية وبتحميل المدعى عليها صائر الدعوى وأرفقها بنسخة من عقد الكراء نسخة من الاشعار بالاداء والافراغ نسخة من محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية بنائب المدعى عليها التي عرض من خلالها حيث تقدمت الشركة المدعية بمقال رام الى الأداء تعرض من خلاله انها اكرت المحل موضوع النزاع الي المستأنفة حسب المطالب به والمفصل أعلاه حيث ان العارضة لا ينفي العلاقة الكرائية التي تجمعها مع المستأنف عليها بخصوص المحل التجاري وقد أدت مجموعة من المبالغ الكرائية لأشهر غشت شنتبر وأكتوبر من سنة 2022، كما انها أدخلت عدة إصلاحات على المحل تصل الى حوالي 212.197,71 درهم قصد ممارسة نشاطها التجاري ، ولكنها وبعد التقدم بطلب رخصة استغلال المحل التجاري اتضح ان هذا الأخير ليس محلا تجاريا وإنما ممر عمومي للراجلين في الطابق السفلي للعمارة تم ضمه بشكل غير قانوني وكراؤه للعارضة بطريقة فيها الكثير من الاحتيال وحيث ان العارضة بعد أن رفضت السلطات منحها رخصة الاستغلال بعلة عدم مطابقة تصميم البناء توجهت للحصول على تصميم العمارة ليتضح لها ان المحل التجاري مشار اليه في التصميم ممر فارغ " vide. " وان العارضة وبعد تحصلها على سبب الرفض توجهت مباشرة للمدعية في شخص ممثلها القانوني تطالبها بواسطة رسالة إنذارية بإصلاح الوضع القانوني للمحل عبر القيام بما يلزم قانونا ، الا ان دعوة العارضة ظلت صرخة في واد ولم تلق آذان صاغية و بقيت العارضة معلقة لا تستطيع استغلال المحل لكونه يدخل في الملك الجماعي وليس ملكا خاصا للمستأنف عليها و امام عدم إمكانية استغلال المحل لكونه ليس ملكا للمستأنف عليها ورفض السلطات المحلية منح أي ترخيص لأي استغلال ورفض المستأنف عليها ارجاع المبالغ الكرائية ومبالغ اصلاح المحل لجأت المستأنفة الى السيد وكيل الملك بالمحكمة الجزرية بواسطة شكاية

من أجل النصب خاصة انه بالإضافة الى كون المحل المزعوم هو ممر عمومي للراجلين فحتى رقم الرسم العقاري المضمن بعقد الكراء يخص محل مجاور للمحل المكترى وتابع للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ولا علاقة له بالمحل موضوع الدعوى، - وحيث ان هذه الشكاية لازالت موضوع بحث ولازالت النيابة العامة والقضاء الجزري لم يقل كلمته فإن العارضة تلتمس من المحكمة احتياطيا إيقاف البث - الى حين قول القضاء الجزري كلمته في الموضوع لهذه الأسباب و من أجلهاي لتمس في الشكلمراقبة مدى توفر المقال على الشروط الشكلية المتطلبه قانونا تحت طائلة عدم القبول في الموضوع :الحكم بإيقاف البث في الموضوع حتى يقول القضاء الجزري كلمته لكون المحل موضوع النزاع ليس ملكا للمدعية بل هو ملك جماعي بناء على ما فصل أعلاه أرفقها صورة من رسالة العارضة للمدعية بعد رفض السلطات منح الرخصة لعدم وجود المحل أصلا وبصورة لشكاية موجهة للسيد وكيل الملك بنفس الموضوع وبصورة لرفض السلطات منح الترخيص بمزاولة النشاط التجاري.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعي التي عرض من خلالها الاشعار ، الأمر الذي يناسب وإنه بخصوص طلب إيقاف البث في الموضوع المبرر بتقديم صورة الشكاية موجهة إلى السيد وكيل الملك بنفس الموضوع فإنه بالرجوع إلى المادة 10 من قانون المسطرة الجنائية يتبين أنه بعد أن نصت في فقرتها الأولى على أنه " لا يمكن إقامة الدعوى المدنية منفصلة عن الدعوى العمومية لدى المحكمة المدنية المختصة " بينت في الفقرة الثانية منها أن وجوب إيقاف البث في الدعوى المدنية متوقف على وجود دعوى عمومية و معلوم أن هذه الدعوى لا تنطلق بمجرد تقديم شكاية إلى النيابة العامة وإنما تبدأ بقرار المتابعة الصادر عن النيابة العامة أو قاضي التحقيق أو برفع شكاية مباشرة أمام المحكمة وهذا ما أكدته العمل القضائي كما جاء في قرار المجلس الأعلى ( 730 النقض حاليا ) الصادر بتاريخ و تحت عدد 90 ملف مدني عدد 73316 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 33-34 ص 22 و ما يليهاومما جاء في هذا القرار لكن سواء تعلق الأمر بتطبيق الفصل 110 من قانون المسطرة المدنية ام بالفصل 10 من قانون المسطرة الجنائية يجب أن تكون هناك دعوى معروضة بالفصل أمام القضاء و ليس مجرد شكاية قدمت إلى النيابة العامة و لهذا فقد كانت المحكمة على صواب حين رفضت إيقاف النظر في الدعوى لعدم وجود دعوى معروضة بالفعل أمام القضاء وحيث يتبين من ذلك أن طلب إيقاف البث غير مرتكز على أساس و يناسب عدم الاعتداد به و رده وحيث إنه بخصوص زعم المدعى عليها استحالة الاستفادة من العين المكراة فإن ما بررت به ادعاءها يفترق إلى الإثبات بوثائق ثابتة التاريخ بمفهوم الفصل 425 من قانون الالتزامات و العقود و قد سبق لها أن تقدمت بدعوى في الموضوع رامية إلى فسخ العقد الكراني الرابط بين الطرفين مع طلب التعويض واسترجاع المبالغ الكرانية المزعوم دفعها واجهتها العارضة بدعوى مضادة انتهت معا بصدور حكم عن هذه المحكمة بتاريخ 2023/07/12 في الملف عدد 2023/8205/4041 بعدم قبول الطلبين الأصل والمضاد وحيث إن الحقيقة تكمن في أن المدعى عليها اكثرت محلا في نفس الشارع في الجهة المقابلة تماما للجهة التي يوجد بها المحل موضوع النزاع و لا شك أن ذلك بثمن أقل من المبلغ المتفق عليه في العقد الرابط بين الطرفين دون إثبات مزاعمها التي بررت بها فسخ العقد الرابط بين الطرفين و دون الادلاء بنسخة العقد الرابط بينها و بين مالك المحل الذي اكثرته بعد كرائها محل العارضة لتتأكد المحكمة من السبب الحقيقي لمحاولتها التملص من مسؤولية تعاقدها مع العارضة بشأن المدعى فيه لاسيما و أن ما أسماه الخصم بوثيقة رفض السلطات منحه الترخيص للاستغلال التجاري فهي مجرد صورة لتلك الوثيقة من جهة ومعلوم أن الفصل 440 من ق ل ع يشترط لكي تكون النسخ المأخوذة من أصل الوثيقة نفس قوة الاثبات لأصلها الاشهاد بمطابقتها لها من طرف الموظف المختص بذلك و بالتالي فلا قيمة للصورة التي أدلى بها الخصم رفقة مقالها حيث إنه من جهة أخرى ، فبالاضافة إلى أن الصورة التي أدلى بها الخصم كتابتها غير مقروءة فإنها لا تحمل أي توقيع أو طابع يفيد صدورها من سلطة محددة و مختصة مما يكون معه كل ما جاء في جواب الخصم بخصوص تلك الوثائق هو و العدم سواء و يناسب عدم الاعتداد به و الحكم وفق طلبات العارضة وحيث إنه في كل الأحوال فإن تقاعس المدعى عليها وعجزها عن إثبات مزاعمها و استمرارها عمدا في الاحتفاظ بملك العارضة سيجعلها تتحمل تبعات حرمان العارضة من استغلال ملكها لا سيما وأنها سبق لها أن أكرت نفس المحل التجاري للغير قبل كرائه للمدعى عليها كما يتجلى من العقد الكراني الرابط بين العارضة و السيد أمين (ل.) رفقة نسخة منه وحيث يتبين من ذلك كله أن ما جاء في جواب الخصم بخصوص موضوع النزاع غير مرتكز على أساس و يناسب عدم الاعتداد به و رده و الحكم وفق طلباتها تلتمس لهذه الأسباب رد ما جاء في جواب المدعى عليها والحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى وأرفقها بعقد كراء وحكم ابتدائي

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعي عليها مع مقال مقابل مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/03/2024 التي عرض من

خلالها في المذكرة الجوابية: حيث افادت المدعية ان دفع العارضة لا أساس لها من الصحة وأنها تحاول التملص من مسؤولياتها العقدية المنصوص عليها في عقد الكراء والحال ان العارضة قامت بجميع المحاولات الودية لتبين للمدعية ان المحل التجاري الذي اكترته من المدعية لا وجود له قانونا فالعارضة وفور توقيع العقد بادرت الى محاولة استصدار الرخص من الجهات الإدارية لتفاجئ بقرار الرفض بعله عدم مطابقة التصميم للواقع وهو ما دفعها لمراسلة المدعية قصد التحصل على تصميم العمارة وهنا وقعت المفاجأة حيث تبين ان المحل عبارة عن ممر تابع للملك الجماعي تم إغلاقه من جهة واحدة بشكل غير قانوني وتمويه العارضة بكونه محل تجاري ليتم كراؤه بالتدليس عليها وتوريطها في كراء محل غير موجود قانونا بل أكثرنا رمن ذلك فقد اكتشفت موكلتي ان رقم الرسم العقاري المضمن في عقد الكراء عدد 12/183364 يتعلق بعقار آخر في ملك المشتكى بها وتكترية للسندوق الوطني للضمان الاجتماعي وهو محل محاذي للمحل موضوع العقد وبرجوع المحكمة الى تصميم العمارة المرفق ستلاحظ ان المحل التجاري موضوع الطلب هو المشار الية بعبارة (vide sur rampe) وهو ما يفيد انها منطقة فراغ مخصصة للمرور الراجلين بينما الرسم العقاري المشار اليه في العقد فهو يخص المحل التجاري المجاور وليس المحل موضوع العقد رفقته نسخة من التصميم وحيث ان العارضة تزاوّل نشاطا تجاريا مقننا من الناحية القانونية ويفرض عليها استخراج الرخص الضرورية لمزاولة هذا النشاط فقط بقي المحل مغلق منذ كرائه ولم تتمكن العارضة من مزاولة نشاطها بل اضطرت بعد لكراء محل آخر بثمن مضاعف مخافة ضياع زينائها كما ان جميع المحاولات الودية مع المدعية قصد إرجاع المبالغ التي حازتها بالعقد باءت بالفشل رغم مراسلتها عدة مرات كان آخرها رسالة موجهة بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 2022/10/19 والتي ضلت دون جواب و بالرجوع الى الجواب بالرفض المشار اليه بأنه غير مقروء فالعارضة تدي للمحكمة بنسخة ثانية من هذه الوثيقة أكثر وضوحا تشيد بشكل لا يجانبه لبس ان الرخصة تحتاج إلى تغيير تصميم العمارة وهو ما تم الإشارة اليه في مراسلة المدعية والتي رفضت القيام بالمطلوب لتبقى العارضة معلقة بين رفض السلطات المختصة ومالكة العمارة وتتاكد بعد زمن انها كانت ضحية نصب واحتيال من طرف المالكة المدعية وتوجه شكاية ضدها للسيد وكيل الملك.

في المقال المضاد في الشكل حيث ان الطلب وجه على الصفة وداخل الأجل القانوني مما يتعين قبوله في الموضوع حيث وكما سبق بيانه فالعقد موضوع الخلاف يتعلق بمحل تجاري غير موجود قانونا فبالرجوع الى تصميم العمارة والوثيقة الصادرة عن السلطات المختصة سيتضح للمحكمة ان المحل التجاري الذي انصب عليه العقد غير موجود قانونا وهو ما يجعل الالتزام باطلا لغياب سببه وباستقراء المادة 306 من قانون الالتزامات والعقود فالالتزام يكون باطلا بقوة القانون اذا كان ينقصه احد الأركان اللازمة لقيامه ولا يمكن تصور عقد كراء لمحل غير موجود قانونا وإن وجد حقيقنا بشكل عشوائي عبر ضم ممر خاص للراجلين لأجزاء العمارة مما يتعين معه القول ببطلان عقد الكراء في المذكرة الجوابية لهذه الأسباب و من أجلها الحكم وفق الدفع السابقة المشار اليها في جلسة 2024/01/23 وفي المقال المضاد في الشكل:قبول المقال شكلا لاستيفائه لكافة الشروط المتطلبة قانونا في الموضوع الحكم ببطلان العقد الرابط بين العارضة شركة O. و الشركة M. لعدم وجود المحل التجاري موضوع العقد المدعى عليها قانونا شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليها الصائر، وأرفقه بنسخة من تصميم البناء وبنسخة من طلب رخصة مزاولة النشاط التجاري وبنسخة من رسالة الرفض.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعية التي عرض من خلالها أولا : في الرد على ما جاء في المذكرة الجوابية الثانية حيث تود العارضة بداية تأكيد كل ما جاء في مقالها و في مذكرتها التعقيبية المدلى بها بجلسة 2024/02/13 جملة وتفصيلا و تلتمس الحكم وفقها في الرد على ما أثير بخصوص وجود العين المكراة من عدمه: حيث أن كلما أثير بخصوص وجود العين المكراة من عدمه غير مرتكز على أساسكما يتجلى مما يلي حيث إنه بخصوص ما أسمته المدعى عليها بقرار رفض الرخصة لا يرقى إلى درجة الاعتبار لأسباب عديدة منها : أن نسخته مجرد صورة غير مطابقة للأصل وهو ما يخالف مقتضيات الفصل 440 من ق ل ع كما سبق توضيحه في المذكرة التعقيبية للعارضة و منها أنها لا تحمل اسم الموظف الذي صدرت عنه و لا توقيعه و بالتالي لا يمكن نسبتها إلى أية جهة إدارية الأمر الذي يكون معه كل ما أثير بخصوص هذه الوثيقة هو و العدم سواء و يناسب عدم الاعتداد به و رده وحيث إنه بخصوص ما أثير حول كون المحل المكري مجرد منطقة فراغ مخصصة لمرور الراجلين و أن الرسم العقاري المشار إليه في العقد يخص المحل المجاور المكري للغير، فإنه بالرجوع إلى شهادة المحافظة العقارية رفقته يتبين أن الرسم العقاري عدد 12/183364 الوارد في عقد الكراء موضوع الدعوى يخص العمارة كلها و التي يوجد بها المحل المكري و غيره من المحلات الأخرى بدليل أن مساحة هذا الرسم تبلغ 53 أرا و 87

سنتيارا أي 387 مترا مربعا في حين أن المحل المكري لا تتجاوز مساحته 63 مترا مربعا و هذا يكذب زعم الخصم أن المحل التجاري موضوع عقد الكراء الرابط بين الطرفين سبق كرائه للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وحيث إنه من جهة أخرى ، فبالرجوع إلى نفس شهادة الملكية أعلاه يتبين أنها خالية من أية تحملات أو تقييدات تخص منطقة الفراغ المخصصة لمرور الراجلين و هو ما يؤكد و يثبت إن كانت هناك حاجة إلى تأكيد عدم وجود أي ممر في المدعى فيه لأنه لو كان هناك تحمل ارتفاع في العقار موضوع النزاع لتم تقييده بالرسم العقاري للعمارة فضلا عن أن الخصم لا يستطيع أن يدعي وجود الممر المزعوم في الواقع ، مع الإشارة إلى أن كل ما سجل في الرسم العقاري اعلاه الذي يخص العمارة كلها و التي يعتبر المحل المكري جزءا منها إنما يخص التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري المذكور طبقا للقانون والنظام الخاضع لهما الملك موضوع الرسم العقاري رفقته نسخة من تلك الشهادة وحيث يتبين من ذلك كله أن ما جاء في المذكرة الجوابية غير مرتكز على أساس و خلاف الواقع الأمر الذي يناسب معه عدم الاعتداد به و رده

ثانيا : في الرد على ما جاء في المقال المضاد حيث أن المقال المضاد المرفوع من طرف الخصم مؤسس على زعمه أن المحل المكري غير موجود قانونا و هو ما سبق تكذيبه أعلاه و يكفي الاطلاع على شهادة الملكية رفقته لتتأكد المحكمة من عدم وجود التحمل الذي يزعمه الخصم كما سبق توضيحه أعلاه ، الأمر الذي يكون معه ما جاء في المقال المضاد غير مرتكز على اساس و يناسب عدم الاعتداد به و رفضه مع تحميل صاحبه الصائر و الحكم وفق طلباتها لهذه الأسباب تلتمس التصريح برد كل ما جاء في المذكرة الجوابية للمدعى عليها و الحكم برفض مقالها المضاد و الحكم وفق طلبات العارضة، وارفقته بشهادة الملكية

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

#### أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة حول فساد التعليل مع بطلان الالتزام فلا يخفى على المحكمة ان جميع الالتزامات تكون باطلة بقوة القانون ولا تنتج أي اثر إلا استرداد ما ادي بغير حق تنفيذا للالتزام الباطل وذلك بشرطين : الأول إذا كان ينقصه احد الأركان اللازمة لقيامه والثاني إذا اقر القانون وفي حالة خاصة بطلانه وهذا ما جاء به الفصل 306 من قانون الالتزامات والعقود ولا يخفى على المحكمة كذلك ان من اهم اركان الالتزام هو محل الالتزام وهو الشيء المتعاقد بشأنه والمشتراط فيه اتن يكون معلوم القدر والصفة وان يكون مما التصرف فيه كما يشترط في الشيء المتعاقد بشأنه ان يكون ملكا للملتزم ملكا صحيحا فالمحل المتعاقد بشأنه ولصحته ان يكون ملكا للشركة المتعاقدة وهي شركة M. في هذه النازلة كما يمكن التصرف فيه وان طلب العارضة في المرحلة الابتدائية الرامي الى البطلان لهذه العلل ووجه من طرف المحكمة الابتدائية بمقتضيات المادة 230 من قانون الالتزامات والعقود بكون الالتزامات الناشئة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة الى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا او في الحالات المنصوص عليها قانونا. ومن خلال الاطلاع البسيط على التعليل الذي اعتمد الحكم الابتدائي للقول برفض الطلب سيتضح للمحكمة انه لا يمكن بأي حال من الأحوال ان نسقط مقتضيات المادة أعلاه على نازلة الحال فالالتزامات لا يمكن ان تنشأ على وجه صحيح في غياب الشيء المعاهد بشأنه قانونا وإن وجد حقيقة بشكل عشوائي، كما لا يمكن للالتزام ان ينشأ صحيحا في غياب تملك الملتزم في العقد للشيء المتعاقد بشأنه. كما ان حكم الدرجة الأولى قد أغفل الفقرة الثانية من الفصل حيث تكلم المشرع عن الحالات المنصوص عليها في القانون وهي ما نتحدث عنه في هذه النازلة وهو البطلان كما ان الحكم الابتدائي اعتمد في القول بوجود المحل قانونا على الإشارة في شهادة الملكية لوجود محل بالطابق الأرضي وهذا لا ينكره احد فهناك محل فعلا ولكنه مكترى للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وهو الذي يحمل رسما عقاريا تحت عدد 183364/12 اما المحل الذي تم إنشاؤه عشوائيا تحت العقار والذي هو في الأصل ممرا للراجلين تابع للملك الجماعي فهو الذي تم كراؤه للعارضة بشكل فيه الكثير من التدليس لان الشركة المستأنف عليها تعمدت إيقاع العارضة حسنة النية في الغلط بإيهامها إمكانية استغلال المحل لمزاولة أنشطة تجارية وانه في ملكها والحال انه تابع للملك الجماعي ولا يمكن مزاولة أي نشاط بها ، وان العارض لا ينفي انه كان طرفا ف العقد الرابط بينه وبين المستأنف عليها والرامي الى الاستفادة من المحل موضوع العقد وقد أدى فعلا مجموعة من المبالغ الكرائية لأشهر غشت شتنبر وأكتوبر من سنة 2022 وهذا دليل عن حسن نيت في تنزيل شروط العقد ، كما انه أدخل عدة إصلاحات على المحل حل تصل الى حوالي 212.197,71 درهم قصد ممارسة نشاطه التجاري ولكنه بعد التقدم بطلب رخص استغلال المحل التجاري اتضح

ان هذا الأخير ليس محلا الأخير ليس محلا تجاريا وإنما مم للراجلين في الطابق السفلي للعمارة تم ضمه بشكل غير قانوني وكراؤه للعارض بطريقة فيها الكثير من الاحتيال وان العارضة بعد أن رفضت السلطات منحها رخصة الاستغلال بعله عدم مطابقة تصميم البناء توجهت للحصول على تصميم العمارة ليتضح لها ان المحل لتجاري مشار اليه في التصميم ممر فارغ " vide. " وان العارضة وبعد تحصلها على سبب الرفض توجهت مباشرة للمستأنف عليها في شخص ممثلا القانوني تطالبها بواسطة رسالة إنذارية بإصلاح الوضع القانوني للمحل عبر القيام بما يلزم قانونا الا ان دعوة المستأنفة ظلت صرخة في واد ولم تلق آذان صاغية وبقيت العارضة معلقة لا تستطيع استغلال المحل لكونه يدخل في الملك الجماعي وليس ملكا خاصا للمستأنف عليها وهذا وحده كفيل ببطلان العقد وامام عدم إمكانية استغلال المحل لكونه ليس ملكا للمستأنف عليها ورفض السلطات المحلية منح أي ترخيص لأي استغلال ورفض المستأنف عليها ارجاع المبالغ الكرائية ومبالغ اصلاح المحل لجأت المستأنفة الى السيد وكيل الملك بالمحكمة الجزيرية بواسطة شكاية من أجل النصب خاصة انه بالإضافة الى كون المحل المزعوم ممر عمومي للراجلين فحتى رقم الرسم العقاري المضمن بعقد الكراء يخص محل مجاور للمحل المكترى ولا علاقة له بالمحل موضوع الدعوى وان هذه الشكاية لازالت موضوع بحث ولا زالت النيابة العامة والقضاء الجزري لم يقل كلمته كما ان سببية انجاز عقد كراء من طرف المستأنف عليها مع طرف آخر لا يمكن ان يضيء الشرعية على الوجود القانوني او ان يعتبر سنداً لتملك العقار ، ملتزمة قبول المقال شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما فضي به وبعد التصدي واحتياطيا الحكم ببطلان العقد الرابط بين العارضة والشركة المستأنف عليها وفق القانون والغاد الحكم الا بالحكم بإيقاف البث في الموضوع حتى يقول القضاء الجزري كلمته .

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 30/09/2024 عرض فيها حول الجواب عن المقال الاستئنافي في الرد على السبب الأول المتخذ من فساد التعليل مع بطلان الالتزام فإن ما بررت به الطاعنة السبب الأول يفتقر إلى الجدية و إلى ما يثبت زاعمها ويتجلى ذلك مما يلي أنه بخصوص زعم المستأنفة استحالة الاستفادة من العين المكراة فإن ما بررت به ادعاءها يفتقر إلى الإثبات بوثائق ثابتة التاريخ بمفهوم الفصل 425 من قانون الالتزامات والعقود و قد سبق لها أن تقدمت بدعوى في الموضوع رامية إلى فسخ العقد الكرائي الرابط بين الطرفين مع طلب التعويض و استرجاع المبالغ الكرائية المزعوم دفعها واجهتها العارضة بدعوى مضادة انتهت معا بصدور حكم عن هذه المحكمة بتاريخ 2023/07/12 في الملف عدد 2023/8205/4041 بعدم قبول الطلبين الأصلي و المضاد سبق أن أدلى بنسخة من هذا الحكم رفقة المذكرة التعقيببية المدلى بها بجلسة 2024/02/13 في المرحلة الابتدائية وأن الحقيقة تكمن في أن المستأنفة اكرتت محلا في نفس الشا ارفع في الجهة المقابلة تماما للجهة التي يوجد بها المحل موضوع النزاع و لا شك أن ذلك بثمن أقل من المبلغ المتفق عليه في العقد الرابط بين الطرفين دون إثبات مزاعمها التي بررت بها طلب فسخ العقد الرابط بين الطرفين و دون الادلاء العقد الرابط بينها و بين مالك المحل الذي اكرتته بعد كرائتها محل لتأكد المحكمة من السبب الحقيقي لمحاولتها التملص من مسؤولية تعاقدتها مع العارضة بشأن المدعى فيه لاسيما و أن ما أسماه الخصم بوثيقة رفض السلطات منحه الترخيص للاستغلال التجاري فهي مجرد صورة لتلك الوثيقة من جهة ومعلوم أن الفصل 440 من ق ل ع يشترط لكي تكون النسخة المأخوذة من أصل الوثيقة نفس قوة الإثبات لأصلها الاشهاد بمطابقتها لها من طرف الموظف المختص بذلك و بالتالي فلا قيمة للصورة التي أدلى بها الخصم رفقة مقاله وأنه من جهة أخرى، فبالاضافة إلى أن الصورة التي أدلى بها الخصم كتابتها غير مقروءة فإنها لا تحمل أي توقيع أو طابع يفيد صدورها من سلطة مختصة مما تكون معه تلك الوثائق هي و العدم سواء و يناسب عدم الاعتداد بها لا سيما و أن العارضة سبق لها و أن أكرتت نفس المحل التجاري للغير قبل كرائته للمستأنفة دون أية معارضة من أية جهة كانت كما يتجلى من العقد الكرائي الرابط بين العارضة و السيد أمين (ل.) سبق أن أدلى بنسخة منه رفقة نفس المذكرة التعقيببية السالفة الذكر وأنه في كل الأحوال بخصوص ما أثارته المستأنفة من زعم أن المحل المكري مجرد منطقة فراغ مخصص المرور الراجلين و أن الرسم العقاري المشار إليه في العقد يخص المحل المجاور المكري للغير ، فإنه بالرجوع إلى شهادة المحافظة العقارية رفقته يتبين أن الرسم العقاري عدد 12/183364 الوارد في عقد الكراء موضوع الدعوى يخص العمارة كلها والتي يوجد بها المحل المكري و غيره من المحلات الأخرى بدليل أن مساحة هذا الرسم تبلغ 3 ار و 87 سنتيارا أي 387 مترا مربعا في المحل المكري لا تتجاوز مساحته 63 مترا مربعا و هذا يكذب زعم الخصم عقد الكراء الرابط بين الطرفين سبق كراء و وأنه من جهة أخرى ، فبالرجوع إلى نفس شهادة الملكية أعلاه يتبين أنها خالية من أية تحملات أو تقييدات تخص منطقة الفراغ المخصصة لمرور الراجلين و هو ما يؤكد و يثبت إن كانت هناك حاجة إلى تأكيد

عدم وجود أي ممر في المدعى فيه لأنه لو كان هناك تحمل ارتفاق في العقار موضوع العقار موضوع النزاع لتم تقييده بالرسم العقاري للعمارة فضلا عن أن الخصم لا يستطيع أن يد وجود الممر المزعوم في الواقع مع الإشارة إلى أن كل ما سجل في الرس العقاري أعلاه الذي يخص العمارة كلها و التي يعتبر المحل المكر جز منها إنما يخص التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري المذكور طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع الرسم العقاري يتبين من ذلك كله ان ما جاء في السبب الأول من أسباب الاستئناف غير مرتكز على أساس و أن كل ما عابته المستأنفة على الحكم المستأنف بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار ، الأمر الذي يناسب معه عدم الاعتداد به و رده في الرد على السبب الثاني المعنون بالموضوع فإن ما جاء في جل السبب الثاني مجرد تكرار لما جاء في الوقائع المبسطة في المقال و ختمتها المستأنفة بالشكاية التي تقدمت بها إلى النيابة العامة لتبرر طلب إيقاف فإنه بخصوص طلب إيقاف البت في الموضوع المبرر بتقديم صورة الشكاية الموجهة إلى السيد وكيل الملك بنفس الموضوع فإنه بالرجوع إلى المادة 10 من قانون المسطرة الجنائية يتبين أنه بعد أن نصت في فقرتها الأولى على أنه " لا يمكن إقامة الدعوى المدنية منفصلة عن الدعوى العمومية لدى المحكمة المدنية المختصة " مة " بينت في الفقرة الثانية منها أن وجوب إيقاف البت في الدعوى المدنية متوقف على وجود دعوى عمومية و معلوم أن هذه الدعوى لا تنطلق بمجرد تقديم شكاية إلى النيابة العامة و إنما تبدأ بقرار المتابعة الصادر عن النيابة العامة أو قاضي التحقيق أو برفع شكاية مباشرة أمام المحكمة و هذا ما أكده العمل القضائي كما جاء في قرار المجلس الأعلى ( محكمة النقض حاليا ) الصادر بتاريخ 18/05/1983 تحت عدد 940 ملف مدني عدد 73316 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 33-34 ص 22 و ما يليها و مما جاء في هذا القرار " لكن سواء تعلق الامر بتطبيق الفصل 110 من قانون المسطرة المدنية ام بالفصل 10 من قانون المسطرة الجنائية يجب أن تكون هناك دعوى معروضة بالفعل أمام القضاء و ليس مجرد شكاية قدمت إلى النيابة العامة و لهذا فقد كانت المحكمة على صواب حين رفضت إيقاف النظر في الدعوى لعدم وجود دعوى معروضة بالفعل أمام القضاء " وبخصوص الاستئناف الفرعي نص الفصل 143 من ق م م في فقرته الثانية على أنه " يجوز للأطراف أيضا طلب الفوائد و ريع العمرة و الكراء و الملحقات الأخرى المستحقة منذ صدور الحكم المستأنف " ونص الفصل 135 من نفس القانون على أنه " يحق للمستأنف عليه رفع استئناف فرعي في كل الأحوال ولو كان قد طلب دون تحفظ تبليغ الحكم ويتبين من تنصيحا الحكم المستأنف أن آخر شهر محكوم به على المستأنفة بأداء واجباته الكرائية كان هو شهر نونبر 2023 و بذلك تكون المدة المتخلدة في ذمتها تبتدئ من فاتح دجنبر 2023 و تنتهي بيوم 18 شتنبر الحالي تاريخ تسليمها مفاتيح المحل التجاري موضوع النزاع الذي هو يوم 19 شتنبر كما هو ثابت من المحضر الرسمي المحرر من طرف المفوضة القضائية الأستاذة لكبيرة أجديد رفته و - جب فيها ما يلي :  $15000 \times 9 = 135000$  درهم يضاف إليه واجب 18 يوما من شتنبر الحالي بحساب 500 درهم عن كل يوم أي  $500 = 9000$  درهم فيصير المجموع :  $135000 + 9000 = 144000$  درهم ، هو المبلغ الذي تلتزم العارضة الحكم به على المستأنفة بأدائه للعارضة مع تحميل المستأنفة كافة الصوائر ، ملتزمة بخصوص الاستئناف الأصلي التصريح برده و بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائره على رافعه و بخصوص الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا الحكم على المستأنفة الأصلية بأدائها للعارضة مبلغ مائة و أربعة و أربعين ألف درهم 144.000,00 الذي يمثل الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من فاتح دجنبر 2023 إلى تاريخ 18 شتنبر 2024 بسومة شهرية قدرها 15.000 درهم مع تحميل المستأنفة كافة الصوائر . وأرفقت المذكرة بنسخة من محضر تسليم المفاتيح.

وبناء على ملتزم إيقاف البت المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 28/10/2024 تعرض فيها أنها تقدمت باستئناف الحكم الابتدائي الصادر في الملف الحالي وتود إخبار المحكمة أنها تقدمت بشكاية مباشرة للسيد قاضي التحقيق بالمحكمة الجزرية بالدار البيضاء من أجل النصب بخصوص نفس موضوع الدعوى لذا فان العارضة تتشرف بان تطلب من المحكمة إيقاف البت في الدعوى الحالية الى حين قول القضاء الجزري كلمته.

أرفقت ب : نسخة من الشكاية ونسخة من شهادة التسليم .

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 28/10/2024 حضر نائب المستأنف عليها و ألي بالملف ملتزم بإيقاف البت لنائب المستأنفة تسلم الطرف الحاضر نسخة منه و أسند النظر، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 11/11/2024.

حيث تمسكت الطاعنة ضمن مقالها الاستئنافي بكون المستأنف عليها لم تثبت تملك المحل المتواجد به العقار، و بان المحل منشأ بشكل عشوائي و هو في الصل ممر للراجلين و أنه بناء على ذلك تم رفض طلب رخصة الاستغلال الذي تقمت به للسلطات لعدم مطابقة التصميم للبناء و أنها أنجزت إصلاحات بقيمة 212.197,71 درهم و قد تقدمت بشكاية امام قاضي التحقيق من أجل النصب ملتزمة أساسا الحكم بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم أساسا ببطان عقد الكراء و احتياطيا بإيقاف البت.

وحيث أجابت المستأنف عليها بأن وثيقة الرفض المستدل بها من طرف الطاعنة هي مجرد صورة لا قيمة لها و غير مقروءة و لا تحمل الطابع أو التوقيع، و أن العقار يتواجد بالرسم العقاري ويتضمن عدة محلات، و شهادة الملكية العقارية خالية من اية تحملات أو تقييدات و الشكاية لا توقف البت.

حيث إنه فيما يتعلق بطلب إيقاف البت فإن الشكاية المباشرة أمام قاضي التحقيق لا يترتب عنها وجوب إيقاف البت في الدعوى المدنية طبقا للمادة 10 من قانون المسطرة الجنائية، و إنما يتعين أن تكون هناك دعوى عمومية جارية في الموضوع طبقا لما استقرت عليه محكمة النقض في العديد من قراراتها منها القرار عدد1673 المؤرخ في 24/05/2006 ملف مدني عدد 20/1/3/2005 و الذي جاء فيه:« لكن حيث إنه بمقتضى الفقرة الثانية من الفصل العاشر من قانون المسطرة الجنائية، فإنه يجب على المحكمة المدنية أن ترجى حكمها في الدعوى في انتظار البت النهائي في الدعوى العمومية، إن كانت هذه الدعوى جارية، ولذلك فإن من شروط إيقاف البت أن تكون هناك دعوى عمومية جارية فعلا، و أن مجرد تقديم شكاية لا يغني عن توفر الشرط المذكور، و لا يمكن أن تقوم سندا قانونيا لإيقاف البت، ولذلك فإن ما علل به القرار بشأن طلب إيقاف البت من أن مجرد تقديم شكاية في هذا الشأن، لا يوقف البت في الدعوى الحالية يبقى تعليلا كافيا و يكون القرار بذلك غير خارق لحقوق الدفاع و ما بالوسيلة على غير أساس». مما يكون معه طلب إيقاف البت غير مؤسس قانونا و يتعين التصريح برفضه.

وحيث إن السند في الدعوى القائمة بين الطرفين هو عقد الكراء المبرم بينهما و المصحح بالتوقيع بتاريخ 14/07/2022 و أن أي منازعة بشأن إثبات تملك العقار تبقى مفتقرة للسند القانوني طالما أن الطاعنة لم تثبت تعرض الغير أمامها على حيازة المحل المكترى و استغلاله، مما تبقى معه الدفوع المثارة بهذا الشأن غير مؤسفة و يتعين التصريح بردها.

وحيث إنه فيما يتعلق بما أثارته الطاعنة بشأن عدم تمكنها من الحصول على رخصة استغلال من السلطات العمومية، فإنه فضلا عن كون هذا الدفع لم تثبته بأية حجة مقبولة إذ الوثيقة المستدل بها من طرفها غير واضحة و غير مقروءة، فإنها لم تثبت بمقبول أنه تعذر عليها استغلال المحل موضوع العقد، فالثابت من عقد الكراء أنها عاينت العين موضوع الكراء la soupente و قبلت بها على الحالة التي عاينت عليها حسب المادة 3 من العقد، و أنه بذلك و مادام أنها تسلمت المحل المكترى فإنها تكون ملزمة بالوفاء بواجبات الكراء المتفق عليها، و أن ما تمسكت به من طلب بطلان عقد الكراء هو طلب غير مؤسس قانونا مادام ان بطلان الالتزامات لا يكون طبقا للفصل 306 من قانون الالتزامات و العقود إلا إذا كان ينقصه أحد الأركان اللازمة لقيامه أو إذا قرر القانون ذلك في حالة خاصة، و أن هاتين الحالتين لا تتوفر شروطهما في نازلة الحال، مما يبقى معه الطلب غير مؤسس.

وحيث إنه اعتبارا لما ذكر يبقى مستند الطعن غير مؤسس مما يناسب معه تأييد الحكم المستأنف إبقاء الصائر على رافعه.

في المقال الإضافي:

و حيث يلتمس المستأنف عليه بموجب طلبه الإضافي الحكم على المستأنفة بآدائها له واجبات كراء المدة من 01/02/2024 إلى 01/09/2024.

وحيث إن المستأنفة شركة O. بصفتها مكترية تكون ملزمة بآداء الواجبات الكرائية للمحل التجاري المسلم لها على سبيل الكراء تنفيذيا

للالتزام الواقع على عاتقها مقابل انتفاعها من العين المكراة وفقا لمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع، وأنه بثبوت العلاقة الكرائية و عدم ثبوت وفاء المكثري بالتزامه وفقا لمقتضيات الفصل 400 من قانون الالتزامات و العقود، ومادامت المدة المطلوبة واجبات الكراء عنها تمتد من 01/12/2023 إلى 18/09/2024 (تاريخ تسليم مفاتيح المحل)، وأن السومة الشهرية هي 15.000,00 درهم فيكون مجموع الواجبات الكرائية المستحقة عن تسعة أشهر و 18 يوما هو 144.000,00 درهم، و انه يتعين معه الحكم على المستأنفة بأدائها المبلغ المذكور عن المدة أعلاه مع تحميلها صائر الطلب الإضافي.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف و الطلب الإضافي.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنفة شركة O. لفائدة المستأنف عليها شركة M. مبلغ 144.000,00 درهم واجب كراء المدة من 01/12/2023 إلى 18/09/2024 و تحميلها الصائر.