

L'omission du montant total des loyers impayés dans la sommation de payer ne vicie pas la procédure de résiliation du bail commercial dès lors que la période concernée est indiquée (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65607	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5575
Date de décision 20251104	N° de dossier 2025/8219/4172	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Validité de la sommation, Sommation de payer, Résiliation du bail, Ratification par mandat postérieur, Omission du montant de la dette, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Indication de la période des arriérés, Expulsion, Défaut de qualité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la sommation préalable et la qualité à agir des bailleurs. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en paiement, résiliation et expulsion.

Le preneur appelant contestait la validité de la sommation au motif qu'elle n'indiquait pas le montant total de la dette et qu'elle avait été délivrée par un mandataire non pourvu d'un pouvoir à cette date. La cour écarte ce moyen en retenant que la mention de la période des impayés suffisait à rendre la créance déterminable pour le débiteur qui connaissait le montant du loyer.

Elle rappelle en outre que la production de mandats en cours d'instance vaut ratification des actes antérieurement accomplis au nom des mandants, ce qui confère qualité à agir aux bailleurs. La cour ajoute que cette qualité découle du contrat de bail, générateur de droits personnels, et non de la titularité de droits réels, rendant inopérant l'argument tiré de la non-actualisation du titre foncier.

Le jugement est donc confirmé, et le preneur est en outre condamné au paiement des loyers échus en cours d'appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم شركة (E. E. C) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 29/07/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 8200 بتاريخ 19/06/2025 في الملف عدد 2180/8219/2025 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول جميع الطلبات وفي الموضوع: بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ ثلاثة وستين ألفا وتسعمائة درهما (63.900) مع شملها بالتنفيذ المعجل، وبأدائها لفائدته تعويضا عن المطل قدره خمسة آلاف درهما (5000) وبفسخ العقد الرابط بين الطرفين وافراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من الشقة الكائنة بالطابق الأول عن اليمين بالعمارة رقم [العنوان] الدار البيضاء، بتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث ان المستأنفة بلغت بالحكم المذكور بتاريخ 22-7-2025 ، و المقال الاستئنافي قدم بتاريخ 29-7-2025 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

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

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة (ب) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 13/02/2025 يعرضون فيه أن المدعون هم المالكين للعقار المسمى كازيطاوكيستين ذي الرسم العقاري عدد 40807/س وأن المدعى عليه يستغل منهم الشقة الكائنة بالطابق الأول عن اليمين بالعمارة رقم [العنوان] الدار البيضاء والتي يتخذها مقر لشركته على وجه الكراء سومة شهرية محددة في مبلغ 1065,00 درهم شهريا، وأنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ 14/02/2020 إلى الآن والتي بلغ مجموعها 63.900 درهم مفصلة كالتالي: 60 شهرا × 1065 درهم = 63.900 درهم، وأن المدعين من أجل مطالبته ما بذمته قاموا بتبليغه إنذارا من أجل الأداء والإفراغ بواسطة المفوض القضائي السيد الحبيب (ب) بتاريخ 22/01/2025 والذي لم يستجب له، وأن امتناعه عن أداء ما بذمته من واجبات يجعله في حالة مطل. لأجله التمسست الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة المدعين الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من 14/02/2020 إلى متم يناير 2025 والتي بلغ مجموعها 63.900 درهما، بشمول الحكم بالنفاذ المعجل فيما يخص الأداء، بتحديد الاكراه البدني في الأقصى، بالحكم على المدعى عليه بإفراغ المحل الشقة الذي يستغله كمقر لشركته الكائنة بالطابق الأول عن اليمين بالعمارة رقم [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه لثبوت حالة المطل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ التنفيذ، بالحكم للمدعين بمبلغ 10.000 درهم كتعويض عن الضرر وبتحميلها الصائر.

وأرفقوا مقالهم بشهادة الملكية، بمحضر تبليغ إنذار، بطلب تبليغ الإنذار، بمحضر معاينة.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليها الذي دفع من خلاله أن الإنذار قد وجه من غير ذي صفة بمعنى أن المسمى حسين (ب) يعتبر شخص غريب عن المالكين الحقيقيين للعقار الذي تشغل المدعى عليها جزءا منه، فبالاطلاع على شهادة الملكية فإن اسم حسين

غير وارد ضمن لائحة المالكين على الشياخ للعقار موضوع النزاع مما يتعين معه التصريح والحكم ببطان الإنذار مع ما يترتب عن ذلك قانونا وأن الإنذار خال من بعض الشكليات التي يجب توافرها في الإنذار، لم يتضمن أي وصف للشقة التي تكتريها المدعى عليها وبالخصوص من حيث المرافق التي تحتوي عليها، جاء خاليا من السومة الكرائية التي تكتري بها المدعى عليها هذه الشقة الشيء الذي يجعل الإنذار باطلا من هذه الناحية، وأن الجهة التي وجهت الإنذار مجهولة، كما أن المقال وجه من غير ذي صفة بمعنى أن من تقدم به لا يرد اسمه ضمن لائحة أسماء المالكين على الشياخ المضمنة بشهادة الملكية وأن المدعى لم يبين أسماء من ينوب عنهم بالإضافة إلى عدم ادلائه بالوكالة للدفاع عن مصالحهم.

وبناء على المقال الإصلاحي والإضافي المقرون بجواب المدلى به بواسطة دفاع المدعين والذي تعرض من خلاله أنه تبين لهم بعد إيداع المقال الافتتاحي للدعوى، أنهم أغفلوا الإشارة بديباجته إلى هويتهم الكاملة بصفتهم طرفا مدعيا، كما اغفلوا تضمين مطالبهم النهائية طلب التصريح بفسخ عقد الكراء الرابط بينهم وبين المدعى عليهم، وأنهم يتقدمون ترتيبا عليه بمقالهم الإصلاحي والإضافي قصد تدارك هذه النقائص، ومن ثم الاشهاد لهم بإصلاح المسطرة، وأن المنازعة في الدعوى والإنذار أصبح متجاوزا بعد اصلاح المسطرة والادلاء بالوثائق، لأجله التمسوا شكلا التصريح بقبول المقالين الإصلاحي والإضافي وموضوعا بالإشهاد لهم بإصلاح المسطرة واعتبار أن الدعوى قد وجهت صحيحة من قبل جميع ورثة المرحوم محمد (ب.)، بالحكم على المدعى عليها بأن تؤدي للمدعين مبلغ 63.000,00 درهم من قبل واجبات الكراء المخلد بذمتها عن المدة من 01/02/2020 إلى 31/01/2025 وبالحكم عليها بأن تؤدي لهم مبلغ 10.000 درهم كتعويض عن المطل، بالتصريح بفسخ عقد الكراء الرابط بينهم وبين المدعى عليها، والحكم ترتيبا عليه بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من الشقة الواقعة بالطابق الأول على اليمين من البناية رقم [العنوان] الدار البيضاء، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، بشمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وارفقا جوابهم برسم اراءة محمد (ب.)، اراءة أحمد سعيد (ب.)، اراءة جميلة (ب.)، اراءة نعيمة (ب.)، بستة وكالات.

وبناء على جواب المدعى عليها المدلى به بواسطة دفاعها والذي تدفع من خلاله بأن الوثائق المدلى بها مجرد صور شمسية مخالفة للفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المخاطبة على الوكالات تمت بعد توجيه الإنذار متمسكا بسبق دفعاته.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعين التي رد فيها دفعات المدعى عليها والمرفقة بأصول الوثائق.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليها التي أدت من خلالها ما سبق.

وبناء على ادلاء نائب المدعية بالحكم عدد 278 الصادر بتاريخ 15/05/2025 بالملف عدد: 87/1304/2025.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه بالرجوع الى الحكم الابتدائي نجده لم يصادف الصواب فيما قضى به سواء فيما يتعلق بالإنذار وكذا بالمقال وفيما يخص الإنذار فبالرجوع الى هذا الإنذار نجده قد جاء معيبا من الناحية الشكلية وأن العارضة وبواسطة مقالها هذا ستوضح للمحكمة هذه العيوب الواحدة تلو الأخرى بالرجوع الى الإنذار الذي توصلت به العارضة نجده قد تم توجيهه من غير ذي صفة بمعنى انه يحمل اسما لا يمت الى مورث المستأنف عليهم بصله وأنه لا يتوفر على اي توكيل بالنسبة للأشخاص الذين ناب عنهم وانه لم يقم بالتعريف بهم وانما ورد في هذا الإنذار جاء كالتالي نص الإنذار " لقد وضع بين موكلي السيد حسين (ب.) أصالة عن نفسه ونيابة عن ورثة (ب.) الوكيل عنهم بمعنى ان هذا الإنذار يشوبه الإبهام و الغموض ولا يمكن الاعتداد به ولا الاعتماد عليه كأساس للمطالبة بالأداء و الإفراغ ، الشيء الذي يتعين معه عدم قبوله ومن تم إلغاء الحكم الابتدائي و التصريح من جديد بعدم قبول الدعوى والحال ان المستأنف عليهم وأمام الدفوعات التي إثارها العارضة بخصوص دعواهم تقدموا بمقال إصلاحي لتفادي الأخطاء و العيوب التي شابت مقالهم الافتتاحي للدعوى ، وان كان هذا جائزا بالنسبة للمقال الافتتاحي للدعوى ، فماذا عن

الإذار هل تم إصلاحه ؟ فالإذار بقي كما هو ومع ذلك اعتمدته المحكمة الابتدائية في إصدار حكمها موضوع الاستئناف الحالي فهو باطلالذي يتعين معه والحالة هذه التصريح بعدم قبول الدعوى لأن ما بني على باطلعدم قبولها، وفيما يخص الشكليات التي توفرها في الإذار فبالرجوع الى الحكم الابتدائي نجده لم يجب عن الدفوعات التي أثارها المستأنفة المتعلقة بالشكليات الواجب توافرها في الإذار تحت طائلة فالمحكمة الابتدائية و باعتمادها على الإذار نجدها قد خرقت مقتضيات المادة الثالثة من قانون 1999-1964 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية والذي ورد كما يلي : يجب ان يتضمن الإذار تحت طائلة عدم القبول "1 - أسماء الطرفين كما هي مبينة في المستندات المشار إليها في المادة الأولى 2- عنوان المكري 3- عنوان المحل المكري وعند الاقتضاء موطن او محل اقامة المكري 4- قدر السومة الكرائية 5- المدة المستحقة 6- مجموع ما بذمة المكري من المبالغ الكرائية وتضمن الإذار حق المكري في اللجوء الى مسطرة المصادقة على الإذار في حالة عدم الأداء داخل الأجل المحدد وبالرجوع الى هذه المقتضيات نجدها غير متوافرة في الإذار وأنه جاء خاليا منها خاصة الفقرة 4 من المادة 3 و المتعلقة بقدر السومة الكرائية و الفقرة 6 من المادة 3 بمجموع ما بذمة المكري من المبالغ الكرائية وبما ان المشرع قد رتب جزاء عدم القبول فان المحكمة الابتدائية لم تجب عن هذا الدفع الذي أثارته المستأنفة ولم تتطرق إليه على الإطلاق، الشيء الذي يجعل حكمها معيبا من هذه الناحية وذلك لخرقها لمقتضيات المادة الثالثة من قانون 64.99 والتي رتبت جزاء عدم قبول الإذار في حالة عدم احترام المقتضيات المنصوص عليها في المادة 3 من قانون 64.99 الشيء الذي يتعين معه والحالة هذه التصريح بعدم قبول الإذار و بالتبعية عدم قبول الدعو بهذا من جهة فمن جهة ثانية وبخصوص المقال المعتمد عليه للمطالبة بالمصادقة على الإذار بالأداء والإفراغبالرجوع الى الحكم الابتدائي موضوع الاستئناف الحالي نجده لم يصادف الصواب فيما قضى به بخصوص قبول دعوى المستأنف عليهم بالرغم من كون طلبهم قد قدم من غير ذي صفة ، و تم تبيان هذه الخروقات من طرف العارضة سواء فيما يتعلق بالوكالات المدلى بها من طرف الوكيل والتي جاءت لاحقة على الإذار وعلى المقالين الافتتاحي للدعوى والإصلاحى فضلا عن كون شهادة الملكية المدلى بها لإثبات الصفة غير محينة وتتضمن أسماء وافتها المنية ولم تعد لها الصفة على الإطلاق وان العارضة ورغم جميع دفعاتها المنصبة على شكليات قبول الدعوى لم تعرها الابتدائية اي اهتمام وقضت بقبول الدعوى من الناحية الشكلية مما يؤكد وبصفة لا جدال فيها أن دعوى المستأنف عليهم غير مقبولة من الناحية الشكلية وانه يتعين و الحالة هذه إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى ومن جهة ثالثة، و هنا سنلاحظ بوضوح انه و مهما يكن فانه لا يمكن الإعتماد والإعتماد على إذار جاء مخالفا للقانون الذي رتب جزاء عدم القبول في حالة عدم توفره على البيانات المنصوص عليها في المادة 3 من قانون 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية، فضلا عن أن من قام بتوجيهه جهة مجهولة ولم يتضمن أسماء الأطراف المخول لها توجيه مثل هذا الإذار فبالإجراء مقارنة بين من وجه هذا الإذار و الجهة التي تقدمت بدعوى المصادقة على الإذار فإننا سنجد فرقا شاسعا بينهما فالإذار يتضمن اسم حسين (ب.) و نيابة عن باقي ورثة محمد (ب.) لا غير، دون التعريف بهوية كل واحد منهم ودون الإدلاء بأي توكيلعندهم وبين المقال الإصلاحى المدلى به من طرف المستأنف عليهم والذي يتضمن الأسماء غير واردة بالإذار وقد وضحت العارضة هذا الإشكال ورغم ذلك فان المحكمة الابتدائية ورغم هذه الخروقات استندت على هذا الإذار و اعتمدته دون الإشارة الى المصادقة عليه لا في حيثياتها ولا حتى في منطوقها حيث ورد في منطوقها حرفيا ما يلي في الشكل : بقبول جميع الطلبات وفي الموضوع : بأداء المدعى عليها لفائدة المدعى مبلغ ثلاثة وستين الفا و تسعمائة درهما (63900) مع شملها بالتنفيذ المعجل ، وبأدائها لفائدته تعويضا عن المطل قدره خمسة آلاف درهما (5000) وبفسخ العقد الرابط بين الطرفين و إفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من الشقة الكائنة بالطابق الأول عن اليمين بالعمارة رقم [العنوان] الدار البيضاء بتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات وهذا كاف للقول تبعا لهذه الخروقات أنما ذهبت إليه المحكمة الابتدائية جاء مخالفا ال للصواب ويتعين والحالة هذه إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى ، ملتزمة قبول المقال الاستئنافية شكلا وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي وعند البت من جديد التصريح بعدم قبول الإذارالقول والحكم بإلغاء الحكم الابتدائيوعند البت من جديد التصريح والحكم بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي وطى التبليغ.

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب مع مقال إضافي بواسطة نائبهم بجلسة 23/09/2025 التي جاء أن اصرار المستانفة على الدفع بانعدام صفة العارضين في الادعاء، يبقى غير مبرر، وهو إنما يعكس في حقيقة الامر سوء نيتها في التقاضي، وفعلا فمن جهة اولي فان الثابت ان المستانفة لم ينازع ابدا في العلاقة الكرائية الرابطة بينها وبين العارضين بصفتهم الخلف العام لمورثهم المرحوم محمد

(ب.)، ومن جهة ثانية ان الاقتصار في الانذار بالاداء والافراغ الذي توصلت به على الإشارة الى انه وجه من قبل السيد الحسين (ب.) اصالة عن نفسه ونيابة عن باقي الورثة، ليس من شأنه ان يترتب عنه اي خلل شكلي ذلك ان الاكتفاء بالإشارة الى ان الانذار وجه من قبل ورثة محمد (ب.) كاف لوحده ويغني عن أي تفصيل آخر، ودون حاجة لتعداد الورثة او التنصيص على هوياتهم، وهو ما اكدته المحكمة التجارية بالدار البيضاء وعن صواب في معرض ردها على هذا الدفع واكثر من ذلك، فان الثابت كذلك كون الدفع بان الانذار وجه من قبل احد الورثة دون الإشارة الى هوية المتبقيين منهم، لا تاتي له على صفتهم في الدعوى لان العبرة في تلك الصفة ينظر اليها في الدعوى وليس في الانذار، وهو ما اكدته المحكمة وكرسته في العديد من القرارات من ضمنها القرار عدد 2206 الصادر بتاريخ 2025/05/05 في الملف عدد 2025/8232/899 وبالتالي وانطلاقا من هاته المعطيات القانونية، وكذا انطلاقا الاجتهاد القضائي الذي تم تكريسه من قبل المحكمة فانه لا يسع العارضين الا ان يلتمسوا من المحكمة الصريح برد الدفوعات المثارة من قبل المستانفة في هذا الشأن وردها مع التاكيد مجددا بكون العارضين ادلوا بجميع الوثائق المثبتة لصفته في الازاء من رسوم اراءة و وكالات خاصة ودفعت المستانفة بان الانذار بالاداء والافراغ لم يشمل البيانات المنصوص عليها بمقتضيات القانون رقم 6499. المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية، لتخلص على هذا الاساس للقول بان الانذار غير مقبول لكن خلافا لما دفعت به المستانف عليها، فان الاطار القانون المنطبق على النازلة هو القانون عدد 49.16 المتعلق ببراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي وبمراجعة الانذار بالاداء الذي توصلت به المستانفة، يتجلى انه جاء مستوف لكافة شروطه المتطلبة قانونا، وان المحكمة التجارية بالدار البيضاء ولما خلصت الى اقرار هاته الحقيقة استنادا لمقتضيات المادة 26 من نفس القانون تكون قد صادفت الصواب فيما قضت به، الشيء الذي يتعين معه التصريح برد جميع دفوعات المستانفة في هذا الشأن وردها وتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وفي الاخير لا يفوت العارضون الإشارة الى ان المستانفة لم تدل والى غاية الآن بما يثبت براءة ذمتها من واجبات الكراء المطالب بها، ومن ثم فان الحكم عليها باداء ما تخلد بذمتها، وبفسخ علاقة الكراء الرابطة بين العارضين بصفته مالكين للعين المكتراة وبينها يشكل نتيجة حتمية وبديهية وعن الطلب الاضافي فان العارضين يتقدمون وعملا بمقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية بطلب اضافي قصد المطالبة بواجبات الكراء التي حلت ابتداء من فاتح فبراير 2025 وفقا للتاليقضت المحكمة التجارية بالدار البيضاء لفائدة العارضين بواجبات الكراء الى غاية متم يناير 2025 وان المستانفة لم تبارد الى اداء واجبات الكراء التي حلت ابتداء من فاتح فبراير 2025 الى غاية متم شهر شتنبر 2025 وقدرها 8.52000 درهم وان العارضين يكونون محقين ترتيبا عليه في الطلب الحكم على المستانفة باداء واجبات الكراء المذكورة من تعويض عن التماطل في حدود مبلغ 2.00000 درهم، ملتمسون عن الاستئناف الاصليا التصريح برد الاستئناف واستبعاده، وتأييد الحكم المستانف في جميع مقتضياته وتحميل المستانفة صائر استئنافها وعن الطلب الاضافي قبول الطلب الاضافي شكلا وموضوعا الحكم على المستانفة بان تؤدي للعارضين مبلغ 8.250.00 درهم عن كراء أشهر فبراير الى متم شتنبر 2025، مع تعويض في حدود مبلغ 2.000.00 درهم وتحميل المستانفة الصائر.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 21/10/2025 حضرها دفاع المستانف عليها و تخلف دفاع المستانفة رغم التوصل، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المَلْف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 04/11/2025.

التعليل

حيث عرضت الطاعنة أسبابها وفق المشار اليها أعلاه.

حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بالإنذار بكونه قد تم توجيهه من غير ذي صفة إذ لا يحمل اسما لا يمت الى مورث المستأنف عليهم بصلة وأنه لا يتوفر على اي توكيل بالنسبة للأشخاص الذين ناب عنهم وأنه لم يقم بالتعريف بهم فيكون مبهما، وأنه تم اصلاح المقال الافتتاحي ولا يمكن اصلاح الإنذار، فانه و خلافا لذلك صفة باعني الإنذار ثابتة من خلال الاراثات و الوكالات المدلى بها، سيما و ان الإنذار موجه من قبل " ورثة محمد (ب.) الوكيل عنهم السيد حسين (ب.)"، و ان صفة باعني الإنذار مطابقة لصفة مقدمي الدعوى، علما ان الوكالات اللاحقة كالاجازة السابقة، فيكون بذلك السبب المتمسك به غير ذي أساس و يتعين رده.

حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بان الإنذار جاء خاليا من مقتضيات المادة الثالثة من قانون 1964-1999 المتعلق باستيفاء الوجيبة

الكرائية الواردة بالفقرة الرابعة المتعلقة بقدر السومة و بمجموع ما بذمة المكثري من المبالغ الكرائية مما يترتب عنه التصريح بعدم قبول الإنذار ، فان الإنذار و لئن لم يتضمن السومة الكرائية و المبلغ الواجب ادأؤه فقد تضمن المدة المطلوبة و الممتدة من 14/02/2020 الى متم 31/12/2024 و التي لم تبادر المستانفة بعرضها و ايداعها داخل الاجل المضروب لها بالسومة الكرائية المتعاقد بشأنها و المعلومة لديها و التي لا خلاف في نازلة الحال بشأنها ، فيكون بذلك المبلغ المطلوب ادأؤه معلوما للمستانفة و لا يشوبه أي غموض و غير مخالف لمقتضيات قانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي و هو القانون الواجب التطبيق ، مما يكون ما ورد بالسبب غير ذي اثر و يتعين رده .

حيث إنه بخصوص السبب المتعلق بكون الطلب قدم من غير ذي صفة كون الوكالات جاءت لاحقة على الإنذار و على المقالين الافتتاحي و الإصلاحي إضافة الى ان شهادة الملكية غير محينة و تتضمن أشخاصا متوفون ، فان الإنذار و كما سبق الإشارة الى ذلك جاء صحيحا من حيث صفة باعثيه و كذلك المقال الافتتاحي و الإصلاحي استنادا الى ان " الوكالات اللاحقة كالأجازة السابقة " ، كما ان شهادة الملكية لا تنفي الصفة عن باعثي الإنذار و المستانف عليهم و التي تستمد من عقد الكراء الشفوي الرابط بين الطرفين الذي يرتب حقوقا شخصية بين طرفيه و لا يتعداها الى حقوق عينية مرتبطة بحق التملك .

و حيث إن الاستئناف بما له من اثر ناقل و ناشر ، فقد تم الرد على نعايا المستانفة ، و إن كان القضاء غير ملزم بتتبع الخصوم في كل دفعاتهم الا ما لها تأثير على احكامهم .

و حيث إنه استنادا الى ما سبق تبقى أسباب الاستئناف غير مرتكزة على أساس و يتعين لذلك ردها و تأييد الحكم المستانف مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الطلب الاضافي:

حيث يهدف الطلب الى الحكم على المستانفة بان تؤدي للعارضين مبلغ 8.250,00 درهم عن كراء أشهر فبراير الى متم شتنبر 2025، مع تعويض في حدود مبلغ 2.000,00 درهم و تحمیل المستانفة الصائر.

وحيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد اداء الواجبات المذكورة من طرف المستانفة ، مما يتعين معه الاستجابة للطلب في حدود ملتمسه 8.250,00 درهم ، على أساس سومة شهرية قدرها 1065,00 درهم.

حيث إنه بخصوص طلب التعويض فلا أساس قانوني له لعدم توجيه أي انذار بخصوصه و يتعين رفضه .

وحيث يتعين تحمیل المستانفة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع :برده و تأييد الحكم المستانف و إبقاء الصائر على رافعه .

و في الطلب الإضافي بأداء المستانفة لفائدة الجهة المستانف عليها مبلغ 8.250,00 درهم و تحمیلها الصائر و رفض الباقي .