N’est pas contradictoire l’arrêt qui, tout en réduisant le montant des loyers réclamés, confirme la résiliation du bail pour défaut de paiement du montant rectifié (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65211	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5865
Date de décision 20221222	**N° de dossier** 2021/8232/2165	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Rétractation, Procédure Civile		**Mots clés** Résiliation du bail, Rejet du recours, Recours en rétractation, Recalcul du loyer, Mise en demeure, État de demeure, Défaut de paiement, Contradiction des motifs et du dispositif, Bail commercial, Amende civile	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en rétractation fondé sur la contradiction entre les motifs et le dispositif d'un arrêt, la cour d'appel de commerce se prononce sur la caractérisation de l'état de demeure du preneur. L'arrêt attaqué avait réformé un jugement en réduisant le montant des loyers dus, tout en confirmant la résiliation du bail et l'expulsion. La demanderesse au recours soutenait qu'en écartant une partie substantielle de la créance locative initialement réclamée dans la mise en demeure, la cour ne pouvait valablement retenir l'état de demeure pour prononcer la résiliation. La cour écarte ce moyen et juge qu'il n'existe aucune contradiction dès lors que, après avoir apuré les comptes et fixé le montant exact de la dette locative, elle a constaté que le preneur n'avait pas rapporté la preuve du paiement de cette somme effectivement due. Elle retient que le manquement du preneur à son obligation de payer le loyer ainsi recalculé suffit à caractériser l'état de demeure justifiant la résiliation du bail au visa de l'article 692 du dahir des obligations et des contrats. Le recours en rétractation est par conséquent rejeté, avec condamnation de la demanderesse à une amende.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على مقال الطعن بإعادة النظر الذي تقدمت به الطالبة بواسطة نائبها ،والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/04/2021 تعرض من خلاله أن المطلوبة تقدمت بواسطة نائبها بمقال إفتتاحي تعرض من خلاله أنها قامت بكراء المحل التجاري المحل التجاري رقم M110 و M111 الطابق الأول الكائن بالمحل التجاري (م.) ذا اللقب التجاري (ا.) بناء على العقد الرابط بينهما، و ان المدعى عليها توقفت عن اداء واجبات الكراء عن الفترة من شهر ماي 2017 إلى غاية شهر مارس 2019 ترتب بذمتها ما مجموعه 397.819.96درهم، مفصلا كالآتي: 17.296.52درهمx23 شهرا = 397.819.96درهم و ان المدعية وجهت لها إنذارا عن طريق المفوض القضائي السيد محمد أيوب (ز.) والذي توصلت به السيدة (ب.) بصفتها مسؤولة بالمحل التجاري، و ان الإنذار يتضمن أجل 15 يوما للأداء تحت طائلة الإفراغ، و انه رغم ذلك لم يتم الأداء فأصبحت المدعى عليها متماطلة، لأجله تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ الذي توصلت به المدعى عليها بتاريخ 2132019 و ذلك بسبب إخلال المدعى عليها بالتزاماتها بعدم أداء واجبات الكراء والبالغة 397.819.96درهما، و الحكم تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء مع ما يترتب على ذلك قانونا، و الحكم على المدعى عليها بإفراغها من المحل المكترى الكائن بالمحل التجاري (م.) شارع [العنوان] الرباط المحل رقم M110 و M111 ذا اللقب التجاري (ا.) هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وشمول الحكم بالنفاذ المعجل لثبوت التماطل، وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على مذكرة نائب المدعية التي ادلى فيها بوثائق و هي أصل محضر تبليغ إنذار و نسخة من عقد كراء.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته شركة (ص. م.) وجاء في أسباب استئنافها أن المحكمة التجارية اعتبرت السومة الكرائية المطالب بها التي تشمل الوجيبة الكرائية والتكاليف غير واردة في العقد الرابط بين الطرفين الذي بالاطلاع عليه تبين أنه تضمن في الفصل 5 بأن المكتري ملزم بأداء نصيبه من التكاليف العامة للمركب التجاري ذا اللقب (م.) كما هي محددة بكل دقة في هذا الفصل و أنها في سبيل توضيح نوعية هذه التكاليف اتخدت الفاتورات التي تشمل جميع التكاليف الملقاة على عاتق المكترية علما بأن هذه الأخيرة كان تؤدي هذه التكاليف الشهرية بصفة اعتيادية و مستمرة لذا وجب إلغاء الحكم في هذا الشق وبعد التصدي الحكم بشمول السومة الكرائية للتكاليف كما هي محددة أعلاه وذلك استنادا لمقتضيات الفصل 5 من العقد الرابط بين الطرفين. و بخصوص السومة الكرائية المطالب بها : أنه من الثابت أن السومة الكرائية المحددة في العقد قد عرفت عدة زيادات متتالية وهو ما نصت عليه الفقرة 4.3 من الصفحة الخامسة من العقد الرابط بين الطرفين والذي نص صراحة بأن الزيادة تحدد كل ثلاثة سنوات بنسبة 10% ، كما أكدت هذه الفقرة بأن الزيادة في السومة الكرائية تعد من الشروط الأساسية في العقد ولولاها لما قامت العارضة بتحرير عقد الكراء إذ وجب إلغاء الحكم في هذا الشق وبعد التصدي الحكم باعتبار الوجيبة الكرائية المطالب بها والمحددة في مبلغ 17.296,51 درهما هي السومة الكرائية الواجب أداؤها مع كافة التكاليف كما هي محددة بكل دقة في الفاتورة رقم 2019/297 .

وبخصوص طلب فسخ العقد الرابط بين الطرفين : أنها طالبت في المقال بفسخ العقد الرابط بين الطرفين مع ما يترتب عنه قانونا و أنه بالاطلاع على منطوق الحكم أن المحكمة التجارية لم تشر إلى فسخ العقد الرابط بين الطرفين ، كما يتعين بناءا على ما سبق الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين مع التنصيص عليه في منطوق الحكم ، لذلك تلتمس إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بشمول السومة الكرائية بالتكاليف كما هي محددة أعلاه وذلك استنادا لمقتضيات الفصل 5 من العقد الرابط بين الطرفين و الحكم باعتبار الوجيبة الكرائية المطالب بها والمحددة في مبلغ 17.296,51 درهما هي السومة الكرائية الواجب أداؤها مع كافة التكاليف كما هي محددة في الفاتورة المرفقة في هذا المقال و الحكم بفسخ عقد الكراء بين الطرفين مع التنصيص عليه في منطوق الحكم و تأييد الحكم في الباقي بالصائر وفق القانون .

و أرفقت مقالها : بنسخة الحكم و العقد الرابط بين الطرفين و الفاتورة رقم 2019/297 .

وبناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (ف. م.) و جاء في أسباب استئنافها حول عدم توافر الإنذار على كافة الشروط الشكلية التي يتطلبها القانون : أن الإنذار الموجه لها لا يتضمن كافة الشكليات التي يقتضيها القانون بالنسبة للمحلات التجارية إذ لم يتم التنصيص على مقتضيات الفصل 32 من ظهير 1955 كما لم يتم منح الأجل القانوني حتى يمكن المطالبة بالإفراغ دون الحديث على أن المستأنف عليها تتوفر على كفالة مالية كافية لضمان الواجبات الكرائية المطالب بها و أنه بذلك يكون الحكم المطعون فيه قد بني حكمه على إنذار غير قانوني و لا يحترم المقتضيات القانونية المنصوص عليها بمقتضى ظهير 1955 و أن ما بني على باطل فهو باطل و بذلك يكون الحكم المطعون فيه معرض للإبطال و بالتالي الحكم من جديد و بعد التصدي برفض الطلب .

كما أنه من الثابت من خلال حيثيات الحكم المطعون فيه أن العارضة لم تتمكن من إبداء وسائل دفاعها لعدم تمكينها من ذلك إذ رفضت المحكمة امهالها قصد تنصيب محام للدفاع عنها الأمر الذي يشكل خرق لحقوق الدفاع التي يكفلها القانون لفائدة المستأنفة و بذلك يكون الحكم المطعون فيه قد خرق حق من حقوق الدفاع الأمر الذي يكون معه قد جانب الصواب فيما قضى و حرم العارضة من درجة من درجات التقاضي الأمر الذي يبرر الحكم برده و عدم اعتباره و أنه بالرجوع إلى عقد وعد بالكراء و " الساروت مفتاح " وعلى الخصوص البندين 4 و 5 أنه بمقتضى الفترة الثانية من البند 4 من العقد المذكور قد سلمت العارضة مبلغ 21.600,00 درهم لفائدة المستأنف عليها و بمقتضى الفقرة الأولى من البند 5 من العقد المذكور فإنها قد منحت لفائدة المستأنف عليها ما قدره 1.845.000,00 درهم من قبل الساروت ، كما أنها إضافة إلى ذلك قد قامت بتجهيز المحل و إصلاحه حتى يصبح معه جاهزا لبيع الملابس الجاهزة إذ أنفقت ما قدره 450.000,00 درهم أن المستأنف عليها تتوفر على كافة الضمانات المالية لتغطية الوجيبة الكرائية المطالب بها حاليا و أنه و على خلاف ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه فإنها ليست في وضعية المدينة أو في حالة مطل اتجاه المستأنف عليها طالما أنها تتوفر على ضمانة قدرها 1.866.600,00 درهم الأمر الذي تكون معه هذه المطالبة غير مؤسسة وغير جدية وبذلك يكون الحكم المتخذ قد جانب الصواب فيما قضى الأمر ، لذلك تلتمس الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه والحكم من جديد وبعد التصدي برفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس .

و أرفقت مقالها : بنسخة طبق الأصل من الحكم المطعون فيه و أصل ظرف التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 12/02/2020 جاء فيها أن العارضة لم تحترم الإجراءات القانونية المنصوص عليها في ظهير 1955 وذلك لكون هذا القانون تم إلغاؤه وحل محله قانون 49.16 و أنه وفي جميع الحالات يبقى هذا الدفع لا أساس له وغير ذي موضوع و أنه و بخصوص الزعم بعدم تمكين المستأنفة إبداء أوجه دفاعها خلال المرحلة الابتدائية وتنصيب محام للدفاع عنها أن المحكمة التجارية قد أجابت عنه بأن تخلفت المدعى عليها رغم الإمهال للجواب بواسطة محام فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 10/07/2019 و يبقى ما ذهبت إليه المحكمة التجارية صائبا ومنتج لكافة الآثار القانونية، وبالتالي تبقى مزاعم المستأنفة غير جدية وغير مرتكزة على أي أساس قانوني سليم وأن المستأنفة تزعم بأنها ليست في وضعية المدينة أو في حالة مطل اتجاه العارضة طالما أنها تتوفر على ضمانة قدرها 1.866.600,00 درهم و أنه من الثابت بالاطلاع على العقد الأولي للوعد بالكراء مع ثمن العتبة " pas de porte" أنه يشير إلى الضمانة المحددة في مبلغ الكراء لمدة ثلاثة أشهر وأن هذا المبلغ يرجع الى المكتري في حالة انتهاء مدة الكراء وهذه الحالة معروفة في جميع عقود الكراء ولا علاقة لها بالواجبات الكرائية الشهرية والتي يبقى المكتري ملزما بأدائها مقابل انتفاعه بالمحل المكترى ، فبخصوص المبلغ الذي سلمه المكتري للعارضة مقابل ثمن العتبة فقد نصت المادة 5 من العقد في الفقرة 3-5 على أن المكتري يصرح ويعترف بأن الكرامة باداء قيمة ثمن العتبة "as e porte " هو مستقل عن التزامه بادام الواجبات الكرائية وتكاليف التسيير للمركب التجاري ، كما تشير الفقرة الأخيرة من هذا الفصل بأنه يمنع على المكتري المطالبة باسترجاع هذا المبلغ كيفما كان السبب وكذلك لا يحق له مطالبة المكري في طلب مقاصة ثمن العتبة " pas de porte " عن ديون أخرى كيفما كان نوعها في مواجهة المكري والمتعلقة باستغلال المحل موضوع هذا العقد ، كما يتبين بكل جلاء من خلال بنود العقد الرابط بين الطرفين أن ما تطالب به المستأنفة مخالف للمقتضيات المنصوص عليها في المادة 5 منه ومن تم تبقى مناقشة المستأنفة لا سند لها ومخالفة لمقتضيات الفصل 230 و 231 من قانون الالتزامات والعقود ، لذلك يتبين مما سبق أن أوجه الاستئناف المثارة غير

فاعلة قانونا ولا تستند على أي أساس قانوني سليم لذلك تلتمس حول استئناف شركة (ف. م.) التصريح بعدم اعتبار الاستئناف وتأييد الحكم في الشق المتعلق بالإفراغ و حول استئناف الشركة (ص. م.) تمتيعها بكل ما جاء في مقالها الاستئنافي .

وأرفقت مذكرتها : بنسخة من العقد الأولي للوعد بالكراء مع ثمن العتبة.

و بناء على مذكرة التعقيب المقرونة بطلب الطعن في التبليغ المدلى بها من طرف المستأنفة شركة (ف. م.) بواسطة نائبها بجلسة 18/03/2020 جاء فيها أن العارضة تؤكد للمحكمة أنها سبق وأن سلمت للشركة المستأنف عليها مبلغ 1.850.000,00 درهم الذي يمثل حق الساروت " Pas de Porte " بمقتضى اتفاقية مؤرخة في 8 يونيو 2005 إضافة إلى ضمانة قدرها 21.600,00 درهم وأنه يتجلى أن المستأنف عليها تتوفر على الضمانات الكافية لتغطية الواجبات الكرائية موضوع النازلة و بذلك فإنها ليست في حالة مطل .

و حول الطعن في التبليغ أنه يبدو من شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ الإنذار بالإفراغ الموجه للعارضة أن الشركة العارضة لم تتوصل به بصفة قانونية إذ أن اسم الشخص المدون بشهادة التسليم لا تربطه أية علاقة شغلية بالشركة العارضة و بالتالي فإن التبليغ على حالته قد جاء على نحو مخالف للقانون و يبرر طعن العارضة فيه إذ أن تبليغ الشركة لابدو أن تتوفر فيه شكليات حددها القانون منها تبليغ المحتل القانوني للشركة حتى يمكن ترتيب الآثار القانونية عن ذلك لذلك يتعين القول و الحكم بإبطال إجراءات تبليغ الإنذار بالأداء والإفراغ الموجه لها بصفة غير قانونية و حول إجراء مقاصة أنها تؤكد من جديد انه بمقتضى الفصل357 من ق.ل.ع فإنها تكون محقة في طلب إجراء مقاصة و ذلك بخصم مبلغ الوجيبة الكرائية من الضمانات الممنوحة للمستأنف عليها و الذي بين أيديها ، لذلك تلتمس الحكم وفق ما جاء بالمقال الافتتاحي جملة و تفصيلا واحتياطيا الحكم بإجراء بحث في النازلة للتأكد من صحة إجراءات التبليغ عند انعدام ثبوت العلاقة الشغلية مع الشخص المزعوم في التبليغ .

و أرفقت مذكرتها : بنسخة من الإتفاقية .

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليها شركة (ص. م.) بواسطة نائبها بجلسة 07/10/2020 جاء فيها أن شركة (ف. م.) أدلت بجلسة 12/02/2020 بمذكرة جوابية ناقشت من خلالها أوجه طعن شركة (ف. م.) معززة ذلك بنسخة من العقد الأولي الوعد بالكراء مع ثمن العتبة وملتمسة رد و عدم اعتبار استئناف شركة (ف. م.) وتأييد الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بالإفراغ و وبخصوص استئنافها تمتيعها بكل ما ورد في مقالها الاستئنافي و أنه تفاديا لإطالة أمد النزاع بين الطرفين فإنها تؤكد ما جاء في مقالها الاستئنافي ومذكرتها الجوابية وتسند النظر للمحكمة .

لتصدر محكمة الإستئناف التجارية قرارها عدد 3404 الصادر بتاريخ 09/12/2020 في الملف 34/8206/2020 القاضي في الشكل قبول الإستئنافين ، وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بجعل المبلغ المحكوم به عن الواجبات الكرائية هو 182160.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة . وهو القرار موضوع طلب إعادة النظر من طرف الطالبة سندها في ذلك تناقض تعليله مع منطوقه وتناقض منطوقه ذلك ان الثابت أن القرار المطعون فيه اعتمد فيما قضى به بخصوص عقد الكراء الرابط بين الطرفين على مقتضيات المادة 37 من القانون رقم 16-49 المنظم للعلاقة الكرائية للمحلات المخصصة للاستعمال التجاري وذلك بتصريحه:)إن الثابت من عقد الكراء المبرم بين الطرفين انه بشير في مقدمته إلى أن الأمر يتعلق بمركز تجاري تحت مسمى (م.) يتضمن محلات تجارية للاستغلال التجاري وأنه بموجب المادة 2 من القانون رقم 16-49 فإن هذا النوع من المحلات استثني من مجال تطبيق القانون المذكور الذي حل محل مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 التي أصبحت لاغية بعد نسخها بموجب القانون الجديد رقم 49.16 الذي دخل حيز التنفيذ منذ تاريخ فبراير 2017 والذي نص في مادته 37 على أنه تطبق مقتضيات ق ل ع على عقود الكراء التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون كما نص في مادته 38 على أنه تنسخ ابتداء من دخول هذا القانون حيز التنفيذ مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 مما يجعل الدفع المثار مردودا(.

وحيث الثابت من القرار المطعون فيه انه قضى بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص الوجيبة الكرائية وشروط وضوابط احتسابها لتعارضها مع ضوابط العقد الرابط بين الطرفين. وبالتالي فإن القرار الاستئنافي رد طلبات المطلوبة المتعلقة بالحكم لها

وضمن الوجيبة الكرائية بالزيادات نسبة 10% عن كل ثلاث (3) سنوات وايضا طلبها بالحكم لها بأداء نصيب التكاليف العامة للمكتب التجاري وفق الفاتورة المدلى بهما رفقة مقالها .

وحيث علل القرار ذلك بكون طلبات الزيادة في السومة الكرائية نسبة 10% حسب العقد يجب تفعله قضاء باستصدار حكم قضائي بالرفع من المشاهرة في إطار القانون رقم 03-07 المتعلق بمسطرة مراجعة اثمان كراء المحلات المعدة للسكنى والاستعمال المهني والتجاري.

وحيث الثابت أن مجموع هاته الطلبات التي تم إلغاء وإبطال الحق في المطالبة بها كانت مضمنة بالإنذار بالأداء والإخلال الموجه للعارضة بواسطة مفوض قضائي.ويتأكد بالتالي أن القرار المطعون فيه يكون من جهة ابطل وألغى الطلبات المضمنة بالإنذار بالأداء والإفراغ وبالحكم المستأنف فيما يتعلق بمبلغ الوجيبة الكرائية وايضا في المطالبة بالتكاليف العامة للمركب دون سلوك المسطرة القانونية مصرحا بعدم صحتها وعدم الحق في المطالبة بها إلا بسلوك المسطر الملزمة عقدا وقانونا وبنفس الوقت تراجع للحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ العارضة من محل النزاع مما شكل تعارضا وتناقضا في منطوقه.

وايضا المجلس الموقر وبتفضله الرجوع لمنطوق القرار المطعون فيه يتأكد أنه قضى بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله يجعل المبلغ المحكوم به عن الواجبات الكرائية هو 182.160 درهم.

وبداية فإن تعديل القرار للحكم الابتدائي فيما يتعلق بمبلغ الوجيبة الكرائية ويكون إعلانا منه بعدم صحة المبلغ المتعلق بها بالإنذار بالأداء والإفراغ. كما أن تاييد القرار المطعون فيه للحكم الابتدائي فيما يخص مطالب الرفع من السومة الكرائية) و تكاليف تسيير المركب التجاري يكون إعلانا منه بعدم صحة ما ضمن بالإنذار بالأداء والإفراغ.

وان القرار المطعون فيه بتأييده للحكم الابتدائي بخصوص "إفراغ العارضة" واعتماده في ذلك على مقتضيات المادة 692 من ق ل ع المتعلقة بالمطل كسبب من اسباب فسخ العقد يكون قد تغافل على ان مقتضيات المادتين 230 و 231 من نفس ق ل ع يصرحان بكون الالتزامات التعاقدية تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئيها وأنه تحت تنفيذها بحسن نية ووفق كل ملحقات الالتزام. كما أن الفصل 234 و 235 من نفس هذا القانون يقوم مانعا لطرفي العقد بمباشرة أية طلبات إلا بعد تنفيذ التزاماته أولا. وبالتالي ولكون الإنذار بالأداء والإفراغ ومن مقال الدعوى أن المطلوبة التمست الحكم لفائدتها بما سمته الوحيبة الكرائية ومبالغ التكاليف.

وحيث الثابت ان الحكم المطعون فيه ايد الحكم الابتدائي في رفضه الحكم بهاته التكاليف لمخالفتها لضوابط العقد الرابط بين الطرفين وبالتالي اعتبر المطالبة بها دون أساس قانوني مما كان معه ملزما بعدم المصادقة على الإنذار بالإخلاء موضوعها وترتيب النتائج القانونية لذلك.

وحيث ولجنوح القرار المطعون فيه لتأييد الحكم الابتدائي القاضي بفسخ العقد والإفراغ في حق العارضة رغم كون الإنذار بالإخلاء تأكد عدم صحة وقانونية مطالبه وبالتالي تم رفضها من القرار نفسه الذي صرح بعدم صحتها وعدم الحق في المطالبة بها دون سلوك المسطرة القانونية الملزمة عقدا .وبالتالي يكون القرار المطعون فيه تناقض في تعليلاته ومنطوق حكمه ذلك أنه من للحكم جهة صرح بعدم مشروعية المطالب المضمنة بالإنذار بالإخلاء وتراجع للحك بالإفراغ العارضة على اساس عدم وفائها واستجابتها لمطالب هذا الإنذار بالإخلاء.وبالتالي حق للعارضة المطالبة بإعادة النظر في القرار المطعون فيه والتصدي والحكم وفق مقال مطالب العارضة.

ومن جهة اخرى فإن محكمة الاستئناف الموقرة وبتفضلها الاطلاع على تعليلات القرار المطعون فيه يتاكد أنه عمد لرد ورفض اسباب استئناف المطلوبة سواء فما يتعلق بمبلغ السومة الكرائية الواجب أداؤها لتضمنها زيادات في المشاهر كما أنه القرار رفض الاستجابة لطلبها الرامي بالحكم له بما سماه نصيب العارضة في التكاليف العامة للمركب التجار لمخالفة الطلب لنص المادة 5 من العقد.

كما ان المطالبة بمبلغ 4.860,00 درهم عن التكاليف المنصوص عليها الفصل 5 من العقد والمتعلقة باشغال الإضاءة والصيانة والأمن والتهوية والإشهاد وأنه باستقراء الفصل المذكور تبين أنه نص صراحة على ان هذه التكاليف سوف يتم احتسابها وفق ملحق للعقد والذي

لم يتم الإدلاء به بالملف مما يجعل المطالبة بالمبلغ المذكور غير مبنية على أساس ويتعين استبعاد المبلغ المذكور.

وأيضا مبلغ 8785,00 درهم عن وجيبة الكراء بأعمال مبلغ الزيادة والتي كما سبقت الإشارة إلى ذلك لم يتم إقرارها قضائيا او تفعيلها حبيا مما يتعين معه اعتماد المبلغ المتفق عليه والمقدر في 7.200 درهم غير الشامل لواجبات النظافة الشامل لواجبات النظافة حسب البند 4 من

العقد واستبعاد المبلغ المذكور.

وايضا مبلغ 922,44 درهم عن واجبات النظافة وانه باستبعاد مبلغ الزيادة يبقى مبلغ المشاهرة المتفق عليه بالعقد والمحدد في 7.200 درهم وعلى هذا الأساس تحتسب واجبات النظافة بنسبة 10 بالمائة بمبلغ 720 درهم ليصبح المبلغ الشهري الواجب اداؤه عن الوجيبة الكرائية محددا في 7920 درهم شاملا واجب النظافة بدل مبلغ 17.296,54 درهم.

وحيث ان القرار المطعون فيه وبعد معاينته لعدم صحة هاته الطلبات ومخالفتها للعق الرابط بين الطرفين وبالتبعية قضى برفضها إلا أن القرار وبتأسس حكمه على ان عدم العقد استجابة العارضة وأدائها لهاته المبالغ المطلوبة وغير المستحقة والمتعارضة مع الرابط بين الطرفين وضوابطه يعتبر تماطلا من طرفها وبالتالي سببا من أسباب الفسخ وفق أحكام المادة 692 ق ل ع يشكل تعليلا فاسدا ومتعارضا مع القانون. ذلك أن القرار المطعون فيه لم يعلل السند والأساس القانوني أو الواقعي الذي جعله يعتبر عدم استجابة العارضة وأدائها للمبالغ المطالب بها رغم تعارضها مع العقد الرابط بين الطرفين وبالتبعية عدم الحق في المطالبة بها تماطلا في الأداء يؤدي لفسخ عقد والإفراغ رغم أن القرار نفسه قضى بعدم الحق في هاته المطالب. كما أن القرار لم يعلل السند القانوني الذي جعله يعتبر عدم استجابة العارضة لأداء "مبالغ" غير مستحقة ومخالفة للعقد الرابط بين الطرفين تماطلا رغم ان صريح الفصل 254 من ق ل ع ينص صراحة على ان المدين يكون في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه دون سبب مقبول وبالتالي ولثبوت هذا السبب المقبول عقدا وبإقرار وإعلان القرار المطعون فيه لذلك فإنه يكون ما ذهب إليه وما قضى به بمنطوق حكمه متعارض مع بعضه البعض مما يستوجب التصريح بإعادة النظر.

ملتمسة التصريح بالرجوع في القرار المطلوب إعادة النظر فيه والحكم من جديد بإرجاع الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل صدوره في الدعوى.

وبناء على إدلاء نائب المطلوبة بمذكرة أولية أوضحت العارضة من خلالها أن الطالبة لم ترفق مقالها بما يفيد تبليغ القرار موضوع طلب إعادة النظر حتى تتأكد المحكمة من إحترام مقتضيات الفصل 403 من ق م م .

ملتمسة تطبيق مقتضيات الفصل 403 من ق م م .

وبناء على إدلاء نائب الطالبة بشهادة تتعلق بتبليغ القرار موضوع الطعن بإعادة النظر .

وبناء على إدلاء نائب المطلوبة بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أنه لا وجود لأي تناقض في منطوق القرار المستأنف .

ملتمسة رفض طلب إعادة النظر .

وبناء على إدلاء نائب الطالبة بمذكرة تعقيبية أكدت العارضة من خلالها سابق دفوعاتها .

ملتمسة الحكم وفق مقال الطعن بإعادة النظر .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 08/12/2022 ألفي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب الطالبة،ملتمسة الحكم وفق مقال الطعن بإعادة النظر ، تسلم نسخة من المذكرة المذكورة نائب المطلوبة ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة

.22/12/2022

محكمة الإستئناف

في الشكل:

حيث إنه وبخلاف ما تمسكت به المطلوبة في إعادة النظر فإن الثابت من شهادة تبليغ القرار الإستئنافي موضوع طلب إعادة النظر أن الطالبة بلغت به بتاريخ 25/03/2021 وبذلك يكون طلب إعادة النظر المقدم من طرفها واقعا داخل أجل 30 يوما المنصوص عليه بموجب الفصل 403 من ق م م مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

وفي الموضوع:

حيث إرتكزت الطالبة في طلب إعادة النظر على الوسائل المشار إليها أعلاه .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على تعليل القرار موضوع طلب إعادة النظر أن المحكمة مصدرته إعتبرت أن ملف الدعوى جاء خاليا مما يفيد رفع السومة الكرائية ، كما إستبعدت التكاليف المنصوص عليها بالفصل الخامس من عقد الكراء ، لتقرر إستنادا على ذلك إعتبار السومة الكرائية الواجب أداؤها من طرف الطالبة محددة في مبلغ 7920.00 درهم شاملة للنظافة ، يستحق عنها مبلغ 182160.00 درهم كواجبات كراء عن المدة من ماي 2017 إلى مارس 2019 ، وهو المبلغ الذي لم يثبت لها أداؤها ، لتقضي بفسخ عقد الكراء والإفراغ إستنادا إلى تماطل الطالبة وذلك إعمالا لمقتضيات الفصل 692 من ق ل ع ، وهي النتيجة التي تضمنها منطوقها القاضي بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى بالأداء والإفراغ ، مع قيامها بحصر المبلغ الواجب أداؤه في 182160.00 درهم . وبذلك فإنه لا وجود لأي تناقض ما بين تعليل ومنطوق القرار المطعون فيه بإعادة النظر ، مما يتعين معه رفض الطلب .

وحيث يتعين تحميل الطالبة الصائر .

وحيث يتعين تغريم الطالبة بمبلغ 2500.00 درهم .

لهذه الأسباب

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

في الشكل :قبول الطلب.

في الموضوع:رفضه وتحميل الطالبة الصائر وأداء غرامة نافذة قدرها 2500.00 درهم لفائدة الخزينة العامة تستخلص من المبلغ المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة .