Paiement du loyer par lettre de change : L’acceptation par le bailleur vaut paiement et fait obstacle à la résiliation du bail, même en cas de retour impayé de l’effet (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 66301	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5560
Date de décision 20251103	**N° de dossier** 2025/8219/4163	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Réformation du jugement, Paiement par lettre de change, Loyers, Extinction de la dette locative, Effet dévolutif de l'appel, Effet de commerce impayé, Défaut de paiement, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

En matière de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'effet libératoire de la remise de lettres de change. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, tout en le condamnant au paiement de divers arriérés.

La question soumise à la cour portait sur le point de savoir si la remise de lettres de change, ultérieurement revenues impayées, suffisait à éteindre la dette de loyer et à paralyser les effets d'une sommation de payer visant la même période. La cour retient que la remise de lettres de change pour le paiement des loyers visés par la sommation vaut exécution de l'obligation par le preneur.

Dès lors, le retour impayé de certains de ces effets ne saurait caractériser un état de défaut de paiement justifiant la résiliation du bail, le bailleur conservant uniquement une action en recouvrement fondée sur les instruments de paiement eux-mêmes. En conséquence, la cour infirme le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation et l'expulsion, réforme le décompte des arriérés locatifs sur la base de l'appel incident, et fait droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ز.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 25/07/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 4618 بتاريخ 08/04/2025 في الملف عدد 12314/8219/2024 و القاضي :

في الشكل: بقبول الطلب الأصلي و المضاد و الإضافي؛

في الموضوع في الطلب الأصلي : بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي مبلغ 12.100,00 درهم بخصوص واجبات الكراء عن شهر أكتوبر من سنة 2023 إلى بداية شهرأكتوبر من سنة 2024 ، مع شمولها بالنفاذ المعجل، وبفسخ العلاقة الكرائية بينهما وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء وبتحميلها الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الطلب المضاد : بأداء المدعى عليه فرعيا لفائدة المدعية فرعيا مبلغ 33.000,00 درهم وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و تحميل المدعى عليه فرعيا الصائر .

في الطلب الإضافي : بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي مبلغ 48.400,00 درهم بخصوص واجبات الكراء عن الفترة المتراوحة من 2024/11/01 الى2025/02/28 ، مع شمولها بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر .

حيث تقدم محمد (ر.) بواسطة دفاعه ذ/ سمير (ع.) بمقال إضافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ17/09/2025 .

حيث تقدم محمد (ر.) بواسطة دفاعه ذ/ سمير (ع.) باستئناف فرعي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 01/10/2025 ..

في الشكل :

و حيث قدم كل من الاستئنافين الأصلي و الفرعي و الطلب الإضافي وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه التصريح بقبولهم شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن محمد (ر.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 24/10/2024 والذي عرضت من خلاله انه بمقتضى عقد كراء أكرى المدعي للمدعى عليها شركة (Z.) في شخص مسيرها القانوني تجزئة [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 12.100,00 درهما ، وان المدعى عليها توقفت عن أداء الكراء منذ فاتح فبراير 2024 ، وان المدعي بعث لها بإنذار شبه قضائي طالبها فيه بأداء الكراء من 2024/02/01 إلى غاية يونيو 2024 أي ما مجموعه 60.500,00 درهما، وان المدعى عليها توصلت بالإنذار شبه القضائي بتاريخ 2024/06/04 و لم تحرك ساكنا وان المدعي أصبح محقا في اللجوء إلى القضاء قصد مطالبة المدعى عليها بأداء الكراء من 2024/02/01 إلى 2024/10/31 أي ما مجموعه : 12.100,00 درهما × 9 أشهر = 108.900,00 درهما، ملتمسا قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بأداء المدعى عليها واجب الكراء من 2024/02/01 إلى 2024/10/31 أي ما مجموعه

108.900,00 درهما و حفظ حقها للمطالبة بالكراء الحال بعد هذا التاريخ و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2024/06/04 و الحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهما عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر ، وارفق المقال بصورة شمسية مصادق عليها لعقد الكراء و إنذار شبه قضائي و محضر تبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 21/01/2025 جاء فيها بخصوص بطلان الإنذار : فإنه برجوع المحكمة إلى أصل الإنذار موضوع الدعوى الذي توصلت به المدعى عليها من طرف المدعي شخصيا ستجد انه غير موقع من طرف المفوض القضائي بل فقط مؤشر عليه وموقع من طرف كاتبه المحلف عثمان (ص.) ، و أن ذلك يقع تحت طائلة المادة 44 من القانون 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين التي جاء فيها مايلي: "يجب على المفوض القضائي تحت طائلة البطلانان يوقع أصول التبليغات المعهود إلى الكتاب المحلفين بإنجازها ، و أن يؤشر على البيانات التي يسجلها الكتاب المحلفون في الأصول المذكورة ملتمسة التصريح ببطلان الإنذار طبقا للمادة المذكورة اعلاه لانعدام التوقيع على تبليغ أصل الإنذار المعهود بإنجازه إلى الكاتب عثمان (ص.) .

و بخصوص انتقاء واقعة التماطل : فإنها قد أدت للمدعي الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها في الإنذار موضوع الدعوى والمقال الافتتاحي، وذلك من فاتح فبراير 2024 الى غاية 31/10/2024 تلتمس التصريح برفض طلب المدعيمن حيث المقال المضاد: فإن المقال المضاد جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، ممايتعين التصريح بقبوله.

في الموضوع : فقد أقر المدعي في عقد الكراء بأنه توصل من طرف المدعى عليها بمبلغ مالي قدره 33.000.00 درهم كضمانة ، وان المدعى عليها محقة في مطالبة المدعي عليه فرعيا بها، ملتمسة الحكم ببطلان الإنذار والحكم بعدم قبول طلب الإفراغ و بخصوص انتفاء واقعة التماطلالحكم برفض طلب المدعي و تحميل المدعي الأصلي الصائر و في المقال المضادقبول المقال المضاد وموضوعا الحكم بأداء المدعى عليه فرعيا مبلغ 33.000.00 درهم لفائدة المدعى عليهاوشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه فرعيا الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني الأقصى.

وارفقت المذكرة أصل الإنذار المتوصل به من طرف المدعي بتاريخ 2024/06/04 و نسخ من كمبيالات مسحوبة عن بنك (ش.) تحت عدد على التوالي3100040 AAA /3100039 AAA /3100038 AAA /3100037 AAA /3100035/AAA و نسخة من كشف الحساب عن شهر غشت و شتنبر من سنة 2024 و 4 نسخ من وصولات الإيداع المتعلقة بالضريبة على الدخل المحجوزة في المنبع برسم الدخول العقارية بخصوص الفترة من فبراير 2024 الى غاية شهر شتنبر 2024 صادرة عن المديرية العامة للضرائب.

وبناء على مذكرة تعقيب مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 12/02/2025 جاء فيها انها دفعت ببطلان الانذار بعلة ان الانذار المبلغ لها غير موقع عليه من طرف المفوض القضائي ، و عكس ما زعمته المدعى عليها فانه بالرجوع الى الانذار المبلغ لها ورد به طابع المفوض القضائي عبد الكريم (ه.) ووردت به عبارة اطلع عليه ووقع ، وانه يبقى هذا الدفع مردود عليه ، وفيما يخص الكمبيالات التي ادلت المدعى عليها بصورة شمسية منها و بالرجوع الى كشف الحساب البنكي المدلى به سيتضح ان الكمبيالة الحاملة لمبلغ 10.285,00 درهما تم اداؤها في 2024/08/23 و الثانية الحاملة لنفس المبلغ تم اداؤها في 2024/09/09 أي بعد مرور ثلاث اشهر عن تاريخ التوصل بالإنذار، و ان هاته الكمبيالات تمثل الكراء عن شهري فبراير و مارس 2024 كما ان العارض المدعي توصل فيما بعد بكمبيالة عن شهر ابريل 2024 اي بعد تقديم الدعوى ، وانه وللتذكير فان المدعي دفع للبنك في شهر يناير 2024 كمبيالتين للاستخلاص رجعتا بدون اداء ، و انه تبعا لذلك تبقى دفوعات المدعى عليها غير ذات موضوع مما يتعين ردها والحكم وفق مقال المدعي ، و فيما يخص المقال المضاد الرامي الى الحكم على المدعي باداء مبلغ الضمان الذي هو33.000,00 درهما ، فان مبلغ الضمان كما ورد بعقد الكراء يتم ارجاعه للمكترية عن فسخ العقد و بالتالي يبقى الطلب الحالي غير مبني على اساس قانوني خاصة وان العقد شريعة المتعاقدين و المكترية قبلت بهذا الشرط .

و فيما يخص المقال الاضافي : فإن المدعى عليها لم تؤدي واجب الكراء الحال بعد ذلك المطالب به في المقال ، وانه يلتمس الحكم بأداء الكراء من 2024/11/01 الى 2025/02/28 أي 12.100,00 درهما × 4 اشهر = 48.400,00 درهما مع حفظ حقه للمطالبة بالكراء الحال بعد هذا التاريخ ، ملتمسا في المقال الاصلي استبعاد دفوعات المدعى عليها لعدم وجاهتها والاشهاد له انه توصل بالكراء عن شهر فبراير ، مارس و ابريل 2024 حسب ما هو مفصل أعلاه و الحكم وفق المقال الرامي الى الاداء والمصادقة على الانذار بالإفراغ و في المقال المضاد باستبعاده لعدم وجاهته و الحكم برفضه و تحميل رافعته الصائر و في المقال الإضافي بقبوله شكلا و موضوعا الحكم بأداء المدعى عليها في شخص مسيرها القانوني الكراء من 2024/11/01 الى2025/02/28 مبلغ 48.400,000 درهما والحكم بأداء المدعى عليها في شخص مسيرها مبلغ اجمالي قدره :108.900,00 درهما + 48.400,00 درهما ـ 36.300,00 درهما = 121.000,00 درهما و حفظ حقه للمطالبة بالكراء الحال بعد هذا التاريخ وتحميلها الصائر ، وارفق المذكرة بصورة شمسية للكمبيالتين مع شهادتي البنك بعدم الاداء .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بخصوص سوء التعليل المنزل منزلة انعدامه:أن عدم ارتكاز الحكم المستأنف المطعون فيه على أساس قانوني سليمعدم الجواب عن دفوعها المثارة بصفة نظامية أن الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف قد جانب الصواب فيما قضى به على اعتبار أن التعليل الذي تبنته المحكمة الدرجة الأولى جاء ناقصا ولا ينبني على اساس قانون سليم و إن محكمة الدرجة الأولى عللت حكمها المضمن بالحكم و أن هذا التعليل لا يستقيم قبوله في مواجهة الدفوع التي أثارتها العارضة بصفة نظامية خلال المرحلة الابتدائية ولم تجب عنها محكمة الدرجة الأولى و إن الحكم الابتدائي قد استند على دفوعات المستأنف عليها التي لا تستند على أي أسس قانونية وواقعية سليمةو إن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وسليما، وأن يتضمن الرد عن أوجه الدفاع المثارة أمام المحكمة و إنه من القواعد الأساسية في تسبيب الأحكام أن تستخلص محكمة الموضوع، وهي خاضعة في ذلك لرقابة المجلس الأعلى، من سرد وقائع الدعوى الصحيح منها وتتحقق من وجوده تحققا يلائم في الوقت نفسه بين المقبول عقلا ومنطقا وبين المستساغ فقها وقضاء، دون مسخ تلك الوقائع أو تحريفها، وان تناقش المذكرات والأدلة التي يقدمها الأطراف، وإلا كان حكمها ناقص التعليل الموازي لانعدامهإنه بمقتضى الفصل 50 في الفقرة السابعة من ق م م فإنه " يجب أن تكون الأحكام دائما معللة" إن الحكم المطعون فيه بالاستئناف حينما لم يناقش بشكل كافي ما أثاره العارضون من دفوع جوهرية، يكون تعليله ناقصا الى درجة الانعدام خرقا لمقتضيات الفصلين 50 و 345 من ق م م، مما يعرضه للإلغاء والإبطال وحيث إن الثابت من الاجتهاد القضائي للمجلس الأعلى فإن: كل حكم أو قرار ولو كان صادرا عن المجلس الأعلى يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وسليما ويتعرض للإلغاء أو النقض أو قبول إعادة النظر فيه إذا كان منعدم التعليل أو كان فاسد التعليل أو ناقصه."قرار المجلس الأعلى في الملف 242 بتاريخ84/02/15 منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المدنية الجزء الثاني الصفحة 447 وما يليهاإن الثابت من الاجتهاد القضائي للمجلس الأعلى في قرار المجلس الأعلى في الملف 940 بتاريخ 85/01/09 منشور بمجلة قرارات المجلس الأعلى أ.ج.ش الجزء الثاني 83-95 الصفحة 193 وما يليها إن الثابت أيضا من الاجتهاد قرار المجلس الأعلى في الملف المدني 91/4646 بتاريخ96/04/16 الإشعاع العدد 15 يناير 1997 ص 154لذلك فإنه يتعين التصريح بالغاء الحكم المستأنف لخرقه صراحة مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية، لكونه جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

بخصوص بطلان الإنذار: إنه برجوع إلى أصل الإنذار موضوع الدعوى الذي توصلت به العارضة من طرف المستأنف عليه شخصيا ستجد انه غير موقع من طرف المفوض القضائي بل فقط مؤشر عليه وموقع من طرف كاتبه المحلف عثمان (ص.) إن ذلك يقع تحت طائلة المادة 44 من القانون 81.03 المنظم لمهنةالمفوضيين القضائيين مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به بالإفراغ مع التصريح ببطلان الإنذار طبقا للمادة المذكورة اعلاه لانعدام التوقيع على تبليغ أصل الإنذار المعهود بانجازه إلى الكاتب المحلف عثمان (ص.)، وتبعا لذلك الحكم بعدم قبول طلب الإفراغ. بخصوص انتفاء واقعة التماطل أنها قد أدت للمستأنف عليه الواجبات الكرائية عن المدة المطالب بها في الإنذار موضوع الدعوى والمقال الافتتاحي، وذلك من فاتح فبراير 2024 إلى غاية 2024/10/31. وبالتالي فإن ما قضت به محكمة الدرجة الأولى لا يستقيم قبوله، مما يتعين معه إلغاء الحكم الإبتدائي لهذه العلة، وبعد التصدي الحكم من جديد

برفض الطلب ، ملتمسة تأييد الحكم الابتدائي عدد 4618 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2025/04/08 في ملف عدد2024/8219/12314 فيما قضى به من حيث المبدأ، مع الغائه جزئيا فيما قضى به من إفراغ المستأنفة، وبعد التصدي، أساساالتصريح ببطلان الإنذار موضوع الدعوى مع الحكم بعدم قبول طلب الإفراغ و تحميل المستأنف عليها الصائر و احتياطياالحكم من جديد برفض طلب الإفراغو تحميل المستأنف عليها الصائر.

أدلت: نسخةتبليغية من الحكم المستأنف مع أصل طي التبليغ.

و بجلسة 22/09/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب مع مقال إضافي جاء فيها أن بنت المستأنفة استئنافها على دفع مفاده ان الانذار المبلغ لها باطلا بدعوى انه مؤشر عنه من طرف المفوض القضائي وموقع عليه من طرف كاتبه ان هذا مجرد ادعاء فان محضر التبليغ مؤشر عليه بخاتم المفوض القضائي عبد الكريم (ه.) و موقع عليه من طرف هذا الأخير ان المستأنفة سبق لها ان اثارت هذا الدفع خلال المرحلة الابتدائية وردت عليه المحكمة في حكمها حيث فيما يخص ادعاؤها باداء الكراء بواسطة كمبيالات فقد سبق ان ادلى العارض بهاته الكمبيالات التي رجعت من البنك بدون اداء تبقى مزاعم المستانفة لا اساس لها من الصحة مما يتعين ردها و الحكم بعدم قبول الاستئناف . للتذكير فان الحكم الابتدائي اخطأ في مدة الكراء المطالب بها في المقال و كذا المبلغ المؤدى اذ ان المدة الواردة في المقال هي من 2024/02/01 الى 2024/10/31 اي ما مجموعه : 12.100,00 درهما × 9 اشهر = 108.900,00 درهما وليس كما ورد بالحكم أنه تقدم امام المحكمة التجارية بمقال رام الى اصلاح خطأ مادي .

في المقال الاضافي : ان المستانفةتخلذ بدمتها واجب الكراء من 2025/03/01 مما يبقي معه العارض محقا في المطالبة بالكراء من 2025/03/01 الى 2025/09/30 اي ما مجموعه : 12.100,00 درهما × 7 اشهر = 84.700,00 درهما يتعين تبعا لذلك الحكم باداء المستأنفة مبلغ 84.700,00 درهما واجب الكراء من 2025/03/01 الى 2025/09/30 و تحميلها الصائر ملتمسا والحكم بعدم قبول الاستئناف القول ان الحكم الابتدائي اخطأ في مدة الكراء و كذا الواجب اداؤه القول انه تقدم بمقال اصلاح خطأ مادي المتسرب في الحكم الابتدائي و في المقال الاضافي الحكم باداء المستأنفة في شخص مسيرها القانوني الكراء من 2025/03/01 الى 2025/09/30 ايمبلغ 84.700,00 درهما و تحميلها الصائر .

أدلى: نسخة لمقال اصلاح خطأ مادي .

و بجلسة 06/10/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة توضيحية مقرونة باستئناف فرعي جاء فيها في الاستئناف الفرعي : أنه يستأنف بدوره الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 2025/04/08 موضوع الملف رقم 2024/8219/12314 في الشق المتعلق باداء الكراء من شهر اكتوبر 2023 الى بداية شهر اكتوبر من سنة 2024 اي مبلغ 12.100,00 درهما حيث ان الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به ذلك انه سبق ان تقدم بمقال رام الى الاداء المصادقة على الانذار بالافراغ طالب فيه الكراء من 2024/02/01 الى 2024/10/31 بحسب مشاهرة قدرها 12.100,00 درهما اي ما مجموعه 12.100,00 درهما × 9 اشهر = 108.900,00 درهما و بالرجوع الى منطوق الحكم فسيتضح للمجلس الموقر ان القاضي الابتدائي قضى باداء من شهر اكتوبر 2023 الى بداية شهر اكتوبر 2024 اي مبلغ 12.100,00 درهما و أنه من خلال استئنافه الفرعي يلتمس تأييد الحكم مع تعديله وذلك بالحكم باداءالمستانف عليها الكراء من 2024/02/01 الى 2024/10/31 اي مبلغ 108.900,00 درهما و التأييد في الباقي وتحميل المستأنف عليها الصائر ، ملتمسا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به عن مدة الكراء و المبلغ الواجب اداؤه و الحكم من جديد بأداء المستأنف عليها فرعيا الكراء من 2024/02/01 الى 2024/10/31 اي مبلغ108.900,00 درهما و التأييد في الباقي و تحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر .

و بجلسة 20/10/2025 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية جاء فيها إنه خلاف لما ادعاه المستأنف عليه، فإنه برجوع المجلس الموقر للكمبيالات أدلت بها المستانفة بصورة شمسية منها وكشف الحساب البنكي المدلى به ايضا خلال المرحلة الإبتدائية، فإنه يتضح أن الكمبيالة الحاملة لمبلغ 10.285 درهم تم أداؤها في 2024/08/23 والثانية الحاملة لنفس المبلغ تم أداؤها في 2024/09/09، مما يكون المستأنف عليه مستحق للمدة المتبقية والمتعلقة بشهر أكتوبر 2024 فقطوعليه تبقى مزاعم المستأنف عليه بخصوص كون الحكم

الإبتدائي أخطا في مدة الكراء المطالب بها في المقال الافتتاحي للدعوى مجانبة للصواب مما يتعين ردها، مع التصريح بتأييد الحكم الإبتدائي في هذا الشق. هذا من جهة،من جهة ثانية، فإنهاتتشبت بجميع الدفوع المثارة في مقالها الإستئنافي ،ملتمسة التصريح برد جميع الدفوع المثارة من طرف المستأنف عليهو الحكم وفق الملتمسات المسطرة من طرفها في مقالها الإستئنافي.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 20/10/2025 تخلف نائب المستأنفة وحضر ذ / عزيز عن ذ/(ع.) فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 03/11/2025.

التعليل

في الاستئنافين الأصلي و الفرعي:

حيث أسست الطاعنة اصليا استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث ان اهم ما تمسكت به الطاعنة اصليا هو انتفاء تماطلها في أداء واجبات الكراء المطلوبة بموجب الانذار موضوع الدعوى الحالية و الممتدة من 01/02/2024 الى غاية متم شهر يونيو من نفس السنة ، بادائها لكامل المدة المطلوبة بواسطة كمبيالات ادلت بصورها مرفقة بكشوفات الحساب البنكية الخاصة بها ، و هو ما صح للمحكمة بعد الاطلاع عليها فثبت لها انها تتعلق بنفس المدة المطلوبة بموجب الإنذار الحالي و قد اديت بالكامل لفائدة المستانف عليه اصليا بواسطة خمس كمبيالات تحمل كل واحدة بمبلغ 10.285,00 درهم مؤشر عليها بما يثبت التوصل، و بجدولة زمنية متفق عليها بين الطرفين كتواريخ استحقاق ، و هو الامر الذي لم يكن محل أي منازعة من طرف هذا الأخير ، مما تكون معه الكمبيالات التي تغطي المدة المطلوبة بموجب الإنذار مبرئة لذمة الطاعنة و ليس من شانها ترتيب التماطل الموجب للافراغفي جانبها لان الدين الواحد لا يؤدى مرتين ، مما يكون معه الحكم المطعون فيه الذي اعتبرها مستحقة للمستانف عليه اصليا رغم ذلك قد جانب الصواب و يتعين الغاؤه في الشق المتعلق بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و افراغ الطاعنة من المحل و الحكم من جديد برفضه ، اما بخصوص ما تمسك به المستانف عليه من كون الكمبيالات قد رجعت بدون أداء لعدم توفر المؤونة فلئن صح جزئيا ما تمسك به بعد ثبوت وفاء الطاعنة فقط بالكمبيالتين الأولى و الثانية حسب الثابت من كشف الحساب المدلى به و رجوع 3 كمبيالات الأخرى بدون أداء ، فيبقى حقه في سلوك إجراءات تحصيلها وفق المنصوص عليه قانونا مضونا في غياب ما يثبت ارجاعها للطاعنة قبل انذارها بأداء واجبات كراء نفس المدة ، و به يبقى ما تمسك به على غير أساس قانوني سليم و يتعن رده .

و حيث انه و بخصوص ما عابه الطاعن فرعيا على الحكم المطعون فيه من خطئه في احتساب واجبات الكراء المطلوبة بموجب طلبه الأصلي ابتدائيا ، فقد صح للمحكمة ما تمسك به ذلك انه و بالرجوع الى وثائق الملف يتضح ان الطاعن فرعيا طالب بأداء واجبات كراء المدة المطلوبة في الإنذار و الممتدة من 01/02/2024 الى غاية 30/06/2024 ، و كذا واجبات كراء المدة اللاحقة للإنذار و المطلوبة بموجب المقال الافتتاحي و الممتدة الى غاية 31/10/2024 ، و الحال ان الحكم قضى بأداء واجبات كراء المدة من أكتوبر 2023 الى أكتوبر 2024 ، كما اخطأ ايضا في احتساب واجبات الكراء المستحقة عن المدة المطلوبة ، و بالتالي فانه و استنادا للاثر الناشر للاستئناف طبقا للفصل 146 من ق.م.م و اخذا بعين الاعتبار اسباب استئناف الطاعنين اصليا و فرعيا و بعد التصدي تكون واجبات الكراء المستحقة للطاعن فرعيا عن المدة اللاحقة لتلك المطلوبة بموجب الإنذار و التي ثبت اداؤها بواسطة كمبيالات وفق المفصل أعلاه هي تلك المقابلة للمدة من 01/07/2024 الى غاية متم شهر أكتوبر من نفس السنة عن 4 اشهر و بالسومةالكرائية المتفق عليها بعقد الكراء و قدرها 12.100,00 درهم وجب عنها مبلغ 48.400,00 درهم ، مما يتعين معه تعديل الحكم المستانفو الحكم من جديد في الطلب الاصلي بأداء المستانف عليها فرعيا شركة (ز.) لفائدة الطاعن فرعيا محمد (ر.) مبلغ 48.400,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/07/2024 الى غاية 31/ 10/ 2024 ، و تاييده في الباقي.

و حيث يتعين جعل الصائر بين الطرفين بالنسبة .

في الطلب الإضافي :

حيث يهدف الطلب الإضافي الى الحكم على المستانف عليها فرعيا بأداء واجبات المدة اللاحقة و الممتدة من 2025/03/01 الى 2025/09/30 ، و بما ان ملف الدعوى قد خلا مما يثبت أدائها ، فيبقى حريا الاستجابة لطلبه و الحكم عليها بادائها كالتالي : : 12.100,00 درهما × 7 اشهر = 84.700,00 درهماو تحميلها الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي و الطلب الإضافي .

في الموضوع : ـ باعتبار الاستئناف الاصليو الغاء الحكم المستانف جزئيا فيما قضى به في مواجهة الطاعنة من أداء واجبات كراء المدة من 01/02/2024 الى 30/06/2024 و فسخ عقد الكراء و افراغها من المحل المكترى و الحكم من جديد برفض الطلب بخصوصهما ، و تاييد الحكم المستانف في الباقي و جعل الصائر بين الطرفين بالنسبة ..

باعتبار الاستئناف الفرعيجزئيا و تعديل الحكم المستانف بخصوص واجبات الكراء المطلوبة و مبلغها ، و الحكم من جديد باداء المستانف عليها فرعيا شركة (ز.) لفائدة المستانف فرعيا محمد (ر.) مبلغ 48.400,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/07/2024 الى 31/10/2024 ، و تاييده في الباقي ، و جعل الصائر بين الطرفين بالنسبة .

و في الطلب الإضافيالحكم باداء المستانف عليها فرعيا للمستانف فرعيا مبلغ 84.700,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 2025/03/01 الى 2025/09/30 و تحميلها الصائر.