

**Résiliation du bail commercial :
Le non-paiement des loyers
durant la période de fermeture
administrative liée à la pandémie
de Covid-19 ne caractérise pas
l'état de demeure du preneur
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64534	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4697
Date de décision 20221026	N° de dossier 2021/8206/5335	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Pandémie de COVID-19, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Fermeture administrative, État de demeure, État d'urgence sanitaire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers commerciaux et en éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la caractérisation du manquement du preneur durant la période de l'état d'urgence sanitaire. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que le défaut de paiement n'était pas constitutif d'un manquement en raison de la fermeture administrative des commerces. L'appelant soutenait que le paiement par offre réelle et consignation, intervenu plusieurs mois après l'expiration du délai fixé par la sommation, ne pouvait purger le manquement du preneur, dont la dette excédait trois mois de loyers. La cour retient cependant que, conformément à une pratique judiciaire établie, le défaut de paiement des loyers échus durant la période de confinement sanitaire ne constitue pas un manquement de nature à justifier l'éviction. Elle en déduit que la dette exigible au moment de la sommation était inférieure au seuil de trois mois de loyers impayés requis par l'article 8 de la loi 49-16 pour caractériser le manquement du preneur. Le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'éviction. Statuant sur les demandes additionnelles en paiement des loyers échus en cours d'instance, la cour condamne le preneur au paiement du seul solde locatif demeurant dû après décompte des sommes consignées.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد منصور (ط.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/08/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2034 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/05/2021 في الملف عدد 2859/8207/2020 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع برفضها وإبقاء صائرها على رافعها.

و بناء على الطلب الإضافي المضمن بالمقال الاستثنائي المشار إليه اعلاه .

و بناء على الطلب الإضافي المدلى به من المستأنف بواسطة نائبه و المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 14/10/2022 .

حيث أن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المستأنف للطاعن فيكون مقاله الاستثنائي و طلبيه الإضافيين مستوفية للشروط الشكلية و يتعين التصريح بقبولها شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد منصور (ط.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/10/2020 يعرض من خلاله أنه يملك محلين تجاريين كائنين بسوق أولاد جلول أولاد زيان بنمنصور مساحتها الإجمالية 64 متر مربع امامها البالكو وورائها مساحة فارغة يستعملها المكثري كمطبخ مجاور يحد المحلين شرقا الطريق المؤدية إلى سيدي علال التازي و غربا ارض منصور (ط.) و شمالا يحي (بو.) و جنوبا ارض سعيد (بق.) وان العارض يكرى هذين المحلين للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 1750 درهم للمحل الواحد اي 3500 درهم للمحليين و انه توقف عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح ابريل 2020 الى غاية شتنبر 2020 فتخلد بذمته ما مجموعه 21000 درهم وان العارض بعث له بانذار من اجل الأداء و الافراغ ومنحه اجل 15 يوما كاملة لكنه لم يستجب لمضمون الإنذار لأجله فانه يلتمس الحكم على المدعى عليه بادائه له مبلغ 21000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 1-4-2020 الى 30-9-2020 والحكم بافراغه هو او من يقوم مقامه من المحلين التجاريين تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وخط حقه في التقدم بطلب التعويض عن التماطل و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى تحميلة الصائر و ارفق المقال بعقد كراء و طلب تبليغ انذار ومحضر تبليغ انذار .

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبته افاد فيها أن الإنذار الموجه اليه جاء مخالفا لمقتضيات القانون 16-49 في مادتين 8 و 26 التي تنص على ضرورة منح المكثري اجلين الأول لاداء واجبات الكراء و الثاني للافراغ و الحال أن الإنذار لا يتضمن الا اجل واحد وأضاف ان المحل موضوع النزاع وهو مقهى وان جميع المقاهي لم تشتغل طيلة المدة من ابريل 2020 الى شتنبر 2020 امتثالا لأوامر السلطات العامة للمملكة على اثر جائحة كورونا و العارض و ابراء لذمته من واجبات الكراء تقدم بتاريخ 15-2-2021 و 23-2-2021 يعرض مبالغ الكراء للمحليين التجاريين موضوع الدعوى على المدعى الذي امتنع عن تسلمها مما دفع بالعارض الى وضعها بصندوق المحكمة لاجله يلتمس الصريح بعدم الطلب شكلا ورفضه موضوعا و ارفق المذكرة بمحضري امتناع ووصلي اداء.

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 أن الحكم الابتدائي لم يرتكز على أساس قانوني سليم مع نقصان التعليل الموازي لإتعدامه حيث جاء في تعليقه " أن المدعي وجه للمدعى عليه إنذار في إطار الفصل 26 من قانون 49.16 يطالبه من خلاله بأداء واجبات الكراء من أبريل 2020 إلى شتنبر 2020 توصل به هذا الأخير بواسطة أخيه بتاريخ 2020/09/22 وأن الفترة من أبريل إلى تمم يوليوز عرفت خلالها حالة الطوارئ كانت خلالها جميع المحلات مغلقة والآجال كانت متوقفة بالتالي عدم أداء واجبات بشأنها داخل الأجل المضمن بالإنذار لا يترتب عنه أي تماطل ذلك أنه ثابت من محضر المستأنف والإيداع المدلى به في الملف أن المدعى عليه تبقى ذمته بريئة من واجبات الكراء لوقوع الأداء كما أن تقاعسه عن أداء واجبات كراء شهري شتنبر و غشت لا يترتب عنه أي تماطل لأنه وطبقا لمقتضيات القانون 49.16 فإن التماطل لا يثبت إلا بالتقاعس عن أداء واجب 3 أشهر وأنه ولوقوع الأداء وإنتفاء التماطل فإن الدعوى تبقى غير مؤسسة ولا يسعنا إلا ردها " وأن هذا التعليل غير مرتكز على أساس قانوني سليم ذلك أن الفترة الممتدة من أبريل إلى شتنبر فإن الثابت أن المستأنف تربطه علاقة كرائية بالمستأنف عليه من خلال عقد الكراء المبرم بينهما وأنه طبقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود فإن الإلتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون وأنه طبقا للفصل 231 من نفس القانون فإن كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية وأن المحكمة برجعها إلى طبيعة وآثار العقد المنشئ للإلتزام بين الطرفين سيتضح لها أن العقد ملزم لطرفين وأن العارض يلتزم بتسليم المحلات التجارية للمستأنف عليه وفي المقابل يلتزم هذا الأخير بأداء واجبات الكراء و المحددة في 1750 درهم لكل محل عن كل شهر وبالتالي يكون المستأنف نفذ الإلتزامه و يكون المستأنف عليه أخل بتنفيذ الإلتزام الملقى على عاتقه وأمام تنفيذ المستأنف لإلتزامه فإن واجبات الكراء تبقى دينا بذمة المستأنف عليه، الأمر الذي يبقى معه المستأنف محقا في مقاضاته من أجل إستخلاص واجبات الكراء من شهر أبريل إلى غاية شتنبر مما يكون طلب المستأنف مؤسسا قانونا وواقعا ويتعين الإستجابة إليه وأنه طبقا لمقتضيات المادة 8 من قانون 49.16 تثبت حالة التماطل للمكثري الذي لم يؤدي الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل 3 أشهر من الكراء وأن الفترة الممتدة من أبريل إلى شتنبر تفوق 3 أشهر وبالتالي يكون التماطل ثابت في حقه وأن المحكمة التجارية لما عللت حكمها بكون التماطل غير ثابت بعله وجود كورونا تكون قد خرقت القانون مما يكون حكمها غير مرتكز على أساس قانوني سليم و حول ثبوت التماطل فإن بالإضافة الى ما سبق فإن المحكمة برجعها إلى تاريخ العرض و الإيداع يتبين أنه كان خارج أجل الإنذار بستة أشهر وأن الإنذار وجه للمستأنف عليه بتاريخ 2020/08/25 كما هو ثابت من محضر التبليغ و أن هذا الأخير قام بعرض المبالغ و إيداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 2021/02/15 و 2021/02/23 وأن المدة الفاصلة بين تاريخ الإنذار و تاريخ العرض و الإيداع تقريبا تصل إلى مده 9 اشهر وأن المستأنف عليه بعد توصله بالإنذار عوض أن يؤدي ما بذمته داخل أجل 15 يوما تماطل لمدة 6 أشهر أخرى ثم قام بمسطرة العرض و الإيداع وأنه طبقا لمقتضيات المادة 8 من قانون 49.16 تثبت حالة التماطل للمكثري الذي لم يؤدي الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل 3 أشهر من الكراء وبالتالي فإن التماطل ثابت على المستأنف عليه، وأن تعليل المحكمة التجارية غير مرتكز على أساس قانوني سليم وبالتالي يكون الحكم الابتدائي في غير محله ويتعين إلغاؤه وبعد التصدي الحكم من جديد بالأداء و الإفرغ للتماطل عن الأداء وحول عدم صحة العرض و الإيداع وأن الثابت من خلال محضر تبليغ الإنذار أن المستأنف أرسل للمستأنف عليه إنذار من أجل أداء الوجبات الكرائية المتخلدة بذمته بتاريخ 2020/08/25 مانحا إياه أجل 15 يوما لأداء واجبات الكراء للمحلين التجاريين عن المدة من 2020/04/01 إلى 2020/09/30 وأن المستأنف عليه تقدم بتاريخ 2021/02/15 و 2021/02/23 بعرض وإيداع مبالغ كراء المحلين التجاريين موضوع الدعوى و أنه بالرجوع إلى تاريخ الإنذار و تاريخ العرض و الإيداع فإن العرض و الإيداع كان خارج أجل الإنذار ب 6 أشهر تقريبا و بالتالي يكون العرض و الإيداع الذي تقدم به المستأنف عليه غير حقيقي و غير مبرر لإبراء ذمته ولا ينفي التماطل عليه ولأن الكراء الذي ينتفي معه التماطل هو الذي يتم داخل الأجل المحدد بعد التوصل بالإنذار وكل إيداع بصندوق المحكمة بعد فوات هذا الأجل لا يحول دون ثبوت التماطل وهي القاعدة التي كرسستها محكمة النقض في قرار عدد 249/2 الصادر بتاريخ 2015/04/07 ملف عدد 2014/6/1/5610 المنشور بالمجلة المغربية في الفقه و القضاء العدد 3/2016 ص 213 وما يليها وبالتالي يكون العرض و الإيداع غير

حقيقي ولم ينفي التماطل الثابت في حق المستأنف عليه لوقوعه بعد فوات أجل الإنذار ب 6 أشهر وان المحكمة التجارية إعتبرت في تعليها أن الدعوى غير مؤسسة ويتعين ردها لعلة وقوع الأداء وإنتفاء التماطل بناء على العرض و الإيداع يكون تعليها فاسدا ومجانبا للصواب فيما قضت به وبالتالي خرقت مقتضيات المادة 50 من قانون المسطرة المدنية وحول أداء واجبات الكراء وأن الثابت من عقد الكراء أن المعارض يكري للمستأنف عليه محلين تجاريين بسومة كرائية محددة في 1750 درهم للشهر عن كل محل أي 3500 درهم للمحلين وأن المستأنف سبق أن قدم في مقاله الإفتتاحي أمام المحكمة التجارية طلب رامي إلى أداء واجبات الكراء لمحلين تجاريين بسومة كرائية قدرها 1750 درهم للمحل الواحد أي 3500 درهم للمحلين عن المدة من 2020/04/01 إلى 2020/09/30 أي ما مجموعه 21000 درهم كواجبات الكراء عن هذه المدة وبالإضافة إلى ما سبق، فإن العارض يتقدم حاليا للمطالبة بأداء واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 2020/09/30 إلى غاية 2021/06/30 أي ما مجموعه 31500 درهم، ليكون مجموع ما يتخلد بذمة المستأنف عليه 52500 درهم وأن طلب واجبات الكراء أمام محكمة الإستئناف عن هذه الفترة له ما يبرره وأنه طبقا للفصل 143 من قانون المسطرة المدنية لا يمكن تقديم أي طلب جديد أثناء النظر في الإستئناف بإستثناء طلب المقاصة أو كون الطلب الجديد لا يعدو أن يكون دفاعا عن الطلب الأصلي ويجوز للأطراف أيضا طلب الفوائد وربيع العمرة و الكراء والملحقات الأخرى المستحقة منذ صدور الحكم المستأنف وكذلك تعويض الأضرار الناتجة بعده وبالتالي يكون طلب أداء واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 2020/09/30 إلى 2021/06/30 له ما يبرره و مؤسسا قانونا وواقعا ويتعين الإستجابة إليه ، ملتصقا بقبول الطعن بالإستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الإبتدائي رقم 2043 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في ملف عدد 2020/8207/2859 الصادر بتاريخ 2021/05/05 وبعد التصدي الحكم بالتصريح بأن عدم أداء واجبات الكراء خلال الفترة الممتدة من 2020/04/01 إلى 2020/09/30 يجعل المستأنف عليه في حالة تماطل و التصريح بأن العرض و الإيداع خارج أجل الإنذار يجعل الأداء غير حقيقي و التصريح بأن العرض كان خارج الأجل بمدة تفوق 3 أشهر وبالتالي يجعل المستأنف عليه في حالة تماطل و الحكم على المستأنف عليه بأدائه للمستأنف واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 2020/04/01 إلى 2020/09/30 بسومة شهرية قدرها 3500 درهم للمحلين التجاريين أي ما مجموعه 21000 درهم والحكم على المستأنف عليه بأدائه للمستأنف واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 2020/09/30 إلى 2021/06/30 بسومة شهرية قدرها 3500 درهم للمحلين التجاريين أي ما مجموعه 31500 درهم و الحكم على المستأنف عليه بتعويض عن التماطل محدد في 4000 درهم و الحكم على المستأنف عليه بالإفراغ من المحللين التجاريين الكائنين بسوق أحد أولاد جلول أولاد زيان بنمنصور مساحتها الإجمالية 64 متر مربع و أمامهما ما يسمى (البالكو) وورائهما مساحة فارغة، شرقا الطريق المؤدية إلى سيدي علال التازي، غربا أرض منصور (ط.)، شمالا يحي (بو.)، جنوبا أرض سعيد (بق.) هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم يمتنع فيه عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ العجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع تحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل من الحكم الإبتدائي .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبة بجلسة 16/02/2022 جاء فيها أن المستأنف دفع بأن الحكم المستأنف جاء ناقص التعليل و لم يكن مرتكزا على أساس قانوني سليم وأن زعمه هذا تكذبه الوقائع و المعطيات سواء الإدارية أو القانونية أو الاجتماعية أو الاقتصادية التي كانت تعيشها المملكة مثل باقي ربوع العالم سواء منها توقيف الأجال وحالات الإغلاق التي كانت تستعمل جميع المرافق الحيوية مقاهي و حمامات و مراكز تجارية وأن توجيه المستأنف إنذارا للمستأنف عليه من أجل أداء واجبات السورة الكرائية في ظروف كهاته و هو يعلم علم اليقين أن المقهى مغلق بأمر من السلطات يعتبر استغلال لهذا الظرف و محاولة للتمويه من أجل إفراغ المستأنف عليه لا أقل ولا أكثر وأن التعليل الذي عطلته المحكمة الابتدائية التجارية يكون الفترة المطلوب أداء واجبات الكراء عليها من ابريل 2020 إلى شتنبر 2020 عرفت خلالها البلاد حالة الطوارئ كانت خلالها جميع المحدد، مغلقة و الاجال كانت متوقفة ، و بالتالي فإن عدم أداء واجبات الكراء بشأنها داخل الأجل المضمن بالإنذار لا يترتب عنها أي تماطل ، كما أن واجبات كراء شهري: غشت و شتنبر 2020 لا يترتب عنه اي تماطل أيضا طبقا لمقتضيات القانون رقم 49.16 الذي يحتم التقاعس عن أداء واجبات ثلاثة اشهر للقول بثبوت التماطل مما يبقى معه دفع المستأنف هذا غير مرتكز على أي أساس يعين رده وحول الفترة الممتدة من ابريل إلى شتنبر استند المستأنف في دفعه هذا على مقتضيات الفصلين : 230 و 231 من قانون الالتزامات و العقود ، ناسيا أو متناسيا أنه يتقاضي في إطار القانون رقم 49.16 المتعلق بالمحلات التجارية وأنه بالرجوع إلى دفعه هذا هو الآخر فإنه لا يسع المستأنف عليه إلا

أن يوضح له مرة أخرى أن الآجال كانت متوقفة طيلة المدة من 2020/4/01 إلى متم يوليو 2020، كما أن شهري: غشت و شتنبر 2020 لا يترتب عنه أي تماطل أيضا طبقا لمقتضيات القانون رقم 16 . 49 الذي يحتم التقاعس عن أداء واجبات ثلاثة أشهر للقول بثبوت التماطل و أن الدفع بكون العرض و الإيداع كان خارج أجل الإنذار بستة أشهر فإنه يؤكد مرة أخرى أن الآجال كانت متوقفة و أن التماطل لا يثبت إلا بعد التقاعس عن أداء واجبات الكراء عن ثلاثة أشهر فما فوق ، و أن كل هذا لا ينطبق على نازلة الحال هاته مما يبقى معه هذا الدفع هو الآخر غير مرتكز على أساس يتعين رده و حول أداء واجبات الكراء فإنه بالرجوع إلى الوصولات سواء المدلى بها رفقة مذكرة العارض المؤرخة في 2021/3/10 و أيضا الوصولات المدلى بها رفقة مذكرتنا الجوابية هاته سوف يتضح أن ذمة العارض بريئة من كافة واجبات الكراء المطالب بها سواء بالمقال الافتتاحي أمام المحكمة التجارية بالرباط و أيضا واجبات الكراء المطالب بها أمام المحكمة عن الفترة الممتدة من 2020/9/30 إلى 2021/6/30 بل أكثر من ذلك أنه قام بأداء باقي الشهور اللاحقة : 7، 8، 9، 10، 11 و 12 من سنة 2021 و شهري 1 و 2 من سنة 2022 ، ملتصقا إسناد النظر شكلا وموضوعا رد جميع دفعات المستأنف لعدم ارتكازها على أساس وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف جميع الصوائر .

أرفقت ب: أصول و صولات الأداء وعددها 10 .

و بناء على المذكرة مرفقة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبته بجلسة 09/03/2022 جاء فيها أن العارض يدلي رفقة مذكرته بأصل وصل عرض و إيداع مبالغ الكراء مرفق بصورة شمسية لمقال مختلف من أجل عرض و إيداع مبالغ الكراء و صورة شمسية لطلب التنفيذ و صورة شمسية لمحضر امتناع ، ملتصقا ضمهم للملف المشار إلى مراجعة هامشه مع تمتيعه بما ورد بمذكرته الجوابية المؤرخة في 2022/02/16 .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 11/05/2022 جاء فيها أنه يؤكد جملة و تفصيلا ما ورد في مقاله الاستئنافي وأنه لا توجد بين مرفقات المذكرة موضوع هذا التعقيب أية وثيقة تفيد إيداع هاته المبالغ بصندوق المحكمة ، و أنه لذلك تكون هاته المسطرة المفروضة تعلقها بالعرض و الإيداع غير منتجة لأي أثر قانوني وأن المستأنف عليه و فضلا على ذلك فهو و لحدود اليوم لا زال في حالة مطل متواصل عن الأداء وهو الأمر الذي اضطر معه المستأنف إلى الالتماس في هذا الاستئناف الحكم عليه أيضا بأداء المبالغ المتخلدة في ذمته منذ بدأ هاته المسطرة و لحدود اليوم وأن المستأنف عليه لم يدل للمحكمة سوى بعرض مبالغ تعود لسنة 2020 على المستأنف دون الإدلاء بما يفيد إيداع تلك المبالغ أو عرض غيرها عن سنوات 2021 و 2022 عليه وأن ما ورد في تعليل الحكم الابتدائي من كون حالة الطوارئ الصحية تشكل عذرا للمستأنف عليه هو تعليل لا يستند على أي أساس قانوني و ما دامت حالة الطوارئ قد وقع رفعها و ابتدأت حسابات الأجل ولم يف المستأنف عليه بالتزامه رغم ذلك داخل الآجال المحددة ، ملتصقا الحكم وفق ملتسماته الواردة في مقالة الاستئنافي .

و بناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 19/10/2022 جاء فيها أنه يود توضيح المدة المراد اضافتها حتى يتمكن من أداء الرسوم القضائية عن هاته المدة وأن المدة المراد اضافتها هي من 2021/6/30 إلى غاية 2022/7/30 بحسب سومة شهرية قدرها 3500 درهم اي ما مجموعه 45500 درهم ، ملتصقا الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدة العارض مبالغ الكراء الواجبة عن المدة من 2021/6/30 إلى غاية 30/7/2022 بحسب سومة شهرية قدرها 3500 درهم اي ما مجموعه 45500 درهم. كم وفق ملتسماته الواردة في المقال الاستئنافي والمذكرة التوضيحية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 19/10/2022 ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 26/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه على اعتبار أنه مرتبط بعقد كراء مبرم بينه و بين المستأنف عليه يجعل هذا الأخير ملتزما بأداء واجبات الكراء المحددة في مبلغ 3500 درهم عن المحلين التجاريين موضوع العقد و أنه بتقاعسه عن الأداء يكون التماطل قائم في حقه لثبوت توصله بإنذار للأداء في 25/08/2020 و أن العرض و الإيداع تم خارج الأجل القانوني في 15/02/2021 و 23/02/2021 إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن البين بالإطلاع على وثائق الملف و خاصة الإنذار موضوع الدعوى فقد تضمن المطالبة بأداء الكراء عن المدة من أبريل 2020 إلى شتنبر 2020 بما قدره 21000 درهم مانحا أجل 15 يوما للأداء و الذي توصل به المستأنف عليه بتاريخ 22/09/2020 بواسطة أخ المعني بالأمر عبد الغفور (ح). حسب الوارد بمحضر التبليغ المدلى به في الملف و أنه بالنظر لتزامن الشهور المطلوب الأداء عنها مع فترة الحجز الصحي بسبب وباء كورونا و التي امتدت من مارس 2020 لغاية متم يوليوز 2020 فقد دأب العمل القضائي على عدم ترتيب أثر المطل في حق المكتري بشأن كراء هذه الشهور فقط ليبقى بزمته كراء شهري غشت و شتنبر 2020 و هما أقل من الحد الأدنى الذي اشترطته المادة الثامنة من قانون 16-49 لترتيب المطل في حق المكتري و بالتالي و بانتفاء التماطل يبقى السبب المبني عليه الإنذار غير صحيح و لا يبرر الإفراغ و هو ما انتهى إليه الحكم الابتدائي على صواب مما يستوجب التصريح بتأييده .

و حيث أنه من جهة أخرى فقد أثبت المستأنف عليه خلو ذمته من كراء الشهور المطلوبة لغاية شتنبر 2020 بإدلائه بمحضر العرض و الإمتناع المؤرخ في 15/02/2021 و وصولات الإيداع في 16/02/2021 ، مما يبقى معه طلب اقتضاء هذه الواجبات الكرائية أصبح غير مبررا و يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب و يتعين التصريح بتأييده في هذه النقطة أيضا .

حيث أنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

من حيث الطلبين الإضافيين :

حيث التمس المستأنف الحكم على المستأنف عليه بأدائه لواجبات الكراء عن المدة الموالية من 30/09/2020 إلى 30/06/2021 بنا قدره 31.500 درهم ، كما التمس بمقاله الإضافي الثاني الحكم بأداء واجبات الكراء عن المدة من 30/06/2021 إلى 30/07/2022 بما قدره 45.500 درهم .

و حيث تبث من خلال وثائق الملف أن المستأنف عليه قام بعرض و إيداع الأكرية لغاية دجنبر 2020 بمبلغ 31500 درهم بتاريخ 16/02/2021 ، كما قام بإيداع المبالغ التالية :

مبلغ 7000 درهم بتاريخ 23/02/2021 حساب رقم 9901

مبلغ 7000 درهم بتاريخ 05/04/2021 حساب رقم 10607

مبلغ 7000 درهم بتاريخ 02/06/2021 حساب رقم 11302

مبلغ 3500 درهم بتاريخ 30/06/2021 حساب رقم 11302

بلغ 3500 درهم بتاريخ 02/08/2021 حساب رقم 11302

بلغ 3500 درهم بتاريخ 01/09/2021 حساب رقم 11302

بلغ 3500 درهم بتاريخ 01/10/2021 حساب رقم 11302

بلغ 3500 درهم بتاريخ 01/11/2021 حساب رقم 11302

بلغ 3500 درهم بتاريخ 01/12/2021 حساب رقم 11302

بلغ 3500 درهم بتاريخ 04/01/2022 حساب رقم 11302

بلغ 3500 درهم بتاريخ 02/02/2022 حساب رقم 11302

ليبقى بذمة المستأنف عليه كراء الشهور مارس و أبريل و ماي و يونيو و يوليو 2022 و جب عنها مبلغ 17.500 درهم و رفض الباقي .

حيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

حيث أنه يتعين تحديد الإكراه البدني في الأدنى .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلبات الإضافية

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنف .

الطلبات الإضافية : بأداء المستأنف عليه للمستأنف مبلغ 17.500 درهم عن كراء الشهور من مارس 2022 إلى يوليو 2022 و جعل الصائر بالنسبة و تحديد الإكراه البدني في الأنى و رفض الباقي .