

# Révision du loyer commercial : le nouveau montant du loyer n'est exigible qu'à compter de la date de réception de la mise en demeure par le preneur (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
<b>Ref</b> 68158	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5957
<b>Date de décision</b> 20211208	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4774	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Révision du loyer, Rejet de la demande d'éviction, Rejet de la demande d'arriérés, Paiement partiel, Mise en demeure, Loi n° 07-03, Date de prise d'effet, Bail commercial, Augmentation du loyer, Absence de rétroactivité	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de révision du loyer commercial, la cour d'appel de commerce rappelle que la prise d'effet d'une augmentation de loyer, même contractuellement prévue, est subordonnée au respect des formalités légales. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de résiliation du bail pour défaut de paiement et limité la condamnation du preneur au seul arriéré courant à compter de la mise en demeure. L'appelante soutenait que la clause de révision triennale devait s'appliquer automatiquement à son échéance, ce qui plaçait le preneur en état de manquement pour la période antérieure à la sommation. La cour écarte ce moyen en retenant que, nonobstant l'accord des parties, l'augmentation doit être activée conformément à la loi n° 07-03. En application de l'article 7 de ce texte, la cour juge que la nouvelle redevance locative ne court qu'à compter de la date de la demande en justice ou de la réception de l'injonction de payer. Le preneur n'était donc tenu au paiement du loyer révisé qu'à compter de la réception de l'acte, ce qui exclut tout manquement antérieur de nature à justifier la résiliation. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة جميلة (ب.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/09/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 549 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/01/2021 في الملف عدد 8454/8219/2020 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى ;في الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ أربعمائة وسبعة دراهم (407) الممثل لمبلغ الفرق بين السومتين عن شهر شتنبر 2020 مع النفاذ المعجل و رفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيدة جميلة (ب.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/11/2020 يعرض من خلاله أنها تكري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه بسومة كرائية قدرها 4070 درهم و أنها امتنعت عن أداء واجبات كراء أشهر يونيو يوليو، غشت، شتنبر 2019 وكذلك توقفت عن أداء الزيادة في السومة الكرائية منذ شهر شتنبر 2019 الى حدود شتنبر 2020 بعد أن كانت تؤديها بصفة منتظمة على رأس كل ثلاث سنوات كما كان متفق عليه، بحيث كانت السومة الكرائية عند إبرام عقد الكراء محدد في 2500 درهم لتصبح 4070 بعد الزيادات المتتالية كل 3 سنوات وأن مبلغ الزيادة محدد في 407 درهم تضاف إلى السومة الكرائية الحالية لتصبح السومة الجديدة هي 4477 درهم وأن المدعى عليها تخلد في ذمتها مبلغ 4884 درهم كمبالغ غير مؤداة من الزيادة في السومة الكرائية حسب 407 درهم مضروبة في 12 شهر (من شتنبر 2019 إلى شتنبر 2020) وهو ما دفع بالمدعية الى توجيه إنذار للمدعى عليها هاته الأخيرة التي استجابت في الشق المتعلق بأداء الواجبات الكرائية (رغم الخروقات التي اعترت مسطرة العرض و الإبداء المتعلقة بها و التي ستنترق لها من خلال المناقشة القانونية)، إلا أن المدعى عليها امتنعت صراحة عن أداء الزيادة في السومة الكرائية، وفيما يخص أداء الواجبات الكرائية فإن المدعية وجهت إنذارا بالأداء للمدعى عليها وأن المدعى عليها بادرت بإجابة المدعية بواسطة دفاعها تخبرها من خلاله أن المدعى عليها أودعت مبالغ الكراء منذ يونيو 2020 الى شتنبر 2020 ووجب فيها مبلغ 16280 درهم، وأرفقت جوابها بوصول صادر عن صندوق المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بإيداع المبلغ ، لكن نص الفصل 275 من ق ل على ما يلي"مطل الدائن لا يكفي لإبراء ذمة المدين إذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود ووجب على المدين أن يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا، فإذا رفض الدائن قبضة كان له أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة." ويستشف من خلال الفصل أعلاه أن إبراء ذمة المكترى لا تكون إلا بعرض أداء الواجبات الكرائية على المكري وأن يكون هذا العرض عرضا حقيقيا ولا يكفي استصدار أمر بإجراء عرض، إذ أن العرض المعتبر هو العرض الفعلي لا مجرد القيام بأي إجراء من إجراءاته والعرض العيني الحقيقي هو الذي يقع داخل أجل الإنذار ( يراجع بهذا الخصوص القرار الصادر عن المجلس الأعلى سابقا عدد 2863 بتاريخ 200219/9/2002 في الملف عدد 3426/1/6/2001 منشور بمجلة الملف عدد 203/1 ص102) وأن العرض لكي يكون حقيقيا و ينفي عن المكترى واقعة المطل، يجب أن يتم بواسطة مفوض قضائي قبل انصرام أجل الإنذار (يراجع بهذا الخصوص القرار الصادر عن المجلس الأعلى سابقا عدد 2510 بتاريخ 26/7/2006 ملف عدد(2004/6/1/534) وأن المدعى عليها وإن كانت استصدرت أمرا بعرض عيني لواجبات الكراء فإنها لم تقم بعرض هذه الواجبات الكرائية على المدعية بل

أودعتها مباشرة لصندوق المحكمة وهو ما يشكل خرقا لمقتضيات المادة 275 من ق.ل ، وأن المدعية بمراجعتها الملف موضوع الأمر بالعرض العيني والإبداع، فإنه لا وجود لمحضر العرض العيني، كما أن المدعية لم يعرض لا عليها ولا على دفاعها أي واجبات كرائية بعد توصل المدعى عليها بالإنداز و لم يثبت رفضها للمبالغ الكرائية، وبالنسبة لعدم أداء الفرق بين السومتين فإن السومة الكرائية المتفق عليها عند إبرام العقد بين الطرفين كانت محددة في مبلغ 2500 درهم وأنه بعد الزيادة المتتالية كل ثلاث سنوات أصبحت محددة في 4070 درهم وأن المدعى عليها توقفت عن الزيادة في السومة الكرائية بحيث كان من المفروض أن تصبح السومة الكرائية الجديدة في 4477 درهم بحلول شهر شتنبر 2019 بدل 4070 درهم وأن المدعية أنذرت المدعى عليها بذلك إلا أن هذه الأخيرة امتنعت صراحة عن الاستجابة للنقطة المشغلة بالزيادة في السومة الكرائية مشترطة أن يكون ذلك مقابل قيام المدعية بالصيانة والإصلاحات الضرورية للمحل وبغض النظر عن عدم إثبات المدعى عليها للإصلاحات الضرورية للمحل حتى يمكن إصلاحها، فإنه لا يجوز لها الامتناع عن تنفيذ التزاماتها بالزيادة في السومة الكرائية مادام أن من حقها المطالبة بهذه الإصلاحات أمام القضاء وإلزام المدعية بذلك، أما أن تطبق المدعى عليها قواعد العدالة الخاصة التي ولي عهدا فهذا أمر مرفوض وأنه بعدم أداء المدعى عليها مبلغ الفرق بين السومتين الذي تخلد بذمتها و قدره 4884 درهم حسب مبلغ 407 درهم (10% من السومة القديمة 4070) مضروب في 12 شهر من شتنبر 2010 الى شتنبر 2020 وغني عن البيان أن الأداء الجزئي لا ينفي التماطل عن المدعى عليها، فإذا توصل المكثري بالإنداز المستوفي لشروطه القانونية و لم يؤد واجبات الكراء داخل الأجل المحدد في الإنداز أصبح في حالة مطل، وبالتالي مخلا بإحدى التزاماته التعاقدية الأساسية و يتحقق بالتالي السبب الخطير أو المشروع المبرر لإفراغه بدون تعويض. و من هنا فالأداء الجزئي داخل الأجل و بالأحرى الأداء الكلي خارج الأجل لا ينفي واقعة التماطل (يراجع بهذا الخصوص القرار الصادر عن المجلس الأعلى سابقا عدد 1302 بتاريخ 1/12/2004 ملف عدد 390/8/3/2004 ) ، ملتزمة قبول الطلب شكلا وموضوعا بالحكم بالمصادقة على الإنداز بالأداء والإفراغ الموجه للمدعي عليها و المتوصل به بتاريخ 18/9/2020 والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء مع أدائها مبلغ 4884 درهم يمثل الفرق بين السومتين و تعويضا قدره 5000 عن التماطل مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل. أرفقت المقال بالوثائق التالية: إنذار ومحضر تبليغ إنذار و صورة من عقد الكراء و صورة من جواب المدعى عليها بواسطة دفاعها وصورة من أمر بعرض وإبداع.

و بناء على إدلاء المدعى عليها بمذكرة جوابية بواسطة نائبا بجلسة 01/12/2020 جاء فيها أنه بالرجوع إلى العقد الكرائي المؤرخ في 3/7/2003 الرابط بين الطرفين يتبين أنه أبرم بين السيد العياشي (ب.) المدعى عليها شركة (ن.ت.) المدعى عليها وبذلك فإنه لا وجود الاسم المدعية الحالية جميلة (ب.) وبالتالي تنتفي صفتها في الأدلة مما ينبغي معه التصريح بعدم قبول هذا الطلب وتحميل رافعته الصائر، وفيما إذا أثبت المدعية صفتها في الادعاء فإنها تنازع في العرض العيني والإبداع، الذي تم من طرف المدعى عليها للأكرية الحالة بذمتها مستندة في ذلك على مقتضيات الفصل 275 ق.ل.ع وكذا اجتهادات قضائية صادرة عن المجلس الأعلى سابقا عن سنوات 2002 و2004 الشيء الذي لا يمكن الاعتداد به أمام تغير الظروف والأحوال ويجدر تذكير المدعية بكون المبدأ القار هو أن الكراء مطلوب لا محمول، ورغم ذلك وأمام تقاعسها في حيازة الأكرية الحالة بذمة المدعية فقد اضطرت هذه الأخيرة إلى سلوك مسطرة العرض العيني والإبداع وهو الشيء الذي تم بناء على أمر السيد رئيس المحكمة الابتدائية عدد 13063/1109/20 بتاريخ 9/9/2020 وعلى ضوئه تم إنجاز محضر إخباري من طرف المفوض القضائي بتاريخ 21/9/2020 ملف عرض عيني عدد 2020/6151/4385 والذي يتبين منه أنه وبعد التردد على عنوان السيدة جميلة بنت العياشي (ب.) تم إخباره بأن هذه الأخيرة لا تقطن بالعنوان وأمام ضيق الوقت اضطرت إلى إيداع مبالغ الأكرية وأنه ولما ذكر فإنه لا مجال لتطبيق مقتضيات الفصل 275 ق.ل.ع وكذا ما أثير حوله من اجتهادات قضائية صادرة عن المجلس الأعلى سابقا وبالتالي رد ما ذهب إليه المدعية في هذا الجانب لعدم ارتكازه على أساس، وأنه ومن جهة ثانية، فإن ما أثير من طرف المدعية من عدم الأداء الجزائي فإنه غير مرتكز بدوره على أي أساس علما أن الزيادة المطالبة بها وإن كانت تم كل 3 سنوات بالنسبة للمحلات التجارية، فإن ذلك لم تتم مطالبة المدعى عليها به خصوصا وأن المدعية كانت تتقاعس عمدا في حيازة أكريتها مما اضطرت معه إلى سلوك مسطرة العرض والإبداع والذي تم حسبما أثير إليه في الفقرة السابقة لهذه المذكرة ويتبين من كل ما ذكر أن مراد المدعية من طلبها هو النيل من حقوق المدعى عليها المشروعة والتي تتولى أداء أكريتها بانتظام عند حلول آجالها ويتعين لذلك رد ما ذهب إليه المدعية في هذا الجانب لعدم ارتكازه على أساس كذلك وأنه ومن جانب آخر فيجدر بيان أن دعوى

المدعية الحالية إنما هي دعوى انتقامية من المدعى عليها التي طالبت بإصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل المكروى لها من جراء تسربات المياه العادمة الشيء الذي أدى بالمدعى عليها إلى التشكي للسلطات المختصة بهذا الشأن وأمام عدم استجابة المدعية لهذا الإصلاح تم اللجوء إلى تقديم دعوى أمام المحكمة التجارية من أجل رفع الضرر وأن ملف النازلة مدرج تحت عدد 7801/8205/20 (ق. م: ذة / هند الدكالي) بجلسة 3/12/2020 ق. 5 ص) ويتبين من كل ما ذكر، أن ما ذهب إليه المدعية غير مرتكز على أي أساس قانوني أو واقعي صحيح، ملتزمة أساسا بالحكم بعدم قبول طلب المدعية لانعدام الصفة شكلا واحتياطيا موضوعا وفيما إذا تم إثبات صفة المدعية برفض طلب المدعية من أساسه مع تحميلها كافة المصاريف. وأرفقت المذكرة بالوثائق التالية: رسالة مقاطعة المعاريف للمدعى عليها بشأن الضرر، صورة من طلب العرض العيني والإيداع مع أمر السيد رئيس المحكمة الابتدائية بذلك، صورة من محضر المفوض القضائي الإخباري ونسخة مقال المدعى عليها برفع الضرر.

و بناء على إلقاء المدعى عليها بمذكرة بواسطة نائبها بجلسة 12/01/2021 جاء فيها أنها لازالت متمسكة بما أثير من طرفها في هذا الجانب بمقتضى مذكرتها الجوابية لجلسة 1/12/2020 مما ينبغي معه الإشهاد لها بذلك وأنه وتأكيدا لما ذكر فإن المدعي عليها أثار ومن جديد كونها وارثة من بين ورثة المرحوم العياشي (ب.) في مجموعة من العقارات من بينها عقار النزاع الحالي المكروى للمدعى عليها محاولة بذلك إضفاء الشرعية على طلبها وأنها تحاول من أجل ذلك بالغور في متاهات من كونها هي المالكة الوحيدة العقار مع أختها لطيفة التي تمت حوله مخرجة بينهما حول ملكيته لكنه بالرجوع إلى رسم المخرجة يتبين منه أنه شامل لكافة ورثة الهالك وكذا كافة ممتلكاته وبذلك فإن رسم المخرجة لا يمكن أن يفيد بأي حال من الأحوال ملكية المدعية خصوصا أمام عدم تسجيل ذلك بالمحافظة العقارية المختصة وأن سلوك المدعى عليها المسطرة العرض العيني والإيداع للأكرية في اسمها (المدعية) إنما هو إجراء تحفظي واحتياطي لما يمكن أن يثار لاحقا من تماطل وما يترتب عنه وهو الشيء الذي ذهب إليه المدعية وينبغي ولما ذكر استبعاد ما ذهب إليه المدعية في هذا الجانب وبالتالي التصريح بعدم قبول طلبها شكلا لانعدام صفتها مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا وأنه وإضافة لما سبقت إثارته فإن المدعية تتقاضى عن سوء نية للنيل من حقوق المدعى عليها والعمل على إفراغها بكافة الوسائل ويتبين من العقد الكرائي المبرم بين الطرفين قد تم بين المدعى عليها والمرحوم العياشي (ب.) ولازال ساري المفعول علما أنه لم يطرأ عليه أي تغيير استبدال للمالك الحقيقي الجديد للمحل وبالتالي فإنه لا يمكن أن تؤاخذ المدعى عليها بعرضها للأكرية وإيداعها فإن ذلك يتم في إطار ودي والجوار المقام بين الطرفين وأن المدعية الحالية التي تدعي ملكيتها لمحل النزاع فإنه لا يمكن الأخذ بادعائها علما أن المدعى عليها سبق وأن أقامت دعوى، في شخص السيدة جميلة (ب.) عن ورثة العياشي (ب.) من أجل رفع الأضرار اللاحقة بمحل النزاع والتي كانت موضوع الملف التجاري عدد 2020/8205/7801 ق.م ذة / هند الدكالي وأن السيدة جميلة (ب.) أثار بهذا الملف كون المدعى عليها شركة (ن. ت.) لم تدخل كافة ورثة المرحوم العياشي (ب.) في دعوها الرامية للإصلاح ورفع الضرر مطالبة بعدم قبول هذه الدعوى شكلا والتي لم يقع البت فيها بعد وإن دل هذا على شيء فإنما يدل على كون السيدة جميلة (ب.) تتقاضى بوجهين مما يفيد سوء نيتها في دعوها الحالية للنيل من حقوق المدعى عليها لا غير مما ينبغي معه رد كافة مطالبها في هذا الجانب ، ملتزمة أساسا عدم قبول دعوى المدعية شكلا مع تحميلها الصائر واحتياطيا جدا جدا وموضوعا التصريح بأن المدعية تتقاضى بسوء نية لتقمصها الصفتين متناقضتين و الحكم تبعا لذلك برفض كافة مطالبها المنعومة الأساس مع تحميلها الصائر. وأرفقت المذكرة بنسخة من مذكرة السيدة جميلة (ب.) في الملف التجاري عدد 2020/8205/7801.

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 محكمة الدرجة الأولى عللت حكمها القاضي برفض الطلب بما يلي "وحيث إنه من جهة ثانية فالملف خال مما يفيد مطالبة المدعية بالزيادة في السومة الكرائية في تاريخ سابق لتاريخ التوصل بالإنتذار، وأنه تطبيقا للمادة السابعة من القانون رقم 03-07 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكني أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي فإنه لا يجري العمل بالوجيبة الكرائية الجديدة إلا ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية، وفي حالة توجيه إنذار للمكترتي من أجل الزيادة في السومة الكرائية فإن سريان الوجيبة الكرائية الجديدة يبدأ من تاريخ التوصل بالإنتذار وأنه استنادا لهذا

المقتضى القانوني، تكون المكترية ملزمة بأداء الوجيبة الكرائية الجديدة أي 4477.00 درهم ابتداء من تاريخ التوصل بالإندازر أي ابتداء من 2020/09/18 وليس قبل هذا التاريخ" وأن السومة الكرائية المتفق عليها هند إبرام العقد بين الطرفين كانت محددة في مبلغ 2500 درهم (سبق الإدلاء بصورة من العقد) وأنه بعد الزيادة المتتالية كل ثلاث سنوات أصبحت محددة في 4070 درهم فإن الزيادة في السومة الكرائية يكون قد سبق الاتفاق عليها بين الطرفين، على عكس ما جاء في الحكم الابتدائي، وإلا كيف أصبحت السومة الكرائية محددة في 4070 درهم بدل 2500 درهم المحددة عند إبرام العقد أول مرة وأن المستأنف عليها توقفت عن الزيادة في السومة الكرائية، بحيث كان من المفروض أن تصبح السومة الكرائية الجديدة في 4477 درهم بحلول شهر ستمبر 2019 بدل 4070 درهم وأن المستأنفة أندرت المستأنف عليها بذلك إلا أن هذه الأخيرة امتنعت صراحة عن استجابة للنقطة المشغلة بالزيادة في السومة الكرائية، مشترطة أن يكون ذلك مقابل قيام المستأنفة بالصيانة والإصلاحات الضرورية للمحل وبغض النظر عن عدم إثبات المستأنف عليها للإصلاحات الضرورية للمحل حتى يمكن إصلاحها، فإنه لا يجوز لها الامتناع عن تنفيذ التزاماتها بالزيادة في السومة الكرائية مادام أن من حقها المطالبة بهذه الإصلاحات امام القضاء و إلزام المستأنفة بذلك، اما أن تطبق المستأنفة عليها قواعد العدالة الخاصة الذي ولي عهدا فهذا أمر مرفوض وأن بعدم أداء المستأنف عليها مبلغ الفرق بين السومتين الذي تخلد بذمتها وقدره 4884 درهم حسب مبلغ 407 درهم (10% من السومة القديمة 4070) مضروب في 12 شهر من ستمبر 2010 إلى ستمبر 2020، داخل الأجل المحدد لها قانونا يجعلها في حالة مطل وغني عن البيان أن الأداء الجزئي لا ينفي التماطل عن المستأنف عليها، فإذا توصل المكتري بالإندازر المستوفي لشروطه القانونية ولم يؤد واجبات الكراء داخل الأجل المحدد في الإندازر أصبح في حالة مطل، و بالتالي مخلا بإحدى التزاماته التعاقدية الأساسية و يتحقق بالتالي السبب الخطير أو المشروع المبرر لإفراغه بدون تعويض ومن هنا فالأداء الجزئي داخل الأجل و بالأحرى الأداء المكلي خارج الأجل لا ينفي واقعة التماطل وأن محكمة البداية لم تأخذ كل ذلك بعين الاعتبار ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف في شقه المتعلق برفض الطلب بخصوص أداء الفرق بين السومتين الكرائيتين والإفراغ وبعد التصدي الحكم وفق المقال الافتتاحي في هذا الشق.

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل من الحكم .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائباها بجلسة 10/11/2021 جاء فيها أن المستأنفة أثارَت بمقتضى مقالها الاستئنافية دفوعات غير جديرة بالاعتبار وغير مرتكزة على أساس كما سيتبين ذلك وأنها وفي عرضها لوقائع النزلة حسب ميولها وهواها أثارَت كونها تقدمت بمقالها الافتتاحي كونها مكترية للمستأنف عليها لمحلها التجاري بسومة كرائية شهرية قدرها 4070 درهم وأن هذه الأخيرة امتنعت عن أداء الأكرية الحالة عن أشهر يونيو - يوليو - غشت وشتبر 2019 كما توقفت عن أداء الزيادة في السومة ابتداء من ستمبر 2019 إلى حدود ستمبر 2020 بعد أن كانت تؤديها بصفة منتظمة عند كل 3 سنوات وبالتالي أصبحت السومة محددة في مبلغ 4477 درهم شهريا كما أن ذمة المستأنف عليها أصبحت ذمتها عامرة بمبلغ 4884 عن 12 شهرا من أجل الزيادة بمبلغ 407 درهم مما أدى بها إلى توجيه إنذار للمستأنف عليها كما أثارَت كون هذه الأخيرة سبق وأن دفعت ابتدائيا بكون العقد الكرائي بين الطرفين سبق وأن أبرم بين الهالك العياشي (ب.) و المستأنف عليها ولم يتم مع المدعية ابتدائيا المستأنفة حاليا وأنه ولما ذكر أدى بالمحكمة الابتدائية إلى إصدار حكمها الابتدائي عدد وو بتاريخ 2021/01/19 المشار إلى منطوقه أعلاه مدعية تضررها منه أدى إلى استئنافه لكن يجدر بيان كون الحكم الابتدائي رغم قبوله طلب المدعية ابتدائيا رغم المنازعة فيه من طرف المستأنف عليها شكلا فإن الهيئة ذهبت في تعليقه لما توصل إليه على مقتضيات المادة 7 من القانون 03-07 المتعلق بكيفية مراجعة أكرية المحلات المعدة للسكن وكذا الاستعمال المهني والتجاري وذلك عن صواب لما توصل إليه الحكم الابتدائي وأنه لا مجال معه للغور في متاهات وذلك بالاستناد إلى كون المستأنف عليها كانت تتولى أداء الزيادة الكرائية بانتظام وقبل مطالبتها لها حسبما هو مضمن بالعقد الكرائي وأنه بالرجوع إلى العقد الكرائي المبرم بين طرفيه بتاريخ 3/7/2003 منه أن السومة الكرائية حددت في مبلغ 2500 درهم دون التنصيص إلى الزيادة المنطقية من السياق المتعلق بالمحلات التجارية ولا تتم إلا استجابة للمطالبة بها وأنه وتعليلا من الحكم الابتدائي خصوصا فيما ذهب إليه في هذا الجانب فقد ذهب إلى التالي " وحيث أنه بالنظر لاستحقاق المكترية قط لواجب شهر ماي 2020 ومبلغ الزيادة ابتداء من ستمبر 2020، وبالنظر لمباشرة المكترية لمسطرة العرض العيني لواجبات الكراء قبل التوصل بالإندازر فإن موجبات الإفراغ تبقى غير قائمة استنادا لمقتضيات المادة 8 من القانون 49-16 والتي تجعل المطل الموجب للإفراغ بدون تعويض هو المطل الذي يدوم ثلاثة

أشهر متتالية وهو الأمر الغير الثابت في نازلة الحال مما يبقى معه الطلب الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكترية من العين المكرة غير مؤسس ويتعين التصريح برفضه" ويتبين بذلك أن المستأنف عليها ، ورغم أن الكراء مطلوب لا محمول، فقد كانت تلجأ إلى العرض العيني والإيداع إبراء منها للأكرية العالقة بدمتها وتلافيا لأية مرحلة أو الدخول في المتاهات التي يدعيها الطرف المستأنف وأن المستأنف عليها وتلافيا لما يمكن أن يثار من المالك فقد كانت تلجأ إلى العرض والإيداع عن مدد كرائية متتالية تلافيا لما يمكن ادعاءه من طرف المدعية ابتدائيا وأنه وإضافة لما تم ذكره فإن المستأنفة استندت في مقالها الاستئنافي، تبريرا لمطالبها، على اجتهاد قضائي صادر عن المجلي الأعلى سابقا بتاريخ 2004/12/01 لا يمكن بأي حال من الأحوال الاعتداء به لقدمه وعدم افادته علما أنه من الثابت فقها وقضاء أنه لا اجتهاد مع النصر وأنه وزيادة من التوضيح فإن مراد المستأنفة المالكه هو النيل من حقوق العارض ومحاولة إفراغه بشتى الوسائل التي تلجأ إليها من أجل حرمانه من أي تعويض وكذا المبلغ المؤدي من طرفه عند إبرام العقد الكرائي والذي يبلغ 250.000,00 درهم ، ملتزمة إسناد النظر شكلا وموضوعا التصريح بان ما ذهبت إليه المستأنفة منعدم الأساس وغير مرتكز على أي أساس قانوني أو واقعي صحيح والتصريح برده مع تأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته وتحميل المستأنفة كافة المصاريف .

أرفقت ب: صورة من العقد الكرائي و صورة مجموعة عروض وإيداعات سابقة للأكرية الحالة بذمة المستأنف عليها وقبل مطالبتها بها.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبا بجلسة 01/12/2021 جاء فيها أن المدعى عليها دفعت بأنه بالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين نجد أن السومة الكرائية كانت محددة في مبلغ 2500 درهم عند إبرامه بتاريخ 2003/07/03 لكن هذا الدفع يؤكد ما تمسكت به المستأنفة خلال جميع أطوار المرحلة الابتدائية وأسست عليه كذلك أسباب استئنافها وأن السومة الكرائية المتفق عليها أول مرة كانت محددة في مبلغ 2500 درهم و بعد الزيادات المتتالية أصبحت محددة في مبلغ 4.070 درهم وأن المستأنف عليها توقفت عن الزيادة، بحيث كان من المفروض أن تصبح السومة الكرائية محددة في مبلغ 4477 درهم بحلول شهر شتنبر 2019 وأن المستأنفة أذرت المستأنف عليها بذلك إلا أن هذه الأخيرة امتنعت صراحة عن الاستجابة للزيادة في السومة الكرائية، مشترطة قيام المستأنفة بالصيانة والإصلاحات الضرورية للمحل ومن جهة أخرى دفعت المستأنف عليها بأن المستأنفة استندت في مقالها على اجتهاد قضائي صادر عن المجلس الأعلى سابقا بتاريخ 2004/12/01 لا يمكن الاعتداء به ( حسب تعبيرها والصواب هو الاعتداد وليس الاعتداء) لقدمه وأول مرة نسمع عن اجتهاد قضائي قديم وأن الأصل أن الاجتهاد كما القانون يبقى قائما إلى أن يتم نسخه أو إلغاؤه بقانون اخر وأن المستأنفة مادام أنها لم تدل باجتهاد قضائي جديد بموجبه يكون قد تراجعت محكمة النقض عن توجيهها هذا فلا مجال للقول بقلم الاجتهاد القضائي ، ملتزمة الحكم وفق المقال الاستئنافي بعد استبعاد دفعات المستأنفة.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 01/12/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 08/12/2021

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة اسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه.

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانبته الصواب فيما قضى به من رفض طلب اداء الفرق بين السومتين والافراغ على اعتبار ان المستأنف عليها توقفت عن الزيادة في السومة الكرائية منذ شتنبر 2019 والتي اصبحت محددة في مبلغ 4477 درهم بدل 4070 درهم رغم انذارها مما يجعلها في حالة مطل إلا ان الامر خلاف ما اثير اعلاه ان الثابت بالرجوع الى وثائق الملف وخاصة الانذار موضوع الدعوى انه تضمن مطالبة المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من 1/5/2020 الى 30/9/2020 بحسب مشاهرة قدرها 4070 درهم وجب عنها مبلغ 20.350 درهم وكذا من اجل الزيادة في السومة الكرائية بنسبة 10% منذ شتنبر 2019 بمبلغ 407 درهم لتصبح السومة الجديدة محددة في مبلغ 4477 درهم والمطالبة بأداء الفرق بين السومتين عن المدة من شتنبر 2019 الى شتنبر 2020 بمبلغ 4884 درهم وهو الانذار الذي توصلت به المستأنف عليها بتاريخ 18/09/2020 بواسطة السيد (س.) بصفته مسؤولا بالشركة حسب الوارد بمحضر تبليغ الانذار المضاف للملف وانه بخلاف ما تمسكت به الطاعنة في اسباب استئنافها فإنه ولئن كانت المستأنف عليها قد

باشرت العرض العيني لواجبات الكراء المطلوبة بحسب المشاهدة المحددة في 4070 درهم فإنه لم يثبت كونها ادت الكراء بحسب السومة الجديدة المقترحة بالانذار والبالغة 4477 درهم وأنه لا يكفي القول بوجود اتفاق على اعمال الزيادة كل ثلاث سنوات لقرار هذه الزيادة بل لابد من تفعيل هذه الزيادة الاتفاقية بسلوك المسطرة المقررة في اطار القانون رقم 03-07 المتعلق بكيفية مراجعة ائمان كراء المحلات المعدة للسكنى او الاستعمال المهني او التجاري او الصناعي او الحرفي الذي نص في مادته السابعة على انه لا يجري العمل بالوجيبة الكرائية الجديدة إلا ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية اي من تاريخ التوصل بالانذار المتضمن لهذه المطالبة وبالتالي واعتبارا لتاريخ التوصل بالانذار الحالي الذي تم 18/09/2020 فإن التزام المستأنف عليها بأداء الكراء بحسب الوجيبة الجديدة لا يسري إلا ابتداء من هذا التاريخ وهو الامر الذي ذهب اليه الحكم المستأنف عن صواب مما تبقى معه أسباب الاستئناف غير جديرة بالاعتبار ويتعين استبعادها والتصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وبقاء الصائر على المستأنفة.