

**Bail commercial : le preneur  
ayant accepté les lieux en l'état  
ne peut se prévaloir de leur  
inaptitude à l'usage convenu  
pour se soustraire à son  
obligation de paiement des  
loyers (CA. com. Casablanca  
2023)**

| <b>Identification</b>                         |  |  |                              |
|---|--|--|------------------------------|
| <b>Ref</b><br>63952                           | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>670 |
| <b>Date de décision</b><br>20230125           | <b>N° de dossier</b><br>2022/8206/4275         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>               |
| <b>Abstract</b>                               |  |  |                              |
| <b>Thème</b><br>Obligations du Bailleur, Baux |  | <b>Mots clés</b><br>Résiliation du bail, Paiement du loyer, Obligation du bailleur, Obligation de délivrance, Inaptitude du local à l'usage convenu, Destination des lieux, Clause d'acceptation des lieux en l'état, Cautionnement solidaire, Bail commercial |                              |
| <b>Base légale</b>                            |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                              |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine l'étendue de l'obligation de garantie du bailleur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement et en expulsion. Le preneur et sa caution soulevaient l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance et de garantie, au motif que les locaux étaient impropres à l'usage contractuellement convenu de clinique médicale en raison de non-conformités aux règles d'urbanisme empêchant l'obtention des autorisations administratives. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que le preneur avait contractuellement accepté les lieux en l'état et s'était engagé à réaliser à ses frais tous les travaux nécessaires à son activité. Dès lors, la cour considère que le paiement du loyer n'était subordonné à aucune condition suspensive, notamment l'obtention desdites autorisations, et que l'exception d'inexécution ne pouvait être invoquée. Faisant droit à l'appel incident du bailleur, la cour étend la condamnation à la caution solidaire, qui s'était engagée au contrat. Elle accueille également la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance, l'occupation des lieux emportant une contrepartie financière. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé pour y inclure la condamnation solidaire de la caution et pour statuer sur les loyers supplémentaires.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\* بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 20/06/2022 يستأنفان من خلاله مقتضيات الحكم عدد 816 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/03/2022 في الملف عدد 3367/8207/2021 القاضي بأداء شركة \*\*\*\*\* لفائدة السيدان \*\*\*\*\* و\*\*\*\*\* الواجبات الكرائية عن المدة من مارس 2021 إلى أكتوبر 2021 وجب عنها مبلغ 1.200.000 درهم ، مع الحكم بواجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب عنها مبلغ 126.000 درهم، مع النفاذ المعجل ، وبأداء تعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم و بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين، و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان]، الرباط ، و بتحميلها الصائر و برفض الباقي.

وحيث تقدم السيدين \*\*\*\*\* و\*\*\*\*\* بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 24/06/2022 يستأنفان من خلاله نفس الحكم المشار الى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

في الشكل: حيث ان المقال الاستئنافي المقدم من شركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\* قدم بتاريخ 20 يونيو 2022 و بما أن التبليغ كان في 09/06/2022، فقد جاء مقدما وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، صفة واداء واهلية مما يستدعي قبوله.

وحيث إن المقال الاستئنافي المقدم من طرف المكريان السيدان \*\*\*\*\* واشرف (ف.) ، جاء بدوره مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يستدعي قبوله.

وحيث إن المقالين الاضافيين قدما وفقا للشكليات المنصوص عليها قانونا ومؤدى عنهما الرسم القضائي مما يستدعي قبولهما.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدين \*\*\*\*\* و\*\*\*\*\* تقدما بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضا من خلاله أنه سبق لهما أن أبرما عقد كراء مع شركة \*\*\*\*\* بخصوص المحل التجاري الكائن بـ [العنوان]، الرباط بسومة قدرها 150.000 درهم غير شاملة لضريبة النظافة، و ان شركة \*\*\*\*\* امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من مارس الى اكتوبر 2021 وجب عنها مبلغ 1.200.000 درهم رغم التوصل بإنذار، والذي تضمن اجل 15 يوما ، و التمس الحكم عليها بأداء الواجبات الكرائية عن المدة أعلاه، مع واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب عنها مبلغ 185.000 درهم و الحكم عليها بأداء تعويض عن التماطل قدره 100.000 درهم و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين تحت طائلة غرامة الحد تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و بتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى المنصوص عليه قانونا و بتحميلها الصائر و ارفقا مقالهما بنسخة من شهادة الملكية و نسخة من عقد الكراء و اصل تبليغ انذار.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بتاريخ 08/12/2021 و التي جاء فيها أن الدعوى وجهت ضد الشركة المستأنف عليها و ضد الدكتور (خ.) بصفته وكيل دون الإدلاء بعقد الوكالة كما أنهما لم يدليان برخصة استغلال المحل ، و لم يرفقا المقال بنسخة معربة من العقد و يتعين معه الحكم بعدم قبول الطلب، كما أن الدعوى لم توجه ضد المتعاقدين مع المدعيين، الوارد اسمهما في عقد الكراء ، و في الموضوع، و ان الشركة المستأنف عليها اجابت على الإنذار برسالة محررة من طرف محاميها سلمت مباشرة لمكتب الأستاذ مزدي و المدلى بها في الدعوى الحالية، و التي لم تحظى بأي جواب، لا شفويا و لا كتابة ، الأمر الذي يعتبر قبولاً من طرف المكريين، ذلك أن المحل موضوع النزاع خصص قصد استغلاله في طب الأطفال ، و أن مناقشات أجريت

بين الطرفين في هذا الشأن خلال سنة 2015 ، اسفرت على شروط سلم المدعيان بجديتها، إلا أنهما لم يحترماها، ذلك أنه تبين بعد ذلك، ان المحل غير صالح للاستعمال الذي اعد من أجله و أن ممثلي الشركة المدعى عليها اضطرا لاجراء إصلاحات و ترميمات و أنه بعد فحص المحل المذكور ، و مراجعة السلطة الخاصة بالتعمير تبين أن الطابق التحت أرضي غير صالح للاستعمال في المجال الطبي و غير مرضى به و هي مجرد مرافق ثانوية، و أنها تحملت مصاريف بعد اكمال بعض أشغال البناء ، و يتعين الأخذ الأمر بعين الإعتبار ، اما عن المدة السابقة، فإنه لا يمكن للمكريان ان يطالباها بأي كراء ، و علما أنه سبق للشركة و أن طلبت الترخيص باستعمال المحل خلال مارس 2021 إلا أن السلطات المختصة بالتعمير رفضت الموافقة على طلبها و رفضت الترخيص باستعمال الطوابق السفلية الثلاثة في النشاط الطبي، الذي تم كراء المحل من اجله كما ان الطابق التحت ارضي من البناية المعنية غير صالح للنشاط الذي تم الكراء من اجله، وانه حتى بالنسبة للأجزاء و المرافق القابلة للاستعمال فإن السلطات المكلفة بالتعمير لم ترخص باستعمالها الا في شتبر من سنة 2021، و أنه يتعين الاخذ بعين الاعتبار العناصر أعلاه، و في حالة عدم الإستجابة، فإنه يتعين الأمر بإجراء خبرة قصد اجراء خبرة قصد التأكد من المرافق الصالحة للاستغلال للغرض المتفق عليه في العقد، الغير الصالحة لذلك، و تقدير القيمة الكرائية المناسبة للحيز القابل للاستعمال و الاستغلال من البناية موضوع النزاع، و التمسست أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى و في الموضوع، الأمر بإجراء خبرة لبيان تاريخ الترخيص باستعمال المحل موضوع النزاع و بيان المرافق الصالحة و الغير الصالحة للاستعمال في الغرض الذي ابرم من اجله الكراء و بتحديد القيمة الكرائية المناسبة للمرافق القابلة للاستغلال ، مع الإشهاد أنها انفقت مبلغ 1.200.000 درهم، في أمور هي على عاتق المكريين.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بتاريخ 2021/12/29 بواسطة نائبيهما و التي ارفقاها بصورة من رسالة.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفان بتاريخ 2022/01/12 بواسطة نائبيهما والتي جاء فيها أن طرفي الدعوى محدين بمقتضى عقد الكراء المبرم و الموقع من طرفهم، و أنه لا يوجد أي سند قانوني، يلزمان بتوجيه الدعوى ضد جميع الشركاء في المشروع، و ان العقد المبرم بين الطرفين تضمن اسم الكفيل، من اجل كفالة، شخصية و ان الدعوى جاءت وفق الفصيلين 1 و 32 من ق م م ، و من حيث الموضوع، فإنه بالرجوع الى الفقرة المتعلقة بدفتر التحملات التزمت المدعى عليها بقبول المحل على الحالة التي هو عليها يوم ابرام العقد، كما التزمت بإجراء جميع الإصلاحات التي تراها ضرورية لسير عملها ، و على تفقتها، كما أن العقد شريعة المتعاقدين، و أن أداء الوجيبة الكرائية غير معقدة على أي شرط و أنه نظرا لذلك، فإن التماطل ثابت في حقها، و التمسست رد جميع الدفع الماثرة في النازلة والحكم وفق الطلب.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيها بتاريخ 16/02/2022 و التي جاء فيها انهما يلتمسان الحكم بإجراء خبرة في النازلة لتوضيح الحقيقة، وفق المبين بالمذكرة السابقة و الحكم وفق كتاباتها السابقة.

وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطرفين للأسباب التالية :

## أسباب الاستئناف

في اسباب الاستئناف شركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\*:

حيث اوضحا في اسباب طعنهما أن الحكم المستأنف بنى قضاءه على ما تضمنه عقد الكراء في فقرته المتعلقة بالشروط و التحملات التي تفيد أن المكترية تعهدت بحيازة المحل على الحالة التي يتواجد عليها بتاريخ الشروع في الاستغلال . كما التزمت بمقتضى الفقرة الثامنة من نفس البند على أن جميع الإصلاحات و الأشغال الضرورية لممارسة النشاط المهني الطبي تبقى على نفقته، ووربتت المحكمة على ذلك في الفقرة الأولى الصفحة "6/5" من حكمها ، أنه مادام العقد شريعة المتعاقدين فإن ما تمسكت به هذه الأخيرة من أن المحل غير صالح للاستعمال يبقى غير جدير بالاعتبار ما دام أنها قبلت المحل على حالته و التزمت بإصلاحه و جعله معد لممارسة النشاط المتفق عليه، وانه إذا كنا في هذا المقام في غنى عن مناقشة مفهوم القاعدة القانونية الأمرة و رديفتها المكملة و تعلق الأولى بالنظام العام

و أولويتها في التطبيق ، فإن الحكم المطعون فيه غيب عن قضاءه في هذا الملف القواعد القانونية الأمر في مجال الأكرية و طبق القواعد المكتملة الناتجة عن العقد رغم مخالفتها للقانون ، سيما منها التزامات المكري الأساسية المتعلقة بالتسليم و الضمان، ذلك أن مناقشة المكترية سواء من خلال جوابها على الإنذار الموجه إليها من طرف المستأنف عليهما أو من خلال جوابها و دفعها أمام المحكمة ابتدائياً ، تمسكت بشيئين أساسيين، لم ترد عليهما المحكمة مطلقاً في حكمها وهما : حيازتها الناقصة للعين المؤجرة ؛ وعدم التزام المكريان بالتسليم و الضمان، موضحة أن الجهة المكرية حينما شيدت العقار موضوع الإيجار، أعدت له تصميمًا هندسيًا وفق التخصيص العقاري المسموح به في المنطقة الواقع بها و تمت المصادقة عليه من طرف الجهات الإدارية المختصة، وعلى أساسه كان من و على أساسه كان من المفروض أن يكون التنفيذ... لكن ما حصل هو أن الجهة المكرية نفذت البناء بشكل مخالف كلياً للتصاميم الهندسية المرخصة و خالفت بذلك ضوابط البناء في المنطقة التي يوجد بها العقار المكترى أنها ، أي الجهة المكرية ، تمكنت من الحصول على شهادة المطابقة للبناء المخالف للتصاميم المصادقة، بطريقة مريبة و غامضة ، فبالرجوع إلى عقد الكراء الفقرة المتعلقة بوصف العين المؤجرة ، نقرأ فيها أن : " الكراء يتعلق بعمارة تتكون من مجموعة من الطوابق منها الطابق الأرضي الأول أو ما سمي في العقد باللغة الفرنسية Reza-de jardin ] ويخصص كموقف للسيارات ، غير أن المكريين تمكنا من تغيير تخصيصه العقاري من طابق مخصص لتوقيف السيارات فضاء خاص بالمكاتب بإدخال مجموعة من التغييرات على التصاميم الهندسية المرخصة ، أبرزها إلغاء الممرات تحت أرضية و البابين المخصصين لدخول وخروج السيارات، وان الحالة الواقعية التي وجدت عليها الشركة العقار المكترى، هي نفسها التي هو عليها الآن الطابق الأول تحت أرضي عبارة عن فضاء مفتوح للمكاتب و ليس موقف للسيارات، و إن المستأنفة مباشرة بعد توليها الكراء بدأت في الأشغال اللازمة لإعداد البناية المؤجرة من أجل الاستغلال الطبي " كمصحة النهار للأطفال"، و هو المشروع المهني الهام الذي يستدعي التوضيح الآتي :

مصحة النهار للأطفال : هذا النوع من المصحات جديد في المغرب و ربما هذه هي المبادرة الأولى من نوعها في شمال إفريقيا. هذه المصحات تأتي من حيث حجمها في الوسط بين العيادات الطبية الخاصة بكل طبيب و المصحات العادية المتعارف عليها، وإن الميزة الأساسية لهذه المصحات، أنها توفر غالبية التخصصات الطبية في طب الأطفال فقط في مكان واحد وتقدم الخدمات الطبية بالنهار دون حاجة إلى إبقاء المريض ومرافقيه بالمصحة لأيام، فحتى إذا احتاج لجرعات إضافية من الدواء يمكنه أن يعود في اليوم الموالي وهكذا...

الترخيص لمصحة النهار للأطفال: بعد وقوع الإيجار، و بعد قيام الشركة المؤجرة بمجموعة من الإصلاحات الضرورية من أجل الاستغلال الطبي للعين المؤجرة و انتهاءها منها ، طالبت من وزارة الصحة الترخيص لها بمزاولة نشاطها المهني الطبي - اعتقاداً منها أن هذا النوع من النشاط لا يحتاج إلى موافقة قبلية، لأنه لا يأخذ حجم المصحات الكبرى ، و تطبق عليه المقتضيات التشريعية المتعلقة بالعيادات الطبية الخاصة العادية - غير أن وزارة الصحة بعد اطلاعها على طلب الترخيص كان لها رأي مخالف ، وتبين لها أن حجم النشاط المطلوب الترخيص له و إن لم يكن يصل إلى نوع المصحات العادية ، إلا أنه يتجاوز العيادات الطبية الخاصة ، فطلبت من المستأنفة أن تكون لها ملفاً خاصاً يتضمن أساساً التصاميم الهندسية و التقنية للبناية المؤجرة مطابقة لوثائق التعمير و مصادقة من طرف السلطات الإدارية المختصة بالتعمير ، وإنه لهذا الغرض اجتمعت لجنة تضم ممثلي الإدارات الثلاث و قررت الانتقال إلى عين المكان بتاريخ 09/02/2021، لمطابقة التصاميم الهندسية مع البناء الموجود حالياً فكشفت عدم وجود مرآب للسيارات؛ والبناء على مستوى الشرفة الخلفية للبناية المخصصة للتهوية و الإضاءة الطبيعية ، التي يمنع فيها البناء على مستوى كل البنايات المتجاورة حتى تشكل فتحة مربعة الشكل أو مستطيلة يستفيد منها الجميع، وعلو الطوابق الثلاث تحت أرضية 2,2 متر لا يتماشى مع المواصفات التقنية للمشروع ؛ مع تسجيل ملاحظات أخرى مختلفة، وبناء عليه تم بتاريخ 02/03/2021 رفض طلب المستأنفة الرامي إلى المصادقة على تصاميم البناء وتمكينها من شهادة المطابقة ، وإنه عند هذه المرحلة تم توقيف المشروع و توقيف الأشغال التي كانت الشركة تنفذها و تم إعلام المالكين ، غير أنهما لم يتدخلتا بصفة نهائية من أجل إيجاد حل للمشكل الذي أصبحت الشركة تعيش عليه بسببهما و الذي خلف لها ضرراً بليغاً من جراء توقيف استثمارها.

واضطرت المستأنفة أن تدخل في مفاوضات مع السلطات المكلفة بالتعمير بمدينة الرباط التي رفضت الموافقة على تصاميم البناء و رفضت منحها شهادة المطابقة، رغم أن ذلك يجب أن تقوم به الجهة الكرية في إطار ضمان التسليم و الانتفاع ، و بعد عدة اجتماعات

مكثفة مع اللجنة المكلفة بالتحقيق ، استطاعت المستأنفة أن تثبت نجاعة المشروع و فعاليتها و قيمته المضافة في مجال الصحة بمدينة الرباط ، كما أثبتت بالأرقام حجم الاستثمار و المبالغ المالية المهمة المرصودة له ، فتمت مطالبة المستأنفة بإجراء عدة تغييرات على العقار حتى تتم مطابقته مع تصاميم البناء ، بعد ما سمح لهم ببعض الاستثناءات التي لم تكن مقررة من قبل، وأن الشركة بقيت إلى غاية تاريخ 16 غشت 2021 ، لتحصل على شهادة المطابقة بمثابة رخصة البناء على الرخصة القديمة المسجلة تحت رقم 91/1/2015 بتاريخ 23/04/2015 التي طلبتها منها وزارة الصحة من أجل تكوين ملف الترخيص من أجل ممارسة نشاطها الطبي.

وإن وزارة الصحة بعدما اطلعت على الملف التقني للعقار ، كما تم ترخيصه اتضح لها أن الطوابق الثلاث تحت أرضية لا تستجيب للمعايير التقنية المطلوبة في الأماكن التي تهيئ لممارسة نشاط طبي ، ذلك أن علوها لا يتجاوز 2,2 متر، و كان من المفروض أن يصل علوه إلى 2,6 متر على الأقل ، و بناء على ذلك رفضت الترخيص للشركة من أجل مزاولة نشاطها الطبي، وانه بعد هذا القرار القاضي على حياة الشركة المهنية، اضطرت إلى فتح نقاش مع وزارة الصحة من أجل اقناعها بجدوى المشروع وفعاليتها و حاجة مدينة الرباط إليه ، انتهى إلى الترخيص المبدئي من أجل إنشاء المركز دون إمكانية استغلاله بموجب قرار السيد وزير الصحة و الحماية الاجتماعية عدد 1245 بتاريخ 21 فبراير 2022 ، و ان هذا الوضع قائم و مستمر إلى الآن و وزارة الصحة رافضة ترخيص مزاولة مهنة الطب في الطوابق الثلاث تحت أرضية لعدم توفرها على المعايير التقنية لذلك.

وإنه بالرجوع إلى عقد الكراء تحت عنوان الغرض نقرأ فيه أن العقار موضوع الإيجار مخصص حصرياً لإقامة مركز طبي متعدد التخصصات ، و تحت عنوان الوصف نقرأ أن الإيجار واقع على عقار مكون من 6 طوابق واحد علوي و واحد أرضي و واحد بين أرضي و سفلي و ثلاث طوابق تحت أرضية، وإنه إذا كان الغرض من الإيجار لكامل العقار هو إقامة وحدة طبية متعددة التخصصات بحسب اتفاق الطرفين معا في عقد الكراء، بصفة حصرية، بحيث لا يمكن استعماله في أي نشاط آخر تحت طائلة الفسخ ، فإنه ثبت من خلال قرار وزارة الصحة، و أن العقار المؤجر غير صالح للاستعمال كاملاً في الغاية التي أجر لها ، بحيث إنه لا يمكن أن يستغل كاملاً في الاستغلال الطبي خاصة الطوابق الثلاث تحت أرضية بمساحات مختلفة : - الطابق الأول : 143 متر مربع - الطابق الثاني : 95 متر مربع - الطابق الثالث : 95 متر مربع، بمعنى أن مساحة تقدر ب 333 متر مربع، لا يمكن استغلالها و أن ما يمكن استغلاله فقط هو مساحة 279 المكونة للطوابق الأخرى التي تعلوها و التي لم يتم الترخيص لها بعد، و هي الأمور التي جاءت بتفصيل في جواب المستأنفة على الإنذار الذي فوجئت بالمكربين يبلغونها به من أجل أداء السومة الكرائية عن العين المؤجرة ، يعلمون بعدم إمكانية استغلاله فيما أعدت إليه ، و أن المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه أهملت كل الدفوع الجدية و المنتجة في الدعوى التي تمسكت بها المستأنفة أمامها و اكتفت بتعليل فاسد وخرقت قواعد قانونية أمرة وذلك لان المكري في القانون يلتزم بالسليم و الضمان و الضمان يرد على الانتفاع بالشيء و استحقاؤه و ثبوت الضمان لفائدة المكثري يقع بقوة القانون و لا يحول حسن نية المكري دون قيامه وتحققه ( الفصل 443 من قانون الالتزامات و العقود) فإذا كان الأمر كذلك، فإن قبول المكثري للعقار المكثري على الحالة التي هو عليها لا يمكن أن يحول بينه و بين مبدأ ضمان الانتفاع و ضمان الاستحقاق اللذان يوفران له الحيازة الكاملة و التامة و الهادئة للعقار المؤجر، المشتريان بقوة القانون، و أن سبب عدم قابلية استغلال العقار فيما أعد له ، لم يكن ظاهراً لدى المستأنفة عند التعاقد ، فهي فعلاً تعهدت بحيازة المحل على حالته ، و في مقابل ذلك اتفاقاً طرفاً العقد معاً على ضرورة استغلال المحل المكثري حصرياً في نشاط مهني طبي، الذي يعلمون مسبقاً أنه يستدعي بالضرورة الحصول على مجموعة من الرخص الإدارية الصادرة عن جهات إدارية متعددة أبرزها وزارة الصحة الاجتماعية، هذه الجهات تبين لها أن العقار غير مطابق للتصاميم المرخصة ؛ و أن الطوابق تحت أرضية علوها لا يسمح باستغلالها في نشاط طبي. و الحال أن المكربين أجروا عقارهما ليشتغل بصفة حصرية في الأنشطة الطبية، و يترتب على ذلك أن الأسباب التي استحال معها تنفيذ المشروع الطبي تعود للجهة المكثرية التي لم تتمكن من ضمان الانتفاع و الاستحقاق للمكثرية، أضف أن المستأنف عليهما لما اشترط في عقد الكراء على أن تخصص العين المؤجرة بصفة حصرية لمزاولة نشاط مهني طبي، فيصبح محل ضمان الاستحقاق و الانتفاع و الحالة هذه هو تأمين ممارسة المكثرية لنشاطها المهني الطبي الذي على أساسه تم الكراء ، و أنه منذ شهر يناير من سنة 2021 ، إلى غاية تاريخ 22 فبراير 2022 ، و المكثرية في دوامة الملفات الإدارية و التقنية التي أفضت في النهاية إلى إنشاء المركز الصحي دون إمكانية استغلاله إلى غاية تنفيذ جميع الشروط المطلوبة من طرف وزارة، و أن الالتزام بالضمان يقتضي بالنسبة للمكري التزامه بالامتناع عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفوة حيازة المكثري أو إلى حرمانه من المزايا التي كانت من حقه أن يعول عليها

بحسب ما أعد له الشيء المكترى سنداً للفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المشرع أعطى الحق للمكتري بموجب الفصل 652 من قانون الالتزامات والعقود، في حالة تأثر انتفاعه بالعين المؤجرة من القرارات التي تصدرها الإدارة أن يطلب حسب الأحوال إما فسخ العقد أو إنقاصاً في الكراء متناسباً مع ذلك النقص، ويجوز أن يترتب على المكري التعويض عنها إذا كانت ناتجة بسبب فعل أو خطأ يعزى إليه... وأن الطرفين كما سبقت الإشارة إلى ذلك اتفقا على استغلال المحل موضوع عقد الكراء في النشاط المهني الطبي، وأن وزارة الصحة و الحماية الاجتماعية رافضة إلى حدود كتابة هذا المقال الترخيص للمكترية من أجل ممارسة نشاطها الطبي لأن علو الطوابق الثلاثة تحت أرضية ( 2,2 متر مربع) لا يتوافق مع الاستغلال في النشاط المهني الطبي، وأن المكرية تبقى أجنبية عن سبب الرفض الذي يعود لعييب تقني في البناء جعله غير صالح للاستغلال فيما أعد إليه ، الذي جعلته الجهة المستأنف عليها في عقد الكراء محصوراً في الاستغلال الطبي و هو ما يعطى مجالاً للمكترية بمطالبتها بتعويض عن الضرر الذي حصل لها من جراء اقحامها في عقد كراء عقار من أجل استغلال طبي، و هو غير صالح ذلك بحسب قرارات إدارية، وأن المستأنفة أنشأت المركز الصحي و انتهت منه بكلفة مالية ترتفع عن 5.000.000,00 الدرهم ، و لم تشرع لحد الساعة في استغلاله، وأن محكمة الدرجة الأولى التي أعملت القواعد المكتملة و أهملت القواعد الأمرة في عقد الكراء و ألزمت المستأنفة أداء مبلغ 1.200.000,00 الدرهم كواجبات كرائية عن فترة لم يتمكن المكتري من استغلالها بسبب إخلال المكري بواجباته الملزمة في القانون و المتعلقة بالتسليم الكامل للعين المؤجرة و ضمان الانتفاع و الاستحقاق ، لم تكن تجعل لقضائها أساس و عرضت حكمها للإلغاء

وبخصوص عيب فساد التعليل: فقد دفعت المستأنفة ابتدائياً أنها اتفقت مع المكريين ، خارج عقد الكراء ، على أن تقوم بمجموعة من الأشغال و الإصلاحات من أجل إكمال بناء العقار المكترى ، حتى يصبح جاهزاً للاستغلال كعقار أولاً لأنه كان عبارة عن أشغال كبرى و أن نفقة ذلك تؤديها المكترية من مالهتها و سيتحملها المكريين و تخصم من السومة الكرائية ، كما اتفقت معهم على السماح لها بالقيام بالأشغال والتجهيزات اللازمة لاستغلال العقار في النشاط المهني الطبي، إذن تم الاتفاق على شيئين: الأول : قيام المكرية بالأشغال التكميلية التي يحتاجها العقار ليصبح قابلاً للاستغلال. الثاني: قيام المكرية بالأشغال والتجهيزات الضرورية لاستغلال المحل المكترى في نشاط مهني طبي، وان الاتفاق الأول كلف المستأنفة مبلغ يرتفع عن 1.800.000,00 الدرهم ، تتحمله نيابة عن المكريين على أن يقتطع من مبالغ الكراء المستحقة، وأن المستأنفة دفعت ابتدائياً أنها تحملت نيابة عن المكريين المبلغ المذكور الذي خصصته لإكمال الأشغال بالعقار المؤجر ليصبح قابلاً للاستغلال ، غير أن المحكمة التجارية بالرباط ردت ذلك الدفع بتعليل الفاسد منزل منزلة انعدامه موجب وحده لإلغاء الحكم المستأنف ذلك أن مناقشة المستأنفة لنفقات الإصلاح إنما انصببت على تلك التي اتفقت مع المكريين على أن تقوم بها لصالحهم، ليصبح العقار في حالة قابلة للاستغلال، لأنه عند إبرام عقد الكراء لم يكن العقار مكتمل البناء بل كانت تنقصه مجموعة من الأشياء أبرزها تغطية الأرضية بزليج مناسب وأعمال الصباغة وتبليط الواجهة وأشغال الماء والكهرباء وتركيب المصعد على مستوى الطوابق 6 وأشياء أخرى، أما الأشغال المتعلقة بتجهيز المحل ليصبح قابلاً لممارسة النشاط المهني الطبي فهي التزمت بها و أنجزتها على الوجه و الصفة المتطلبين قانوناً و لم تكن محل أي مطالبة، وإنه لإثبات الاتفاق الواقع خارج عقد الكراء و الملحوق به ، باعتبارها من الوقائع المادية التي يمكن إقامة الدليل عليها بكافة وسائل الإثبات و اعتباراً أن النزاع الحالي له طبيعة تجارية تخضع لمبدأ حرية الإثبات ، أدلت المستأنفة بتقرير للخبرة أنجزه الخبير حسن البرنوصي ، يطلب من المكريين و المكترية و الشركة المكلفة من طرف المكترية بإنجاز الأشغال الأولى و الثانية المشار إليها أعلاه، بعد حصول خلاف بين الأطراف حول قيمة الأشغال و نوعيتها و وثيرتها، و هو التقرير الذي سيوضح لمحكمة الاستئناف التجارية بما يكفي حجم الأشغال التي كانت تنقص البناية حتى تصبح معدة للاستعمال ، وأن طلب الجهة المكرية لهذه الخبرة دليل قاطع على أن جزء من الأشغال كان ينفذ لصالحها و على حسابها ، لأنه لا معنى أن تطلب الخبرة على أشغال لا تعنيها و تنجز في عقار أجرته و انقطعت صلتها به ، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تتمكن من فهم هذا النزاع من مختلف جوانبه التقنية والقانونية وتعاملت معه ببساطة كبيرة و كأنه كراء عادي لشقة في عمارة و الحال أن الأمر يتعلق بمشروع كبير و باستثمار مهم ، تعطل في أصله بسبب مخالفة المكر لضوابط البناء، وأنه لهذه الغاية طلبت المستأنفة من المحكمة التجارية تحقيق الدعوى بواسطة خبرة فنية عقارية لتحديد حجم الأشغال التي قامت بها لفائدة المكريين حتى تتمكن من استغلال العقار فيما أعد له. و التمساً لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء و تعويض و إفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب ، واحتياطياً : الحكم تمهيداً بإجراء خبرة عقارية تقويمية و استدعاء شهود، و ارفقا مقالهما بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

في اسباب الاستئناف السديين \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\*:

حيث اوضح الطاعنان أنه بخصوص الكفيل \*\*\*\*\*: إنه الحكم المطعون فيه لما قضى بالحكم على المستأنف عليها شركة \*\*\*\*\* وحدها بأداء المبالغ الكرائية المتخلدة بذمتها دون الإشارة إلى وجود كفيل والمسمى \*\*\*\*\* يؤدي تضامنا مع المستأنف عليها مجموع المبالغ المحكوم بها ويحل محلها في حالة عدم الأداء ، فإنه لم يصادف الصواب، علما أن المقال الافتتاحي للدعوى تضمن اسم المسمى \*\*\*\*\* بصفته كفيل للمستأنف عليها ، وإنه بالرجوع إلى عقد الكراء سيتبين للمحكمة أن المسمى \*\*\*\*\* تقدم بصفته كفيل شخصي ومتضامن في أداء واجبات الكراء ويلتزم بالأداء في حالة ما إذا تعذر على الشركة المكترية ذلك، وأن الحكم الابتدائي لم تتم الإشارة في منطوقه إلى وجود كفيل شخصي يؤدي تضامنا مع المستأنف عليها مجموع المبالغ المحكوم بها، مما يكون معه العارضان محقان في مطالبة مجلسكم الموقر بإلغاء الحكم الابتدائي جزئيا في الشق المتعلق بالجهة المعنية بالأداء وبعد التصدي الحكم بأداء الكفيل \*\*\*\*\* تضامنا مع المستأنف عليها مجموع المبالغ المحكوم بها.

بخصوص تحديد واجبات ضريبة النظافة: إن الحكم المطعون فيه لما قضى بأداء المستأنف عليها لواجبات ضريبة النظافة عن المدة من تاريخ مارس 2021 إلى أكتوبر 2021 وجب عنها مبلغ 126.000 درهم لم يصادف الصواب. وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بين الطرفين سيتبين للمحكمة أن مدة العقد تبتدئ من تاريخ 03/08/2020، وأنه تم الاتفاق على أن الثلاثة أشهر الأولى (غشت، شتنبر وأكتوبر من سنة 2020) لن يؤدي عنها، في حين توصلنا بواجبات الكراء عن المدة من 01/11/2020 إلى 28/02/2021 غير شاملة لواجب ضريبة النظافة كما هو مبين في البند المتعلق بثمن الكراء، وأنه بمقتضى نفس البند المذكور أعلاه اتفق الطرفين على تحديد واجب الضريبة على النظافة في نسبة 10.5% من مجموع مبلغ الكراء السنوي، ويقع على عاتق المكتري أدائها، وأن المقال الافتتاحي للدعوى تضمن مطالبة المستأنف عليها بأداء مبلغ 185.000.00 درهم كواجب ضريبة النظافة السنوية علما أن تاريخ تقديم الدعوى كان بعد مرور سنة من تاريخ إبرام عقد الكراء، وبالتالي فإن الحكم الابتدائي لما قضى بأداء واجب الضريبة عن المدة من مارس 2021 إلى أكتوبر 2021 واستبعاد المدة السابقة من تاريخ غشت 2020 إلى فبراير 2021 علما أن المكترية شرعت في استغلال المحل المكتري منذ تاريخ غشت 2020 لم يصادف الصواب، مما يكون معه العارضان محقان في مطالبة مجلسكم الموقر بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في الشق المتعلق بأداء واجب ضريبة النظافة وبعد التصدي الحكم بتعديله ورفعته إلى مبلغ 189.000.00 درهم.

بخصوص التعويض عن التماطل: فإنه يتبين للمحكمة وجود اختلاف كبير بين المبلغ المضمن في التعليل 70.000 درهم والمبلغ المضمن في منطوق الحكم 20.000 درهم. و إنه تبعا لذلك فإنهما محقان في مطالبة المحكمة بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في الشق المتعلق بأداء التعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم وبعد التصدي الحكم بتعديله ورفعته إلى المبلغ المطالب به ابتدائيا .

وفي الطلب الإضافي : فقد سبق للمستأنفان أن حددا تاريخ التوقف عن أداء الوجيبة الكرائية من طرف المستأنف عليها أي منذ تاريخ مارس 2021 إلى غاية أكتوبر 2021، وانهما يضيفان المدة المتبقية من تاريخ نونبر 2021 إلى غاية تاريخ يونيو 2022 بسومة كرائية شهرية قدرها 150.000.00 درهم عن 8 أشهر وجب فيها مبلغ 1.200.000.00 درهم إضافة إلى ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب فيها مبلغ 126.000.00 درهم ليصبح مجموع المبالغ الواجب أدائها لفائدتها حسب 1.326.000.00 درهم، إضافة إلى المبلغ المطالب به في المرحلة الابتدائية. وأن المستأنف عليها استمرت في تقاعسها عن الأداء رغم توصلها بالإنتذار مع تحديد الأجل القانوني في أداء الوجيبة الكرائية. والتمسا لأجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله برفع التعويض إلى الحد المطالب به ابتدائيا، وتحديد \*\*\*\*\* كفيلا لأداء المبالغ المحكوم بها؛ وإصدار قرار بإضافة مبلغ 1.200.000.00 درهم عن المدة المتبقية من تاريخ نونبر 2021 إلى غاية تاريخ يونيو 2022 بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 150.000.00 درهم وواجب الضريبة على النظافة بنسبة 10.5% عن نفس المدة وجب فيها مبلغ 126.000.00 ، وتعويض عن الضرر عن هذه المدة محدد في مبلغ 100.000.00 درهم. و تحميل خاسر الدعوى الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. مرفقين مقالهما بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف شركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\* بواسطة دفاعهما بجلسة 07/12/2022 جاء فيها انه سبق للمستأنفة ان التزمت بالإدلاء بمجموعة من الوثائق التي تعزز موقفها في الاستئناف وأدلت بطلب السلطات الصحية من

المستأنفة تكوين ملف خاص من أجل الترخيص لمصلحة النهار للاطفال - ملاحظات اللجنة المشكلة عن العقار المؤجر وعدم صلاحيته للاستغلال في نشاط صحي - فتح المفاوضات مع الجهات الادارية المسؤولة عن الصحة والتعمير - رفض طلب المستأنفة الرامي الى المصادقة على تصاميم البناء وتمكينها من شهادة المطابقة - شهادة المطابقة - قرار وزير الصحة عدد 1245 وتقرير خبرة، ملتزمة اعتبارها مع ترتيب الاتار القانونية عليها.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال اضافي المدلى بها من طرف السيدين \*\*\*\*\* و\*\*\*\*\* بواسطة دفاعهما بجلسة 07/12/2022 جاء فيها أنه بالرجوع إلى موضوع الدعوى فإن الأمر يتعلق بدعوى الأداء والإفراغ لمحل تجاري، وأن مقتضيات المتعلقة بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ينظمها القانون رقم 49.16 والذي نص في المادة 37 على أنه تطبق مقتضيات قانون الالتزامات والعقود على عقود الكراء التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون، ما لم تخضع لقوانين خاصة، وأنه طالما أن المادة الأولى من القانون رقم 49.16 تنص في بندها الثاني على أنه : " ثانيا : تسري مقتضيات هذا القانون أيضا على عقود كراء المحلات الآتي ذكرها : 1 العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها ؛ 2. العقارات أو المحلات التي تمارس فيها التعاونيات نشاطا تجاريا؛ 3. العقارات أو المحلات التي تمارس فيها المصحات والمؤسسات المماثلة لها نشاطها"، وبالتالي فإن أحكام القانون رقم 49.16 هي الواجبة التطبيق على نازلة الحال على اعتبار أن العقد الرابط بين الطرفين تنظمه أحكام ومقتضيات القانون المذكور تنفيذا للمادة 38 من نفس القانون، وأن المستأنفين يدعون حرمانهم من استغلال مساحة 30 متر مربع وأنهما لم يلتزما بالتسليم والضمان لفائدة الشركة المكترية وأن البناء تم إحداثه بشكل مخالف للتصاميم الهندسية بشكل مخالف لضوابط البناء في المنطقة التي يوجد بها، وأنه ردا على ادعاءات المستأنفين فإن العقار المكترى هو عبارة عن عقار محفظ منجز طبقا للمعايير والضوابط المنظمة لقانون البناء والتعمير، وأن المستأنفين عاينوا المحل وقبلوه على الحالة التي كان عليه وقت إبرام عقد الكراء والتزموا بإجراء جميع التعديلات التي تخصه على نفقتهم، مثل ما التزموا بأداء الوجيبة الكرائية بشكل منتظم ولم يعلقانها على شرط واقف أو فاسخ، وأن الثابت من بنود عقد الكراء الموقع عليه من الطرفين أن المستأنفين التزموا بتسليم المحل التجاري على الحالة التي عليه يوم إبرام العقد، كما أنهم التزموا بإجراء الإصلاحات التي يرونها ضرورية لسير عملهم على نفقتهم، ولم يكن أداء الوجيبة الكرائية معلق على أي شرط، كما أنهم لا دخل لهما في الإجراءات الإدارية الخاصة بالمكترية لاستغلال المحل ولا في تأخرها، ولم تكن موضوع شرط في العقد للتوقف عن أداء الوجيبة الكرائية، وأن الدفع المتعلق بالتسليم والضمان هو دفع مردود على اعتبار أن المكترية التزمت بإجراء جميع الإصلاحات اللازمة لإنجاز المصححة الطبية متعددة الاختصاصات على نفقتها، ولم يشر عقد الكراء إلى أي بند يلزم الطرف المكري بتعليق أداء الوجيبة الكرائية على شرط حصول الشركة المكترية على رخصة البناء أو إلى حين الشروع في مزاولة نشاطها الطبي، مما يكون معه الدفع المتمسك به من طرف المستأنفين كون المحل غير صالح للاستعمال يبقى غير جدير بالاعتبار ما دام أنهم قبلوا المحل على حالته والتزموا بإصلاحه وجعله معد لممارسة النشاط المتفق عليه. وأنه على عكس ما ورد في مقال المستأنفين فإنه من بين أسباب رفض وزارة الصحة والحماية الاجتماعية لطلب رخصة بناء المركز الطبي هو أن المستأنف الدكتور (خ.) لم يحترم مقتضيات المادة 66 من القانون رقم 13-131 التي تلزمه بضرورة التسجيل بالهيئة الوطنية لأطباء القطاع الخاص كما تثبته الرسالة الصادرة عن وزارة الصحة بتاريخ 29/07/2022، وأن المستأنفين يحوزون المحل المكترى لما يناهز السنتين دون توصلهما بالواجبات الكرائية، وبالتالي فإن استمرار المستأنفين في استغلال المحل وحرمانهما من تسلم الوجيبة الكرائية قد أضر بمصالحهم ولحقت بهم أضرار مادية تسبب فيها المستأنفين جراء امتناعهم عن أداء المبالغ المتخلدة بذمتهم، وأن المستأنفين سبق وأن تقدموا بطلب إيقاف تنفيذ الحكم الابتدائي، فقضت هذه المحكمة في قرارها عدد 3793 بتاريخ 02/08/2022 في ملف رقم 34-1/8109/2022 برفض الطلب بعلة أن الوسائل التي اعتمدها طالبي إيقاف التنفيذ لا تبرر الاستجابة لطلبهما ، مما يثبت معه أن الحكم الابتدائي جاء تعليقه سليما ومرتكزا على أساس قانوني، وأنه أمام عدم إدلاء المستأنفين بما يثبت أدائهم للواجبات الكرائية المتخلدة بذمتهم، تبقى معه واقعة التوقف عن الأداء ثابتة في حقهم، مما يكون معه محققا في مطالبة المحكمة برد جميع دفع المستأنفين لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني سليم والحكم وفق طلبهما.

و حول الطلب الإضافي: فقد سبق للعارضان أن حددا تاريخ التوقف عن أداء الوجيبة الكرائية من طرف المستأنفين أي منذ تاريخ مارس 2021 إلى غاية يونيو 2022، وأنهما يضيفان المدة المتبقية من تاريخ يوليو 2022 إلى غاية تاريخ دجنبر 2022 بسومة كرائية شهرية

قدرها 150.000.00 درهم عن 6 أشهر وجب فيها مبلغ 900.000.00 درهم، إضافة إلى ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب فيها مبلغ 94.500.00 درهم ليصبح مجموع المبالغ الواجب أدائها لفائدتهما هو 994.500.00 درهم، إضافة إلى المبلغ المطالب به في المرحلة الابتدائية والاستئنافية، وأن المستأنيين استمروا في تقاعسهم عن الأداء رغم توصلهم بالإنداز مع تحديد الآجال القانونية في أداء الوجيبة الكرائية.

ويلتزمان الحكم بإضافة المدة المتبقية عن الأداء وذلك منذ تاريخ يوليوز 2022 إلى غاية تاريخ دجنبر 2022 بحسب سومة كرائية شهرية قدرها 150.000.00 درهم، إضافة إلى واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة، مع إفراغ المستأنيين من المحل المكترى هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم. وشمول المبالغ المحكوم بها بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنيين الصائر، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في من وجب عليهم من المستأنيين.

وبناء على المذكرة التعقيببية المدلى بها من طرف شركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\* بواسطة دفاعهما بجلسة 04/01/2023 جاء فيها حول الدفع بمقتضيات القانون 49.16: أن قانون الالتزامات والعقود يبقى هو الشريعة العامة التي تحكمها جميع النزاعات كيفما كان حالها في جوانبها التي لم تؤطرها قوانين خاصة ، وانه بالرجوع إلى وقائع هذه الدعوى، يتبين انها متعلقة بتأصل ماهية عقد الكراء من جهة و تحديد مفهوم منفعة العقار التي يؤدي عن استغلالها و الانتفاع منها ما يبذل الكراء و مفاهيم أخرى دقيقة، حددتها الفصول، 643 635 ، 644، 650 و 652 من قانون التزامات والعقود، وهي حالات أو إشكالات لا يجيب عنها نهائيا قانون 49.16 المتعلق بالكراء، الذي يقوم على أساس عقد كراء صحيح مكتمل الأركان و الشروط، مرتب لأثاره العقدي الكامل في نقل منفعة العقار من المكري إلى المكتري مقابل أداء الكراء، و انتفاع هذا الأخير بالعين المؤجرة دون منازع و انه سندا لما ذكر تبقى مقتضيات قانون الالتزامات والعقود هي الواجبة التطبيق على نزاع الحال و الدفع عند ذي أساس.

و حول مطابقة العقار المكري للتصاميم الهندسية: إن عقد الكراء أبرم على أساس تخصيص العقار المكترى لممارسة نشاط طبي مصحة النهار الأطفال بالرباط، وأن هذا العقار على الحالة التي هو عليها غير صالح لممارسة النشاط الطبي الذي من أجله تم توجره له ، بالنظر إلى عدم مطابقة تصميمه أولا للتصاميم الخاصة بالمصحات من حيث العلو ثانيا لمخالفة المستأنف عليهما لضوابط البناء عند عملية التشييد، بتحويل المرآب الخاص بالبنائة إلى الطابق تحت أرضى أول و عدم احترام مساحة الرجوع من الجهة الخلفية للبنائة و هي المسألة التي لا يتحمل وزرها المكتري لأنه لم يكن يعلم بالعيوب الخفية التي ينطوي عليها البناء، وأن عبارة أن المكتري يقبل بالمحمل المكري على الحالة التي هو عليها، إنما تتعلق بالحالة المادية التي تراها عيناه، ويقبلها عقله، كحالة الجدران والأسقف و الأرضية، أما ما تعلق من مخالفة ضوابط البناء و التراخيص غير النظامية التي يتوفر عليها المستأنف عليهما و الطريقة التي حصل بها عليها ، تبقى أمور أجنبية على المستأنف لا يمكنه حقيقتها، فهو تعامل مع بنائة قائمة موجودة على أحد الشوارع الرئيسية بمدينة الرباط و ليس له من أين يعرف بأنها غير نظامية لهذا فهو تعاقد على الحالة التي كانت عليها وقام بإصلاحات عديدة و عند طلب رخصة الاستغلال تبين أن العقار وهذه حالة واقعية قائمة إلى الآن، بالنظر إلى وزارة الصحة رفضت الترخيص للمستأنف باستغلال كامل العقار المكترى 6 طوابق و رخصت له باستغلال طابقين فقط هما الطابق الأرضي و الطابق الأول، ويتبين للمحكمة أنه بعد جهد و بعد أن قضت المحكمة التجارية بطرد المستأنف من العقار المؤجر تمكن هو من على ترخيص للطابقين المذكورين ابتداء من تاريخ 16/08/2021، وأن الالتزام بالتسليم و الضمان هو التزام قانوني و على المكري أن يثبت أنه سلم العين المكراة و التزام بضمان تأمين النشاط التجاري الذي أجرت من أجله ، وأن المكتري فعلا استغل العين المؤجرة فيما أعدت له و بالتالي فإنه لا فائدة من التنصيص على مبدأ التسليم و الضمان في عقد الإيجار و الدفع غير ذي موضوع.

و حول الدفع المتعلق بسبب رفض الترخيص: فقد دفع المستأنف عليهما أن سبب عدم الترخيص لمصحة النهار للأطفال لممارسة نشاطها الطبي وجود الدكتور (خ). على رأسها دون التقييد بمقتضيات المادة 66 من القانون 13-131 لكن يبدو أن المستأنف عليهما تركا صلب الموضوع واتجها نحو البحث في الدفوع الغير المجدية، وأن الدكتور (خ.) إذا كان وقع في حضر أو مخالفة للمقتضيات القانونية الواجبة التطبيق فهو تدارك ذلك في إباطه و صحح وضعيته و مركزه القانونيين و أصبح منسجما مع القانون بحجة أنه حصل على ترخيص لبداية نشاطه الطبي بتاريخ 2022/11/01، لكن الذي لم يتمكن من تصحيحه المستأنف عليهما هو وضعية عقارهما غير

النظامية اتجاه سلطات التعمير فالبنائية المؤجرة إلى حدود ساعة كتابة هذه المذكرة تتوفر على (4) طوابق غير نظامية و غير مرخصة، و غير قابلة للاستعمال الطبي وبالتالي لا يمكن أن يستحق عليها المكريان بذل الكراء، خاصة أنهما حصرا للمكري أوجه استغلالها في النشاط الطبي فقط، لذلك يبقى الدفع غير ذي أساس.

و حول الدفع برفض طلب إيقاف بتنفيذ الحكم المطعون فيه: فقد دفع المستأنف عليهما بأن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ، رفضت إيقاف تنفيذ الحكم الابتدائي المطعون فيه بموجب قرارها عدد 3793 ، بتاريخ 02/02/2022، في الملف عدد 341/8109/2022 وأن رفض إيقاف النفاذ المعجل المشمول به الحكم الابتدائي لا يعني أن الملف الإستئنافي الأصلي لم يعد له أساس أو أن محكمة الاستئناف التجارية برفضها لطلب إيقاف النفاذ المعجل تكون حسمت في الموضوع النزاع بل تكون موجبة الايقاف غير متوفرة فقط لهذا تعين استبعاد هذا الدفع لعدم جديته والحكم وفق المقال لاستئنافي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 04/01/2023 حضر دفاع الطرفين وادلى كل منهما بتعقيبه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 25/01/2023.

## محكمة الاستئناف

الحكم قضى بأداء شركة \*\*\*\*\* كراء المدة من مارس 2021 الى أكتوبر 2021 وواجبات النظافة عن نفس المدة مع النفاذ المعجل والصائر وتعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين والافراغ.

في استئناف شركة \*\*\*\*\* وكفيلها السيد محمد (خ) :

حيث دفع الطاعنان بخرق الحكم المستأنف لمقتضيات الفصول 635-644-650 و 652 من قانون الالتزامات والعقود لما ادعوا حرمانهم من استغلال مساحة 3 متر مربع من المحل المكري لهم المدعى فيه، وان المكريان لم يلتزما بالتسليم والضمان لفائدتهم وان البناء تم اجرائه بشكل مخالف للتصاميم الهندسية بشكل مخالف لضوابط البناء في المنطقة التي يوجد بها.

وحيث ان الثابت من عقد الكراء الرابط بين الطرفين أن المستأنفان اكرتريا المحل المدعى فيه قصد استغلاله كمركز طبي متعدد الاختصاصات، وان الثابت من البند المتعلق بالشروط والتحملات، ان الطرف المكري تعهد بحيازة المحل على الحالة التي يتواجد عليها بتاريخ الشروع في الاستغلال، كما التزما بمقتضى الفقرة الثامنة من نفس البند على أن جميع الإصلاحات والتهيئات الضرورية لممارسة النشاط تقع على نفقة الطرف المكثري، وبما ان العقد شريعة المتعاقدين فان الدفع بكون المحل غير صالح للاستعمال يبقى غير ذي أساس ويتعين رده، ما دام انها قبلت المحل على حالته والتزمت باصلاحه وجعله معدا لممارسة النشاط المتفق عليه سيما انه لا وجود ضمن وثائق الملف لما يفيد ان الطرف المكري التزم بتعليقه أداء واجبات الكراء الى حين الحصول على رخصة البناء او الشروع في مزاولة نشاطها الطبي، كما انه لا مجال للتمسك باجراء خبرة قصد التأكد من المرافق غير الصالحة للاستغلال للطرف المتفق عليه في العقد، لأن هذا الطلب يتعارض مع الطلب الرئيسي الذي هو أداء الكراء والافراغ ومما يجعل الدفع غير مرتكزة على أساس ولا تبرر الامتناع عن أداء واجبات الكراء المتفق عليها من طرف الطاعنان ومما وجب معه رد الدفع المثارة بهذا الشأن .

في استئناف الطرف المكري السيدان \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* : وحيث بخصوص الدفع بعدم الحكم على الكفيل \*\*\*\*\* واحلاله محل شركة \*\*\*\*\* في الأداء، فبالاطلاع على وثائق الملف ومستنداته فالدعوى وجهت ضد شركة \*\*\*\*\* وكفيلها السيد \*\*\*\*\* ، كما ان البين من عقد الكراء الرابط بين الأطراف والمدلى به في الملف أن السيد \*\*\*\*\* قد كفل فعلا شركة \*\*\*\*\* في أداء ديونها الناتجة عن عقد الكراء الذي يربطها بالطاعنان ، وانه التزم في هذا العقد باداء الكراء في حالة تخلفها، وهو ما يقر به كذلك في مذكرته الجوابية المؤرخة في 07/12/2022 وطالما أن من التزم بشيء لزمه، فإنه يبقى ملزم بالأداء بالتضامن مع شركة \*\*\*\*\* .

وحيث بخصوص الدفع بكون الحكم المطعون فيه لم يحكم لهما بواجبات النظافة عن المدة من غشت 2020 إلى غاية فبراير 2021

بالرغم من أنهما طالبا بآءاء مبلغ 185.000 درهم بحسب نسبة 10% من السومة المحددة في 150.000,00 درهم، فبالاطلاع على المقال الافتتاحي للدعوى فقد التمسآ الحكم لهما بمبلغ 185.000 درهم دون تحديد المدة وبالرغم من ذلك فآلمحكمة قضت لهما بالآءاء عن نفس المدة المطالب بها في آءاء الكراء، وما دام لا يضار أحد باستثناءه، فوجب رد الدفع.

وحيث بخصوص الدفع يكون الاختلاف كبير بين المبلغ المضمن بالتعليل كتعويض عن التماطل المحدد في 70.000 درهم والمضمن بمنطوق الحكم المحدد في 20.000 درهم ، فالعبرة بما ضمن بمنطوق الحكم والتي ترى المحكمة وبما لها من سلطة تقديرية اعتباره مناسبآ كتعويض للضرر.

وحيث وجب وترتبيآ على ما سطر أعلاه تأييد الحكم المطعون فيه مبدئيا وتعديله بالحكم عن المستأنف عليهما شركة \*\*\*\*\* في شخص ممثلا القانوني والسيد \*\*\*\*\* بآءائهما بالتضامن لفائدة المستأنف عليهما السيدان \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* واجبات الكراء والنظافة، وجعل الصائر بالنسبة.

– في المقالين الاضافيين: حيث التمس المستأنفان الحكم بآءاء واجبات الكراء والنظافة والمستحقة عن المدة اللاحقة من نونبر 2021 إلى دجنبر 2022 وتحديد الآكراه البدني في الأقصى وتعويض عن الضرر قدره 100.000,00 درهم .

وحيث انه واعتبارا لثبوت العلاقة الكرائية وكذا وجبية الكراء المحددة في مبلغ 150.000 درهم والنظافة في 10,5% ، فإن الانتفاع بالعين المكراة يقابله التزام بآءاء واجبات الكراء والنظافة، وبأنه في غياب الآءاء بما يفيد الآءاء، فإنه يتعين الحكم على المستأنف عليهما بالتضامن شركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\* بآءاءهما مبلغ 2.100.000 درهم كراء و 220.500,00 عن النظافة.

وحيث إن الآكراه البدني وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري لآرغام المدينين بالتزامات مالية عن الوفاء بما تخلذ بذمتهم بعد اكتساب الأحكام الصادرة في حقهم قوة الشيء المقضي به، مما يتعين معه أعماله في حق السيد \*\*\*\*\* في آءنى ما ينص عليه القانون دون شركة \*\*\*\*\* التي تعتبر شخصا معنويا ولا يمكن تطبيق الإكراه في حقها ومما وجب معه رفض الطلب في مواجهتها.

وحيث إنه فيما يخص المطالبة بالتعويض عن الضرر ، فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح انه لا يوجد من بينها ما يفيد إنذار المكترين بآءاء واجبات الكراء اللاحقة، واستنادا لقاعدة الكراء مطلوب وليس محمول يتعين رفض طلب التعويض عن التماطل.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهما شركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\* الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف والمقالين الاضافيين.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا وذلك بتعديله وجعل الآءاء بالتضامن بين شركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\* وجعل الصائر بالنسبة .

في المقال الاضافي: بآءاء شركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\* تضامنا لفائدة السيدان \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* كراء المدة من نونبر 2021 إلى دجنبر 2022 بمشاهرة 150.000,00 درهم وبما مجموعه 2.100.000 درهم وضرية النظافة عن نفس المدة بنسبة 10,5% بما مجموعه 220.500,00 درهم مع الآكراه في حق السيد \*\*\*\*\* في الآءنى وتحميلها الصائر ورفض الباقي.