

Bail commercial : L'obligation d'aménagement des lieux par le bailleur ne constitue pas une condition suspensive exonérant le preneur du paiement des loyers en l'absence de clause expresse (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68338	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6313
Date de décision 20211222	N° de dossier 2021/8206/4350	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux d'aménagement, Paiement des loyers, Obligations du preneur, Obligation de délivrance, Interprétation du contrat, Défaut de qualité à agir, Confirmation du jugement, Condition suspensive, Clause de réception des lieux en l'état, Bail commercial, Appel en cause, Absence de condition suspensive	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'exigibilité des loyers lorsque le preneur invoque le défaut de délivrance du bien loué et l'inexécution par le bailleur de travaux d'aménagement. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers et à l'éviction, tout en rejetant sa demande reconventionnelle en dommages-intérêts. L'appelant soutenait que le contrat de bail n'était jamais entré en vigueur, faute pour le bailleur d'avoir satisfait à son obligation de délivrance et d'avoir réalisé les travaux convenus, qu'il qualifiait de condition suspensive. La cour écarte ce moyen en retenant, après analyse des clauses contractuelles, que le bail ne contenait aucune condition suspensive subordonnant sa prise d'effet à la réalisation desdits travaux. Elle relève en outre qu'une clause stipulait la prise de possession des lieux par le preneur en l'état et que l'occupation des locaux par un tiers, invoquée comme preuve du défaut de délivrance, était postérieure à la période pour laquelle les loyers étaient réclamés. La cour juge également que la demande de dommages-intérêts du preneur doit être rejetée, dès lors que le préjudice allégué revêtait un caractère purement éventuel et non certain. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبها، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/08/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/06/2021 في الملف عدد 9452/8219/2020 والقاضي في الشكل بعدم قبول طلب إدخال الغير في الدعوى وتحميل رافعه الصائر وبقبول باقي الطلبات، في الموضوع في الطلب الأصلي الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها للمدعية مبلغ 1087128.00 درهم واجب الكراء عن الفترة الممتدة من شهر أكتوبر 2019 إلى شهر أكتوبر 2020 بحسب سومة كرائية قدرها 90594.00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 3000.00 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 05/11/2020 وإفراغ المدعى عليها هي وكل من يقوم مقامها من المكتب الكائن بالطابق الثاني مركز الأعمال (أ. ب. ل. ر.) شارع [العنوان] الدار البيضاء وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بالنسبة لواجبات الكراء فقط وتحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات، بالنسبة للطلب المضاد برفضه وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 03/08/2021 وبأدرت إلى استئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت بکراء المحل المكتب الكائن بالطابق الثاني مركز الأعمال (أ. ب. ل. ر.) شارع [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 90594.00 درهم للمدعى عليها، هذه الأخيرة توقفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2019 إلى متم مارس 2020 رغم إنذارها بذلك.

ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 1087128.00 درهم عن المدة المطلوبة وتعويض قدره 5000.00 درهم وإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع.

وأرفقت مقالها بإنذار ومحضر تبليغه.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية مع طلب مضاد أوضحت العارضة من خلالهما أنها لم تتحوز بالمحل موضوع الكراء بسبب قيام المدعية بکرائته للغير ممثلا في شركة (ك. ك.)، وعدم قيامها وفي مخالفة لمقتضيات المادة الثالثة من عقد الكراء المبرم بينهما بتجهيز المحل وبذلك فإن العقد المذكور يعتبر معلقا على شرط واقف ممثلا في قيام المدعية بتجهيز المحل، فضلا على أن قيام هذه الأخيرة إلى شركة منافسة للعارضة سيكبد هذه الأخيرة أضرارا مهمة توجب التعويض.

ملتزمة رفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد الحكم على المدعية أصليا بأداء تعويض مسبق قدره 100000.00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الضرر.

وأرفقت مذكرتها بمحضر معاينة.

وبناء على إدلاء نائب المكترية بمقال إصلاحي مع مقال إدخال الغير في الدعوى التمسست العارضة من خلالهما الحكم على المكترية بأداء

مبلغ 100000.00 درهم كطلب أصلي وإحتياطيا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد حجم الضرر، مع إدخال شركة (ك. ك.) قصد الحكم عليهما تضامنا.

ملتمسة الحكم على المكزية أصليا والمدخلة بأداء تعويض قدره 100000.00 درهم أساسا، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد حجم الضرر.

وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على الوسائل التالية:

الوسيلة الأولى: عدم قبول طلب الإدخال بعلّة عدم ذكر نوع الشركة المطلوب إدخالها ومركزها وأن هذه الأخيرة لا علاقة لها بالنزاع القائم بين العارضة والمستأنف عليها الأولى، والحال أن المشرع لم يرتب أي جزاء على عدم ذكر نوع الشركة كما أن المدخلة لم تتمسك بالدفع المذكور، فضلا على أن محكمة الدرجة الأولى تبقى ملزمة بإنذار العارضة بإصلاح الخلل الشكلي والذي وتأسيسا عليه فإنها تدلي للمحكمة بالنموذج الخاص بالمدخلة، مضيئة أن أساس طلب الإدخال يجد سنده في كون المدخلة تستغل المحل موضوع النزاع حسب الثابت من محضر المعاينة المستدل به.

الوسيلة الثانية: خرق مقتضيات الفقرة الخامسة من المادة 16 من القانون المحدث للمحاكم التجارية بعدم قيام محكمة الدرجة الأولى بأمر المكزية بالإدلاء بأصل عقد الكراء والذي جاء مبتورا، مضيئة أنها لا تتوفر على أصل العقد المذكور بعدم تسلمها نسخة من صيغته النهائية بعد التوقيع عليها.

الوسيلة الثالثة: خرق مقتضيات المادة 45 من ق م ق م ذلك أن محكمة البداية وبعد إخراجها الملف من المداولة بجلسة 02/06/2021 قصد تكليف نائب المكزية بترجمة عقد الكراء وإدراجه بجلسة 16/06/2021 قامت بحجزه للمداولة دون القيام بالمطلوب ودون إستدعاء باقي الأطراف.

الوسيلة الرابعة: خرق مقتضيات المواد 627-635 و643 من ق ل ع: إذ إعتبرت محكمة الدرجة الأولى أن تسليم المحل موضوع عقد الكراء وحيازته لا يعتبر ركنا لقيام عقد الكراء وإنما يعتبر إلتزاما يقع على المكري، ومن تم يبقى منتجا لآثاره بغض النظر عن تسليم العقار من عدمه، وأن التسليم يجب أن يحصل فور إبرام العقد إلا ما تقتضيه طبيعة المحل موضوع الكراء أو العرف عملا بمقتضيات المادة 504 من ق ل ع، وبذلك فإن المحل قد سلم للعارضة بمجرد إبرام عقد الكراء، والحال أنه وبخلاف ما ذهب إليه المحكمة المذكورة فإن عقد الكراء لا ينتج آثاره في غياب عنصر الإنتفاع والإستغلال، وأن واقعة عدم الإستغلال تابتة من خلال حيازة شركة (ك. ك.) للمحل، فضلا على أن المستأنف عليها وفي مخالفة لمقتضيات الفقرة الثالثة من ديباجة عقد الكراء لم تقم بالتجهيزات التي خصص لها ملحق الرابع بالعقد وهو ما يعتبر شرطا واقفا يحول دون سريان عقد الكراء.

الوسيلة الخامسة: أن محكمة الدرجة الأولى إعتمدت مقتضيات المادة 636 من ق ل ع وإعتبرت بإعمال المادة 504 من نفس القانون أن تسليم المحل يجب أن يحصل فورا، دون إعمال مقتضيات المادة 499 من ق ل ع التي ألزمت البائع بالتخلي عن المبيع ويسلمه للمشتري الذي يتحوزه دون عائق، وكذا مقتضيات المادة 500 من نفس القانون والتي نصت على أن تسليم العقارات يكون بتخلي البائع عنها وتسليم مفاتيحها بشرط ألا يكون عائق يمنع المشتري من وضع اليد عليها، وأن مقتضيات المادتين 499 و500 من ق ل ع جعلت إثبات واقعة التسليم على البائع، ومن تم تكون محكمة البداية قد قلبت عبء الإثبات بتكليف المكثري بإثبات كونه لم يتسلم المحل موضوع عقد الكراء.

الوسيلة السادسة: إلتزام محكمة البداية العارضة بإثبات واقعة كراء المحل موضوع للمدخلة في الدعوى والحال أن الطاعنة أدلت

بمحضر معاينة يثبت تواجد المدخلة بالمحل موضوع النزاع وأن المحكمة المذكورة كان عليها الأخذ بالمحضر المذكور أو إجراء تحقيق في الدعوى، كما إستبعدت إقرار المدخلة بكونها تكتري المحل المذكور معتبرة أنه لا تأثير له في الدعوى، مضيئة أنها تدلي للمحكمة بعقد الكراء الذي يربط بين المستأنف عليها والمدخلة.

الوسيلة السابعة: رفض محكمة الدرجة الأولى طلب العارضة المضاد الرامي إلى تعويضها عن الأضرار التي لحقتها جراء حرمانها من الإنتفاع من المحل والتقاضي بسوء نية وذلك بقيامها بكراء العقار إلى شركة منافسة، بعلّة عدم بيان نوع الضرر وجسامته، والحال أن الضرر ثابت بمجرد إثبات تواجد المدخلة بالمحل.

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب الأصلي، والحكم بقبول طلب الإدخال وبأداء المستأنف عليها تضامنا مع المدخلة مبلغ 100000.00 درهم، والحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية.

وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ ووثائق.

وبناء على إدلاء نائبة المستأنف عليها الثانية بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أنه لا علاقة لها بموضوع النزاع بإعتبارها أجنبية عن عقد الكراء.

ملتزمة تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنفة بمذكرة تكميلية مع مقال إصلاحي أكدت من خلالها العارضة سابق دفوعاتها، مضيئة أنه وبإستقراء مقتضيات المواد 1 - 3 و 5 من عقد الكراء يتضح أن طرفي النزاع إتفقا على عدم دخوله حيز التنفيذ إلا بعد إنجاز المستأنف عليها الأولى للأشغال المتفق عليها والتي تمكن العارضة من إستغلال المحل، مضيئة أنه ورغم عدم إشارة العقد بشكل صريح إلى شرط واقف فإن المحكمة تبقى ملزمة ووفق مقتضيات المادة 462 من ق م م بالبحث عن قصد المتعاقدين، كما أن المستأنف عليها الأولى لم تستدع العارضة من أجل تسليمها للمحل بل قامت بكرائه للغير.

ملتزمة إصلاح الخطأ المادي المتسرب إلى أسماء الأطراف بالمقال الإستئنافي والحكم أساسا وفق المقال المذكور، وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث للتأكد من كون عقد الكراء أصبح لاغيا بعد تحقق الشرط الواقف.

وأرفقت مذكرتها بوثائق.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها الأولى بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن أدلت بجميع الوثائق التي بحوزتها، وأنه ووفقا للفقرة الأولى من المادة الثالثة من عقد الكراء فإن المحل سلم للطاعنة، وما يؤكد ذلك سكوت هذه الأخيرة من 17/06/2019 تاريخ إبرام عقد الكراء إلى 01/12/2020 تاريخ مطالبتها بواجباته الكرائية، وأن الأشغال المتمسك بها لا يعتبر إنجاز التجهيزات بالمحل موضوع النزاع شرطا يتوقف عليه سريان عقد الكراء، مضيئة أن المادة 14.3 من عقد الكراء تنص على كون العقد المذكور يصبح مفسوخا بقوة القانون بعد إنصرام أجل 30 يوما من تاريخ توصل المستأنفة بالإنتذار والذي توصلت به بتاريخ 05/11/2020 من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2019 إلى مّم أكتوبر 2020، وأنه وبعد تحقق الشرط الفاسخ يبقى من حق العارضة كراء المحل للغير، وأن الواجبات المطالب بها تتعلق بمدة سابقة لتاريخ الفسخ، مضيئة أن الأمر الإستعجالي الصادر بتاريخ 07/04/2021 والحكم المستأنف يعتبران كاشفا للفسخ، وأنه وفي غياب إثبات الضرر وخطأ العارضة فإنه لا موجب للتعويض.

ملتزمة تأييد الحكم المستأنف.

وأرفقت مذكرتها بأمر إستعجالي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/12/2021 تخلفت نائبة المستشارف عليها الثانية وحضر نائبي باقي الأطراف أدلى خلالها نائب المستشارفة بمرافعة شفوية أكدت من خلالها العارضة سابق دفعاتها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/12/2021 تم تمديدها لجلسة 22/12/2021.

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت الطاعنة بكون محكمة الدرجة الأولى قضت بعدم قبول طلب الإدخال بعلّة عدم ذكر نوع الشركة المطلوب إدخالها ومركزها وأن هذه الأخيرة لا علاقة لها بالنزاع القائم بين الطاعنة والمستأنف عليها الأولى، والحال أن المشرع لم يرتب أي جزاء على عدم ذكر نوع الشركة كما أن المدخلة لم تتمسك بالدفع المذكور، فضلا على أن محكمة الدرجة الأولى تبقى ملزمة بإنذار المستأنفة بإصلاح الخلل الشكلي والذي وتأسيسا عليه فإنها تدلي للمحكمة بالنموذج ج الخاص بالمدخلة، مضيئة أن أساس طلب الإدخال يجد سنداه في كون المدخلة تستغل المحل موضوع النزاع حسب الثابت من محضر المعاينة المستدل به.

وحيث إن العلاقة الكرائية وحسب الثابت من عقد الكراء المبرم بين طرفي النزاع تربط بين المستأنفة شركة (ك. ت. ط. ب. س.) والمستأنف عليها الأولى شركة (أ. س. م. ت. ك.)، والتي تعتبر المدخلة في الدعوى شركة (ك. ك.) أجنبية عن تلك العلاقة، وأنه ويفرض صحة تواجدها بالمحل موضوع النزاع فإنه لا صفة في الإدعاء عليها من طرف المستأنفة أمام عدم وجود أية علاقة تعاقدية بينهما أو كونها محل محل المستأنف عليها في تنفيذ إلتزاماتها المترتبة عن عقد الكراء المشار إليه.

وحيث دفعت الطاعنة بخرق محكمة الدرجة الأولى لمقتضيات الفقرة الخامسة من المادة 16 من القانون المحدث للمحاكم التجارية بعدم قيامها بأمر المكريّة بالإدلاء بأصل عقد الكراء والذي جاء مبتورا، مضيئة أنها لا تتوفر على أصل العقد المذكور بعدم تسلمها نسخة من صيغته النهائية بعد التوقيع عليها.

وحيث إن المادة 16 من القانون المحدث للمحاكم التجارية تنص على أنه " يمكن للمحكمة أو للقاضي المقرر، بناء على طلب أحد الأطراف في الدعوى وما لم يوجد مانع قانوني، أمر الغير بالإدلاء داخل أجل معقول بأي مستند يوجد بحوزته ... " ومن تم فإنها لم تأت بصيغة الإلزام وإنما في إطار المكنة، وأنه وأمام عدم وجود أي طعن بالزور في عقد الكراء المستدل به من طرف المستأنف عليها الأولى من جهة، وأمام إقرار الطاعنة بتوقيع ممثلها القانوني على العقد المذكور أمام موثق محلف من جهة ثانية، وأمام عدم بيان الأجزاء التي تدعي كونها مبتورة من العقد المشار إليه، ، يظل الدفع بالإدلاء بأصل العقد المذكور غير ذي أثر في الدعوى الحالية، سيما أن بنود عقد الكراء التي تتمسك به الطاعنة بموجب دفعاتها، فإنها مضمنة بالعقد المستدل به سواء من طرفها أو من طرف المستأنف عليها الأولى.

وحيث دفعت المستأنفة بخرق مقتضيات المادة 45 من ق م م سندا في ذلك أن محكمة الدرجة الأولى وبعد إخراجها الملف من المداولة بجلسة 02/06/2021 قصد تكليف نائب المكريّة بترجمة عقد الكراء وإدراجه بجلسة 16/06/2021 قامت بحجزه للمداولة دون القيام بالمطلوب ودون إستدعاء باقي الأطراف.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الإجراءات المسطرية المتبعة خلال نظر الدعوى ابتدائيا تبين لها أن المستأنفة تمكنت من بسط أوجه دفاعها ومن تم فإن بت محكمة البداية في الملف دون الإدلاء بترجمة عقد الكراء الذي سبق وأن أمرت به لا يشكل خرقا مسطريا لإجراءات الدعوى مادام أن المحكمة ومتى أنست في نفسها القدرة على فهم الوثائق المستدل بها أمامها والمحركة بلغة غير اللغة العربية، فإن لها الإستغناء أو العدول عن طلب ترجمتها، وأن حجز الملف للمداولة والبت فيه في الدعوى الحالية لم يخرق حقوق المستأنفة في الدفاع بتوليها الدفاع عن نفسها أمام محكمة الدرجة الأولى والجواب على جميع طلبات المستأنف عليها الأولى وكذا الدفع المتمسك بها، والتي لم تضيف إليها أية طلبات أو دفعات أخرى بمناسبة حجز الملف للمداولة، ومن تم فإن الطاعنة لم تبين للمحكمة الضرر الذي تدعي حصوله جراء حجز الملف للمداولة بعد عدول محكمة البداية عن قرارها بترجمة عقد الكراء المستدل به.

وحيث دفعت الطاعنة بخرق محكمة الدرجة الأولى مقتضيات المواد 627-635 و643 بإعتبارها أن تسليم المحل موضوع عقد الكراء

وحيازته لا يعتبر ركنا لقيام عقد الكراء وإنما يعتبر التزاما يقع على المكريّة، ومن تم يبقى منتجا لآثاره بغض النظر عن تسليم العقار من عدمه، وأن التسليم يجب أن يحصل فور إبرام العقد إلا ما تقتضيه طبيعة المحل موضوع الكراء أو العرف عملا بمقتضيات المادة 504 من ق ل ع، وبذلك فإن المحل قد سلم للطاعنة بمجرد إبرام عقد الكراء، والحال أنه وبخلاف ما ذهب إليه المحكمة المذكورة فإن عقد الكراء لا ينتج آثاره في غياب عنصر الإنتفاع والإستغلال، وأن واقعة عدم الإستغلال ثابتة من خلال حيازة شركة (ك. ك.) للمحل، فضلا على أن المستأنف عليها وفي مخالفة لمقتضيات الفقرة الثالثة من ديباجة عقد الكراء لم تقم بالتجهيزات التي خصص لها الملحق الرابع بالعقد وهو ما يعتبر شرطا واقفا يحول دون سريان عقد الكراء، مضيئة أن المحكمة المذكورة إعتمدت مقتضيات المادة 636 من ق ل ع وإعتبرت بإعمال المادة 504 من نفس القانون أن تسليم المحل يجب أن يحصل فورا، دون إعمال مقتضيات المادة 499 من ق ل ع التي ألزمت البائع بالتخلي عن المبيع وتسليمه للمشتري الذي يتحوزه دون عائق، وكذا مقتضيات المادة 500 من نفس القانون والتي نصت على أن تسليم العقارات يكون بتخلي البائع عنها وتسليم مفاتيحها بشرط ألا يكون عائق يمنع المشتري من وضع اليد عليها، وأن مقتضيات المادتين 499 و500 من ق ل ع جعلت إثبات واقعة التسليم على البائع، ومن تم تكون محكمة البداية قد قلبت عبء الإثبات بتكليف المكثري بإثبات كونه لم يتسلم المحل موضوع عقد الكراء، فضلا على إلزامها الطاعنة بإثبات واقعة كراء المحل موضوع للمدخلة في الدعوى والحال أن الطاعنة أدلت بمحضر معاينة يثبت تواجد المدخلة بالمحل موضوع النزاع وأن المحكمة المذكورة كان عليها الأخذ بالمحضر المذكور أو إجراء تحقيق في الدعوى، كما إستبعدت إقرار المدخلة بكونها تكتري المحل المذكور معتبرة أنه لا تأثير له في الدعوى، مضيئة أنها تدلي للمحكمة بعقد الكراء الذي يربط بين المستأنف عليها والمدخلة، كما أنه وبإستقراء مقتضيات المواد 1-3 و5 من عقد الكراء يتضح أن طرفي النزاع إتفقا على عدم دخوله حيز التنفيذ إلا بعد إنجاز المستأنف عليها الأولى للأشغال المتفق عليها والتي تمكن الطاعنة من إستغلال المحل، مضيئة أنه ورغم عدم إشارة العقد بشكل صريح إلى شرط واقف فإن المحكمة تبقى ملزمة ووفق مقتضيات المادة 462 من ق م م بالبحث عن قصد المتعاقدين، كما أن المستأنف عليها الأولى لم تستدع المستأنفة من أجل تسليمها للمحل بل قامت بكرائه للغير، وهي الدفوعات التي أكدتها بموجب مرافعتها الشفوية.

وحيث إن مناط إلزام الطاعنة بإعتبارها مكثرية للمحل موضوع النزاع وملزمة بأداء واجباته الكرائية، هو إثباتها قيام المستأنف عليها الأولى بحرمانها من إستغلاله بصفة كلية، والحال أن البين من وثائق الدعوى سيما مقالها الإفتتاحي أن المكريّة طالبتها بأداء واجبات الكراء عن المدة من شهر أكتوبر 2019 إلى غاية شهر أكتوبر 2020، وأن تواجد شركة (ك. ك.) حسب الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد كمال (م.) بتاريخ 15/01/2021، وكذا عقد الكراء المبرم بين هذه الأخيرة والمستأنف عليها الأولى المبرم بتاريخ 16/10/2020، لا يمكن أن يستنتج منه وبخلاف مزاعم المستأنفة حرمانها من الإستفادة من المحل موضوع الكراء مادام أن المدة المطالب بها جاءت في تاريخها سابقة لتاريخ إبرام عقد الكراء ولتاريخ المعاينة، ومستندة إلى عقد الكراء الرابط بين طرفي الدعوى هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن البين من إطلاع المحكمة على عقد الكراء المذكور أخيرا كونه لا يتضمن أي شرط واقف يجعل من إستفادة المكثرية من المحل موضوع عقد الكراء متوقفة على قيام المكريّة بإنجاز إصلاحات بالمحل المذكور لفائدة المكثرية من أجل تهيئته وتجهيزه، سيما أن مقتضيات الفقرة الثانية من المادة الثالثة من عقد الكراء أشارت إلى تسلم المكثرية إلى المحل موضوع التعاقد على الحالة التي يتواجد عليها بتاريخ سريانه، والتي تعتبر ملزمة للمستأنفة بكونها قبلت تسلم المحل على الوضعية التي يتواجد عليها، كما أن البين من إطلاع المحكمة على الفقرة الثالثة من ديباجة عقد الكراء كونها نصت على كون المكريّة ملزمة بإنجاز أشغال تهيئة المحل موضوع الكراء لفائدة المكثرية مقابل أداء هذه الأخيرة أداءات شهرية طويلة مدة عقد الكراء، ومن تم فإن الفقرة المذكورة المتمسك بها من طرف المكثرية لا تتضمن أي شرط واقف يقضي بجعل سريان عقد الكراء متوقفا على قيام المكريّة بإنجاز أشغال تهيئة المحل موضوع عقد الكراء سيما أن تلك الأشغال يقابلها قيام المكثرية بإنجاز أداءات دورية كمقابل لها وذلك طيلة مدة سريان العقد المذكور.

وحيث دفعت الطاعنة بكون محكمة الدرجة الأولى رفضت طلبها المضاد الرامي إلى تعويضها عن الأضرار التي لحقتها جراء حرمانها من الإنتفاع من المحل والتقاضى بسوء نية وذلك بقيام المستأنف عليها بكراء العقار إلى شركة منافسة، بعلّة عدم بيان نوع الضرر وجسامته، والحال أن الضرر ثابت بمجرد إثبات تواجد المدخلة بالمحل.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على طلب الطاعنة المضاد الرامي إلى التعويض والمقدم إبان نظر ملف الدعوى إبتدائيا كونها إستندت فيه إلى أن قيام المستأنف عليها ببراء العقار موضوع الكراء إلى أحد المنافسين في السوق المغربية سيكبتها لا محالة أضرارا مهمة، والحال أن الضرر الذي يوجب التعويض هو الضرر المحقق وقوعه وليس الضرر الإحتمالي، والذي وبفرض حدوثه وهو المنتفي في الدعوى الحالية فإن المستأنفة تبقى ملزمة بإثباته، وهو ما يجعل من طلب التعويض غير مؤسس من الناحية القانونية.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل :يقبول الإستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.