

Bail commercial : L'occupation des lieux pendant 17 mois sans protestation fait obstacle à la demande de résiliation pour manquement du bailleur à son obligation de garantie (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55971	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3739
Date de décision 20240704	N° de dossier 2024/8219/1452	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Vices de la chose louée, Résiliation du bail, Rejet de la demande de résiliation, Paiement des loyers, Occupation prolongée des lieux, Obligations du bailleur, Garantie des vices, Dépôt de garantie, Compensation, Bail commercial, Absence de protestation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de résolution d'un bail commercial pour vices de la chose louée, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de l'obligation de garantie du bailleur. Le tribunal de commerce avait écarté la demande principale du preneur et accueilli sa demande reconventionnelle en paiement des loyers. L'appelant soutenait que des défauts structurels, ayant entraîné un refus d'assurance, rendaient le bien impropre à sa destination. La cour écarte ce moyen en retenant que la prise de possession des lieux sans réserve et leur occupation prolongée par le preneur avant toute contestation sont exclusives de la qualification de vice rédhibitoire. Elle juge que les non-conformités alléguées, relatives à des équipements de sécurité, ne constituent pas des vices de structure mais des aménagements que le preneur pouvait réaliser aux frais du bailleur. Statuant sur les demandes additionnelles formées en appel, la cour condamne le preneur au paiement des loyers dus jusqu'à la restitution des clés mais ordonne la compensation avec le dépôt de garantie, le bailleur ayant repris les lieux sans formuler de réserve sur leur état. Le jugement est donc confirmé quant au rejet de la résolution, la cour statuant à nouveau sur les comptes entre les parties.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة س.ب. بمقال استئنافي بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 13/02/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 8958 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2023 في الملف عدد 4847/8205/2023 والقاضي في الشكل: بقبول الطلبات الأصلي والإضافي والمضاد .

وفي الموضوع: - في الطلبين الأصلي والإضافي: برفضهما وتحميل المدعية صائرهما.

- في الطلب المضاد: بأداء المدعى عليهم فرعيا وعلى سبيل التضامن للمدعي فرعيا يوسف (أ.) مبلغ (48.000,00 درهم) ما تبقى من واجبات الكراء عن اشهر يوليوز وغشت وشتبر 2022 ومبلغ (123.000,00) درهم واجبات الكراء عن المدة من ابريل الى غاية يونيو 2023 مع تحميلهم الصائر بالنسبة وبرفض باقي الطلبات.

وتقدم السيد يوسف (أ.) بمذكرة جوابية مع مقال اضافي رام لاداء الوجيبات الكرائية اللاحقة بواسطة دفاعه مؤدى عنها بتاريخ 01/04/2024 .

وتقدم السيد يوسف (أ.) بمذكرة تعقيبية مع مقال اصلاحي بواسطة دفاعه مؤدى عنها بتاريخ 02/05/2024.

في الشكل :حيث انه لا دليل على تبليغ الطاعنة بالحكم المطعون فيه و قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، فهو مقبول شكلا.

و حيث قدم المقال الإضافي و الإصلاحي للمستأنف عليه و المقال الإضافي المستأنفة ، مستوفيين للشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يتعين معه قبولها شكلا.

في الموضوع :حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنفة تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/04/2023 والتي تعرض فيه أنها إكترت من المدعى عليه المصنع ذي الرسم العقاري رقم 26/17930 بموجب العقد المؤرخ في 09-11-2021 بأجرة شهرية قدرها 41000 درهم من أجل أن تزاو له نشاطها في مجال الطباعة الورقية وأنه بعد قيام العارضة بإقتناء الآلات اللازمة لممارسة نشاط الطباعة بادرت إلى القيام بالإجراءات القانونية و الضرورية لشروع في إستغلال المصنع لأجل ذلك تقدمت بطلب لإحدى شركات التأمين من أجل تأمين نشاطها و تأمين المصنع، تنفيذًا للبند من المادة السادسة عقد الكراء ، لأجله انتدبت هذه الأخيرة مهندسا مختصا لإنجاز دراسة حولة حالة العقار والذي خلص في تقريره إلى أن المصنع لا يحترم المعايير الضرورية لبناء المصانع و تهيئتها و أنه يتوفر على تشوهات هيكلية و بنوية خطيرة، كما أنه لا يستجيب لأدنى متطلبات السلامة الواجب إحترامها لإنشاء المصانع بالمراكز الصناعية، الشيء الذي تستطيع معه شركة التأمين تغطيه المصنع المذكور والنشاط المزاول به إلا بعد إدخال الإصلاحات اللازمة لازالت تلك العيوب والإخلالات (تقرير شركة (التأمين) وأن العارضة أخبرت المدعى عليه بحالة المحل المزريه وأنه يستحيل عنها إستغلاله لمزاولة نشاطها على هذه الحالة، كما أنها طالبتة وديا للقيام بإصلاح العيوب المذكورة إلا أنه ضل يتماطل عن قيامه بالمطلوب مما جعلها تنذره عن طريق احد المفوضين القضائيين من أجل ضرورة إبداء رغبته كتابة حول ما إذا كانت له رغبة في القيام بالإصلاحات من عدمه إلا أن هذا الإنذار لم تسفر عنه نتيجة تذكر وأن كل هذه الإخلالات التشوهات المشار لها لم تكن العارضة على علم بها أثناء التعاقد وأنه لم يكن لها أن تكتشفها لولا الدراسات التي قام بها أهل الاختصاص الشيء الذي يجعلها تدخل ضمن زمرة العيوب الخفية وأنه قد تضررت كثيرا من هذه العيوب و أنها تقف عائقا أمام مزاولة نشاطها لدرجة أنها لم تستغل

المصنع للغرض المخصص له إلى حدود يومه وأن المقرر قانونا أن المكري ملزم بضمان العيب الخفي المحل المكتري بقوة القانون طبقا لمقتضيات قانونا للإلتزامات والعقود المغربي ، ملتزمة بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم بفسخ عقد الكراء الرابطة بين العارضة و المدعى عليه معا ما يترتب على ذلك قانونا .

وبناء على رسالة الإدلاء المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبه بجلسة 15/05/2023 جاء فيها أنها تلتمس ضم الوثائق أسفله الى الملف أعلاه : شهادة التسليم وأصل عقد الكراء ورسالة إنذار وتقرير شركة التأمين .

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/06/2023 جاء فيها أنها حول المذكرة الجوابية أن العارض يود الجواب على مقال الدعوى بما يلي حول شروط فسخ العقد الحالي فإن البند 2 من عقد الكراء الرابطة بين الطرفين ينص على أنه:

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3/6/9 ANS à compter du 15 Novembre 2021 renouvelable par tacite reconduction, pour une période équivalente, avec obligation pour la partie qui vaudrait résilier le présent bail, de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de « ...réception au moins trois mois à l'avance à l'expiration de chaque période triennale

وهو ما يمكن ترجمته للغة العربية (ترجمة حرة) الى ما يلي تم الاتفاق وقبول العقد الحالي لمدة 9/6/3 سنوات ابتداء من 15 نونبر 2021 تتجدد تلقائيا بنفس المدة، مع إلزام الطرف الذي يود فسخ العقد بإشعار الطرف الآخر برسالة مضمونة مع الاشعار بالتوصل على الأقل ثلاثة أشهر (3) قبل انتهاء الفترة الثلاثية وهو ما معناه أن العقد الرابطة مع المدعية (المكترية) هو عقد التزمت بمقتضاه بإتمام كل فترة ثلاث سنوات كاملة أي أنه لا يمكنها طلب الفسخ إلا عند نهاية كل مدة ثلاث سنوات وشريطة التقيد بالإشعار بالفسخ الذي مدته 3 أشهر ذلك أن المقتضى المتعلق بحق الفسخ، جاء كالتالي:

Avec obligation pour la partie qui vaudrait résilier le présent bail, de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance à l'expiration de chaque période ...triennale

أي أن حق الفسخ به ثلاث شروط الشرط الأول: الاشعار بواسطة رسالة مضمونة مع التوصل

Prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception

Au moins trois mois à l'avance: الشرط الثاني مدة الاشعار هي ثلاثة أشهر

الشرط الثالث: ارسال الاشعار بالفسخ 3 أشهر قبل نهاية كل مدة مكونة من ثلاث سنوات

...Au moins trois mois à l'avance à l'expiration de chaque période triennale

أي أن حق فسخ عقد الكراء لا يمكن تفعيله إلا نهاية كل فترة مدتها ثلاث (3) سنوات بالتالي يلزم عقد الكراء المكترية بأداء ما تبقى من العقد وهو 17 شهرا من 2023/06/15 الى 2024/11/15 بمبلغ 41.000,00 درهم الوجيبة الكرائية الشهرية 17 X شهرا = 697,000,00 درهم وأن المكترية ما زالت مدينة للعارض بمبلغ 171.000,00 درهم لغاية بداية يونيو 2023 وحول ما جاء بالمقال الافتتاحي فإن المدعية وأسباب اقتصادية صرفة (عجزها عن الاستمرار في أداء الوجيبة الكرائية) شرعت في خلق أسباب واهية للتخلص من العقد الذي يلزمها إتمام مدة ثلاث (3) سنوات بالتمام والكمال، والدليل هو أنها مدينة للعارض لغاية بداية شهر يونيو 2023 بمبلغ 171.000,00 درهم ذلك أنه لفسخ العقد قبل نهاية مدة ثلاث سنوات من 2021/11/15 الى 2024/11/15 اهتدت المدعية (المكترية) للشروع في افتعال مجموعة من الاعذار والمشاكل التي توهمت أنها ستضلل بها المحكمة وبتاريخ 2023/04/03 توصل العارض برسالة انذارية ضمنيتها المدعية مجموعة من الادعاءات والمزاعم التي لا أساس لها من الصحة وبتاريخ 2023/4/11 توصلت المدعية بجواب

على انذار لخص محاولة التضييل التي شرعت فيها المدعية في تنفيذها، وبنفس التاريخ، توصلت المدعية بانذار لأداء الواجبات الكرائية المتخذة بمبلغ 89.000,00 درهم وأن العين المكراة هي بناية مجهزة لتكون معمل وليس عقارا مجردا إذ هي مسجلة بشهادة الملكية كالتالي "مصنع يتكون من موقف سيارات بالطابق التحت الأرضي وطابق أرضي وثلاث طوابق علوية" مساحتها 339 متر مربع وأن كل الشروط التقنية والرخص المتعلقة لتكون البناية مصنعا متوفرة وأن استغلالها كان استغلالا هادئا منذ توقيع عقد الكراء، كما تدل على ذلك الوثائق التقنية والرخص المتعلقة بها ومنها على الخصوص: تصميم البناية وشهادة مكتب الدراسات بأن البناية أنجزت وفق المعايير المتطلبة قانونا و شهادة المطابقة المسلمة من السلطة المختصة وشهادة المطابقة التقنية المسلمة من قبل صانع الأبواب / ضد الحريق وأن المدعية سبق لها وأن طلبت من العارض الترت وتوطين" الشركة الأم بالعين المكراة وهو الشيء الذي رفضه العارض وبالتالي لم الترخيص ص لها تنجح المدعية في خطتها الرامية لاستغلال العين المكراة من قبل شركتتين (المدعية) والشركة الأم وأصبحت تفكر في خلق أسباب واهية لفسخ العقد الذي يلزمها لغاية 2024/11/15 وأن المدعية وبعدها استغلت العين المكراة استغلالا فاحشا ولم تنجح توطين الشركة الأم بالعين المكراة وتسببها في أضرار بليغة لذات العين، الى خلق أسباب واهية لا أساس لها الصحة وبالتالي فإن العارض لا يرى مانعا من فسخ العقد شريطة أداء المتبقى من مدة العقد لغاية 2024/11/15 بمبلغ 697,000,00 درهم وأداء المتخذ من الواجبات الكرائية لغاية بداية شهر يونيو 2023 بمبلغ 171.000,00 درهم وإجراء خبرة على العين المكراة للوقوف على الأضرار اللاحقة بها والتعويض المترتب عنها وهو ما سيكون موضوع الطلب المضاد أدناه وبخصوص الطلب المضاد حول أداء متبقى العقد فإن العقد الرابط بين العارض والمكترية هو عقد لا يمكن فسخه إلا نهاية كل مدة من ثلاث سنوات كما تم تفصيل ذلك أعلاه وأن بداية العقد كانت بتاريخ 2021/11/15 ونهاية المدة الأولى من 3 سنوات ستكون بتاريخ 2024/11/15 وتكون المدة المتبقية من العقد ابتداء من تاريخ 2023/06/15 هي 17 شهرا بسومة كراية شهرية قدرها 41.000,00 درهم ويكون المبلغ الواجب أدائه هو 697.000,00 درهم وأن عقد الكراء ينص في بنده السادس على تضامن كل من السيدة سهام (م.)، ((.Siham (M)) والسيد هشام (ب.)، ((.Hicham (B)) في تنفيذ جميع مقتضيات عقد الكراء، الشيء الذي يكون معه العارض محقا في توجيه المقال المضاد ضدهم كذلك حول أداء المتخذ عن الواجبات الكرائية فإن المكترية لازالت مدينة للعارض ب: متبقى عن اشهر يوليو و غشت و شتنبر 2022 بمبلغ 48.000,00 درهم الوجيبة الكرائية عن الأشهر من أبريل الى يونيو وجب فيها 123.000,00 وحول الأضرار اللاحقة بالعين المكراة نتيجة الاستغلال الفاحش فإن المكترية لم تستغل العين المكراة طبقا للعقد الذي يلزمها ولا تستغلها استغلال الرجل المتبصر وأن المكترية أضرت بالعين المكراة التي هي معمل مجهزة بجميع التجهيزات المتطلبة قانونا ومتواجد بمنطقة صناعية وأن العارض يدلي للمحكمة بصور لذات العين أثناء توقيع الكراء والتي هي تواجبهية وأثناء الاستغلال الفاحش ويكون من المكراة بمبلغ 50.000,00 درهم مع طلب الأمر بإجراء خبرة بخصوص أثر العارض المطالبة بأداء مسبق عن الضرر اللاحق بالعين الاستغلال الفاحش على العين المكراة وتحديد الأضرار اللاحقة بها وقيمتها مع حفظ حق العارض في التقدم بمطالبه النهائية بخصوصها بعد إيداع تقرير الخبرة ، ملتصقا حول المذكرة الجوابية عدم قبول الطلب شكلا وموضوعا أساسا في حالة الحكم للعارض بمطالبه الناتجة عن تنفيذ عقد الكراء موضوع طلبه المضاد والحكم وفق الطلب واحتياطيا في حالة عدم الاستجابة للطلب المضاد رفض الطلب حول المقال المضاد قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليهم بالتضامن بأدائهم للعارض المتبقى من مدة العقد لغاية 2024/11/15 بمبلغ 697.000,00 درهم والمتخذ من الواجبات الكرائية لغاية نهاية يونيو 2023 بمبلغ 171.000,00 درهم مسبق عن الضرر اللاحق بالعين المكراة بمبلغ 50.000,00 درهم مع طلب الأمر بإجراء خبرة بخصوص أثر الاستغلال الفاحش على العين المكراة وتحديد الأضرار اللاحقة بها وقيمتها مع حفظ حق العارض في التقدم بمطالبه النهائية وبخصوصها بعد إيداع تقرير الخبرة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المكترية الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة من العقد الرابط بين العارض والمدعية والرسالة الانذارية والرسالة الجوابية على الإنذار وشهادة الملكية وتصميم البناية وشهادة مكتب الدراسات بأن البناية أنجزت وفق المعايير المتطلبة قانونا وشهادة المطابقة المسلمة من السلطة المختصة و شهادة المطابقة التقنية المسلمة من قبل صانع الأبواب / ضد الحريق وأربع وثائق تقنية وصور العين المكراة أثناء التعاقد وخلال الاستغلال .

وبناء على مذكرة تعقيبية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 12/07/2023 جاء فيها حول المذكرة الجوابية دفع المدعى عليه كون شروط فسخ عقد الكراء غير محققة، زاعما أنه ليس من حق العارضة المطالبة بفسخ عقد الكراء إلا عند

نهاية كل ثلاث سنوات بدعوى أن الفصل الثاني من عقد الكراء الرابط بينه وبين العارضة يلزم الطرف الذي يود فسخ عقد الكراء بإشعار الطرف الآخر برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل قبل ثلاثة أشهر من إنتهاء الفترة الثلاثية. وحيث أن الفصل الثاني من عقد الكراء ينص على على الإجراءات التي يجب على المتعاقدين سلوكها في حالة عدم رغبة أحد الأطراف تجديد عقد الكراء عند إنقضاء مدته وأن دعوى العارضة لا تهدف إلى فسخ العقد لعدم رغبتها في تجديده وأن العارضة تطالب بفسخ العقد لعدم وفاء المدعي بالتزامه المتمثل في ضمان إنتفاع العارضة (المكثري) بمحل الكراء حتى يتسنى استغلال المصنع واستعماله للغرض المخصص له وهو طباعة الكتب والمجلات المدرسية حسب الفصل الأول من عقد الكراء الذي ينص *Ledit bail est consenti par le pailleur et accepté par le locataire pour l'exercice des activités tels que stipulés par les statuts de ladite société, les parties conviennent d'un commun accord que l'exercice de toute autre activité devra faire l'objet d'un consentement par écrit du propriétaire* الشروط التقنية لتكون البنائية مصنعا مستدلا بمجموعة من الوثائق وأن هذه الوثائق لا يمكن الإستناد إليها لإثبات الحالة لآنية للمبنى مادام أنها صادرة لمدة تزيد عن ستة سنوات كما أنها لا تتضمن ما يفيد كون المبنى صالح لإستعماله لمزاولة نشاط الطباعة وأن ما ينسف حجج المدعى عليه و يؤكد عدم صلاحية المصنع لممارسة نشاط الطباعة هو رفض شركتي التأمين أ. و س. تأمين المصنع موضوع عقد الكراء لكونه لا يحترم المعايير الضرورية لبناء المصانع و تهيئتها، وأنه يتوفر على تشوهات هيكلية و بنوية خطيرة، كما أنه لا يستجيب لأدنى متطلبات السلامة الواجب إحترامها لإنشاء المصانع بالمراكز الصناعية ويضاف على ذلك ان العارضة قد استعانة بشركة س. لأجل دراسة الفضاء المخصص لتركييب مصعد لنقل البضائع بين طوابق المصنع فأكدت بدورها أن هذا الفضاء لا يتوفر على المعايير والمواصفات التقنية المحددة لتثبيت المصعد لا من حيث الأبعاد ولا المساحة المتطلبة وأن العارضة أخبرت المدعى عليه بكل هذه العيوب المعيقة لإنتفاعها بالمصنع مطالبة إياه بإصلاحها إلا أنه ظل يتهرب من قيامه بالمطلوب وأنه أصبح باديا للمحكمة من خلال كل هذه التقارير وبما لا يدع مجالاً للشك أن العين المكراة غير صالحة بناثا لمزاولة نشاط العارضة وأن الفصل 643 من ق ل ع على أن "الضمان" الذي يلتزم به المكثري للمكثري يرد على أمرين:أولاً - الانتفاع بالشيء المكثري وحيازته بلا معارض؛ثانياً - استحقاق الشيء والعيوب التي تشوبه ويثبت هذا الضمان بقوة ، القانون وإن لم يشترط ، ولا يحول حسن نية المكثري دون قيامه"كما ان الفصل 654 ينص أيضا على أنه " يضمن المكثري للمكثري كل عيوب الشيء المكثري التي من شأنها أن تنقص من الإنتفاع به إلى حد ملموس أو تجعله غير صالح لاستعماله في الغرض الذي أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد ويضمن له أيضا خلو الشيء من الصفات التي وعد بها صراحة، أو تلك التي يتطلبها الغرض الذي أعد له. "وكذلك الفصل 655 ينص " عندما يكون للضمان محل، يحق للمكثري أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الكراء." و بالتالي فإن دفع المدعي بهذا الخصوص تكون منعدمة الأساس يتعين ردها وحول المقال المضاد حول أداء المتبقي من العقد و الوجيبة المستحقة عن شهر أبريل وماي ويونيو حيث طلب المدعي فرعيا العارضة بأداء مبلغ 697000 درهم عن 17 شهرا المتبقية إلى حين إنتهاء المدة المحددة في العقد والوجيبة المستحقة عن شهر أبريل و ماي و يونيو وأن العارضة لم تنتفع بالمصنع للغرض المخصص له إلى حدود يومه بسبب إخلال المدعي بالتزامه القانوني المتمثل في الإنتفاع العين الكراة. وأن العارضة أذنته للوفاء بالتزاماته إلا أنه لم يستجب لفحوى الإنذار و بناء عليه يتعين رفض طلبه بهذا الخصوص وحول الأضرار التي بدعي المدعي فرعيا أنها لحقت بالعين نتيجة الإستغلال الفاحش حيث انه كما سبق الذكر ان العارضة لم تستغل المصنع لغرضه حتى يمكن القول بأنه تضرر بفعل الاستغلال الفاحش له وأن الصور المدلى لا تتضمن سوى بعض العلب متلاشية مصنوعة من الخشب والورق المقوى التي لا يمكن أن تسبب أي ضرر للعين المكراة يوجب التعويض حول الطلب الإضافي من أجل الوقوف على صحة إدعاء العارضة فإنها و على كون العين المكراة لا تتوفر على أدنى المعايير اللازمة لممارسة نشاط طباعة الكتب والمجلات، وكذلك من أجل الوقوف على عدم توفرها على التجهيزات اللازمة و أيضا لعدم إمكانية تحمل أرضية طوابق المصنع للآلات المستعملة لطباعة ، فإن العارضة تلتمس من المحكمة تعيين خبير للوقوف على الإخلالات و العيوب المتواجدة بالمبنى والتي تحول دون إنتفاع العارضة بالعين المكراة لممارسة نشاط الطباعة و إنجاز تقرير مفصل بهذا الخصوص ، ملتزمة حول المذكرة الجوابية رد جميع دفعوات المدعى عليها، والحكم وفق ملتزمات العارضة بمقالها الافتتاحي للدعوى جملة وتفصيلا وحول المقال المضاد الحكم برفض طلبات المدعي فرعيا جملة وتفصيلا وحول الطلب الإضافي القول بتعيين خبير مختص لإنجاز دراسة حول حالة العين المكراة ومن مدى كونها صالحة لممارسة نشاط الطباعة من عدمه.أرفقت ب: نسخة من النظام الاساسي لشركة وتقرير شركة التأمين سنام وتقرير شركة س. وأصل إنذارين مع جواب على رسالة إنذار .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 11/10/2023 جاء فيها حول عدم تحفظ المدعية على مقتضيات عقد الكراء فبرجوع المحكمة الى عقد الكراء سيتبين لها أنه يتضمن مجموعة من المقتضيات وكذلك إقرارات المدعية التي تفند مزاعمها وادعاءاتها التي جاءت بها في مقالها وباطلاع المحكمة على العقد الموقع بين الطرفين بتاريخ 09/11/2021، سيتبين لها ان المدعية تقر على أنها قامت بزيارة العقار وتعرفه جيدا كما جاء في البند الأول من العقد و خصوصا وأن العقار المكروى هو بناية مجهزة لاحتواء بمنطقة صناعية وفق عايير مضبوطة وعلمية والتي تبقى خاضعة لمراقبة السلطات المختصة بعد بنائها وتجهيزها ويستفاد من المقتضيات أعلاه أن المدعية قبل توقيعها على العقد قامت بزيارة المصنع وتبين لها أنه يتطابق مع النشاط الذي تريد مزاولته وبعد زيارة المصنع والتأكد على أنه يناسب فعلا نشاط المدعية، تم التوقيع على العقد وذلك دون تقديم أي تحفظ يذكر بل لم يصدر على المدعية أصليا أي تحفظ طيلة الشهر الأولى من الاستغلال إلا بعد أن تبين لها أنها غير راغبة في البقاء في العين المكراة وبعد رفض العارض لطلباتها المشار إليها بمحررات العارضة فشر افتعال أسباب غير حقيقية وغير واقعية وبعد أن شرعت المدعية في الانتفاع بالعين المكراة (مند) توقيعها على العقد، وممارسة نشاطها، ولم يكن ممارسة نشاطها متوقفا عن جلبها لأي آلات كما تحاول إيهام المحكمة وأن العلاقة الرابطة بين الطرفين يحكمها مبدأ سلطان الإرادة عملا بالفصلين 19 و 230 من ق ل ع وأن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة الى منشئها، والبين مما جاء أعلاه أن المدعية عند استلامها للعين المكراة أقرت في العقد على كون المصنع عند زيارتها ومعاينتها له يتطابق مع النشاط الذي تريد مزاولته وتسلمته دون تحفظ الشيء الذي يتعين معه الاشهاد على هذه المقتضيات القانونية المتطابقة لتسلم المصنع وخلوه من اي عيب خفي او ظاهر عند توقيع العقد وحول اخلالات المدعية لمقتضيات العقد فإن المدعية بدأت تستغل المحل المكترى منذ التوقيع على العقد كما هو مبين من مستخرج ليدك الذي يفيد استغلالها مادتي الماء والكهرباء من تاريخ 2021/06/01 الى غاية 2023/04/04 هذا من جهة وأنه باطلاع المحكمة على كلفة استهلاك الكهرباء عن الى أكتوبر 2023 تتراوح بين 300 و 900 درهم على اعتبار أن المدعية اصليا تقوم ببيع المدة من أكتوبر 2022 الكتب وليس صناعتها منذ أن تعاقدت مع العارض وكانت تطبع الكتب التي توزعها بالشركة الأم بتونس وحسب الحجج والوثائق المدلى بها من قبل المدعية فانها تقدمت بطلب لإحدى شركات التامين قصد تامين نشاطها، غير أن الغريب في الأمر أنها لم تبين للمحكمة تاريخ التقدم بهذا الطلب هذا من جهة أولى ومن جهة ثانية عند اطلاع المحكمة على جواب شركة التامين عن طلب المدعية المزعوم الرامي الى ابرام عقد تأمين فانه سيتبين لها أن الجواب مؤرخ في 2023/02/24 أما من جهة ثالثة فان ما طلب مصعد لنقل البضائع فإن العقد المبرم مع العارض لا يشترط أي مصعد لنقل البضائع من جهة (1) وأن العارض لم يلتزم يوما بإضافة هذا المصعد بعقاره من جهة ثانية (2) ومن جهة ثالثة فإن إضافة مصعد لنقل البضائع بعقار العارض يعتبر تغييرا لمعالم عقار العارض وموجبا للإفراغ من جهة (3) ومن جهة رابعة فإن المدعية اصليا لم تبرم أي عقد تأمين منذ توقيعها على عقد الكراء بتاريخ 2021/11/09 ، بل انتظرت ما يزيد عن 17 شهرا وتكون قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية المنصوص عليها بالفقرة 3 و 10 من البند 6 وأن المدعية التزمت مند توقيعها على العقد أن تحتفظ على المحل المكترى وفي حالة وجود خسائر التزمت بإصلاحها وأن العارض تفاجأ بكون المدعية كانت تستغل عشوائيا المحل المكترى وتسببت له في أضرار متعددة منها على سبيل المثال غلق مجاري المياه والصرف الصحي والتي حينما لاحظها العارض أنذر المدعية بها وأن المدعية مند بداية استغلالها للمحل المكترى لم تقم بتحويل عدادي الماء والكهرباء باسمها كما هو منصوص عليها في الفقرة 8 من البند 6 وأنه الى غاية كتابة هذه الاسطر مازال عداد الماء والكهرباء في اسم العارض وأن كل التزام يجب تنفيذه بحسن نية كما جاء منصوص على ذلك في الفصل 231 من ق ل ع الذي جاء فيه ما يلي: "كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية وهو لا يلزم بما وقع التصريح به فحسب، بل أيضا بكل ملحقات الالتزام التي يقرها القانون أو العرف أو الانصاف وفقا لما تقتضيه طبيعته" وستلاحظ المحكمة أن المدعية تحاول الاثراء بدون سبب على حساب العارض ليس إلا وحول المذكرة التعقيبية زعمت المدعية على أن الدعوى الحالية لا تهدف الى فسخ العقد لعدم رغبتها في تجديده لكن الحقيقة أنها بدأت تستغل المحل المكترى منذ التوقيع على العقد وبدون أي تأمين طلبت المدعية من العارض توطين شركة أخرى في نفس المح ول المكترى، وهو الشيء الذي رفضه العارض استنادا بذلك لمقتضيات العقد والتي تنص في الفقرة 11 من البند 6 وأن رفض العارض توطين شركة "خطوة" التي كانت تسعى لتكون العين المكراة مقرا لهما معا جعل المدعية تبحث عن سبب للتخلص من آثار العقد الذي يربطها مع العارض بافتعال أسباب غير صحيحة وغير واقعية وأن العارض أسس فسخه على عدم استغلاله للعين المكراة لاستحالتة على مزاولته نشاطه في المحل المكترى بعلة رفض شركة التامين لذلك أي بعد أزيد من 17 شهرا من استغلال المحل المكترى وهو سبب واه وتبقى سوء نية المدعية ثابتة في نازلة الحال

وان السبب المعتمد عليه لفسخ عقد يعد باطلا لعدم التقدم بطلب التأمين خلال بداية استغلال المحل المكثري وحول طلب ادخال الغير في الدعوى فبرجوع المحكمة الى العقد الرابط بين الطرفين سيتبين لها أنه في الفقرة 15 من البند 6 جاء ما يلي:

Madame Siham (M.) et Monsieur Hicham (B.) se sont portés garant de la société sus dite à titre » personnel et d'une manière solidaire quant à l'exécution des clauses et conditions du présent bail et plus « particulièrement le règlement intégral des loyers à leur terme durant toute la période du bail

فان السيدة سهام (م.) والسيد هشام (ب.) متضامنان في تنفيذ جميع مقتضيات عقد الكراء، الشيء الذي يكون معه العارض محقا في التماس ادخالهم في الدعوى حفاظا على حقوقه وإعمالا لمقتضيات العقد ، ملتصقا رد كافة دفعات المدعى عليها و الحكم وفق طلبات العارض السابقة .

أرفقت ب:وضعية استهلاك مادة الكهرباء.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

إذ تعيب الطاعنة على الحكم الابتدائي فاسده في تعليقه بشكل ألحق ضريبا بليغا بحقوقها الشيء الذي يوجب نقضه تأسيسا على الأسباب الأتية:

بخصوص المستند من طلب فسخ عقد الكراء: ان الحكم المطعون فيه جانب الصواب في تعليقه، ذلك أن الطاعنة طالبت من المحكمة فسخ عقد الكراء لعدم انتفاعها بالمحل للغرض الذي خصص له بموجب الفصل الأول من عقد الكراء لكونه يتوفر على عيوب هيكلية خطيرة وأن هذه العيوب ماكان للطاعنة العلم بها لولا استعانتها بخبراء متخصصين الذين أنجزوا تقارير مفصلة حول حالة المحل والعيوب المتواجدة به وأنه بالرجوع إلى هذا التحليل سيوضح المجلسكم أن الحكم الابتدائي إعتبر أن دليله للقول بالعيوب لا تؤثر على إنتفاعها بالمحل، على شهادة المطابقة المسلمة من رئيس المجلس الجماعي لمزاولة النشاط الصناعي، وتوصلها بالإنذار بتاريخ 11/04/2023 بنفس المحل. وأنه بالرجوع إلى شهادة المطابقة فإنها قد سلمت بتاريخ 12/01/2016 أي ما يزيد عن 6 سنوات إلى حين إبرام عقد الكراء معها وأن ما غاب عن علم المحكمة هو أن شهادة المطابقة تثبت فقط أن البناء تم تشييده وفق التصميم الهندسي لبناء المحل وأنها لا تشكل قرينة على خلو البناء من العيوب، كما أن المستأنف عليه لم يدلي بأي حجة مقبولة تثبت خلو المحل من العيوب المثبتة من طرفها، كما أن تسلمها الجواب على الإنذار بالمحل موضوع النزاع لا يشكل قرينة على استغلالها له وفق الشكل الذي تم الاتفاق عليه في العقد هذا من جهة. و من جهة ثانية فإن الحكم الابتدائي لم يلتفت إلى تقرير مختبر شركة س. وتقرير شركتي التأمين أ. و س. ولم يعلل سبب استبعاده لهم، بالرغم من أنها توضح وتفصل معظم العيوب التي تتواجد بالمحل وتؤكد على أن المصنع لا يستجيب للمعايير المفروضة لتهيئة وبناء المصانع وأنه يتوفر على تشوهات هيكلية خطيرة من شأنها أن تهدد أمن وسلامة الأفراد خاصة أنه لا يستجيب لمتطلبات السلامة الواجب توفرها بالمصانع، بحيث أن الفضاء المخصص لتثبيت مصعد نقل البضائع لا يتوفر على المواصفات التقنية اللازمة لتركيبه سواء من حيث الأبعاد و المساحة المطلوبة، كما أن نظام إطفاء الحريق غير مثبت بالمصنع، إضافة إلى أن أسقف وطوابق المصنع غير قادرة على تحمل وزن الآلات المستخدمة في مجال الطباعة، زيادة على الرطوبة التي تتواجد بالطابق السفلي، ثم إن سلم الطوارئ لا يحترم معايير السلامة، كما أن شركتي التأمين أ. و س. رفضا التعاقد مع العارضة لتأمين المصنع بدعوى أنه يتوفر على عيوب و تشوهات لن تستطيعا إبرام عقد التأمين في ظل تواجدها. وان الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب لما اعتبرت أن هذه العيوب غير جديرة بمنع الطاعنة من الإنتفاع بالمحل، وأنها غير مدرجة ضمن زمرة العيوب الخفية المشمولة بالفصل 654 من ق ل ع، وهذا يؤكد فهمها الخاطيء لمقتضيات الفصل المذكور شأنها تنقص من إنتفاع الذي لا يتحدث عن العيوب الخفية بل جعل نطاق ضمان المكثري ينصب على جميع العيوب التي من المكثري بالمحل أو تجعله غير صالح للإستعمال حيث نص على مايلي: يضمن المكثري للمكثري كل عيوب الشيء المكثري التي من شأنها أن تنقص من الانتفاع به إلى حد ملموس أو تجعله غير صالح

لاستعماله في الغرض الذي أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد. ويضمن له أيضا خلو الشيء من الصفات التي وعد بها صراحة أو تلك التي يتطلبها الغرض الذي أعد له. ومن جهة ثالثة فإن تأمين المصنع من طرف إحدى شركات التأمين هو شرط جوهري لقيام العقد حسب البند الثالث عقد الكراء التي تنص على أن

Le locataire devra faire assurer son matériel, son mobilier contre l'incendie, toutes explosions, bris de glace et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz, ou autres causes, auprès d'une compagnie notoirement solvable, et justifier des primes à toutes réquisition du bailleur أي ما ترجمته "يجب على المستأجر تأمين معداته وأثاثه ضد الحريق وجميع الانفجارات والزجاج المكسور وجميع الخسائر الناجمة عن الكهرباء أو الغاز أو غيرها الأسباب لدى شركة التأمين، وتبرير ذلك بناء على طلبات المكري".

حيث أن رفض شركات التأمين التعاقد مع الطاعنة بخصوص المصنع والنشاط الممارس به، يشكل وحده سبب كافيا لمطالبتها بفسخ العقد مادام أن المستأنف عليه قبل بهذا الشرط زيادة على أن نشاطها من الأنشطة الصناعية المعرضة لعدة كمخاطر الحريق وإمكانية تعرض العمال لحوادث شغل خطيرة بفعل الآلات التي يشرفون على استعمالها. وأنه أمام رفض تحقيق شرط التأمين ظلت الطاعنة محرومة من الانتفاع بالمحل الشيء الذي اضطرت معه إلى تسليم مفاتيح المحل للمستأنف عليه.

ومن جهة رابعة جاء في الحكم الابتدائي أن وجود اضرار وعيوب بالمحل لا يتيح للمدعية المطالبة بفسخ عقد الكراء ما دام الفصل 638 من ق ل ع يجيز لها اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للترخيص لها بالقيام بها بعد تبوُّث مطل المكري. لكن حيث أنه بالرجوع إلى المادة السادسة من عقد الكراء نجدها تنص في البند الأول على مايلي:

Le locataire ne pourra faire dans les locaux loués aucune construction, ni démolition aucun percement des murs, cloison ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement express et écrit . au bailleur

أي ما ترجمته "أن المكثري ليس له الحق في القيام بأي بناء أو هدم في المساحات المؤجرة، أو أي تقب في الجدران أو الحواجز أو الأرضيات، أو أي تغيير في التوزيع دون موافقة صريحة ومكتوبة من المكري" وان إصلاح العيوب المتواجد بالمحل يتطلب القيام بإصلاحات ستؤدي بكل تأكيد إلى هدم أسقف طوابق المحل لأنها غير صالحة لتحمل وزن آلات الطباعة، الشيء الذي سينتج عنه هدم المحل المكثري بشكل شبه كلي إذ سيتم إحداث ثقوب على مستوى الجدران من أجل تركيب أنابيب ورشاشات إطفاء الحريق وربطها بالنظام الكهربائي، إضافة إلى توسيع مكان تركيب المصعد عن طريق هدمه وإعادة تصميمه بشكل يستجيب لمعايير اللازمة لتركيبه إلى غير ذلك، وبالتالي أصبح واضحا لمجلسكم أن الطاعنة لن تستطيع الإنتفاع بالمحل على هذه الحالة. وان القيام بهذه الإصلاحات يحتاج إلى فترة تقدر بالأشهر لن تستطيع معها للطاعنة الإنتظار إلى حين انتهائها من أجل الإنتفاع بالمحل الشيء.

بخصوص المستمد طلب إجراء خبرة: ان الطاعنة تقدمت بطلب تلتزم بموجبه من المحكمة الأمر بتعيين خبير للإنتقال إلى عين المكان ومعاينة العيوب المتواجدة بالمحل وبالتالي تقدير ما إذا كان لها تأثير على إنتفاع الطاعنة بالمحل. وأن المستأنف عليه هو بدوره طالب بإجراء خبرة وان الحكم الابتدائي صرف نظره عن هذا الطلب كما أنه لم يعلل سبب وأن التأكد من العيوب المذكورة وتقدير مدى تأثيرها على الإنتفاع بالمحل هو مسألة فنية يتعين على قاضي الدرجة الأولى الإستعانة في قديرها بأهل الخبرة في هذا المجال من أجل تكوين قناعته واضحة ومحيدة حتى يكون حكمه عنوانا للحقيقة تلمئن له وجدان الخصوم، خاصة أن الخبرة هي الوسيلة الوحيدة التي يمكن من خلالها للمحكمة التثبت والإحاطة من تواجد العيوب وخطورتها وأثرها على الإنتفاع بالمحل، وهو ما أكده قرار محكمة النقض رقم 2/77 المؤرخ بتاريخ 29 يناير 2015 في الملف التجاري رقم 133/2/3/2013 وأنها لما إلتفتت محكمة الدرجة الأولى عن تحقيق هذا الطلب دون أن أساس رغم أن الطرفين قدما به ورغم ماله له من أثر على تكوين قناعة المحكمة حول خطورة هذه العيوب وأثرها على مزاوله نشاط العارضة بالمحل فإنها تكون قد أخلت بحقوق الدفاع وبالتالي خرق القانون مما جعل حكمها مجانيا للصواب.

وبناء على ما سلف فإنه يتضح للمجلسكم أن العين المكراة غير صالحة لأي وجه من أوجه الإنتفاع خاصة نشاط العارضة المتفق عليه بموجب عقد الكراء، وذلك بفعل افتقارها لأدنى المتطلبات اللازم توفرها في المحلات الصناعية، الشيء الذي يحمل طلبها بفسخ العقد

طلب جدي ومبني على أسس وجيهة يتعين معها القول بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بإجراء خبرة والقول بفسخ عقد الكراء.

وبجلسة 01/04/2024 ادلى نائب المستشار عليه بمذكرة جوابية مع مقال اضافي رام لأداء الوجيبات الكرائية اللاحقة عرض من خلالها بخصوص فسخ عقد الكراء ان الطاعنة تزعم أن الحكم الابتدائي لم يوافق الصواب فيما قضى به من رفض طلبها بفسخ عقد الكراء، وأنه تعليقه بكون العيوب المزعمة لا تؤثر على الانتفاع بالمحل المكترى معتمدا في ذلك على شهادة المطابقة والإنذار الذي توصلت به الطاعنة بتاريخ 11/04/2023 كان فاسدا، لأن شهادة المطابقة ثبتت أن البناء تم تشييده وفق التصميم الهندسي، ولا تشكل قرينة على خلو المحل من العيوب المثبتة من قبلها، كما أن تسلمها الجواب على الإنذار لا يشكل قرينة استغلالها له وفق الشكل المتفق عليه في العقد، وأن الحكم الابتدائي لم يلتفت إلى تقرير مختبر وتقارير شركتي التأمين أ. و س. ولم يعلل سبب اعتمادهم لهم.

كما زعمت الطاعنة أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب أيضا لما اعتبر العيوب المزعومة غير جديرة بمنع الطاعنة من الانتفاع بالمحل، وأنها غير مدرجة ضمن زمرة العيوب الخفية المشمولة بالفصل 654 من ق ل ع ، وأن ذلك يعتبر فهما خاطئا لهذه المقتضيات والتي لا تتحدث عن العيوب الخفية بل جعل نطاق ضمان المكري ينصب على جميع العيوب التي من شأنها أن تنقص من انتفاع المكترى بالمحل أو تجعله غير صالح لاستعماله كما زعمت أن رفض شركات التأمين التعاقد معها يشكل وحده سببا كافيا للمطالبة بفسخ العقد، أنه بفعل تعذر تحقق شرط التأمين ظلت محرومة من الانتفاع بالمحل الشيء الذي دفعها إلى تسليم مفاتيح المحل للمكتر للطاعنة، وأن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به من أنه لا يتيح لها فسخ عقد الكراء مادام الفصل 638 من ق ل ع يجيز لها اللجوء إلى الجهة القضائية للترخيص بالقيام بها بعد ثبوت المطل في حق المكري لأن ذلك يتطلب إصلاحات كبيرة يتطلب إجراؤها أشهر لن تستطيع معها الانتظار إلى ذلك الوقت وأن هذه الدفوع تبقى مزاعم واهية تفتقد لكل أساس قانوني وواقعي ويعوزها الاثبات والدليل.

حيث أن العارض يؤكد للمحكمة أن المحل المكترى لا تعتريه أي عيوب تمنع الطاعنة من استغلاله على الوجه المتفق عليه كما تزعم وهو ما قضى به الحكم الابتدائي، وأن هذا الزعم تكذبه القرائن الواقعية والقانونية التي سبق للعارض أن سطرها في كل سابق محرراته ابتداءً والتي لا يجد العارض مانعا من إعادة بسطها بإيجاز أمام محكمة الدرجة الثانية وهي:

– أن الطاعنة أقرت أنها قامت بزيارة المحل المكترى وتعرفه جيدا كما جاء في البند الأول من العقد، وأنه تبين لها أنه يتطابق مع النشاط الذي تريد مزاولته به.

– أن الطاعنة شرعت في استغلال المحل المكترى مند توقيع العقد كما هو مبين من مستخرج لديك الذي يفيد استغلالها مادتي الماء والكهرباء مند إبرام عقد الكراء بتاريخ 09/11/2021.

– أن الطاعنة لم تبرم أي عقد تأمين منذ توقيعها على عقد الكراء مع العارض بتاريخ 09/11/2021، بل انتظرت أزيد من 17 شهر وهي تستغل المحل المكترى وتمارس نشاطها به بشكل عادي وطبيعي، مما يكون الاخلال التعاقدية ثابت من جانبها هي وليست الطاعنة طبقا لما هو منصوص عليه بالفقرة 3 من البند 6 من العقد.

– أن المحل المكترى هو عبارة عن بناية مجهزة لتكون معمل وليس عقارا مجردا، إذ هي مسجلة بشهادة الملكية كالتالي "مصنع يتكون من موقف سيارات بالطابق التحت الارضي وطابق أرضي وثلاث طوابق علوية مساحتها 339 متر مربع" ، وبالتالي فإن الإعداد الطبيعي لهذه العين المكترية يتطلب الحصول على مجموعة من الرخص والوثائق التقنية من أجل إنجازها وفق المعايير والضوابط القانونية وهو ما سبق أن أدلى به العارض أمام محكمة الدرجة الأولى "تصميم البناية شهادة مكتب الدراسات بأن البناية أنجزت وفق معايير المتطلبات قانونا شهادة المطابقة المسلمة من السلطة المختصة/ شهادة المطابقة التقنية المسلمة من قبل صانع الابواب ضد الحريق".

وأن هذه الوثائق تثبت بجلاء أن المحل المكترى لا تعتريه أي عيوب من شأنها أن تحول انتفاع المستأنة بالعين المكترية، وأن شهادة المطابقة ورخصة الاستغلال التي تمنح للمحلات التجارية لا تسلمها السلطات المختصة إلا إذا كان البناء أنجز وفق التصاميم المرخص

بها وكانخاليا من كل العيوب طبقا لمقتضيات المادة 55 وما يليها من القانون 90-12 المتعلق بالتعمير كما عدل وتم بالقانون 12-66.

– أن الطاعة ظلت مستغلة للمحل المكترى وتمارس نشاطها به بشكل طبيعي كما هو ثابت من تاريخ توصلها بالإندار باداء الوجيبات الكرائية بتاريخ 11/04/2023.

– أن الحكم الابتدائي وافق الصواب فيما قضى به من أن العيوب المزعومة من الطاعة (والتي لا وجود لها أصلا) لا تحول دون الانتفاع بالعين المكتراة أو جعلها غير صالحة فيما اعدت له، كما لا تحول لها الرجوع بالضمان ولا طلب الفسخ طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 654 من ق ل ع ، وأن واقعة استمرار الانتفاع بالعين المكتراة من قبلها لخير دليل على ذلك.

– إن الحكم الابتدائي وافق الصواب فيما قضى به من أنه على فرض وجود عيوب وأضرار بالمحل المكترى كما تزعم المستأنفة (وهو شيء منتفي نازلة الحال) فإنه لا حق لها في المطالبة بفسخ عقد الكراء مباشرة ، مادام أن نص الفصل 638 من ق ل ع يجيز لها اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لترخيص لها للقيام بإصلاح تلك العيوب بعد ثبوت مظل المكري بشأن ذلك مع خصم مبلغ مبلغها من الوجيبية الكرائية، وهو الشيء الذي لم تقم بها الطاعة. وأن العارض يؤكد للمحكمة أن السبب الحقيقي وراء سلوك مسطرة الفسخ من قبل المستأنفة ليس وجود تلك العيوب المزعومة بالمحل المكترى، وإنما رفض العارض توطين شركة "خطوة" بهذه العين المكتراة وجعلها مقرا لها وكذا التخفيض من الوجيبية الكرائية، مما جعل الطاعة تفتعل أسباب واهية وغير صحيحة للتخلص من عقد الكراء الذي يربطها به. والدليل على ذلك هو أن الطاعة فسخت العقد تعسفيا وسلمت له المفاتيح بتاريخ 13/11/2023 وهذا ما يؤكد صحة افتعال مشاكل بفسخ العقد الذي يلزم الطاعة خلال كل مدة الكراء، وأنه يحفظ حقه في المطالبة ببقية العقد في دعوى مستقلة. وأنه لا يستقيم التشبث استئنافيا بفسخ العقد والحال أن الطاعة قد فسخته تعسفيا وسلمت العارض المفاتيح، الشيء الذي يتعين مع تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب المستأنفة لعدم جديته.

– من حيث رفض طلب إجراء الخبرة: ان الحكم الابتدائي وافق الصواب فيما قضى به من رفض المقال المضاد للطاعة الرامي لإجراء خبرة على المحل المكترى لعدم ارتكاز الطلب على أساس قانوني سليم. وأن سلوك الطاعة مسطرة الفسخ مباشرة لزعمها وجود عيوب بالمحل المكترى دون اللجوء الى الجهة القضائية من أجل الترخيص بإجراء الإصلاحات اللازمة بعد ثبوت المظل من جانب المكري إن كانت هناك عيوب ومطل) طبقا لمقتضيات المادة 638 من ق ل ع لم يجعل لطلبها أساسا قانونيا سليما .

– من حيث المقال الإضافي: تقدم العارض بمقال مضاد رام إلى أداء الوجيبية الكرائية المخلدة في ذمة الطاعة والمفصلة على الشكل التالي:

*مبلغ 48000.00 درهم المتبقى عن أشهر يوليوز وغشت وشتبر 2022.

* مبلغ 123000.00 درهم كوجيبية كرائية عن الأشهر من أبريل إلى يونيو سنة 2023.

وأن الحكم الابتدائي قضى بأداء المدعى عليها لفائدة العارض هذه المبالغ على وجه التضامن مع كل من السيد هشام (ب.) والسيدة سهام (م.) وأنه ترتب في ذمة الطاعة واجبات كرائية لاحقة للمدة المطلوبة عن الأشهر من 01/07/2023 إلى غاية 13/11/2023 تاريخ فسخ العقد بإرادة واحدة من قبل المكترية(المدعى عليها بمقال مضاد) عن طريق تسليم العارض مفاتيح المحل المكترى وأن الكراء يؤدي بداية كل شهر حسب العقد. وأن هذه المدة وجب فيها مبلغ 205.000.00 درهم بحسب سومة كرائية قدرها 41000.00 درهم شهريا. مما يتعين معه الحكم على الطاعة وكذا المتضامنون على كل من السيد هشام (ب.) والسيدة سهام (م.) على وجه التضامن بأداء مبلغ 205.000.00 درهم لفائدته كواجبات كرائية مخلدة في ذمة الطاعة. ولأجله يلتمس العارض بخصوص المذكرة الجوابية القول والحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الطاعة الأصلي الرامي إلى فسخ عقد الكراء والإضافي الرامي لإجراء خبرة لعدم جديتها واستنادها على أسس قانونية سليمة.

بخصوص المقال الإضافي: القول والحكم على الطاعنة بأداء مبلغ 205.000.00 درهم كواجبات كرائية لاحقة لفائدة العارض على وجه التضامن مع كل من السيد هشام (ب.) والسيدة سهام (م.) مع تحميل المستأنفة الصائر. وادلى بمحضر قبول عرض مفاتيح.

وبجلسة 25/04/2024 ادلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية عرض من خلالها ان المستأنف عليه دفع أن المحل المكتري لا تعتريه أية عيوب تمنع الطاعنة من إستغلاله على الوجه المتفق عليه مؤسسا دفعه على مايلي : - أن المستأنف عليه دفع أن الطاعنة أقرت أنها قامت بزيارة المحل المكتري وتعرفه جيدا كما جاء في البند الأول من العقد وأنه تبين لها أنه يتطابق مع النشاط الذي تريد مزاولته به وأنه وإن صرحت الطاعنة أنها تعرف المحل المكتري بعد زيارتها له فإن معرفتها تنصرف إلى العناصر التي يمكن لها إدراكها بالمعاينة بعد زيارة المحل كمساحته وعلوه وعدد الطوابق التي يتكون منها وهو الشيء الذي تنازع فيه العارضة بل إن منازعتها تنصب على العناصر والعيوب التي لا يمكن لشخص العادي إدراكها ومعرفتها إلا بتدخل اهل الخبرة والإختصاص. وان العقد خالي من اي مقتضى يشير إلى الوصف الدقيق للمحل باستعانتها بمختصين في مجال البناء وتم الموافقة عليه من قبلها وبالتالي فإنه لا يستقيم القول أنها كانت على علم بالعيوب المتواجدة بالمحل.

ب) دفع المستأنف عليه أن الطاعنة شرعت في إستغلال المحل المكتري كما هو مبين من مستخرج لديك الذي يفيد استغلالها مادتي الماء والكهرباء منذ إبرام العقد بتاريخ 09/11/2021 وأن التابث من البند الأول من عقد الكراء أن المحل خصص لممارسة العارضة لنشاطها المحدد في سجلها التجاري الذي هو الطباعة الورقية وأنها أكدت أكثر من مرة بالحجة والبرهان من خلال محرراتها السابقة وأنها لم تستغل المحل لهذا الغرض كما أن المحل لا يتوفر على الآلات التي ستمكنها من إستغلال المحل لطباعة الورقية حسب التابث من محضر معاينة المفوض القضائي، كما أن ممارسة هذا النشاط موقوف على إبرام عقد التأمين الذي لم تتمكن الطاعنة من إبرامه بسبب رفض شركات التأمين حسب ما تم بيانه في المقال الإستئنافي.

د) دفع المستأنف عليه بأن الطاعنة لم تبرم عقد التأمين منذ توقيعها على عقد الكراء معه بتاريخ 09/11/2021 بل انتظرت أزيد من 17 شهرا مما يكون الإخلال تابثا من جانبها. وتجدر الإشارة هنا أن عقد الكراء لا يتضمن أي مقتضى يلزمه بإبرام عقد التأمين مع إحدى شركات التأمين بتاريخ معين حتى يمكن القول بأن الإخلال تابث في حقها هذا من جهة. ومن جهة ثانية فإن رفض شركات التأمين التعاقد معها بخصوص إبرام عقد التأمين لم يكن لسبب يعزى تقصير منها أو تأخرها في تقديم طلب التأمين بل كان لأسباب هيكلية وبنوية في تشييد وتجهيز المحل بالشكل الذي يتناسب مع ممارسة الأنشطة الصناعية ومنها نشاط العارضة. وأن تعذر تنفيذ شرط التأمين يرجع إلى إخلال وإهمال المستأنف عليه للمصنع وتقصيره في القيام بالإصلاحات الواجبة هو الذي تسبب في رفض شركة التأمين التعاقد معها. وأن رفض شركات التأمين التعاقد معها بخصوص المصنع والنشاط الممارس به يشكل وحده سبب كافيا لمطالبتها بفسخ العقد مادام أن المستأنف عليه هو من فرض هذا الشرط على العارضة. ويضاف على ذلك انها قد استعانت بشركة س. لأجل دراسة الفضاء المخصص لتركيب مصعد لنقل البضائع بين طوابق المصنع فأكدت بدورها ان هذا الفضاء لا يتوفر على المعايير والمواصفات التقنية المحددة لتثبيت المصعد لا من حيث الأبعاد ولا المساحة المطلوبة. وأنه أصبح باديا للمحكمة من خلال كل هذه التقارير وبما لا يدع مجالاً للشك أن العين المكراة غير صالحة بثاناً لمزاولته نشاطها. وان إصلاح العيوب المتواجد بالمحل يتطلب القيام بإصلاحات ستؤدي بكل تأكيد إلى هدم أسقف طوابق المحل لأنها غير صالحة لتحمل وزن آلات الطباعة الشيء الذي سينتج عنه هدم المحل المكتري بشكل شبه كلي ، إذ سيتم إحداث ثقوب على مستوى الجدران من أجل تركيب أنابيب ورشاشات إطفاء الحريق وربطها بالنظام الكهربائي، إضافة إلى توسيع مكان تركيب المصعد عن طريق هدمه وإعادة تصميمه بشكل يستجيب لمعايير اللازمة لتركيبه إلى غير ذلك، وبالتالي أصبح واضح المجلسكم أن الطاعنة لن تستطيع الإنتفاع بالمحل على هذه الحالة. وان القيام بهذه الإصلاحات يحتاج إلى فترة تقدر بالأشهر لن تستطيع معها للعارضة الإنتظار إلى حين انتهائها من أجل الإنتفاع بالمحل الشيء. وان الفصل 643 من ق ل ع على أن "الضمان الذي يلتزم به المكري للمكترى يرد على أمرين:أولا - الانتفاع بالشيء المكتري وحيازته بلا معارض وثانيا - استحقاق الشيء والعيوب التي تشوبه.

ويثبت هذا الضمان بقوة القانون وإن لم يشترط ولا يحول حسن نية المكري دون قيامه". كما ان الفصل 654 ينص أيضا على أنه " يضمن المكري للمكترى كل عيوب الشيء المكتري التي من شأنها أن تنقص من الانتفاع به إلى حد ملموس أو تجعله غير صالح

لاستعماله في الغرض الذي أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد ويضمن له أيضا خلو الشيء من الصفات التي وعد بها صراحة أو تلك التي يتطلبها الغرض الذي أعد له." وكذلك الفصل 655 ينص " عندما يكون للضمان محل يحق للمكترى أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الكراء."

بخصوص المقال الإضافي: ان الطاعنة لم تنتفع بالمصنع للغرض المخصص له إلى حدود يومه بسبب إخلال المدعي بالتزامه القانوني المتمثل في الإنتفاع العين الكراء. وانها أذرتة لوفاء بالتزاماته إلا أنه لم يستجب لفحوى الإنذار. وان المستأنف فرعيا يطالبها بأداء الوجيبة الكرائية بحسب سومة كرائية قدرها 41.000,00 درهم و هو ما لا تنكره. لكن ما تجدر الإشارة إليه أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2023 إبتداء من شهر يناير أصبح من الواجب على المكترى الذي يتوفر على تعريف ضريبي خاص به أن يقطع من السومة الكرائية المستحقة للمكترى المستحقات الضريبية. والنسبة الواجب إقطاعها تختلف بحسب مجموع المبالغ الكرائية السنوية حسب التفصيل الآتي: أقل من 30.000 درهم : معفى.

- ما بين 30.000 درهم و120.000 درهم الواجب إقطاعه 10%.

وأكثر من 120.000 درهم: الواجب إقطاعه 15% وأن مجموع مبالغ السومة الكرائية المستحقة للمستأنف فرعيا هي :
 $12 \times 41.000,00 = 492.000$ درهم وبالتالي فإن المستحقات الضريبية التي يجب على العارضة إقطاعها هي $41000 \times 15 = 6150$ أي أن الوجيبة الكرائية المستحقة للمستأنف فرعيا عن كل شهر إبتداء من شهر يناير 2023 هي :
 $41.000 - 6150 = 34850$ Dh وبالتالي فإن المبلغ المستحق للمستأنف عن كل شهر هو 34850 درهم عن كل شهر إبتداء من شهر يناير 2023. لذلك ولأجله تلتمس العارضة بخصوص المذكرة الجوابية القول برد جميع دفعات المدعى عليها والحكم وفق ملتزمات العارضة بمقالها. وبخصوص المقال الإضافي : القول برفض الطلب والقول بإلغاء الحكم الإبتدائي مع تعديله وإعتبار أن السومة الكرائية الواجب أدائها لفائدة المستأنف هي 34850 درهم بعد إقطاع المستحقات الضريبية من المنبع بحسب مبلغ 6150 درهم. وادلت بأصل محضر معاينة وملحق محضر معاينة.

وبجلسة 02/05/2024 ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية مع مقال اصلاحي عرض من خلاله بخصوص الرد على الزعم بوجود عيوب خفية بالمحل المكترى أنه خلافا لما تزعم الطاعنة فإن المحل المكترى خال من أي عيب ظاهر أو خفي، وأنها قامت بزيارة المحل المكترى وقامت بتفحصه بدقة وتوصلت إلى أن المحل تتوفر فيه شروط ممارسة نشاطها التجاري الذي ترغب فيه، وأبرمت مع العارض عقد الكراء وتضمنه كأول بنوده وأنه ما كان ليمانع في استخدام الطاعنة شخصا مختصا في مراقبة وتمحيص المحل المكترى قبل الموافقة على كراءه، وأن الطاعنة ولتأكدتها من أن المحل به كل خصائص المحل الذي تحتاجه قامت بإبرام عقد الكراء موضوع النزاع مع العارض دون تحفظ. وأن الطاعنة لم تنازع في عقد الكراء إلا بعد أن قامت باستغلال المحل المكترى بشكل طبيعي أكثر من 17 شهرا، أي بعد رفض العارض توطين الشركة الأم بالمحل المكترى وإصراره بعدم الترخيص لها بذلك، وأنه قبل هذا الوقت كانت الطاعنة تمارس نشاطها التجاري بشكل طبيعي وتؤدي وجيباتها الكرائية وكلها قرائن واقعية تؤكد بما لا يدع مجالا للشك أنه لا وجود لأي عيوب خفية بالمحل المكترى، وبالتالي لا يشملها ضمان العارض كمكترى طبقا لما تنص عليه مقتضيات الفصل 456 من ق ل ق ع.

بخصوص الرد على الزعم بعدم استغلال المحل المكترى:

حيث أن ما تحاول الطاعنة إيهام المحكمة به تكذبه القرائن التالية:

أن الطاعنة توصلت بإنذار بأداء الوجيبات الكرائية من طرف العارض بتاريخ 11/04/2023 بنفس المحل الذي لم يكن مغلقا، بل كانت تمارس فيه نشاطها التجاري بشكل طبيعي كما انها شرعت في استغلال المحل المكترى مند توقيع العقد كما هو مبين من مستخرج لديك الذي يفيد استغلالها مادتي الماء والكهرباء مند إبرام عقد الكراء بتاريخ 09/11/2021 وأن محضر المعاينة الأصلي والملحق المنجزين من قبل المفوض القضائي محمد أو علي بتاريخ 2 يناير 2023 اللذان أدلت بها الطاعنة لا يمكن للمحكمة الاعتماد عليهما في اثبات واقعة عدم ممارسة نشاطها بالمحل المكترى للعلل أدناه:

*أن المعاينة لم تنجز إلا بعد مضي نصف المدة الثلاثية لعقد الكراء ، إذ لو كانت المستأنة متوقفة عن ممارسة نشاطها لأنجزت المعاينة بعد إبرام العقد مباشرة ولا تنتظر كل هذا الوقت.

*أن المفوض القضائي خرج عن اختصاصه في إجراء هذه المعاينة وأسهب في الوصف المقترن برأيه في كل جزء قام بمعاينته من المحل المكترى.

*أن المعاينة غير التوجيهية في الشيء المتنازع حوله تكون حجة من صنع صانعها.

- بخصوص الرد على الزعم بتعذر إبرام عقد التأمين:

حيث خلافا لما تزعم الطاعنة بهذا الخصوص، فإن عقد الكراء وإن كان لم يحدد تاريخا للتأمين فإنه لا يستساغ منطقيا أن تلتجئ إليه المستأنة بعد مضي أكثر من 17 شهرا من الاستغلال الطبيعي والهادئ للمحل المكترى، وأن العرف جرى على وجوب تأمين المحل المكترى عند بداية عقد الكراء لا حين اقتراء انتهاء مدته. وأن ما تزعمه الطاعنة من أن سبب تأخرها في إبرام عقد التأمين راجع لأسباب هيكلية وبنوية في تشييد وتجهيز المحل أعلاه للشكل الذي يتناسب مع نشاطها لا يمكن للمحكمة أن تستنتج منه إلا إقرارها الواضح وبالخط العريض أنه لا وجود لأي عيوب في المحل، مما يكون ما تتدفع به الطاعنة غير ذي أساس ويتعين رده.

وخلافا لما جاء في مراسلة شركة التأمين فإن المحل المكترى هو عبارة عن بناية مجهزة لتكون معمل وليس عقارا مجردا ، إذ هي مسجلة بشهادة الملكية كالتالي " مصنع يتكون من موقف سيارات بالطابق التحت الارضي وطابق أرضي وثلاث طوابق علوية مساحتها 339 متر مربع ، وبالتالي فإن الإعداد الطبيعي لهذه العين المكترة يتطلب الحصول على مجموعة من الرخص والوثائق التقنية من أجل إنجازها وفق المعايير والضوابط القانونية وهو ما سبق أن أدلى به العارض أمام محكمة الدرجة الأولى "تصميم البناية + شهادة مكتب الدراسات بأن البناية أنجزت وفق معايير المتطلب قانونا + شهادة المطابقة المسلمة من السلطة المختصة + شهادة المطابقة التقنية المسلمة من قبل صانع الابواب ضد الحريق " ، وأن هذه الوثائق تثبت بجلاء أن المحل المكترى لا تعتريه أي عيوب من شأنها أن تحول دون انتفاع المستأنة بالعين المكترة، وأن شهادة المطابقة ورخصة الاستغلال التي تمنح للمحلات التجارية لا تسلمها السلطات المختصة إلا إذا كان البناء أنجز وفق التصاميم المرخص بها وكان خاليا من كل العيوب طبقا لمقتضيات المادة 55 وما يليها من القانون 90-12 المتعلق بالتعمير كما عدل وتمم بالقانون 66-12.

بخصوص الرد على التعقيب على المقال الإضافي:

إذ تود العارضة الرد والتعقيب على ما جاء بتعقيب المستأنة وفق ما يلي:

حيث أنه خلافا لما تزعم المستأنة فإن الوجيبة الكرائية عن المدة المطلوبة بموجب المقال الإضافي تبقى مستحقة للعارض مادام عقد الكراء قائما ومنتجا لجميع آثاره القانونية ومنها استحقاق السومة الكرائية التي تعتبر ركنا أساسيا في عقد الكراء. وأن عقد الكراء من عقود العوضية. وأن ما خاضت فيه الطاعنة عليها من حسابات لا علاقة له بصلب الموضوع، ذلك أنها والعارض ملزمون بتطبيق المقتضيات القانونية ذات الصلة وأن المستأنف عليها فرعيا لم تشر لأي مقتضى قانوني كيفما كان نوعه والذي يجب احترامه بل اشارت لقانون المالية لسنة 2023 هكذا بصفة بدائية دون تكليف نفسها الاستدلال بنص من القانون.

بخصوص المقال الإصلاحي:

حيث تسرب خطأ مادي للمقال الإضافي للعارضة بخصوص اسم وعنوان الطاعنة، وأن العارض يلتمس الاشهاد له بإصلاح المسطرة وتصحيح اسم وعنوان المستأنف عليها فرعيا كالتالي: شركة س.ب. ش.م. م في شخص ممثلها القانوني والكائن مقرها الاجتماعي بزاوية شارع المقاومة ومدخل تجزئة الفرحة رقم 25 المحمدية.

الشيء الذي يتعين معه بخصوص المذكورة التعقيبية القول والحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب المستأنفة الأصلي الرامي إلى فسخ عقد الكراء والإضافي الرامي لإجراء خبرة لعدم جديتها وعدم استنادها على اسس قانونية سليمة.

– وبخصوص الرد على التعقيب على المقال الإضافي: الحكم وفق مطالب العارض المسطرة بمقاله الإضافي

وبخصوص المقال الإصلاحي:الاشهاد للعارض بإصلاح المسطرة وذلك بتصحيح الخطأ المادي المتسرب لاسم وعنوان المستأنفة عليها فرعيا بالمقال الإضافي للعارض وجعله موجه ضد "شركة س.ب. ش.م.م في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي بزاوية شارع المقاومة ومدخل تجزئة الفرح رقم 25 المنطقة الصناعية المحمدية.

وبجلسة 23/05/2024 ادلى نائب المستأنفة بطلب اضافي رام الى اجراء مقاصة عرض من خلالها انه عند إبرام عقد الكراء المصنع محل النزاع سلمت العارضة للمستأنف عليه مبلغ 82.000,00 درهم بموجب الشيك 361820AUF يعادل سومة شهرين من الكراء وذلك من أجل ضمان تعويض الأضرار التي يمكن أن تلحق بالمصنع الثابت من المادة الثالثة من عقد الكراء وبما أن المستأنف عليه تسلم المصنع على الحالة التي كان عليها أثناء إبرام عقد الكراء وبما أن أحكام الفصل 357 من ق.ل.ع تنص على أنه "تقع المقاصة إذا كل من الطرفين داتنا للاخر ومدينا له بصفة شخصية". وبما أن المادة 143 من ق.م.م تنص على أنه " لا يمكن تقديم أي طلب جديد أثناء النظر بالإستئناف باستثناء طلبات المقاصة" وبما أنه تم فسخ عقد الكراء وأن المستأنف عليه تسلم المحل المكترى على حالته أثناء التعاقد فإنه أصبح من الواجب عليه إرجاع بمبلغ 82.000,00 درهم للطاعنة. وبناء عليه فإنه إعمالا لقواعد المقاصة يتعين على المحكمة خصم مبلغ 82.000,00 درهم من المبالغ الكرائية إذا تبين للمحكمة أن المستأنف عليه محق في المطالبة بها.

وبجلسة 06/06/2024 ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية عرض من خلالها أن طلب إجراء مقاصة الذي تقدم به المستأنف يهم شرط واقفا يتحقق بعدم وجود أضرار بالمحل المكترى بعد فسخ عقد الكراء، وأن طلبه جاء خاليا مما يثبت تحقق شرط عدم الإضرار فكان ادعاه غير معزز بأي وسيلة إثبات، ناهيك عن أن الفريق المستأنف عمد الى فسخ العقد بصورة أحادية وقد سبق للعارض أن أنذر المستأنفة بتاريخ 11/04/2023 بضرورة اصلاح الأضرار اللاحقة بالعين المكراة، جاء في انذاره، على لسان دفاعه، مايلى " أن موكلي سبق له أن انذركم بتاريخ 01/02/2023 بإصلاح جميع الأضرار التي تسبب فيها الاستغلال العشوائي والفاش للمكراة تحت طائلة تفعيل القانون بهذا الخصوص. ويكون الدين المزعوم من قبلها غير حال وغير ناجز وغير مستحق، بل هي المدينة للعارض الى غاية اثبات العكس وعليه، فإن طلبه جاء غير محدد لمقدار مديونته اتجاه العارض والتي يطلب إجراء المقاصة بشأنه، كما أن طلبه يتوقف مبني على شرط واقف في عقد الكراء وهو خلو العين المكتراة من العيوب بعد فسخ العقد وهو الشيء المنتمي لإثباته في طلب الطاعنة. وأن الدين المطالب بأدائه غير مستحق و غير ناجز طبقا لأحكام الفصل 362 من ق ل . ع ولما استقر عليه الاجتهاد القضائي. ومادام أنه سبق له وأنذر الطاعنة بإصلاح الأضرار التي اصابت العين المكراة، فإنها تبقى مدينة للعارض بإصلاح ما أفسدته خصوصا وأنها فسخت العقد من جانب واحد وعرضت المفاتيح على العارض والذي يكون محقا في الاحتفاظ بمبلغ الضمان المخصص للضرر الذي يمكن أن يصيب العين المكراة الى حين تمكينها من رفع اليد بهذا الخصوص. وانه يحفظ حقه في المطالبة بالأضرار اللاحقة بالعين المكراة من جهة (1) وكذا التعويض الناتج عن الفسخ غير القانوني للعقد من جهة ثانية (2). ويلتمس العارض في الطلب الاضافي القول والحكم برفض الطلب لعدم جديته ولعدم تحديده ولخلوه من الإثبات. وبخصوص استئناف العارض الفرعي: القول والحكم بالحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالحكم بالمبالغ المطالب بها استئنافيا. وادلى بصورة من الإنذار المبلغ للمستأنفة ب 1/2/2023 مع محضر التبليغ وصورة من الإنذار المبلغ للمستأنفة ب 11/4/2023 مع محضر التبليغ مع صورة من محضر عرض المفاتيح.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 20/06/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/07/2024.

محكمة الاستئناف

في الإستئناف:

حيث عرضت الطاعنة أسباب إستئنافها وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه بخصوص السبب المستمد من عدم إستجابة المحكمة لطلب فسخ العقد ، فإنه بالرجوع لوثائق الملف و الحكم المستأنف يتضح أنه صادف الصواب فيما قضى به ذلك أن الطاعنة تسلمت المحل بدون تحفظ وتحوزت بالعين المكتراة لمدة طويلة نسبيا منذ عقد الكراء المنجز لدى الموثقة أمال بنعمر بنيس و المؤرخ في 09/11/2021 و لم تبادر إلى طلب الفسخ للعلل المشار إليها في مقالها إلا بتاريخ 03/04/2023 و أنه خلافا لما تمسكت به الطاعنة من كونها لم تنتفع بالمحل فإن تواجدتها به ثابت من خلال توصلها بالإندار الموجه لها بتاريخ 11/04/2023 من أجل الأداء ، و أن الخبرات المنجزة من قبل شركات التأمين لا علاقة لها بسلامة البناء بل بعدم توفر معدات إطفاء الحرائق و غيرها من التدابير ، و أنه بإمكان الطاعنة القيام بها على نفقة المكري ، ليبقى ما تمسكت به الطاعنة في غير محله و نحى إليه الحكم المستأنف في هذا الباب يبقى مصادفا للصواب و يتعين رد السبب المثار.

و حيث إنه بخصوص طلب إجراء خبرة ، فإن المحكمة غير ملزمة بمجاعة الأطراف في كل مناحي أقوالهم و أن إجراء خبرة من عدمه يرجع إلى السلطة التقديرية للمحكمة ، مما يتعين معه رد السبب و تبعا لذلك تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافيين :

حيث إلتمس المستأنف عليه في طلبه الإضافي الحكم على المستأنفة بأدائها له مبلغ 205.000 درهم عن المتبقي من واجبات الكراء من تاريخ 01/07/2023 الى 13/11/2023 .

و حيث إنه لما كان الحكم المستأنف قضى للمستأنف عليه بواجبات الكراء إلى حدود شهر يونيو 2023 و أن المستأنفة سلمته المفاتيح وفق الثابت من محضر المفوض القضائي بتاريخ 13/11/2023 ، فإنه يبقى محقا في المطالبة بواجبات الكراء عن هاته المدة .

وحيث إلتمست الطاعنة في مقالها الإضافي الحكم بالمقاصة على إعتبار أن العقد الرابط بين الطرفين يتضمن أدائها تسبيقا قدره 82.000,00 درهم ، و أنه خلافا لما تمسك به المستأنف عليه ، فإن الثابت من محضر المفوض القضائي أنه تسلم المفاتيح بدون أي تحفظ و لا دليل بوثائق الملف على وجود أضرار بالمصنع موجبة لإحتفاظه بمبلغ الضمانة مما يبقى ما تمسكت به الطاعنة مبرر قانونا ، و يتعين تبعا لذلك إجراء مقاصة بين الدينين لوجود مبرراتها.

و حيث إن المستأنف عليه لم يتقدم بإستئناف فرعي مما يكون معه ما إلتمسه بخصوص الحكم على السيدة سهام (م.) و السيد هشام (ب.) بالتضامن مع المستأنفة غير مؤسس قانونا ذلك محكمة الإستئناف مقيدة بالأطراف الواردة بالإستئناف و يتعين تبعا لذلك الحكم على المستأنفة بأدائها للمستأنف عليه مبلغ 123.000,00 درهم و بتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الإستئناف والطلبين الإضافيين و المقال الإصلاحي.

في الموضوع :برد الإستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلبين الإضافيين: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه مبلغ 123.000,00 درهم وبتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات.