

**Bail commercial : Une coupure
d'électricité ponctuelle et
ancienne ne constitue pas une
exception d'inexécution justifiant
le non-paiement de loyers
postérieurs (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 57731	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4979
Date de décision 20241021	N° de dossier 2024/8219/2611	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Obligation de paiement du preneur, Obligation de garantie du bailleur, Manquement antérieur, Loyer, Jouissance paisible, Exception d'inexécution, Coupure d'électricité, Condamnation au paiement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité de l'exception d'inexécution. Le tribunal de commerce avait retenu cette exception soulevée par le preneur, fondée sur la coupure d'électricité par le bailleur en violation de son obligation de garantie. L'appelant soutenait que le manquement invoqué, antérieur à la période de loyers impayés, ne pouvait justifier le non-paiement, d'autant qu'une précédente décision passée en force de chose jugée avait condamné le preneur au paiement de loyers pour une période postérieure à ce manquement. La cour d'appel de commerce fait droit à ce moyen. Elle relève que les preuves de la coupure d'électricité se rapportent à une période antérieure à celle des loyers réclamés. La cour retient surtout qu'une décision antérieure, ayant acquis l'autorité de la chose jugée, a condamné le même preneur au paiement de loyers pour une période postérieure aux faits de coupure, ce qui établit que le preneur avait bien la jouissance des lieux. Dès lors, l'exception d'inexécution ne pouvait plus être valablement invoquée pour la nouvelle période d'impayés. En l'absence de preuve du paiement des loyers litigieux, la cour infirme le jugement entrepris et condamne le preneur au paiement.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 02/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/01/2023 تحت عدد 416 ملف عدد 3332/8207/2023 الذي قضى في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والإضافي وفي الموضوع برفضهما وتحميل رافعهما المصاريف

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة لم تبلغ بالحكم المستأنف، وتقدمت بإستئنافها بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرض خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن بالرقم 19 ممر الفيلات عين السبع الدار البيضاء، موضوع رسم العقاري رقم C/8955 مساحته 760 متر مربعا وأنه قام ببراء هذا المحل التجاري لشركة ب.س.ك. في شخص ممثلها القانوني مصطفى (س.) قصد استغلاله لتجارة الأدوات الكهربائية المنزلية بحساب سومة شهرية قدرها 28.500,00 درهم، وأن العارض سبق واستصدر قرار استئنافي عدد 3738 بتاريخ 2022/07/28 في الملف عدد 2196/8206/2022 قضى بالأداء الإفرغ، وأن هذه الأخيرة بعد إفرغها لم تؤد الواجبات الكرائية منذ فاتح أبريل 2022 إلى متم يناير 2023، مما يكون قد تخلد في نمتها مبلغ 285.000,00 درهم من الواجبات الكرائية، وبناء على مقتضيات المادة 26 من ق الرقمي 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي قد أجاز للمكري والحالة هاته إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا بتاريخ تحرير محضر بذلك، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والحكم على المدعى عليها شركة ب.س.ك. في شخص ممثلها القانوني مصطفى (س.) بأدائها لفائدته مبلغ 285.000,00 درهم حسب ما تم تفصيله أعلاه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وأرفق المقال: بصورة من قرار استئنافي ، صورة من عقد الكراء، طلب تبليغ إنذار، محضر تبليغ إنذار.

وبناء على الطلب الإضافي المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/03/2023 والمدلى بها من طرف نائب المدعي والذي جاء فيه أنه سبق وأن تقدم بدعوى من أجل أداء مستحقات كراء محل تجاري وفق المراجع اعلاه بالمقال الافتتاحي، وانه اثناء سريان الدعوى اغفل المطالبة بالتعويض عن التماطل في الأداء في ابانه والتي يحددها بكل اعتدال في مبلغ 40.000 درهم وبالتالي فانه يطلب الحكم له بهذا المبلغ مع إضافتها للمبلغ المطالب به في المقال الافتتاحي، لذلك يلتمس الحكم له بمبلغ 40.000 درهم عن التماطل في أداء الواجبات الكرائية في ابانه وإضافة هذا المبلغ للمطالب به في المقال الافتتاحي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وأرفق المقال: باصل شهادة الملكية، اصل الحكم الابتدائي، اصل القرار الاستئنافي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها والتي جاء فيها أن المدعي عمد الى حرمان العارضة من استغلال واستعمالها للمحل المكترى لها وذلك بقطع تزويده بمادة الكهرباء مما اضطرت معه إلى اللجوء للقضاء الاستعجالي لاستصدار أحكاما قضى لها بالأمر باسترجاع التيار الكهربائي، مما يتأكد معه أن المدعي لا يجوز له ان يباشر هذه الدعوى لعدم تنفيذ التزاماته المحددة بالبعد بتزويد المحل المكري للعارضة بالكهرباء خاصة ان العارضة تعتمد في نشاطها التجاري كليا على مادة الكهرباء (المادة 234 من

ق.ل.ع.)، كما أن المدعى اخل بالتزامه بالضمان المستحق للعارض كمتكرية بالانتفاع بالعين المكراة له وحيازتها بلا معارض (المادة 643 والمادة 644 من ق.ل.ع)، و طبقا للمادة 235 من ق.ل.ع. التي تنظم العقود الملزمة للطرفين وتجزئ لكل متعاقد منهما ان يتمتع عن أداء التزامه الى ان يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل، و الحالة هذه فان توقف المدعية عن أداء واجبات الكراء كان مبررا و قانونيا، لذلك تلتمس الحكم برفض الطلب مع ابقاء الصائر على المدعي.

وأرفقت المذكرة بأحكام و معاينات.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعي والتي جاء فيها أنه لا علاقة البتة بين الواجبات الكرائية والكهرباء، فللمدعى عليها سلوك المساطر في حالة قطع الكهرباء عنها، والمدعى عليها تعمدت عدم أداء الواجبات المستحقة للجهة الموزعة للكهرباء مما اضطر العارض لقطع الكهرباء عنها رفقة فاتورة الكهرباء أنه من شهر ماي 2021 إلى متم سنة 2022 و متم شهر يناير من هذه السنة لم تؤدي المدعى عليها واجبات الكهرباء وكان العارض يؤديها من ماله الخاص ليكون مضطرا لقطع الكهرباء الذي استرجعته المدعى عليها بصور أحكام استعجالية، و مرد عدم أداء المدعى عليها لواجبات الكهرباء انها كانت تعمد لسرقته رغم قطعه من طرف العارض، و أن سرقة مادة الكهرباء جنبت المدعى عليها الأضرار التي تزعمها و الغير المثبتة، و أن المدعى عليها تعيد تكرار مزاعم الأضرار المزعومة الناتجة عن قطع الكهرباء و التي سبق للمحكمة التجارية و محكمة الاستئناف التجارية الجواب عنها في الأحكام المدلى بها في المقال الافتتاحي بشكل واضح، و أنه يبقى محقا في المطالبة بالمستحقات الكرائية الناتجة عن علاقة كرائية مثبتة بين الطرفين، لذلك يلتمس الحكم برد دفع المدعى عليها مع الاستجابة لمطالبه.

و أرفق المذكرة: بنسخة لفاتورة، نسخة من شكاية.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعن أنه يعيب على الحكم الابتدائي أنه تمسك بواقعة قطع الكهرباء والتي تعود وقائعها إلى سنة 2020، إذ أن المستأنف عليها لجأت إلى استصدار أمر بإرجاع مادة الكهرباء في هاته السنة (2020) بعد أن كانت تتعسف أولا في عدم أداء حصتها من الكهرباء، وثانيا عدم أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بزمتهما وهو الأمر الذي اضطر معه العارض إلى استصدار قرار استئنافي الذي الأداء والإفراغ مع أداء الواجبات اللاحقة، مما يفيد معه أن واقعة قطع الكهرباء قد تم الحسم فيها، الحكم الابتدائي في وأن المستأنف عليها ، عادت ومنذ تاريخ 2020 إلى استئناف نشاطها التجاري بكيفية عادية وطبيعية، وبالتالي فإن ارتكان الحكم الابتدائي إلى هذه العلة يعتبر فاسد التعليل لكونها واقعة ظرفية استثنائية تم تجاوزها بمقتضى الأمر الاستعجالي الصادر بتاريخ 2020 وأن العارض ومنذ ذلك الحين لم يعتمد على قطع الكهرباء امتثالا للأمر القضائي، وبقيت المستأنف عليها تشغل المحل التجاري موضوع النزاع دون أداء واجبات الكراء. وحيث إنه من آثار الكراء، فإن المكري يتحمل بالتزام الضمان طبقا للفصل 635 من ل.ع، فإن العارض هيا جميع الظروف الملائمة لاستغلال المستأنف عليها العين المكراة وهو الأمر الذي خالفته هذه الأخيرة وقامت بإتلاف المحل، وإلحاق الخسائر به. وأن ما جاء به الحكم الابتدائي في حيثياته كون العارض حرم المستأنف عليها من العديد من المزايا التي من حقه أن يعول عليها، عديم الأساس القانوني ذلك أن وكما تقدم سلفا واقعة قطع الكهرباء كانت ظرفية واستثنائية، م يستوجب القول بأن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما به ويتعين إلغاؤه، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا القول بأن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما وفق ملتصقات العارض في مقاله الافتتاحي وتحميل المستأنف عليها الصائر

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل من الحكم الابتدائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 15/07/2024 عرض فيها ان الثابت من المادة 5 من العقد الموقع بين الطرفين ينص صراحة : ج : يلتزم المؤجر أن يزود بالماء والكهرباء الضروريين لاستغلال الملك التنصيص بالعقد على

استعمال المحل المكترى لتجارة الأدوات الكهربائية المنزلية تبعا للنشاط التجاري للعارضة كما هو مسجل بسجلها التجاري الا انه وبتاريخ شهر مارس من سنة 2020 عمد المكري الى قطع تزويد المحل المكترى للعارضة بمادة الكهرباء وبالتالي حرمانها من الانتفاع من حيازته المادية للعقار والحد من استغلاله واستعماله خاصة ان النشاط التجاري للعارضة يعتمد كليا على مادة الكهرباء كما هو ثابت من عقد الكراء وعمدت العارضة لاثبات واقعة حرمانها من استعمالها واستغلالها للعين المكراة لها بمعاينة انجزها المفوض القضائي محمد (غ.) الذي حرر محضرا بالواقعة مؤرخ في 2020/03/27 مما اضطرت معه العارضة الى اللجوء للقضاء الاستعجالي واستصدارها للحكم عدد 3051 بتاريخ 2020/04/01 بالملف رقم 2020/1101/1334 قضى بالامر بارجاع التيار الكهربائي للمحل التجاري وبعد مباشرة تنفيذ الحكم من طرف عون التنفيذ امتثل المدعي بارجاع مادة الكهرباء للمحل المكري ليتأكد للمحكمة حرمان العارضة من استعمالها واستغلالها للمحل بداية مارس وابريل 2020 وباليوم الموالي لتنفيذه للحكم بارجاع مادة الكهرباء للمحل المكري عاود المدعي منذ الاسبوع الاول من شهر ماي 2020 الى قطع مادة الكهرباء عن المحل المكري للعارضة لتستمر معاناة العارضة من حرمانها من استغلال واستعمال العين المكراة لها وشل نشاطها التجاري بمعاودة قطع التيار الكهربائي مما اضطرت معه العارضة للجوء لخدمات المفوض القضائي لمعاينة انقطاع التيار الكهربائي عن المحل المكري للعارضة وحرر محضرا بالواقعة مؤرخ في 2020/05/21 وتقديمها دعوى ثانية فتح لها ملف عدد 2020/1101/1376 صدر بشأنها حكما بتاريخ 2020/06/08 تحت عدد 3179 وبعد مباشرة إجراءات التنفيذ يعمد المدعي الى تنفيذ الحكم لتفادي اثاره القانونية عند الامتناع الا انه باليوم الموالي يعاود لقطع تزويد المحل المكري للعارضة بالكهرباء وحرمانها من الاستعمال والاستغلال مما اضطرت معه العارضة للجوء لخدمات المفوض القضائي السيد عادل (ا.) الذي عاين واقعة قطع المالك لمادة الكهرباء عن المحل موضوع الكراء كما عاين استحالة الدخول للمحل المكري لكون الابواب تفتح بجهاز كهربائي وحرر معاينة مؤرخة في 2020/08/06 مما اضطرت معه العارضة للمرة الثالثة للجوء للقضاء الاستعجالي لاستصدار حكم بالاسترجاع مادة الكهرباء على غرار الحكم الأول رقم 3051 الصادر بتاريخ 2020/04/01 عن نفس المحكمة ، والحكم الثاني رقم 3079 الصادر بتاريخ 2020/06/08 عن نفس المحكمة فتح له ملف 2020/1101/220 صدر بمقتضاه امر بتاريخ 2020/09/01 تحت عدد 4190 قضى بعدم الاختصاص ليستمر حرمان العارضة من استعمال واستغلال للعين المكراة ومنعها من طرف المالك الدخول للمحل المكري وشل نشاطها التجاري وما يترتب عنه من مضاعفات اتجاه مستخدميها والمتعاملين معها ورغم امتناع المكري من تنفيذ التزاماته المحددة بالعقد منذ تاريخ مارس 2020 بحرمان العارضة من الاستعمال والاستغلال الفعلي للمحل المكري لها بسبب قطعه لمادة الكهرباء وهو التزام الملزم به حسب العقد ورغم صدور احكام قضائية ضده تامر بارجاع مادة الكهرباء للمحل التجاري طرھا للمحل المكري للعارضة فان العارضة استمرت في تنفيذ واحترام التزاماتها لفائدة المالك وذلك باداء ما بذمتها من واجبات الكراء حتى تاريخ 2021/05/10 رففته اوامر بتحويل لواجبات الكراء عن شهر 2020/12/10 حتى 2021/01/05 واداء ما بذمتها لواجبات استهلاك مادة الكهرباء وذلك بواسطة تحويلات بنكية. رففته تحويلات مقابل اداء واجب استهلاك الكهرباء وان المالك عند استماع اليه بجلسة البحث اقر صراحة بانه هو من قام بقطع مادة الكهرباء عن المحل المكري للعارضة ودون حصوله على أي سند قانوني لذلك وان الوثائق المضمنة بالملف والمذكورة اعلاه من معاينات لمفوضين قضائيين واوامر قضائية هي وثائق رسمية لها حجيتها والتي تثبت قطع مادة الكهرباء منذ شهر مارس 2020 واستمرارها الى تاريخ افراغ العارضة من المحل المكري لها. كما يتأكد من الاقرار القضائي للمدعي والوثائق المذكورة اعلاه ان المدعي عامل العارضة بسوء نية ظاهرة وثابتة خلافا للمادة 231 من ق.ل.ع. وبالتالي فالمكري المدعي لا يجوز له ان يباشر هذه الدعوى الناتجة عن التزاماته المحددة بالعقد والتي لم يلتزم بها ، المادة 234 من ق.ل.ع. وانه اخل شروط عقد الكراء المبرم مع العار لها واستعماله نتيجة قطع مادة الكهرباء التي تفتح ابواب المحل، وبذلك قد اخل باحد التزاماته الاساسية وهي التزامه بالضمان المستحق للعارضة كمكترية بالانتفاع بالشيء المكترى وحيازته بلا معارض وذلك طبقا للمادة 643 من ق.ل.ع. بل ان المادة 644 من ق.ل.ع. الزمت المكري عند التزامه بالضمان بالامتناع عن كل ما يؤدي الى تعكير صفو حيازة المكتري الى حرمانه من المزايا التي كان من حقه ان يعول عليها بحسب ما اعد له الشيء المكتر الحالة التي كان عليها العقد والمكري المدعي بقطع الكهرباء عن المحل المكري للعارضة يكون قد اخل بالتزامه بالضمان وحرم العارضة من حيازة المحل المكري لها منذ بداية مارس 2020 ونتيجة لسوء نية المكري المدعي في الاستمرار الممنهج من حرمان العارضة من حيازة واستغلال والانتفاع بالعين المكراة لها فانها طبقت المادة 235 من ق.ل.ع. التي تنظم العقود الملزمة للطرفين لكل متعاقد أن يمتنع عن اداء التزامه الى حين ان يؤدي المتعاقد الآخر المقابل فان العارضة توقفت مضطرة عن اداء واجبات الكراء منذ شهر ماي 2021 أي بعد مرور سنة من توقف

المكرى عن تنفيذ التزاماته التعاقدية وعدم احترامه للاحكام القضائية الصادرة ضده بارجاع وبالتالي فان توقف العارضة عن تنفيذ التزامها المقابل بسببه مقبول ومشروع تماشيا مع مقتضيات المادة 254 من ق.ل.ع وان المادة 651 من ق.ل.ع. تنص صراحة على انه لا يلتزم المكرى بدفع الكراء الا بقدر انتفاعه بالعين المكتراة وأن محضر مثبت لاستمرار قطع الكهرباء مؤرخ في 2021/12/27 وأن المحكمة الابتدائية تاكد لها عدم التزام المكرى بالضمان طبقا للمادة 635 من ق.ل.ع. و 644 من ق.ل.ع. وان شروط الضمان لم تتوفر لفائدة العارضة كما تأكد لها باقرار المستأنف بقطعة لتزويد العارضة بمادة الكهرباء فانه منعها وحرمها من استغلال المحل المكرى وأصدرت حكمها رقم 416 المصادف للصواب ، ملتزمة أساسا عدم قبول الاستئناف شكلا واحتياطيا موضوعا رد الاستئناف والحكم بتأييد الحكم الابتدائي مع ابقاء الصائر على رافعه.

وبناء على المذكرة التعقيبية مرفقة المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 09/09/2024 عرض فيها أن المستأنف عليها دفعت بكون مقال العارض غير مقبول شكلا بداعي عدم استئناف الحكم التمهيدي والقطعي في آن واحد؛ وحيث ان هذا الدفع عديم الأساس القانوني ويتعين عدم الالتفات اليه لكون العارض قام باستئناف برتمه استنادا للفصل 140 من ق.م.م وبالتالي فإن الحكم القطعي المراد استئنافه لا يتجزأ والعبرة في استئناف منطوقه بالكامل مما يتعين معه التصريح برد دفعات المستأنف عليها غير الوجيية والقول بقبول المقال الاستئنافي شكلا كما يعيب العارض على الابتدائي تمسكه بواقعة قطع الكهرباء والتي تعود أطوارها وأحداثها الى سنة 2020 وبالتالي فإن هذه الواقعة هي ظرفية واستثنائية حسمت بمقتضى أمر استعجالي. وأن العارض يعيب على الحكم المتخذ بسبب هذه الخطيئة القانونية المعتلة وغير الوجيية، ذلك أن العارض وبعد هذه الواقعة، تقدم بإنذار غير قضائي من أجل مطالبة المستأنف عليها بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها تحت طائلة الافراغ. وعليه، فإن المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 2022/02/23 أصدرت حكما تحت عدد 1707 في الملف عدد 2021/8219/10081 قضى بالأداء والإفراغ؛ وأن هذا الحكم تم تأييده من طرف محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء في الملف عدد 2022/8206/2196، ليتضح بالملحوس أن المستأنف عليها عبثا تحاول التمسك بمعطى واهي وغير مرتكز على أساس قانوني واقعة قطع الكهرباء لتخفي حقيقة تعسفها وامتناعها عن أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها. ومعلوم أن العارض وضمانا لحقوقه لجأ الى كافة المساطر القانونية التي تخول له الحق في استخلاص دينه العالق بذمة المستأنف عليها، وتقدم لأجل ذلك بالحجز على الأصل التجاري المملوك للمستأنف عليها والمنقولات وحيث لئن كان الأمر كذلك، فإن هذه الأخيرة قامت بتبديد المحجوزات الأمر الذي دفع العارضة بالتقدم بشكاية بتبديد محجوز. وحيث يتضح مما سلف أن الحكم المتخذ معيب من الناحية القانونية والواقعية، إذ أنه من غير المستساغ البث في واقعة تم الحسم فيها، وأن ما يفيد حيازة المستأنف عليها المحل التجاري موضوع النزاع بشكل يوافق ويطابق بنود العقد المبرم بينهما هو عدم شكايتها من انقطاع مادة الكهرباء أو تسجيل أي خرق لهذه البنود لاحقا، أي بعد تلك الواقعة الطرفية وتبعاً لذلك وانطلاقاً من الموجبات أعلاه، فإن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به، لتمسكه بحيثية غريبة وغير وجيية تم الحسم فيها بمقتضى أمر قضائي استعجالي ، ملتتمسا رد دفعات المستأنف عليها الواهية والحكم بقبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا الحكم وفق مقال العارض الاستئنافي.

أرفقت ب : نسخة من شكاية من أجل تبديد المحجوز ومحضر إفراغ ومحضر حجز تنفيذي على منقولات.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 07/10/2024 تخلف عنها ذ/استيتو رغم سابق امهاله للتعقيب؛فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 21/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث نعى الطاعن على الحكم المستأنف فساد التعليل وبسط أوجه استئنافه وفق ما هو مبين أعلاه.

وحيث أكد المستأنف ان الحكم للمطعون فيه تمسك بواقعة قطع الكهرباء التي تعود وقائعها الى سنة 2020؛وأوضح ان المستأنفة لجأت الى استصدار امر بارجاع مادة الكهرباء خلال هاته السنة بعد ان كانت تتعسف في عدم اداء حصتها من الكهرباء اولاً؛وفي عدم أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها من جهة ثانية.

وحيث صح مانعاه الطاعن ذلك الحكم المطعون فيه قضى برفض طلب المستأنف معطلا قضاءه بواقعة قطع التيار الكهربائي من طرف المستأنف الثابتة بمقتضى محاضر المعاينة واحكام استعجالية صادرة بينهما بهذا الخصوص ومن تم حرمانه من استغلال العين المكراة متخلفا بذلك الطاعن عن تنفيذ الالتزام المترتبة على عاتقه كمكري بموجب الفصل 635 ق ل ع الذي ينص على أن المكري يتحمل بالتزام الضمان؛ الا انه وبخلاف ما ذهب اليه الحكم الابتدائي فان المحكمة وبرجوعها لوثائق ومستندات الملف خاصة محاضر المعاينة والاحكام الاستعجالية المستدل بها لاثبات واقعة قطع مادة الكهرباء عن المحل المكترى تبين لها أنها تعود جميعها لسنة 2020 اي لتاريخ سابق لتاريخ المدة المطالب عنها بواجبات الكراء في نازلة الحال الممتدة من فاتح ابريل 2022 الى متم يناير 2023؛مما لايعتد بها كسند قانوني للقول بانها منعت من الانتفاع بالعين المكراة طيلة المدة المطلوبة؛خاصة وانه سبق للمحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء عدد 1707 في الملف عدد 2021/8219/10081 بتاريخ 2022/02/23 ان قضت على المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء عن فترة لاحقة للمدة المطالب بها حسب الثابت من الحكم الصادر عن المحكمة والذي قضى لفائدة الطاعن بواجبات الكراء عن المدة من 01/05/2021 الى 01/09/2021 وبالإفراغ من العين المكراة والذي اقر ايضا ضمن حيثياته ان المستأنف عليه ادت واجبات الكراء عن الفترة اللاحقة لتاريخ قطع الكهرباء الى غاية ماي 2021؛وهو الحكم الذي حاز قوة الشيء المقضي به بعد ان أيدته محكمة الاستئناف بموجب القرار رقم 3738 الصادر بتاريخ 28/07/2022 في الملف رقم 2196/8206/2022؛مما يبقى معه حجة على واقعة انتفاع المستأنف عليه بالمحل وتدحض ادعاءات المستأنف عليه.

وحيث استنادا لما ذكر وامام خلو الملف مما يفيد اداء المستأنف عليها واجبات الكراء طيلة المدة المطلوبة فان ماتمسك به الطاعن يبقى مؤسس قانونا ويتعين معه اعتبار الاستئناف والغاء الحكم المطعون فيه والحكم من جديد بالاستجابة للطلب.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره والغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنف مبلغ (285000) درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح ابريل 2022 الى يناير 2023؛وتحميلها الصائر.