

**Défaut de paiement des loyers :
l'inexécution par le bailleur de
son obligation d'entretien ne
justifie pas la suspension du
paiement lorsque le preneur n'a
pas lui-même effectué les
réparations autorisées en justice
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59143	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5848
Date de décision 20241126	N° de dossier 2024/8219/4870	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation, Réparations locatives, Obligations du preneur, Obligations du bailleur, Non-paiement des loyers, Expulsion, Expertise judiciaire, Exception d'inexécution, Compensation de créances, Bail commercial, Autorisation judiciaire d'effectuer des travaux	
Base légale		Source 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 les conditions de l'exception d'inexécution opposée par le preneur. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion de ce dernier et sa condamnation au paiement d'un arriéré locatif.

Le preneur appelant soulevait principalement son droit de retenir les loyers en vertu d'un jugement antérieur l'autorisant à effectuer des réparations nécessaires aux frais du bailleur, ainsi que des vices de procédure. La cour écarte ce moyen en retenant que le preneur ne justifie pas avoir réalisé les travaux de réparation dont il se prévaut.

Elle fonde sa décision sur un rapport d'expertise judiciaire qui établit que les désordres persistaient et qu'aucune dépense n'avait été engagée, privant ainsi le preneur du droit de compenser le coût desdits travaux avec les loyers dus. La cour relève également que les griefs de procédure n'étaient pas fondés, le dossier ayant bien été communiqué au ministère public et le premier juge ayant statué dans les limites des demandes ajustées par l'effet de la prescription et d'une demande additionnelle.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [شركة م.ا.ب.] بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 27/09/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 8985 بتاريخ 23/07/2024 في الملف عدد 1492/8219/2024 والقاضي في منطوقه:

في طلب الضم برفض طلب الضم.

في الشكل: بقبول الطلب

في الموضوع: بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعين واجبات كراء المحل التجاري الكائن الرقم 11 زنقة سواك النبي عين السبع الدار البيضاء مبلغ 471.900,00 عن المدة من 07/09/2017 إلى متم مارس 2024 بسومة كرائية قدرها 6.050,00 درهم، وبالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 06/07/2022 وبإفراغها من المحل أعلاه هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية المحكوم بها، وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف؛

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة وأجلا وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة [أحمد (أ.)] تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه بتاريخ 01/03/2024 يعرضون فيه أن [شركة م.ا.ب.] تكتري منهم المحل الكائن الرقم 11 زنقة سواك النبي عين السبع الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 6050,00 درهم شهريا وحيث أن المدعين بعثوا للمدعى عليها بإنذار بالأداء والإفراغ يطالبون فيه بأداء واجبات الكراء منذ فاتح يوليوز 2016 الى متم يوليوز 2022 وجب فيها 6050,00 درهم × 73 شهرا = 441650,00 درهم، وحيث أن المدعى عليها توصلت بالإنذار بتاريخ 2022/09/06 ، وأنها لم تبادر إلى أداء الواجبات الكرائية المتخلدة 5002بذمتها وأنه وبعد مرور الأجل المنصوص عليه في الإنذار المذكور الإبراء نمتها تكون المدعى عليها مخلة بالتزاماتها التعاقدية، تكون في حالة مطل مما يتعين معه إعمال مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري والصناعي أو الحرفي لأجله يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ وبإفراغ المدعى عليها [شركة م.ا.ب.] هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن الرقم 11 زنقة سواك النبي عين السبع الدار البيضاء، تحت غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع الحكم كذلك على المدعى عليها بأدائها للعارضين مبلغ 484.000,00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يوليوز 2016 الى متم فبراير 2023 على أساس سومة كرائية شهرية قدرها 6050,00

درهم زائد تعويض عن التماطل محدد في مبلغ 30.000,00 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل ، وتحميل المدعى عليها صائر الدعوى وارفقوا طلبهم بإنذار وبمحضر تبليغ ونسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها التي عرضت من خلالها أن المدعين ارتأوا تقديم دعواهم الحالية إلى المحكمة التجارية بالدار في حين أن البت في النزاع الحالي ينعقد الغرفة التجارية بالمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء صاحبة الاختصاص وليس المحكمة التجارية بالدار البيضاء باعتبار أن هذه الأخيرة قد حدد المشرع اختصاصها على سبيل الحصر من خلال المادة 5 من قانون المحدد للمحاكم التجارية و الذي ليس من بينه البت في النزاعات المرفوعة ضد أشخاص القانون العام والتمست الحكم بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء وأن الاختصاص ينعقد للمحكمة المدنية بالدار البيضاء.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعين التي عرضت من خلالها وحيث أن هذا الدفع لا يستقيم مع المنطق القانوني، والغاية منه تعطيل البت في الملف في الأجل المعقولة وحيث أنه بالرجوع إلى مذكرة المدعى عليها فإنها تفتقد إلى السند القانوني الذي يدعم دفعها للقول بعدم الاختصاص كما أن الاجتهادات القضائية الواردة بها تتعلق بنوازل تختلف كل الاختلاف على نازلة الحالوحيث أنه على عكس ما جاء في المذكرة الجوابية للمدعى عليها، فإن مناط الاختصاص النوعي انما يتحدد بالغاية التي يرمي إليها مقال الادعاء وهي في نازلة الحال مطالبة المعارضين بالفراغ المدعى عليها من المحل موضوع النزاع فيأطار مقتضيات القانون 49.16 وحيث إن المادة 35 من القانون المذكور نصت على اختصاص المحاكم التجارية نوعيا للبت في النزاعات المتعلقة بتطبيقهوحيث أنه جاء في قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 390 الصادر بتاريخ 2019/01/31 في الملف رقم 2019/8227/368 ان موضوع الدراع يتعلق بإفراغ محل تجاري في اطار مقتضيات القانون رقم 46.16 المنظم لكراء المحلات التجارية والحرفية والصناعية وحيث ان المادة 35 من القانون المذكور صريحة في استاذ الاختصاص للمحاكم التجارية للبت في النزاعات المتعلقة بتطبيق القانون المذكور، وهو ما يجعل الدفع بعدم الاختصاص النوعي في غير محله ، وينبغي رده و تاييد الحكم المستأنفوارجاع الملف الى المحكمة التجارية مصدره الحكم المطعون فيه للاختصاصبدون صائر مما يتعين معه رد الدفع بعدم الاختصاص ، والقول باختصاص المحكمة التجاريةبالدار البيضاء نوعيا بالبت في نازلة الحاللهذهالأسبابيلتمسورد الدفع بعدم الاختصاص والقول باختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا بالبت في نازلة الحال.

وبناء على إحالة الملف على النيابة العامة للدلاء بمستنتجاتها بخصوص الدفع بالاختصاص.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي والتصريح باختصاصها النوعي للبت في النزاع.

وبناء على طلب تعيين ملف بعد النقض.

وبناء على إدراج الملف في جلسات المحكمة.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعى عليهم مع طلب الضم التي عرضت من خلالها مبلغها من حيث الشكل حيث أن احترام الإجراءات الشكلية من النظام العام والتي تثيرها المحكمة تلقائيا وأن المعارض يسند النظر للمحكمة المراقبة مدى توفر المقال على الشروط الشكليةالمتطلبه قانونا تحت طائلة التصريح بعدم القبولعن طلب الضمحيث أن المعارضه سبق له وأن تقدمت بدعوى رامية إلى معاينة الأضرار اللاحقة بالمحل المكرب الكائن ب زنقة سواك النبي 11 عين السبع الدار البيضاء وكذا الإصلاحات الواجبة من الجدران و الأسقف والأرضية وقنوات الصرف الصحي و المياه موضوع الملف التجاري عدد2023/8205/4004وحيث أن المعارضه تلتمس تبعا لذلك وقبل البت في الدعوى الحالية الحكم بضم الملف الحالي إلى الملف التجاري عدد 2023/8205/4004 وذلك لوحدة الأطراف وتجنباً لصدور أحكام متباينة ما بين نفس الأطرافبالموضوعحيث أن المدعين يطالبين المعارضه بتنفيذ التزامها بخصوص الأداء بدون أن يدل بما يفيد التزاماتهم الأولية المقابلة وفقاً لما تقتضيه المادة 234 من قانون الالتزامات والعقودالتي تنص على ما يلي "لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام، إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزماً به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون والعرفوحيث أن المدعين وعلى خلاف التزامهم بوجود الصيانة تامة للمحل المكرب وبدون أي خراب فيه فإنهم لم يقوا بالتزامهم رغم

الاتصالات المتعددة به والإنذارات الموجهة لهموحيث أن عدم إصلاح الأضرار اللاحقة به نتيجة تسربات مائية من قنوات الصرف الصحي وكذا ضعف نظام التزفيت بالعقار مما أدى إلى شقوق وصدأ و الرطوبة بالمحل والتي تعرقل استفادة العارضة من المحل التجاري المكري بالشكل المتطلب قانونا و أدى إلى تخفيض رقم معاملاتها السنوية خلافا لما هو واجب على المكري منالتزامات، وحيث أن شركة التامين انجزت تقارير خبرات عن الأضرار الحاصلة بالمحل والتي اصبحته تهدد العارضة بوقف عقود التامين المبرمة معها والناجمة عن سوء وضعية المحل المكري والأضرار الجسيمة الواقعة به جراء تسربات المياه و قنوات الصرفالصحي والسقف والجدران وفقا لما هو مفصل بالتقارير. وحيث أن العارضة طالبت المدعين بانجاز الإصلاحات كما سبق وأن أشعرتهم و لكنهم لم يتخذوا أي إجراء الإصلاح الحاصلة للمحل بفعل تسرب مياه الأمطار وذلك عن طريق خبرة مؤهلة ووجهت لهم الفاتورة المسبقة المحددة لانجاز الأشغال غير الله رغم حضور ممثلتهم للمحل ومعاينتها للحالة الكارثية التي عليه فإنها طالبت ميلة للتشاور و لم تأت بأي فعل ايجابي الإصلاحوحيث أن العارضة استعملت جميع الوسائل الحبية قصد القيام بالإصلاحات أو الحصول على مبلغ الإصلاحات المحدد من طرف الشركة التي أحضرتها لانجاز معاينات قيمة الأشغال والإصلاحات الواجبة و التي حددتها في مبلغ 2.324.220.00 درهم و لكن دونجدوى بما فيه ذلك الإنذارات المبلغة لهم بواسطة المفوض القضائيمما يتعين معه التصريح برد مزاعم المدعيين و الحكم برفض الطلب مع تحميلهم الصائر و بالبت وفق مطالب العارضة موضوع الملف التجاري عدد 2023/8205/4004لهذه الأسباب:تلتمسعن طلب الضمبناء على وجود دعوى رائجة بين نفس الأطراف ونفس الموضوع موضوع الملف التجاري عدد2023/8205/4004 مما يتعين معه الأمر يضم الملف الحالي إلى الملف التجاري عدد 2023/8205/4004 لتعلقهما بنفس الأطراف و الموضوع و شمولهما بحكم واحد، في الموضوع : الحكم برفض الطلب باعتباره سابقا لأوانه و غير ذي موضوع و الحكم بعد التصدي بالضم وفق مطالب العارضة الواردة بمقالها الافتتاحي موضوع الملف التجاري عدد2023/8205/4004 واحتياطيا بالحكم تمهيدا بإجراء بحث للوقوف على كافة العناصر الحقيقية للنزاع، وبتحميل المدعيين الصائر، وأرفقته بنسخة مقال افتتاحي. محضر معاينة. نسخة من استدعاء. رسالة الإدلاء بوثائق.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعين التي عرضوا من خلالها فيما يخص طلب الضمذلك أن المدعى عليها جاء من خلال طلب الضم الذي تقدمت به بكونها سبق لها وان تقدمت بدعوى رامية الى معاينة الأضرار اللاحقة بالمحل المكري موضوع الملف عدد 2023/8205/4004وتلتمس ضم الملف الحالي الى الملف 2023/8205/4004 وذلك لوحدة الأطراف وحيث أنه كما يتجلى للمحكمة ان المدعى عليها تقر من خلال مذكرتها بوحدة الأطراف فقط وحيث أن قانون المسطرة المدنية، وكذا موقف الاجتهاد القضائي على مختلف درجات التقاضي بما فيها محكمة النقض أجمعوا على أنه لقبول طلب الضم لا بد من توفر شروط الارتباط والمتمثلة في وحدة الأطراف ووحدة الموضوع ووحدة السببوحيث أنه إذا كان طلب الضم في الدعويين المقدمتين أمام المحكمة يتوفر على شرط وحدة الأطراف فإنه يفتقد شرطي وحدة الموضوع ووحدة السببمما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب لإنتفاء شروط الضم المنصوصعليها في قانون المسطرة المدنية.

وبخصوص المذكرة الجوابيةحيث جاء في المذكرة الجوابية للمدعى عليها يكون المدعين يطالبونها بتنفيذ التزاماتها دون أن يدلوا بما يفيد تنفيذ التزاماتهم المتمثلة في إصلاح الأضرار اللاحقة بالمحلوحيث أن موضوع النازلة المعروضة على مجلسكم الموقر هو المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ منذ فاتح ذلك ان المدعى عليها تماطلت في أداء الواجبات الكرائية يوليوز 2016 الى متم شهر يوليوز 2022، حيث ترتب في دمتها مبلغ 441.650,00 درهموحيث ان العارضين بعثوا لها بإنذار من اجل الأداء والإفراغ توصلت به المكترية بتاريخ 2022/09/06 ولم تقم بأداء الواجبات الكرائية داخل الأجل المحدد لها بالإنذار، وانها لم تؤدي هذه الواجبات الى يومنا هذا وحيث جاء في قرار محكمة النقض عدد 170 المؤرخ في 2012/02/16 في الملف التجاري عدد 2011/2/3/221 جاء فيه : "ولذلك فإن المحكمة عندما اعتمدت في تعليلها لإثبات تماطل الطاعنين علنكونهما لم يؤديا ما بذمتها من كراء مطالب به خلال الأجل المحدد لهمافي الإنذار الذي توصلوا به بتاريخ 2006/11/1 تكون قد بنت قرارها علنتعليل صحيح ولم تخالف المقتضيات المحتج بها ، مما يكون معهما استدل به في الوسيلة على غير أساس مما يبقى معه التماطل ثابت في حق المدعى عليهاأما فيما يخص موضوع الملف عدد 2023/8205/4004 المطلوب ضمه للملف الحالي ، فإنه يتعلق بإصلاح الأضرار بالمحل المكري لها وحيث يتضح ان المدعى عليها تتقاضى بسوء نية . ذلك ان العارضين تقدموا بمقالهم موضوع الدعوى الحالية بتاريخ 2023/03/01 وتم ادراجه بأول بأول جلسة بتاريخ 2023/03/29 حضرته

المدعى عليها وسجلت نيابتها وتم تأخير الملف لجلسة 2023/04/12 لجوابها وحيث أنه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى المطلوب ضمها الى الدعوى الحالية ، فإنه يتضح انه تم وضعها بصندوق المحكمة بتاريخ 2023/03/31 أي بعد تسجيل نيابتها في الملف الحالي عليه فكان بالأولى على المدعى عليها ان تتقدم بمقال مضاد في حينه لكونها كانت على علم بوجود هذه الدعوى وسجلت نيابتها فيها بتاريخ 2023/03/29 ، لا ان تتقدم بدعوى مستقلة بتاريخ 2023/03/31 ثم تطلب ضمها الى الدعوى الحالية رغم اختلاف الموضوع والسبب مما يتعين معه رد كل ما جاء في مذكرة المدعى عليها لعدم قانونيته . والحكم وفق طلب العارضين بالحكم فيما يخص الطلب الإضافي في الشكل حيث أن الطلب الإضافي يتوفر على جميع الشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله، في الموضوع: حيث انه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى والرامي إلى المصادقة على الانذار بالأداء والافراغ ، والذي التمس من خلاله العارضون الحكم على المدعى عليها بأدائها لهم الواجبات الكرائية المترتبة في نمتها عن المدة من فاتح يوليوز 2016 الى متم فبراير 2023 وحيث انه ترتب في ذمة المدعى عليها الواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة اي من فاتح مارس 2023 الى متم مارس 2024 وجب فيها 6050,00 درهم × 13 شهرا = 78650,00 درهم مما يتعين معه الحكم على المدعى عليها بأدائها كذلك للعارضين مبلغ 78650,00 درهم عن الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة من فاتح مارس 2023 الى متم مارس 2024 لهذه الأسباب يلمس ونفيما يخص الرد على المذكرة الجوابية مع طلب الضم والرّد على طلب الضم بناء على مقتضيات قانون المسطرة المدنية والاجتهاد القضائي نظرا لانتفاء شروط طلب الضم خاصة شرطي وحدة الموضوع والسبب في الدعويين مما يتعين معه التصريح بعدم قبول طلب الضم.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعى عليهم التي عرضوا من خلالها أنها تتمسك بطلب الضم وحول الرد على المذكرة التعقيبية بداية تؤكد العارضة ان الطرف المدعي فشل في اثبات الوفاء بالالتزامات الأولية المقابلة وفقا للمقتضيات المادة 234 من قانون الالتزامات والعقود والتي تنص يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام، إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرضاً يؤدي كل ما كان ملتزماً به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون والعرف، وحيث انه بعد استنفاد الاتصالات المتعددة والمحاولات الحبية ، لجأت العارضة الى توجيه عدة إنذارات لدفع الطرف المدعي لتنفيذ التزاماته بخصوص وجوب الصيانة التامة للمحل المكروهي كلها التزامات ملقاة على عاتقهم، حيث ان الاضرار الفادحة التي لحقت بالمحل التجاري المكروهي ثابتة من خلال الحكم السابق الصادر ما بين الطرفين و التي تم إصلاحها تنفيذاً له من خلال الثابت من خلال الحكم السابق الصادر ما بين الطرفين من خلال المحاضر المدلى بها في الملف ومن ذلك محضر المعاينة بتاريخ 2023/12/27، وان عدم اصلاح تلك الاضرار اللاحقة بالمحل نتيجة تسربات مائية من قنوات الصرف الصحي ومن ضعف نظام التزفيت بالعقار مما أدى الى شقوق وتصدعات وصدأ نتيجة الرطوبة بالمحل ، كلها اضرار جعلت استفادة العارضة من المحل بالشكل المطلوب صعبة ومكلفة حيث أن إحجام الطرف المدعي عن الجواب على دفعات العارضة بمذكرتها الجوابية في شأن الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري المكروهي تعتبر اقراراً صريحاً بتخلفهم عن الوفاء بالتزاماتهم المتمثلة في القيام بالإصلاحات الضرورية للمحل التجاري موضوع النزاع حيث ان العارضة طالبت الطرف المدعي بإنجاز الإصلاحات الضرورية للمحل التجاري بواسطة خبرة مؤهلة ووجهت لهم الفاتورة المسبقة المحددة لإنجاز الأشغال الا انه، ورغم حضور ممثلهم للمحل ومعاينة الاضرار الكارثية بالمحل ، اكتفى بطلب مهلة للتشاور دون أي فعل إيجابي الى حدود اللحظة، وحيث أن العارضة تكبدت خسائر مادية فادحة يفعل تعثر انشطتها ، جراء عدم استفادتها من المحل التجاري بالشكل المطلوب مما أدى إلى تخفيض حجم معاملاتها السنوية ، رافق كل ذلك تحملها تكاليف مالية ارهقت ميزانيتها السنوية، إضافة إلى وفاتها بالتزاماتها الضريبية السنوية حيث أن العارضة استعانت بشركة احضرتها لإنجاز معاينات وتحديد قيمة الأشغال والإصلاحات الواجبة والتي حددتها في مبلغ 2.324.220.00 درهم ووجهت العارض على اثر ذلك انذار عن طرق المفوض القضائي توصل به الطرف المدعي و بقي دون جدوى وحت أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء سبق لها وأن أذنت للعارضة بمقتضى حكم نهائي صادر عنها بتاريخ 2016/12/15 في الملف التجاري عدد 2016/8205/9421 في الملف عدد بالقيام بالإصلاحات الواجبة مع خصمها من واجبات الكراء في حالة امتناع المالكين للعقار القيام بها وأنه بثبوت امتناع المالكين للعقار عن القيام بالإصلاحات الواجبة التي كانوا يعلّمون بداية ضخامة تكاليفها بالنظر لكون المحل كان يستوجب إعادة ترميم السقف بالكامل والجدران بالنظر لقدم البناء والتعفنات التي كانت به جراء تعطيل قنوات الصرف الصحي وحيث انه و تقيدا بمقتضيات قانون المالية التي توجب على المكثري و خاصة الشركات التي لا تجز من المنبع الوجيبة الضريبية المستحقة على كراء المحلات التجارية فإنها ملزمة بخصمها كذلك من واجبات الكراء و التي وجب فيها مبلغ يصل إلى 33.000 درهم وحيث انه بإجراء محاسبة بسيطة فإن

مبالغ الإصلاحات للمحل المأدوم بها بمقتضى الحكم القضائي النهائي ما بين الطرفين و الحجز من المنبع الواجبة قانونا تفوق بكثير مبلغ الواجبات الكرائية المطالب بها وحيث أن قيمة الأضرار اللاحقة بالعارضة جراء الحرمان من الاستغلال للمحل المكري بمبلغ مالي كبير ثابتة خاصة و أمام ثبوت امتناع المدعيين عن الاصطلاح و التقيد بالحكم الصادر ما بين الطرفين وحيث أن العارضة تدلي كذلك بلائحة للوجبات الضريبية التي تم اقتطاعها من المنبع تنفيذاً لما تقتضيه مقتضيات قانون المالية الواجبة التطبيق تحت طائلة تطبيق الجزاءات الواجبة وحيث يتضح بناء عليه على أن مزاعم المالكين للعقار غير مرتكزة على أساس و الغاية منها فقط الإثراء على حساب العارضة دون التقيد بالقوانين الواجبة و لا الأحكام الصادرة ما بين الطرفين وحيث أن من يتعامل بسوء نية يتعين معاملته بنقيض قصد وحيث أنه وفي هذا الاتجاه صدر قرار عن محكمة النقض بتاريخ 2018/02/27 في الملف عدد 433/2/1/2017 تحت عدد 128 و الذي قضت في قاعدته " لا يشترطي شرط لسلوك مسطرة الاقتطاع من المنبع و ان المحكمة لما ألغت الحكم الابتدائي القاضي بالاقتطاع من المصدر باعتبار أن هذا الإجراء لا يكون إلا عند تقاص الملام بالماء تكون قد أساعت تطبيق المادة المذكورة وعللت قرارها تعليلاً فاسداً " و حيث يتعين بناء عليه برد مزاعم الطرف المدعي و الحكم برفض مطالبهم مع البت وفق مطالب العارضة الواردة في الملف التجاري عدد 2023/8205/4004 المطلوب ضمها للملف الحالي.

ثالثاً: حول الطلب الإضافي حيث ان الطرف المدعي تقدم بطلب رام الى أداء مبلغ إضافية دون أن يدلي بما يفيد الوفاء بالالتزامات المتعلقة بإصلاح المحل التجاري المكري رغم المحاولات الحبية والاندازات و رغم حضور ممثلهم ومعاينته بشكل واضح الاضرار اللاحقة بالمحل دون أي رد إيجابي وحيث انه وخلافاً لمزاعم الطرف المدعي فان الأضرار المطلوب إصلاحها بمقتضى الحكم بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 2016/12/15 في الملف عدد 2016/8205/9421 هي جد بليغة وتتطلب مصاريف مالية مهمة من اجل القيام بها و إرجاع المحل صالحاً لاستعمال كمحل تجاري مع مراعاة ظروف السلامة، وأرفقته بمحضر معاينة وفواتير ونسخ لقرارات ضريبية، ونسخة حكم قضائي.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعي عليها التي أكد فيها مذكراته السابقة.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف؛

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى بأن الحكم المستأنف خرق مجموعة من الإجراءات المسطرية المرتبطة بالنظام العام وكذا خرق الدفاع وتبنى تعليلاً ناقصاً يوازى انعدامه من خلال سوء تكييفه لوقائع الدعوى و بسط المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق بعدم تطرقه لحجية حكم قضائي نهائي صادر ما بين الطرفين تبعاً لما سيتم بيانه من خلال ما يلي عن خرق مقتضيات الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية فإن الطرف المستأنف عليهم هم بمجموعة ورثة و أن الحكم المستأنف لم يتم الإشارة فيه إلى إحالته على النيابة العامة للإدلاء بمستنتاجاتها لوجود ورثة في الدعوى سواء قبل الحكم بالاختصاص النوعي أو من بعد صدوره وأن العمل القضائي لمحكمة النقض مستقر على التصريح بان مخالفة الحكم الابتدائي للإجراءات المسطرية المتعلقة بإحالة الملف على النيابة العامة يوجب إرجاع الملف للمحكمة مصدرة الحكم الابتدائي و ليس تصويب القرار بإحالة الملف على النيابة العامة أمام محكمة الاستئناف وانه جاء في قرار الغرفة التجارية رقم 2/690 بتاريخ 2014/11/20 في الملف التجاري عدد 2012/2/3/1232 " حيث إن محكمة الاستئناف و إن أثبت في تعليلاً بأن الملف لم تتم إحالته على النيابة العامة خلال المرحلة الابتدائية عملاً بالفقرة الثالثة الفصل 9 م م التي تستلزم تبليغ القضايا المتعلقة بفاقد الأهلية إلى النيابة العامة كما هو الحال في النازلة لوجود المكتري [شركة م.] في حالة تصفية قضائية و رتبت الفقرة الأخيرة للفصل التاسع أعلاه بطلان الحكم في حالة الاخلال بالإجراء المشار إليه وبالرغم من تضمينها لقرارها الاجتهاد الصادر عن المجلس الاعلى سابقاً محكمة النقض حالياً القائل بأنه يتعرض للنقض القرار الاستئنافي الذي اعتبر أن هذا العيب يمكن تداركه في المرحلة الاستئنافية " و بالرغم من ذلك كله أبطلت الحكمين الابتدائيين المستأنفين و تصدت للحكم فيهما باعتبار أن القضية جاهزة للبت فيها طبقاً للفصل 146 م م مع أن القضية ليست كذلك إذ أن الملف لم يكن جاهزاً بمفهوم الفصل المذكور لعدم تمكين النيابة العامة بصفتها طرف منظم من الإدلاء بمستنتاجاتها مما يقتضي مما يقضي إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية

لاستكمال جميع الإجراءات المتطلبية قانونا و محكمة الاستئناف باعتبارها القضية جاهزة لكونها تداركت ما حكمة التجارية بإحالتها للملف على النيابة العامة خلال المرحلة الاستئنافية تكون قدخرقت الفصل المحتج به 146 ق م م و عرضت قرارها للنقض " ، وعن خرق مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية فإن الحكم المستأنف وخلافا لما تقتضيه قواعد التقاضي خرق مقتضيات المادة 3 من قانون المسطرة المدنية وذلك من خلال تصريح بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ والحال أن الحكم المستأنف لم يستجيب كليتا لمطالب المستأنف عليهم الواردة بالإنذار المدلى به من قبلهم وحيث ان الحكم المستأنف وبدون مناقشته لشكليات الإنذار الموجه فقد اعتمده في التصريح بالمصادقة عليه على الرغم من كون المدة الواردة به فهي ليست تلك الواردة بالحكم المستأنف لا من حيث المبلغ ولا من حيث عدد الأشهر الواردة بالحكم والإنذار وحيث أن مخالفة الحكم المستأنف المقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية تجعل منه ناقصا في التعليل نقصانا يوازي انعدامه وذلك مما يوجب التصريح بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب ، وعن عدم مناقشة الحكم المستأنف للحكم التجاري النهائي الصادر في الملف التجاري عدد 2016/8205/9421 بتاريخ 2016/12/15 والذي قضى بالإذن للعارضة بالقيام بالإصلاحات الواجبة لاستغلال المحل مع خصمها من واجبات الكراء في حالة امتناع الملكين عن القيام بها وأن العارضة أدلت بما يثبت امتناع المالكين المستأنف عليهم عن القيام بالإصلاحات الواجبة لتمكين العارضة من استغلال المحل وان العارضة أدلت كذلك تدعيما لمطالبها من خلال مقالها المضاد بما يثبت وجوب تحديد قيمة عنوان للحقيقة و لها حجيتها بالإصلاحات والأشغال في مبلغ 2.324.220.00 درهم وأن الأحكام القضائية الصادرة ما بين الطرفين القانونية في الإثبات و العارضة أدلت بالحكم النهائي الصادر ما بين الطرفين و الذي يمنحها الإذن بقبض الواجبات الكرائية و عدم تسليمها للمالكين الذين امتنعوا عن القيام بالإصلاحات المحكوم بهاغير أن الحكم الابتدائي لم يشر إلى هذه الواقعة الثابتة و لم يجب عنها ضمن حيثياته مما يكون معه قد حرم العارضة من درجة من درجات التقاضي بإغفاله البث في قاطعة ما بين الطرفين وانه بعدم بيان الحكم المستأنف لموقفه وتقييمه لحجة المعروضة أمامه يكون قد حرم محكمة الاستئناف و من بعدها محكمة النقض من الحق في بسط رقابة حول سلامة تطبيق القانون و حرم العارضة من درجة من درجات التقاضي المخولة لها دستوريا انه بثبوت امتناع المالكين للعقار عن القيام بالإصلاحات الواجبة التي كانوا يعلمون بداية ضخامة تكاليفها بالنظر لكون المحل كان يستوجب إعادة ترميم السقف بالكامل و الجدران بالنظر لقدم البناء و التعفنات كانت به جراء تعطيل قنوات الصرفالصحيو انه و تقيدا بمقتضيات قانون المالية التي توجب على المكتري و خاصة الشركات الحجز من المنبع الوجيبية الضريبية المستحقة على كراء المحلات التجارية فان العارضة ملزمة بخصمها كذلك من واجبات الكراء و التي وجب فيها مبلغ يصل إلى 33.000 درهم وانه بإجراء محاسبة بسيطة فان مبالغ الإصلاحات للمحل المأدوم بها بمقتضى الحكم القضائي النهائي ما بين الطرفين و الحجز من المنبع الواجبة قانونا تفوق بكثير مبلغ الواجبات الكرائية المطالب بها . وحيث أن قيمة الأضرار اللاحقة بالعارضة جراء الحرمان من الاستغلال للمحل المكروى بمبلغ مالي كبير ثابتة خاصة و أمام ثبوت امتناع المستأنف عليهم عن الاصلاح و التقيد بالحكم الصادر ما بين الطرفين وأن الحكم المستأنف وخلافا لما تقتضيه الإجراءات المسطرية الواجبة لصدور الأحكام من حيث التعليل فانه لم يناقش حجية الحكم السابق والنهائي الصادر ما بين الطرفين واتي بتأويلمعاكس لما هو ثابت من خلال حجية الحكم القضائي الصادر ما بين الطرفين وأن العمل القضائي مستقر على التصريح بنقض و إلغاء الأحكام معللة تعليلا قانونيا وواقعا سليما و لم يجب على كافة الدفوع المثارة أمام ما استقرت عليه كافة قرارات محكمة النقض نورد منها : القرار عدد 197 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 16 أبريل 1975 و الذي جاء فيه: إن عدم جواب الحكم المطعون فيه عما أثار الطاعن من دفوع مؤيدة بحجج يكون ناقص التعليل نقصانا يوازي انعدامه و بالتالي يستوجب نقضه " وكذا قرار آخر صادر عن محكمة النقض بتاريخ 1980/09/26 في الملف الجنحي 23753 منشور بمجلة رسالة المحاماة عدد 6 ص 165 فإن كل حكم أو قرار و لو كان صادرا من المجلس الأعلى يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا و سليما و يتعرض ، ملتزمة قبول المقال شكلا وموضوعا أساسا التصريح ببطلان الحكم الابتدائي المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا التصريح بإبطال الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم بالإرجاع للمحكمة التجارية بالدار البيضاء قصد البث فيه من جديد طبقا للقانونواحتياطيا جدا الحكم تمهيدا بإجراء بحث للوقوف على كافة العناصر الحقيقية للنزاع وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة الحك المستأنف ونسخة حكم وشهادة بعدم الاستئناف.

و بناء على إداء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 12/11/2024 التي جاء فيها أن المستأنفة أثار خرق الحكم

الإبتدائي مقتضيات الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية ، على اعتبار ان المستأنف عليهم مجموعة ورثة ، وان الحكم المستأنف لم يتم الإشارة فيه الى احواله على النيابة العامة للإدلاء بمستنتاجاتها لوجود ورثة في الدعوى سواء قبل الحكم بالإختصاص النوعياو من بعد صدوره ذلك انه بالرجوع الى المقال الإستئنافي الصفحة الثانية الفقرة الثانية من الوقائع فإن المستأنفة تقر بأن الملف أحيل على النيابة العامة ، إذ جاء فيها أن العارضة أدلت بمذكرة جوابية أكدت من خلالها أن الإختصاص ينعقد للمحكمة المدنية وبعد إحالة الملف على النيابة العامة صدر حكم بتاريخ 2023/05/10 يقضى بالإختصاص النوعي للمحكمة وأنه بالرجوع الى الحكم عدد 4697 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/05/10 في الملف رقم 2023/8219/2878 ، الذي قضى بإختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الدعوى ، نجده قد أحال على النيابة العامة ، التي وضعت ملتمسها بالملف بجلسة 2023/05/03 وانه بالرجوع الى الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية فإننا لا الحالات 8 وجوب تبليغ النيابة العامة اذا كان نجد من ضمن اطراف الدعوى ورثة وان الإجتihad الذي أورده المستأنفة في مقالها الإستئنافي يتعلق بنازلة تخص فاقد الأهلية ، وهي تختلف على نازلة الحال ، مما يبقى معه هذا الدفع غير جدوى ويتعين رده أما بخصوص الدفع المتعلق بخرق مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية وذلك على اعتبار ان الحكم المستأنف لم يستجب كليتا لمطالب المستأنف عليهم ، وان المدة الواردة بالإنداز ليست تلك الواردة بالحكم المستأنف لا من حيث المبلغ ولا من حيث عدد الأشهر وان المستأنفة اعتبرت الحكم الإبتدائي خرق مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية وعلى العكس من ذلك فإن الحكم المستأنف قد طبق مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية تطبيقا صحيحا ذلك ان العارضين بعثوا للمستأنفة بإنداز بالأداء والإفراغ يطالبونها من خلاله بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2016 الى متم شهر يوليوز 2022 ، توصلت به بتاريخ 2022/09/06 وأنه بتاريخ 01 مارس 2023 تقدم العارضون بمقال من المصادقة على الإنداز بالأداء والإفراغ المتعلق بالأداء، بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يوليوز 2016 يطالبون من خلاله في الى متم شهر فبراير 2023 بما فيه المدة التي ترتبت بعد تبليغ الإنداز و بجلسة 2024/05/07 تقدم العارضون بمذكرة تعقيبية بعد النقض مع طلب إضافي رام الى الأداء التمسوا من خلاله بأداء الواجبات الكرائية المترتبة بعد وضع المقال الإفتتاحي للدعوى والممتدة من فاتح مارس 2023 الى متم مارس 2024 وأنه بالرجوع الى تعليق الحكم المستأنف فإنه اشار الى المدة المطالب بها من طرف العارضين من فاتح يوليوز 2016 الى متم مارس 2024 وان المستأنفة ادلت بجلسة 2024/07/16 بمذكرة جوابية مع تأكيد طلب الضم أثار من خلالها بمقتضى الفقرة الرابعة من الصفحة الثالثة التقادم اذ جاء فيها "أنه على خلاف مزاعم المدعيين فإن مطالبهم بخصوص الوجيبة الكرائية في كافة الأحوال قد طالها التقادم بمرور أكثر من 5 سنوات على تاريخ الإستحقاق وفقا لما تقتضيه المادة 391 من قانون الإلتزامات والعقود ." وان المدة المطالب بها في الإنداز هي من فاتح يوليوز 2016 الى متم شهر يوليوز 2022 وان الإنداز تم التوصل به بصفة قانونية بتاريخ 2022/09/06 وان تاريخ التوصل بالإنداز يعتبر نقطة البداية لاحتساب الواجبات الكرائية غير المتقدمة كما جاء في تعليق الحكم وان المدة بين فاتح يوليوز 2016 و 2022/09/06 تاريخ التوصل بالإنداز هي 75 شهرا وانه بعد إثارت المستأنفة للتقادم فإن المحكمة أسقطت المدة التي طالها التقادم وهي 15 شهرا وبالتالي فإن الحكم المستأنف قد جاء معللا تعليلا قانونيا . صرفا مما يتعين معه رد هذا الدفع لعدم جديته القانونية وان المستأنفة جاء من خلال مقالها الإستئنافي كدفع ثالث عدم مناقشة الحكم المستأنف للحكم النهائي الصادر في الملف التجاري عدد 2016/8205/9421 بتاريخ 2016/12/15 والذي قضى بالإذن للمدعية بالقيام بالإصلاحات الواجبة لاستغلال المحل مع خصمها من واجبات الكراء وأن ما جاء في هذا الدفع لا يستقيم قانونا ولا واقعا وأنه بالرجوع الى الحكم عدد 11721 الصادر بتاريخ 2016/12/15 في الملف عدد 2016/8205/9421 الذي قضى بالحكم على المدعى عليهم بالقيام بالإصلاحات الضرورية للمحل الكائن بزقة سواك النبي رقم 11 عين السبع الدار البيضاء الحاصلة بسبب تهاطل الأمطار والتمثلة في الرطوبة بالسقف وجانب الحائط جهة قناة المياه القادوس " وفي وفي حالة الإمتناع الإذن للمدعية [شركة م.ا.ب.] " بالقيام بالإصلاحات مع خصم قيمتها المثبتة بفياتير من واجبات الكراء المستحقة وتحميل المدعى عليهم الصائر ورفض باقي الطلبات وأنه كما يتجلى للمجلس الموقر ان تاريخ صدور هذا الحكم هو 2016/12/15 وأن المستأنفة توقفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ فاتح يوليوز 2016 اي قبل صدور هذا الحكم بستة أشهر أي ان التماطل ثابت قبل صدور الحكم وأنه بالرجوع الى منطوق هذا الحكم فإنه تكم فإنه أذن للمكترية بالقيام بالإصلاحات في حالة امتناع المكري القيام بها ، وخصم قيمتها المثبتة بفياتير من واجبات الكراء المستحقة وأن العارضين واحتراما منهم النصوص المسطرية الواجبات التطبيق ، فإنهم وبعد مرور أزيد من ستة سنوات على صدور ذلك الحكم ، الى اجراء القانون ، وكذا الإجراءات خبرة قضائية التمسوا من خلاله معاينة هل فعلا تم اصلاح الأضرار من تقدموا بتاريخ 02 مارس 2022 بمقال رام طرف [شركة م.ا.ب.] ، أم لم يتم إصلاحها وان تقرير الخبرة المنجز

بتاريخ 2022/06/17 اثبت ان المستأنفة لم تقم بالإصلاحات المتعلقة بالأضرار موضوع الحكم عدد 11721 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/12/15 في الملف عدد 2016/8205/9421 وان الخبرة المنجزة كانت في إطار مقتضيات الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية ، وكانت حضورية في حق المستأنفة وانه اذا كانت المستأنفة لم تؤدي واجبات الكراء منذ سنة 2016 وقبل صدور الحكم موضوع الملف 2016/8205/9421 ، ولم تقم بإصلاح الأضرار منذ سنة 2016 ، فإن التماطل يبقى ثابت في حقها ولا مبرر لها الإستغلال المحل مدة سبع سنوات دون أداء الواجبات الكرائية واجبات الكرائية ، " المرجو الرجوع الى الحكم الإستعجالي ونسخة من تقرير خبرة قضائية المرفقان بالمذكرة التعقيبىة المدلى بها ابتدائيا بجلسة 2024/06/25" وأن المستأنفة تحاول من خلال مقالها الإستئنافي تأويل ما جاء في الحكم موضوع الملف 2016/8205/9421 اذ بالرجوع الى الفقرة الثالثة من الصفحة الثامنة من المقال الإستئنافي والذي جاء فيها والعارضة ادلت بالحكم النهائي الصادر مابين الطرفين والذي يمنحها الإذن بقبض الواجبات الكرائية وعدم تسليمها للمالكين الذين امتنعوا عن القيام بالإصلاحات المحكوم بها وان هذا مخالف للحقيقة كما يتجلى من منطوق الحكم الذي جاء فيه " وفي حالة الإمتناع الإذن للمدعية بالقيام بالإصلاحات مع خصم قيمتها المثبتة بفياتير من واجبات الكراء المستحقة " وأن العارضين اثبتو قضائيا بواسطة خبرة حضورية بأن المستأنفة تقم بالإصلاحات المحكوم بها ، أداء الواجبات الكرائية . المحكوم بها ، وبالتالي فإنه لاحق لها في الإمتناع وان الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا قانونيا معتمدا في ذلك المقتضيات التي تحكم عقود الكراء المنصوص عليها في قانون الإلتزامات والعقود إذ جاء في الفقرة الرابعة من الصفحة التاسعة من الحكم في باب التعليل انه بخصوص ما تمسكت به المدعى عليها بعدم قيام المدعين بالإصلاحات اللازمة للمحل موضوع النزاع ، فإنه استناد للفصل 655 من ق. ل.م فإن المكثري لا يحق له الإمتناع له الإمتناع عن أداء عن أداء الواجبات الكرائية وإنما له الحق في المطالبة بفسخ المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص الكراء مع حقه في جميع الأحوال بالمطالبة بالتعويض مما يكون معه ما تمسكت به المدعى عليها بهذا الخصوص غير مؤسس وأن هذا التعليل يساير مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية الذي جاء فيه " وتبت دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ولو لم يطلب الأطراف ذلك بصفة صريحة " ، ملتصون بعدم قبوله شكلا وموضوعا رد ما جاء في المقال الإستئنافي من دفع لعدم جديتها الواقعية والقانونية والتصريح بتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 19/11/2024 حضر نائب م ع وتخلف دفاع م رغم سابق الاشعار فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 26/11/2024؛

محكمة الاستئناف

حيث عرضت المستأنفة أسباب استئنافها وفق ما بسط أعلاه؛

وحيث إنه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من خرق الحكم المستأنف لمقتضيات الفصل 9 من ق م م ، وذلك بعدم الإشارة إلى إحالة الملف على النيابة العامة، فإن الثابت من خلال الحكم المستأنف ومستندات الملف أن النيابة العامة قد أدلت بمستنتاجاتها الكتابية بعد إحالة القضية عليها من قبل محكمة البداية مما يكون معه السبب المذكور غير مرتكز على أساس؛

وحيث إنه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من خرق مقتضيات الفصل 3 من ق م م مما يجعل الحكم المستأنف ناقص التعليل الموازي لانعدامه، من خلال تصريح محكمة البداية بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ، والحال أن الحكم المستأنف لم يستجب كليا لمطالب المستأنف عليهم الواردة في الإنذار المدلى به من قبلهم، وأن المدة الواردة به ليست هي تلك الواردة بالحكم المستأنف، فان هذه المحكمة تبث لديها أن عدم استجابة محكمة البداية لكامل المدة المضمنة في الإنذار يرجع إلى استجابتها للدفع بالتقادم المتمسك به من قبل المستأنفة، فضلا عن كون المستأنف عليهم قد تقدموا بطلب إضافي أثناء نظر الدعوى ابتدائيا يرمي إلى الحكم لهم بالمدة اللاحقة عن الإنذار وقد استجابتهم محكمة البداية مما يكون معه السبب المتمسك به غير مرتكز على أساس؛

وحيث إنه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من عدم مناقشة الحكم المستأنف لمضمون الحكم التجاري النهائي الصادر في الملف التجاري عدد 9421/8205/2016 بتاريخ 15/12/2016 القاضي لفائدة المستأنفة بالقيام بالإصلاحات الواجبة لاستغلال المحل موضوع

النزاع مع خصم مصاريفها من واجبات الكراء في حالة امتناع المستأنف عليهم من القيام بهذه الإصلاحات، فإن الثابت من خلال وثائق الملف أن المستأنف عليهم أدلو أمام المحكمة بنسخة من الأمر عدد 1857 الصادر بتاريخ 04/04/2022 في الملف رقم 1310/8101/2022 والقاضي بإجراء خبرة من أجل معاينة الإصلاحات التي قامت بها المستأنفة بخصوص نفس الأضرار الصادر بها الحكم التجاري النهائي الصادر في الملف التجاري عدد 9421/8205/2016 بتاريخ 15/12/2016، وأن الخبير المعين أنجز تقريره بتاريخ 17/06/2022 بصفة حضورية بين طرفي النزاع ودفاعهما وخلص فيه إلى أن المستأنفة لم تقم بأي إصلاحات بخصوص الرطوبة بالسقف وجانب الحائط جهة قناة المياه القادوس، كما أن المستأنفة لم تدل لهده المحكمة بمقبول ينهض حجة ضد ما انتهى إليه رأي الخبير المضمن بتقرير الخبرة المتمسك به من قبل المستأنف عليهم ضدها، مما يكون معه السبب المعتمد من قبلها غير مؤسس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه؛

لهذه الأسباب

قضت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وانتهائيا وحضوريا؛

في الشكل:قبول الاستئناف؛

في الموضوع:برده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.