Inexécution contractuelle : La fourniture d’un débit internet insuffisant pour l’activité professionnelle du preneur justifie la résiliation du bail à usage de bureau (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64644	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4871
Date de décision 20221103	**N° de dossier** 2022/8202/1278	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Usage des lieux loués, Service internet, Résiliation du bail, Rapport d'expertise, Partage de responsabilité, Obligation du bailleur, Inexécution contractuelle, Dommages et intérêts, Débit insuffisant, Bail à usage professionnel, Action tardive du preneur
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de bail à usage professionnel, la cour d'appel de commerce examine l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur portant sur la fourniture d'une connexion internet. Le tribunal de commerce avait résolu le contrat et alloué des dommages-intérêts au preneur, retenant que la fourniture d'une connexion à faible débit était constitutive d'un manquement contractuel. Le bailleur soutenait que son obligation se limitait à la mise à disposition d'une connexion, sans garantie de débit, tandis que le preneur, par voie d'appel incident, sollicitait l'augmentation des dommages-intérêts et la restitution des loyers versés. La cour retient que l'obligation de fournir un local équipé d'une connexion internet, lorsque le preneur est une agence de communication numérique, doit s'entendre d'une prestation permettant l'exercice effectif de son activité. Se fondant sur le rapport d'expertise qui a constaté l'insuffisance du débit, la cour considère que le bailleur a manqué à son obligation essentielle, rendant le local impropre à l'usage auquel il était destiné. Elle écarte cependant la demande d'augmentation de l'indemnité et de restitution des loyers, imputant au preneur une part de responsabilité dans son propre préjudice. Elle relève en effet que ce dernier a tardé à saisir la justice après le refus du bailleur de procéder à une résolution amiable, aggravant ainsi les conséquences du manquement initial. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

وحيث بتاريخ 16 فبراير 2022 تقدمت شركة (ك. ع. ب. س.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستانف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 9095 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/10/2021 في الملف عدد 221/8236/2020 القاضي في الطلبين الأصلي والاضافي بفسخ عقد كراء فضاء مكتبي للاستعمال المهني المؤرخ في 01/04/2019 وبأدائها لفائدة شركة (ص. ك.) مبلغ 40.000,00 درهم كتعويض عن الضرر وبعدم قبول طلبات الادخال.

وحيث أدلت شركة (ص. ك.) باستئناف فرعي استأنفت بموجبه مقتضيات الحكم المذكور.

في الشكل :

حيث يتبين من غلاف التبليغ ان الطاعنة أصليا بلغت بالحكم المستانف يوم 01/02/2022 مما يكون استئنافها الذي تقدمت به يوم 16 فبراير 2022 قد تم داخل الأجل القانوني المحدد في 15 يوما، وباعتبار توفر الاستئناف لباقي الشروط المتطلبة قانونا من صفة واداء للرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي وطبقا للمنصوص عليه في الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية يكون مقبولا شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستانف ان شركة (ص. ك.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله بأنها متخصصة في مجال الإشهار والتواصل الرقمي وبتاريخ فاتح ابريل 2019 اكترت من لدن شركة (ك. ع. ب. س.) فضاءا مكتبيا ونص في العقد على أنه مجهز بالخدمات الضرورية لنشاطها خاصة خدمة الانترنيت بالصبيب المرتفع لأنها الوسيلة التي تعمل بها وتمارس نشاطها إلا أنه بعد التوقيع على العقد وأداء ثمن الخدمات تفاجأت بان صبيب الانترنيت بالفضاء لا يتعدى واحد ميكا وهو صبيب يستحيل لوكالة مثلها ان تمارس به نشاطها، فاشعرت بذلك ممثل المدعى عليها بعدم توفر الفضاء على الصبيب اللازم والمتفق عليه وطالبته بتنفيذ ما تم الالتزام به وذلك بتوفير الخدمة المتفق عليها والتي على اساسها تم التعاقد ، فاقترح عليها بالانتقال لمكتب آخر بمنطقة المعاريف إلى حين توفير الخدمة إلا انه تبين للعارضة بعد اتصالها بشركة (ا. (م. ت.)) موردة الخدمة بأن البناية غير مجهزة تقنيا لتوفير خدمة الانترنيت عبر الالياف الضرورية لنشاطها التجاري، وهو ما يشكل استحالة مادية من الاستفادة من الفضاء موضوع الكراء وترتب عن ذلك أن تكبدت العارضة خسائر مادية جسيمة نتيجة تدليس المدعى عليها التي اوهمتها عند التعاقد بوجود صبيب الانترنيت اللازم للقيام بعملها ولامتناعها ايضا عن فسخ عقد الكراء رغم الحرمان من الانتفاع بالعين المكراة والتمست في آخر مقالها الحكم بإبطال عقد كراء الفضاء المكتبي المؤرخ في 01/04/2019 أو فسخه واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد طبيعة الخدمة المقدمة بخصوص الانترنيت، فأجابت المدعى عليها بواسطة محاميها بأن طلب الحكم ببطلان العقد لا أساس له لعدم توفر شروط البطلان المنصوص عليها في الفصول 41 و 52 و306 من ق ل ع وبأنها ليست شركة اتصالات حتى تتعاقد على خدمة الانترنيت وبأنها شركة تنتمي لشركة عالمية وما تم التعاقد بشانه هو التمكين من الخدمة المتعلقة بفضاء مكتبي وقد وضع رهن إشارة المدعية واستعملته دون تحفظ عند التوقيع على العقد.

وحيث بعد تعقيب المدعية أدخلت هذه الاخيرة شركة (ا. (م. ت.)) والوكالة الوطنية لتقنين المواصلات ليدليا برايهما بشان العلاقة التعاقدية بخصوص طبيعة وخصائص الخدمة المتعلقة بالانترنيت الموردة للمنطقة التي يوجد فيها مبنى المدعى عليها لاسيما بخصوص الفترة الممتدة من تاريخ التعاقد الى 03/06/2019، وبعد تعقيب الأطراف وإجراء خبرة تقنية عهدت للخبير فكار المصطفى وتعقيب المدعية وإدلائها بمقال إضافي يرمي الى الحكم لها بمبلغ 200000 درهم. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكمها السالف البيان والذي طعن فيه بالاستئناف من كلا الطرفين للاسباب التالية:

حيث أوضحت الطاعنة اصليا أوجه استئنافها أنه بالرجوع للبند 5 الذي اعتمده الحكم في قضائه يتبين على أنه لم يتضمن إشارة بأن العارضة قد التزمت بتوفير صبيب معين من الانترنيت وإنما تم الاتفاق على وضع فضاء مكتبي مجهز بخدمة الانترنيت رهن إشارة المستانف عليها دون إضافة أخرى وبذلك فإن المنصوص عليه في الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود أنه يمنع تأويل العقود إذا كانت البنود المضمنة فيه واضحة سيما وان العارضة ليست شركة اتصالات حتى تتعاقد مع المدعية على خدمة الانترنيت سيما وأن الفضاء المتفق عليه قد حازته واستعمله دون تحفظ، وأضافت على أن المحل موضوع التعاقد لا علاقة له بصبيب الانترنيت وإنما تسليم محل مجهز بخدمة الانترنيت دون صبيب معين مما تكون المستانف عليها عالمة بوضعية الخدمة قبل التوقيع على العقد خاصة وان العارضة غير ملزمة باعلامها بالصبيب المتوفر في الفضاء المكتبي لكونها تعمل في المجال الرقمي ولها دراية بجودة وسرعة الصبيب الذي تحتاجه ولم يشترط عليها صبيبا معينا والذي كان عليها أن تشترطه في العقد أو تتحفظ بشأنه، كما أن المحكمة جانبت الصواب لما اعتمدت في قضائها على أن العارضة اقترحت على المستأنف عليها الانتقال لمحل آخر يوجد بالتوين سانتر إلى حين توفير خط الانترنيت الكافي للقيام بالعمل الذي تنشط فيه المدعية والحال أن المتفق عليه هو توفير خدمة الانترنيت وأن الاقتراح بالانتقال لمحل آخر هو مجرد حل للمشكل الذي طرح بخصوص ذلك، منازعة بشدة في الخبرة المنجزة خلال مرحلة البداية وفي الخلاصة التي انتهى إليها الخبير في تقريره لكونه لم يعتمد بنود العقد وكانت دراسته لوثائق الملف غير موضوعية، كما أن المحكمة حين تحديدها لقدر التعويض في مبلغ 40.000,00 درهم دون أن تبين الضرر الحقيقي الذي اصاب المستانف عليها سيما وان المبلغ المذكور يشكل نسبة 80% مما قبضته العارضة من واجبات الكراء كما أن المدعية استفادت من المحل وحازته بالشروط الواردة في العقد تكون قد جانبت الصواب ولم تجعل لقضائها اساس والتمست في آخر مقالها بالغاء الحكم المستانف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث ادلت المستانف عليها بمذكرة جوابية مقرونة باستئناف فرعي أوضحت من خلالها بأنها محقة في تقديم طلب فسخ العقد ولا يمكن للطاعنة التحجج بالادعاء بعدم تحديد العقد لأوصاف الخدمة ولا يعفيها ذلك من وجوب تضمين الانتفاع بالفضاء المكتبي المرتبط بخدمة الانترنيت كافية لممارسة نشاطها والقول بخلاف ذلك يضفي بالقول بالتدليس واستعماله وبذلك يكون ما جاء في الأسباب من عدم وجود اشتراط لأي صبيب هو فقط محاولة لتحوير النقاش عن مساره الحقيقي والمحكمة لما قضت بفسخ عقد الكراء لثبوت الاخلال بالتزام تعاقدي ولكون العارضة تكبدت خسائر واضرار جسيمة نتيجة عدم استغلالها للفضاء المكتبي وفق ما تم الاتفاق عليه تكون صائبة في هذا الخصوص، إلا أنها تنعى على المحكمة ما قضت به من تعويض غير مجبر لضررها والذي حددته في مبلغ 200.000 درهم كما لم تقض المحكمة بإرجاع مبلغ 53694 درهم الذي يمثل واجبات الكراء المؤداة سيما وأنها حرمت من الاستفادة من الفضاء المكتبي ولم تستعمله في نشاطها التجاري بالرغم من الرسائل التي وجهتها للمستأنف عليها فرعيا بتاريخ 19 ابريل 2019 و 14 ماي 2019 والتي اشعرتها من خلالها بأنها أدت واجب شهرين ولا تستفيد من الفضاء لكون أجراءها لا ينتقلون إليه لعدم توفره على خدمة الانترنيت، وهي رسائل لم تأخذها المحكمة بعين الاعتبار مما لا يمكن معه القول بأن العارضة كانت تستفيد جزئيا من العقد باعتمارها للمحل واستغلاله والحال أنها لم تستفد من الفضاء لعدم وجود خدمة الانترنيت اللازمة لعمل نشاطها في الفضاء خاصة وأن صبيب المحل يصل إلى 0,96 ميكا MAX والحال أن "الماكسيموم" هو 12 ميكا والمنخفض هو 4 ميكا وهو ما تم توضيحه والاشارة اليه في رسالتها المؤرخة في 28/05/2019، كما يتبين من رسالة المستانف عليها فرعيا المؤرخة في 29/05/2019 أنها أقرت من خلالها بانها وافقت على توفير الصبيب الكافي لنشاطها في 50 ميكا وذلك بعد مرور أزيد من سنتين على التعاقد والتمست لأجل ما ذكر في آخر مقالها بالغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به في الشق القاضي بحصر التعويض في مبلغ 40.000,00 درهم ورفض إرجاع مبلغ 53694,36 درهم وبعد التصدي برفع مبلغ التعويض الى 200.000,00 درهم والزام المستانف عليها فرعيا بارجاع ايضا مبلغ 53694,36 درهم.

وحيث عقبت الطاعنة أصليا بانها غير ملزمة بإعلام المستانفة فرعيا بصبيب الانترنيت المتوفر في الفضاء المكتبي لكونها شركة مختصة في المجال الرقمي ولها دراية تامة بجودة وسرعة صبيب الانترنيت الذي تحتاجه في مزاولة نشاطها وأنه بمقتضى العقد قبلت بالبنود الواردة فيه وبذلك فإن اي مطالبة لما جاء في دعواها، وفي استئنافها الفرعي تكون غير مرتكزة على أساس والتمست الحكم وفق مقالها الاستئنافي.

وحيث ادلى نائبا الطرفين بمذكرات أكدا من خلالها ما ورد في سابقاتها والتمسا الحكم وفق ما جاء فيها.

وحيث ادرج الملف بجلسة 29/09/2022 حضرها نائبا الطرفين وتقرر اعتبار القضية جاهزة، فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 27/10/2022 التي مددت لجلسة 03/11/2022.

محكمة الاستئناف

في الاستئنافين الأصلي والفرعي:

حيث تنعى المستأنفتان على الحكم المستأنف مجانبة الصواب فيما قضى به للأسباب المبينة في مقاليهما الاستئنافيين.

وحيث إنه بتفحص عقد كراء الفضاء المكتبي يتبين على أن الطرفين اتفقا بجعل مدة العقد تبتدئ من فاتح ابريل 2019 الى متم مارس 2020 كما يتبين منه على أن المكترية شركة (ص. ك.) تعمل في التواصل الرقمي ومواكبة المقاولات وتوفير خدمات على مستوى الويب كإنشاء المواقع الالكترونية وتطوير برامج وتطبيقات معلوماتية للتسويق الرقمي، ولأجل ذلك تضمن عقد توريد خدمات مكتبية contrat de service Bureau بندا تعلق بالتزام المكرية بتجهيز الفضاء المكتبي بخدمة الانترنيت لأنها الخدمة الضرورية لعمل المكترية، وفي هذا الخصوص يتبين ان هذه الأخيرة ومنذ الشهر الثاني للتعاقد راسلت الطاعنة اصليا بعدم توفير المحل على الخدمة المتفق عليها وهو الأمر المؤكد من خلال الرسالة المؤرخة في 17 ماي 2019 والتي جاء فيها بوضع جهاز Routeur في المحل، اي أن المحل غير متوفر على الخدمة المتفق عليها وغير مجهز تقنيا من لدن شركة الاتصال موردة الخدمة عبر الالياف البصرية، وما يدعم هذا الواقع، هو ما جاء في رسالة المكرية المؤرخة في 28 ماي 2019 المتضمنة لاقتراح بتغيير المكان الى آخر لمدة اربع اسابيع، علاوة على ذلك يتبين من الخبرة المنجزة خلال مرحلة البداية أن الخبير عند انجازه لتقريره عاين بان مستوى الصبيب الموزع على جميع المكاتب الخاصة بشركة (ك. ع. ب. س.) بما فيه المكتب المكترى للمستانفة فرعيا لا يتعدى 10M واوضح على أنه صبيب غير كاف لمزاولة نشاط هذه الأخيرة وبأنه ولغاية إنجاز الخبرة لم توفر المكرية في المحل المكترى الخدمة المتفق عليها في حدها المعقود، وبالتالي وخلافا لما جاء في الاستئناف الاصلي من أن المحل تمت حيازته بالشروط الواردة في العقد ومن ان الطاعنة أصليا نفذت التزاماتها الواردة فيه، فإن الثابت مما ذكر على أن الخدمة المتفق عليها لم تكن متوفرة بالقدر المعقول حين التعاقد وغير كافية لنشاط المكترية حسب الثابت من تقرير الخبير فكار المصطفى.

وحيث بخصوص الأسباب المتمسك بها من لدن الطاعنة فرعيا بشأن التعويض المحكوم به فإنه يتبين على أنه كاف لجبر ضررها سيما وأنها تتحمل جزءا من المسؤولية لأنه كان عليها بمجرد رفض طلبها لفسخ العقد وديا بمقتضى رسالة الطاعنة أصليا المؤرخة في 12/06/2019 والتي تضمنت رفضا لطلب الفسخ الودي أن تعمل على تقديم دعوى لفسخ العقد قضائيا بمجرد توصلها برفض طلب الفسخ الودي وأن الثابت من مقال دعواها أنه قدم للمحكمة في شهر دجنبر 2019 اي على مشارف انتهاء مدة العقد في متم مارس 2020 وبذلك فإنه لا موجب للقول باحقيتها في استرجاع ما أدته من واجبات كرائية ولا الحكم بالقدر الذي تطلبه كتعويض وللتعليل الذي تم بسطه يتعين التصريح برد الاستئنافين الأصلي والفرعي لعدم استنادهما لأساس وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل:

في الموضوع: بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه