

**L'action en réparation du  
préjudice né de l'inexécution par  
le bailleur de son obligation de  
délivrance n'est pas subordonnée  
à une mise en demeure préalable  
(CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60946	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2984
<b>Date de décision</b> 20230508	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/23	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> Responsabilité contractuelle, Préjudice de jouissance, Obligation de délivrance, Mise en demeure, Inexécution du bailleur, Exception d'inexécution, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Action en indemnisation	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un bailleur à indemniser le preneur pour privation de jouissance d'un local commercial, la cour d'appel de commerce examine la portée d'une précédente décision passée en force de chose jugée. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande indemnitaire du preneur, privé d'exploiter le bien loué. En appel, le bailleur soutenait que son obligation de délivrance n'était jamais née, le preneur n'ayant pas satisfait à une condition suspensive contractuelle, et invoquait l'exception d'inexécution tirée du non-paiement des loyers. La cour écarte ce moyen en retenant que l'existence d'un jugement définitif antérieur ordonnant la délivrance du local confère à cette obligation un caractère irrévocable, rendant toute discussion sur les obligations contractuelles antérieures du preneur irrecevable au regard de l'autorité de la chose jugée. Elle ajoute que l'obligation de payer le loyer étant la contrepartie de la jouissance, le bailleur ne peut se prévaloir de son non-paiement dès lors qu'il n'a jamais délivré le bien. La cour rappelle en outre qu'en matière de responsabilité contractuelle, la mise en demeure préalable n'est pas une condition de recevabilité de l'action en dommages-intérêts. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدمت شركة ل.ب.ف. بواسطة دفاعها بمقال استثنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 05/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 06/07/2022 تحت عدد 2387 ملف عدد 2868/8207/2021 والقاضي في الشكل : بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليها شركة L.B.V. في شخص ممثلها القانوني، لفائدة المدعي يوسف (ع.) مبلغا قدره 681.360.00 درهم كتعويض عن الحرمان من استغلال المحل التجاري رقم 6 الكائن بالمركز التجاري ل.ب.ف. ذلك عن الفترة من 15/10/2014 إلى 17/12/2019، مع الفوائد القانونية عنه من تاريخ النطق بالحكم إلى غاية تاريخ التنفيذ، و تحميل المدعى عليها الصائر و رفض باقى الطلبات. وحيث دفعت المستأنف عليها بان الاستئناف قدم خارج الاجل القانوني , بالنظر الى انه تم تبليغ الطاعنة بتاريخ 05/08/2022 وتقدمت بمقال الاستئناف بتاريخ 05/12/2022 اي خارج 15 يوما المنصوص عليه في المادة 18 من قانون احداث المحاكم التجارية. لكن حيث ان الثابت من شهادة التسليم و طي التبليغ انه تم تبليغ الحكم بالعنوان المتواجد بالخميسات والذي يعد فرعا للمستأنف عليها وليس مقرها الاجتماعي الذي يعتد به في تبليغ الاحكام تبعا لما يستشف من قراءة للفصل 516 من ق م م , والذي يوجب توجيه الانذارات والتبليغات في اسم الممثل القانوني والذي يفترض تواجد الممقر الاجتماعي للشركة, وان الدفع بمقتضيات المادة 11 من قانون احداث المحاكم التجارية يبقى مردودا عليه ذلك ان المادة المذكورة جعلت تبليغ الشركة بفرعها يقع صحيحا بخصوص تبليغ الدعوى وليس تبليغ الاحكام, مما يكون معه الاستئناف قد قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله. و في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و الذي عرض من خلاله بأنه سبق و اكترى من المدعى عليها المحل التجاري الكائن بمركزها في مدينة الخميسات، الا أنه ومنذ إبرام العقد بينهما بتاريخ 15 أكتوبر 2014 لم تقم بتسليمه المحل موضوعه، وهو ما اضطره إلى استصدار حكم عن هذه المحكمة قضى عليها بتسليمها المحل المذكور و أنه بعد صيرورته نهائيا عمد إلى تنفيذه الا ان مأمور إجراءات التنفيذ تعذر عليه التنفيذ لتصريح أحد المسؤولين لدى المدعى عليها بأن المحل مستغل من طرف شخص اخر ، و أن ذلك له ضررا بسبب عدم استغلاله للمحل يستوجب التعويض عنه، و التمس لأجل ذلك الحكم له بتعويض مسبق قدره 400.000. درهم و اجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة عدم تسليمه المحل موضوع الدعوى وحرمانه من استغلاله، وذلك منذ تاريخ إبرام العقد و هو 15/10/2014 إلى غاية تنفيذ الحكم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الاكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليها الصائر ، وأرفق المقال بنسخة عادية لحكم قضائي وصوره شهادة بعدم الاستئناف صورة عقد كراء وصوره محضر تحري و صور فوتوغرافية. و بناء على المذكرة الجوابية التي أدلت بها المدعى عليها بواسطة نائبها، جاء فيها بأن المدعي لم يفي بالتزامه الواقع على عاتقه بمقتضى العقد الرابط بينهما و المتمثل في تسليمه لها التصاميم و ان محضر التحري الذي أدلى به يتضمن استعدادها لتسليم المحل فارغا من شواغله و انه كان يتعين عليه مواصلة إجراءات التنفيذ بعدها، ملتزمة أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى، و احتياطيا رفض الطلب. و بناء على المذكرة التعقيبية التي أدلى بها المدعي، جاء فيها بأن ادعاء المدعى عليها عدم تنفيذه لالتزاماته يبقى غير صحيح، وأنه أثبت أدائه للواجبات الكرائية، في حين ان المحل المكتري لازال شاغرا بشخص آخر ملتصا الحك وفق طلبه و أرفق المذكرة بصورة مقال في المختلفة صورة أمر قضائي صورة فاتورة. و بناء على مذكرة الرد التي أدلى بها نائب المدعى عليها والتي عرض فيها بأن المحضر المدلى به من طرف المدعي لا يفيد امتناعها عن التنفيذ، و لكن استعدادها لتسليم المحل المكتري و ان المدعي هو من امتنع عن التنفيذ ، ملتزمة الحكم برفض الطلب. و بناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف نائب المدعي و التي جاء فيها بأن الوثائق التي أدلى بها تثبت بان المحل موضوع الدعوى لا زال مستغلا من طرف شخص اخر لم يقم بإفراغه إلى حدود اليوم ملتصا الحكم وفق طلبه. و بناء على الحكم التمهيدي رقم 70 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 26/01/2022 و الذي أمرت فيه المحكمة بإجراء خبرة يقوم بها الخبير نجيب (أ.)، تحدد مهمته في الانتقال للمحل موضوع الدعوى و معاينته و تحديد قيمة التعويض عن الضرر الحاصل للمدعي من جراء منعه من استغلاله عن المدة من 15/10/2014 إلى 17/09/2019 مع مراعاة موقعه وقيمه الكرائية. و بناء على الخبرة المنجزة و المودعة بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 20/04/2022 والتي خلص فيها الخبير إلى أن قيمة التعويض عن المنع من

استغلال المحل عن المدة من 15/10/2014 إلى 17/09/2019 محددة وفق ما يلي: 13.360.00 درهم x 59 شهرا و يومين = 130.66 789 درهم. وبناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعي، و المؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 17/06/2022 أكد من خلالها أن عند انتقاله للمحل وجد به شخصا آخر ، و ان العارض حرم من استغلال محله رغم صدور حكم قضا أصبح نهائيا و ان الخبير حدد التعويض بناء على قيمة الكراء و موقع المحل وقيمة أرباحه مقارنة بأنشط ، لأجل يلتمس الحكم له بتعويض قدره 789.130.66 درهم عن الحرمان من الاستغلال للمحل موضوع الكراء ، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل الفوائد القانونية من تاريخ النطق به و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليها الصائر. وبناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعى عليها أكد من خلالها أن الخبير حدد مساحة المحل موضوع النزاع دون التقرير كيفية تحديدها، خاصة أن الطرفين لم يديلا بعقد الكراء مع العلم أن تحديد المساحة العقارية يكون إما بالعقد او عن طريق الحساب الشيء الذي لم يقم به الخبير، و قد حدد قيمة التعويض الشهري في مبلغ 5000 درهم مستندا على قيمة الأرباح الصافية لأنشطة بيع الملابس، لكن قيمة الأرباح تحدد بناء على مجموعة من المعطيات منها التصريحات الضريبية و كذا قيمة شراء المنتج ناقص قيمة البيع، بينما لم يحدد الخبير كيفية التوصل لنتيجته، و هو ما جعل التقرير مبنيا على استنتاجات دون ضوابط عامية أو تقنية، لأجله يلتمس استبعاد الخبرة والحكم برفض الطلب مع ما يترتب عن ذلك قانونا. وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية: أسباب الاستئناف حيث تتمسك الطاعنة من حيث نقصان تعليل الحكم المستأنف وعدم ارتكازه على أساس سليم أن محكمة الدرجة الأولى لم تجب على الدفع الجدية التي تقدمت بها العارضة بصفة قانونية في المرحلة الابتدائية وهي تكون بذلك قد أصدرت حكما ناقض التعليل الموازي لانعدامه بالإضافة إلى أنه غير مرتكز على اساس قانوني سليم ، و أن العارضة أكدت من خلال كتاباتها المدلى بها بالمرحلة الابتدائية أن المستأنف عليه هو الذي لم يفي بالشروط المنصوص عليها في عقد الكراء المؤرخ في 10/09/2014 كما أنه لم ينفذ التزاماته المقابلة الناتجة هذا العقد و أن دعواه تكون بالتالي معرضة لعدم القبول، وذلك و بالرجوع إلى المادة 8 من عقد الكراء المؤرخ في 15/10/2014 ، نجدها تنص على أنه لن يتم تسليم المحل من لدن المكري إلا بعد أن يقوم المكري بتسليمه مسبقا مخطط تهيئة المحل و بعد موافقة اللجنة المكلفة بالتهيئة التابعة للعارضة CPA □ وتجدر الإشارة إلى أن CPA هي اللجنة المكلفة بالتهيئة التي تراقب مدى احترام مشروع تجاري للمعايير والضوابط الفنية والشروط التقنية العامة التي تخضع لها جميع المحلات التجارية المتواجدة بالمركز التجاري، وهذا يعني أنه كان لزاما على المستأنف عليه حسب ما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء، أن يسلم العارضة مشروع مخطط تهيئة المحل وعرضه على انظار اللجنة المكلفة بالتهيئة CPA و المصادقة عليه من لدن هاته الأخيرة و ذلك قبل أن يتم تسليمه المحل المكري ، وان تقديم مخطط تهيئة المحل من لدن المكري وحصوله على المصادقة من لدن اللجنة المختصة يعتبر شرطا واقفا علق عليه التزام المكري بتسليم المحل موضوع الكراء نبعما لما جاء في المادة 8 أعلاه، و ان المستأنف عليه لم ينفذ التزامه بإعداد مشروع مخطط التهيئة و تسليمه للعارضة و الحصول على المصادقة عليه، كما سبق إثارته من لدن العارضة ، و أنه و بانعدام تحقق الشرط الواقف المتمثل في عرض مشروع تهيئة المحل على العارضة من لدن المستأنف عليه و المصادقة عليه من لدن المصالح المختصة، فإن تنفيذ الالتزام المعلق عليه من قبل العارضة وذلك بتسليم المحل موضوع عقد الكراء، لا يجد له أي موجب قانوني و ذلك تبعا لما يقضي به الفصل 107 من ق ل ع الذي ينص على أن الالتزام المعلق على شرط يزول بعدم تحقق هذا الأخير ، و كذلك فإن الفصل 20 من ق ل ع ينص على أنه لا يكون العقد تاما إذا احتفظ المتعاقدان صراحة بشروط معينة لكي تكون موضوعا لاتفاق لاحق و أن ما وقع الاتفاق عليه و الحالة هذه من شرط أو شروط و الحالة هذه لا يرتب عليه التزام و لو حررت مقدمات الاتفاق كتابة ، و لذلك يكون عقد الكراء المؤرخ في 10/09/2014 غير تاما و لا يرتب أية آثار قانونية اتجاه المتعاقدين، و ذلك في غياب تنفيذ المستأنف عليه للشروط الأولية السابقة لإتمام عقد الكراء و لا سيما تلك المنصوص عليها في المادة 8 منه ، و لذلك فإنه لا يجوز ترتيب أي حق لفائدة المستأنف عليه المتخلف عن اتمام العقد المؤرخ في 10/09/2014 في مواجهة العارضة، و أنها تكون تبعا لذلك متحررة من الالتزام بتسليم محل موضوع عقد كراء لم يتم و لم يكتمل ، و لذلك يكون طلب المدعي بالتعويض عن عدم تسليمه المحل موضوع عقد الكراء، ليس له أدنى موجب قانوني، و ذلك نتيجة عدم اكتمال العقد المؤرخ في 10/09/2014 بسبب تخلف المدعي عن تحقيق الشرط الواقف الذي التزم به بمقتضى نفس العقد، و يكون بالتالي الذي قضى له وفق طلبه غير مرتكزا على أساس صحيح و يتعين تبعا لذلك إلغائه والحكم من جديد تصديبا بعدم قبول طلبه ، و كذلك و من جهة أخرى، فإن المدعي يبقى رغم ذلك غير محق بمواجهة العارضة بضمانها له حق الانتفاع بمحل الكراء في غياب تنفيذه لالتزامه المقابل المتمثل في أداء الكراء ، و ذلك أن المستأنف عليه لم يؤدي في يوم من الأيام للعارضة مبالغ الكراء المتفق عليها في عقد الكراء

المؤرخ في 10/09/2014 ، و أنه بادر إلى مقاضاتها معيها عليها عدم تسليمه المحل موضوع عقد الكراء دون أن يقوم هو سه بأداء التزامه المقابل الناتج عن نفس العقد ألا و هو أداء مبلغ الكراء ، و أن الفصل 234 من ق ل ع ينص على أنه لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف ، و أن هذا الاتجاه هو الذي سارت عليه مختلف محاكم المملكة التي أقرت في قراراتها سواء في المادة المدنية أو التجارية على أنه لا يجوز إجبار المتعاقد على تنفيذ التزامه قبل أن يقوم خصمه بتنفيذ التزامه المقابل أو أن يقوم بعرضه عرضا عينيا، و و لذلك، يكون الحكم المستأنف غير مرتكزا على أساس قانوني سليم عندما قبل دعوى المدعي دون أن يتوفر لديه ما يفيد أنه أبرأ ذمته اتجاه العارضة من مبلغ الكراء، أو انه قام بعرضها عرضا عينيا تنفيذا للالتزامه، و أنه يتعين تبعا لذلك إلغائه و الحكم تصديا بعدم قبول دعوى المدعي. و احتياطيا من حيث عدم ارتكاز الحكم المستأنف على أساس موضوعي و قانوني سليم: أن المحكمة المطعون في حكمها لم تكن على صواب لما قبلت دعوى المدعي من حيث الشكل رغم الدفع الجدية المثارة من لدن العارضة و المشار إليها أعلاه ، كما أن حكمها لم يكن مرتكزا على أساس قانوني سليم عندما استجابت من حيث الموضوع لطلب التعويض ، و أن شروط استحقاق التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية والتي تتمثل في الخطأ العقدي و الضرر العلاقة السببية بينهما والإنذار غير متوفرة في نازلة الحال ، و ذلك فضلا عن عدم صدور أي خطأ من جهة العارضة كما تم بيانه أعلاه، فان الضرر المدعى فيه بفوات الكسب غير ثابت وغير محقق ، و كذلك فإن المدعي لم يقم بتوجيه إنذار للعارضة لحثها على تنفيذ العقد طبقا لما ينص على ذلك الفصل 255 من ق ل ع و أنه بالتالي لا يمكن اعتبارها في حالة مطل ، و أن الحكم المستأنف قد خرق تبعا لذلك مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع عندما اعتبر العارضة في حالة مطل في حين أنها لم تتوصل بأي إنذار بتنفيذ العقد ، و لذلك يكون الحكم المستأنف غير مؤسسا قانونا عندما قضى على العارضة بأدائها تعويضا غير مستحقا و لما اعتبرها في حالة مطل في غياب توجيه المدعي لها أي إنذار و قضى للمستأنف عليه تبعا لذلك بتعويض يبتدأ احتسابه من تاريخ إبرام عقد الكراء في 10/09/2014 كذلك، و من جهة أخرى، فإن الحكم المستأنف قد أخطأ حتى في حساب مبلغ التعويض – الغير مستحق عندما اعتمد في ذلك على خبرة غير موضوعية و تفتقد إلى أدنى المعايير التقنية و العلمية المطلوبة في مجال الخبرات القضائية ، و ذلك أن الخبير السيد نجيب (أ.)، المعين بمقتضى الحكم التمهيدي الصادر بالملف، لم يبين في تقريره كيف خلص إلى المعايير الواجب أخذها بعين الاعتبار عند تحديده للتعويض، كما أنه لم يضمن في خبرته المعايير التقنية الموضوعية اللازمة لتطبيقها و ذلك من تصريحات ضريبية و قيمة الشراء إلى غير ذلك، وكذلك فان السيد الخبير قد ارتكب خطأ حسابيا فادحا عند احتسابه لقيمة التعويض وذلك بطرحه للمعادلة التالية عند تحديده لقيمة التعويض عن شهر واحد عن عدم استغلال الكراء ، و أن النتيجة الصحيحة لجمع المبالغ التالية : 3360,00 درهم + 5000,00 درهم هي 8360,00 درهم و ليس 13360,00 كما جاء في تقرير الخبرة ، و كذلك فإن الخبرة المنجزة لم تكن مرتكزة على أساس صحيح عندما جمعت بين مبلغ الكراء الشهري و مبلغ الربح الصافي المتوقع لتحديد التعويض عن عدم استغلال المحل المكترى ، و ذلك أن احتساب مبلغ الواجبات الكرائية المتفق عليها لتحديد قيمة التعويض عن الحرمان في استغلال محل لا يجد ما يبرره و ليس له أدنى محل في نازلة الحال، مادام أن المدعي لم يتحمل قط مبالغ الكراء و لم يؤدي ثمنه في يوم من الأيام وذلك منذ تاريخ إبرام عقد الكراء إلى يومنا هذا ، و أن تضمين مبلغ الواجبات الكرائية في تحديد التعويض عن عدم الاستغلال يعد تبعا لذلك من قبيل تحميل العارضة دينا غير مستحقا و بدون سبب كما أن المصادقة على ذلك من لدن محكمة الدرجة الأولى يعد من قبيل الحكم بأكثر مما طلب منها مادام أن طلبات المدعي الواردة في مقاله الافتتاحي لا تخص طلب استرجاع مبالغ كرائية لم يؤديها في يوم من الأيام ، وتبعا لكل ذلك تكون المحكمة المطعون في حكمها، قد اعتمدت على خبرة غير قانونية وغير موضوعية، وانها بذلك تكون قد أصدرت حكما غير مرتكزا على أساس قانوني و واقعي سليم، ملتصقا بقبول مقال الاستئناف شكلا وموضوعا بالغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي اساسا بعدم قبول دعوى المدعي واحتياطيا الحكم برفض طلبات المدعي وتحميل المستأنف عليه الصائر. وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 06/03/2023 جاء فيها أنه سبق للعارض أن قام بتبليغ المستأنفة وذلك بتاريخ 05/08/2022 بمقتضيات الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف المطعون فيه ، و أن من توصل بالاستدعاء يبقى نائب المسؤول بالشركة و المسمى عبد العزيز (ر.) حسب ما جاء بشهادة التسليم ، و أنه بالرجوع الى المقال الاستئنافي للمستأنفة سيتضح للمحكمة أنه جاء خارج الآجال القانونية المنصوص عليها وفق قانون إحداث المحاكم التجارية رقم 95-53 و الذي جاء باستثناءات خاصة عن قانون المسطرة المدنية ، و أن العارض تسلّم شهادة بعدم الاستئناف و قام بتنفيذ الحكم المذكور كما أنه استخلص المبلغ المحكوم به وفق الإجراءات القانونية ، و أن المقال الاستئنافي يكون بذلك جاء خارج

الآجال القانونية المنصوص عليها بالمادة 18 من القانون 53-95، و أنه بالرجوع الى ما جاء بالمقال الاستثنائي من وسائل الطعن ودفع فانه سيتضح للمحكمة انها تبقى غير مرتكزة على أساس قانوني سليم ذلك أن العارض سبق له و أن استصدر حكما عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 437/8232/2018 قضى على المستأنفة شركة ل.ب.ف. في شخص ممثلا القانوني بتسليم العارض المحل التجاري رقم 6 الكائن بالمركز التجاري "ل.ب.ف." و ذلك مفرغا من ك لشواغرها و من يتواجد به ، و أن الحكم المذكور المشار اليه أصبح نهائيا ، و ان العارض قام بتنفيذ الحكم المذكور إلا أنه لم يتم تمكينه و تسليمه المحل موضوع عقد الكراء ، و ان المستأنفة قامت بكراء المحل المذكور إلى شخص آخر و الذي لازال يمارس فيه تجارته إلى الآن ، و أن المستأنفة تكون بذلك قد أكرت المحل موضوع الدعوى لشخصين و توصلت بواجبات الكراء من العارض و كذا بالضمانة المتفق عليها حسب العقد ، و أن ما جاء بالمقال الاستثنائي يبقى غير ذي أساس ، و أن الحكم الابتدائي المطعون فيه جاء معللا تعليلا قانونيا و سليما ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي المطعون فيه و تحميل المستأنفة الصائر. وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 20/03/2023 جاء فيها أنه بالرجوع إلى شهادة التسليم نجدها تتضمن عنوان مبهم وناقص المحل "التجاري ل.ب.ف. الخميسات، والحال أن عنوان الشركة العارضة والمضمن بنسخة الحكم محل هذا الطعن هو مقرها الاجتماعي يتواجد بـ [العنوان] الرباط، و أن المستأنف عليه لم يتم بتبليغ الحكم موضوع هذا الطعن إلى المقر الاجتماعي للشركة العارضة والمضمن بديباجة الحكم والذي دأب سواء المستأنف عليه أو الخبير التي تم تعيينه خلال المرحلة الابتدائية بتوجيه الاستدعاءات به، و وان المشرع اوجب تبليغ الشركات بمقرها الاجتماعي طبقا للفصول 32 و 516 و 522 من م م حتى يكون التبليغ قانونيا، وأنه ومن ناحية أخرى فإن عقد الكراء محل هذه الدعوى قد تم الاتفاق بين الشركة العارضة والمستأنف عليهما البند 16 منه على أن محل المخابرة معهما سيكون بالموطن الذي اختاره وهو المقر الاجتماعي للشركة العارضة الكائن بـ [العنوان] الرباط، إلا أنها لم تعتمد ولم تقم بتبليغ الحكم به، مما يجعل تبليغ هذا الأخير لعنوان آخر غير قانونيا ولا يمكنه أن ينتج أي أثر قانوني ، وأنه ومن ناحية أخيرة فإن العنوان الذي تم تضمينه بشهادة التسليم "المحل التجاري ل.ب.ف." الخميسات هو عنوان ناقص ومبهم ، مما يؤكد أن التبليغ بهذا العنوان بدوره لم يكن قانونيا، و أنه وكما تم توضيحه المستأنف عليه قد بلغ الحكم محل هذا الطعن إلى غير مقرها الاجتماعي، وبذلك يكون التبليغ غير قانونيا ولا يمكنه أن ينتج أي أثر قانوني ج أي أثر قانوني ما يجعل الاستئناف واقع داخل الأجل، ما يتعين معه التصريح بقبوله. حول الدفوعات المثارة موضوعا : حيث ادعى المستأنف عليه أن الشركة العارضة امتنعت عن تنفيذ الحكم القاضي بتمكينه من المحل المكترى، وقامت بكرائه لشخص آخر ويبقى هذا الدفع مردود عليه ، و أن هذا الادعاء بامتناع الشركة العارضة عن تنفيذ الحكم يفنده محضر التحري الذي أدلى به المستأنف عليه رفقة مقاله الافتتاحي بخصوص ملف التنفيذ رقم 3408/2018 المنجز من لدن مأمور الإجراءات السيد محمد (ب.) بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/04/2018 ملف رقم 437/8232/2018 ، و أن المستأنف عليه حسب هذا المحضر هو من امتنع عن تنفيذ الحكم بعد ان التزم صراحة بالعودة فيما بعد لتسلم المحل، في حين أن الشركة العارضة أبدت استعدادها لتنفيذ الحكم بعد موافقة المستأنف عليه ، و أن محكمة الدرجة الأولى لما قضت بما قضت به بناء على محضر تحري يبين رغبة الشركة العارضة بتنفيذ الحكم، وليس محضر امتناع يفيد امتناع العارضة عن التنفيذ فقد جانب الصواب مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي وتمتيع العارضة بما جاء في مقالها الاستثنائي، ملتصقة تمتيع العارضة بما جاء في مقالها الاستثنائي . وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 17/4/2023 جاء فيها أنه بالرجوع الى مقتضيات المادة 11 من القانون رقم 95-53 القاضي باحداث محاكم تجارية جاء فيه استثناء من احكام الفصل 28 من قانون المسطرة المدنية ترفع الدعاوى فيما يتعلق بالشركات الى المحكمة التجارية التابع لها مقر الشركة او فرعها ، و ان الحكم الابتدائي المطعون فيه بعنوان المستأنفة و أشار الى المحل التجاري ل.ب.ف. الخميسات ، و أن التبليغ الذي تم بيبقى تبليغا صحيحا وقانونيا و ان الطعن فيه يجب ان يكون مرفقا بالطعن بالاستئناف و داخل الاجال القانونية خاصة و أن المستأنفة قامت بتنفيذ الحكم المذكور و أدت ما بذمتها ، و أن المحل موضوع الدعوى لازال و إلى حدود الساعة مستغلا من طرف شخص اخر تم كرائه له من قبل المستأنفة دون علم العارض بذلك ، و أن الامتناع عن الإفراغ للمحل و تمكين العارض منه يبقى للمستأنفة و ليس العارض و ذلك بدليل ان الخبرة المنجزة على ضوء الملف و بعين المكان وجد السيد الخبير المحل لازال مستغلا من طرف الشخص الآخر الثاني الذي تم كرائه له دون علم العارض بذلك ، و أن إجراءات التبليغ تكون بذلك إجراءات سليمة و تمت بشكل قانوني سليم ، و أن النص الخاص يسبق على النص العام، و أن قانون إحداث المحاكم التجارية يبقى الأول بالتطبيق خاصة المادة 11 منه ، و ان المحل موضوع الدعوى ( الفرع ) يتواجد داخل دائرة نفوذ المحكمة التجارية المصدرة

للحكم ، ملتمسا برفض الطلب وبعدم قبول الاستئناف لكونه جاء خارج الأجل القانونية و تحميل المدعى عليها الصائر. وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 17/04/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 08/05/2023. التعليل حيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف انه جاء ناقص التعليل وغير مرتكز على اساس قانوني بدعوى أن المستأنف عليه هو الذي لم يفي بالشروط المنصوص عليها في عقد الكراء المؤرخ في 10/09/2014 كما أنه لم ينفذ التزاماته المقابلة الناتجة هذا العقد. وحيث انه خلافا لما عابته الطاعنة فانه امام صدور حكم نهائي يقضي بتسليمها العين المكراة للمستأنف عليها يجعل مناقشة مدى تنفيذ التزام المستأنف عليها لالتزاماتها التعاقدية المتقابلة امر متجاوز لما في ذلك من مساس بحجية الشيء المقضي به. وحيث لما كان المقرر قانونا ان اداء واجبات الكراء يكون مقابل الانتفاع بالعين المكراة فان الطاعنة تبقى غير محقة في الدفع بعد اداء المستأنف عليه لواجبات الكراء , كما انه لا مجال للدفع بالفصل بالفصل 234 من ق ل ع لكون موضوع الدعوى التي أقامها المستأنف عليه ترمي للتعويض عن الحرمان من الاستغلال وليس تنفيذ التزام المقابل عن عقد الكراء. وحيث انه بخصوص ما اثير حول عدم استحقاق المستأنف عليه للتعويض فيبقى غير مبني على اساس ذلك ان التعويض الذي انتهت اليه المحكمة مبني على مدة الحرمان من استغلال العين المكراة وخطأ الطاعنة المتمثل في عدم تسليم العين المكراة , هذا وان الدعوى طالما توطرها مقتضيات المسؤولية العقدية فإن المستأنف عليه يبقى غير ملزم بتوجيه انذار قبل اقامة الدعوى عملا بالفصل 255 من ق ل ع و من جهة أخرى، فإن الحكم المستأنف اعتمد على خبرة تتوافر فيها كافة الشروط الشكلية والموضوعية اذ ان الخبير اشار الى معايير التي اعتمداها في تقدير التعويض وذلك بناء على مبلغ الكراء الشهري و مبلغ الربح الصافي المتوقع لتحديد التعويض عن عدم استغلال المحل المكترى ، مما يبقى معه مستند الطعن غير مؤسس، ويتعين معه تأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على عاتق الطاعنة. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا. في الشكل:قبول الاستئناف. في الموضوع:برده، وتأييد الحكم المستأنف , مع تحميل الطاعنة الصائر.