

**Le bailleur est tenu de remettre  
au preneur les documents  
administratifs nécessaires à  
l'obtention de la licence  
d'exploitation, tels que le plan  
d'aménagement et le certificat  
de conformité (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 56307	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3987
<b>Date de décision</b> 20240718	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2117	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> Taxe d'édilité, Rejet pour défaut de preuve du préjudice, Plan d'aménagement, Obligations du bailleur, Licence d'exploitation, Impossibilité d'exploiter les lieux, Demande de dommages-intérêts, Délivrance des documents administratifs, Clause contractuelle, Certificat de conformité, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'appels croisés relatifs à l'exécution d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur et sur les conséquences de son manquement. Le tribunal de commerce avait condamné le bailleur à remettre au preneur les documents administratifs nécessaires à l'obtention d'une licence d'exploitation, tout en condamnant le preneur au paiement de la taxe de propreté et en rejetant sa demande de dommages-intérêts.

Le preneur appelant soutenait que le refus du bailleur de délivrer les documents lui causait un préjudice indemnisable et le déchargeait de son obligation de payer la taxe de propreté. Le bailleur appelant incident contestait quant à lui son obligation de délivrance et réclamait le paiement d'un loyer impayé.

La cour écarte la demande d'indemnisation du preneur, retenant que le préjudice allégué, faute d'être étayé par des pièces comptables démontrant une perte de chance ou un manque à gagner certain, revêt un caractère purement éventuel et ne peut donner lieu à réparation. Elle juge en outre que l'obligation de payer la taxe de propreté, expressément mise à la charge du preneur par le contrat, ne saurait être suspendue du fait d'un manquement du bailleur à une autre de ses obligations, le contrat formant la loi des parties.

Rejetant également l'appel du bailleur, la cour relève que ce dernier reste tenu de son obligation de délivrance des documents indispensables à l'usage convenu de la chose louée et que le preneur a justifié

du paiement du loyer réclamé. Le jugement de première instance est en conséquence intégralement confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ر.ا. بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 05/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3229 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03/10/2023 في الملف عدد 1321/8207/2023 القاضي في المقال الأصلي بتمكين المدعى عليه المدعية من تصميم تهيئة المحل الكائن بالحي الصناعي 145 سيدي قاسم وشهادة المطابقة الخاصة به للحصول على الرخصة الإدارية لمزاولة نشاطها التجاري المحدد بعقد الكراء وتحمله الصائر ورفض الباقي وفي المقال المضاد بأداء المدعى عليها فرعيا شركة ر.ا. لفائدة المدعي فرعيا إبراهيم (ح.) مبلغ 23.520,00 درهم عن واجب ضريبة نظافة المحل الكائن بالحي الصناعي 145 سيدي قاسم عن المدة من 01-10-2020 الى 31-05-2023 مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر في حدود المحكوم به ورفض الباقي.

وحيث تقدم إبراهيم (ح.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 22/04/2024 يستأنف بموجب الحكم المذكور

ونظرا لوحدة الأطراف والموضوع تقرر ضم الاستئنافين لشمولهما بقرار واحد

في الشكل :

حيث قدم الاستئنافان وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبولهما شكلا..

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعية شركة ر.ا. تقدمت بواسطة نائبيها بتاريخ 27/12/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها تكتري من المدعى عليه المحل الكائن بالحي الصناعي 145 سيدي قاسم، بسومة كرائية قدرها 7.000,00 درهم منذ 01/10/2020 في سبيل استغلاله في صناعة النسيج وإنتاج الخيوط ، وقد قامت بتجهيز المحل بكل الآلات الصناعية وأنجزت كل الوثائق الضرورية للحصول على الرخصة الادارية لمزاولة نشاطها بما في ذلك السجل التجاري و القانون الأساسي، وتقدمت لدى المصالح الادارية المختصة قصد الحصول على الترخيص لمزاولة نشاطها، لكن هذه الأخيرة رفضت طلبها بحجة عدم التوفر على شهادة المطابقة وتصميم التهيئة، فبادرت لإنذار المدعى عليه لتمكينها من الوثائق التي بحوزته ومنحته اجلا كافيا دون ان يستجيب ، بل أكثر من ذلك قام بتوجيه إنذار لها لأداء واجبات الكراء وهو ما استجابت له ، وانه منذ إبرام العقد وهي متوقفة عن العمل بسبب امتناع المدعى عليه من تمكينها من الوثائق مما تسبب لها في أضرار مادية كبيرة وخسائر فادحة، ملتزمة بالحكم على المدعى عليه بتمكينها من كافة الوثائق اللازمة للحصول على الرخصة الادارية لمزاولة نشاطها المتمثل في صناعة النسيج وإنتاج الخيوط وفي حالة الامتناع اعتبار هذا الحكم بمثابة إذن للجماعة بالترخيص لها بمزاولة نشاطها، والحكم بتعويض مسبق قدره 3.000,00 درهم مع تعيين أحد الخبراء المختصين لتحديد قيمة الأضرار التي تعرضت لها جراء امتناعه من تمكينها من هاته الوثائق الضرورية ، مع حفظ حقها في تقديم مستنتاجاتها على ضوء الخبرة.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 18-01-2023 والتي التمس من خلالها ضم الوثائق التالية الى الملف : عقد كراء و نسخة من السجل التجاري وقانون اساسي و طلب ترخيص ومستخرج الكتروني من موقع الرخص وإنذارين ومحضر قبول عرض عيني ومعاينة وتبليغ ووصل ضريبي وشهادة التسجيل بالضريبة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 15-02-2023 والذي أكد من خلالها أن الموضوع يخرج عن اختصاص المحاكم التجارية ملتصقا أساسا التصريح بعدم الاختصاص، ومن حيث الموضوع فإنه منذ إبرام عقد الكراء بين الطرفين طلب تمكينه من دراسة المشروع الذي ينوي الطرف المدعي القيام به بالمحل لكنه لم يستجب، فوجه له إنذارا بقي دون جدوى رافضا تمكينه من هذه الدراسة ، ومن جهة أخرى فإنه يمارس نشاطه بالمحل منذ إبرام عقد الكراء بدليل أن المدعي قد انجز محضر معاينة يثبت ممارسة هذه الممارسة المتمثلة في صناعة النسيج، مما يتضح معه أن الحصول على الترخيص الإداري مرتبط بضرورة الإدلاء بدراسة للمشروع للسلطات المحلية مما يجعل الطلب بدون أساس، ملتصقا احتياطيا رفض الدعوى. مرفقا مذكرته بإنذار ومحضري معاينة ومحضر تبليغ وطلب تبليغ جواب على إنذار.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 15-02-2023 أكد من خلالها أنه شخص طبيعي وليس بشركة تجارية ، وانه بالاطلاع على عقد الكراء يتبين انه لا يتضمن الاتفاق على عرض النزاع أمام المحكمة التجارية، كما ان ملتصقا المدعية يهدف إلى تمكينها من وثائق للحصول على رخصة إدارية لمزاولة النشاط ، مما يخرج هذا الطلب عن اختصاص المحاكم التجارية حسب المنصوص عليه في المادة 5 من قانون إحداث المحاكم التجارية، وبالتالي يبقى الاختصاص للبت في النزاع منعقدا للقضاء العادي أي المحكمة الابتدائية، ملتصقا الحكم بعدم اختصاص هذه المحكمة وحفظ حقه في مناقشة الشكل والموضوع.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 22-02-2023 والتي أكدت من خلالها ان الأمر يتعلق بمحل تجاري، ملتصقا رد ما جاء في مذكرة الطرف الاخر لعدم جديته والحكم باختصاص هذه المحكمة للبت في الموضوع، وتمتيعها بما جاء في مقالها.

وبعد إدلاء النيابة العامة بمستنتاجاتها الرامية الى تطبيق القانون ، صدر الحكم رقم 864 القاضي باختصاص النوعي مع حفظ البت في المصاريف

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 23-05-2023 والتي عقبته من خلالها بكون المدعى عليه غير محق في المطالبة بتسليمه دراسة المشروع الخاص بها ولا الوثائق المتعلقة بها ولا مصلحة له في ذلك بل هو ملزم بتمكينها من الوثائق الضرورية التي بحوزته حتى تتمكن من الحصول على الرخصة الإدارية واستغلال المحل المكترى بدون تشويش ولا معارضة او حرمان ، اما بخصوص ما اثير بشأن ممارستها لنشاطها منذ إبرام عقد الكراء والاستدلال بمحضري معاينة مجردة فبالرجوع إليهما يتبين ان المفوضة صرحت بانها سمعت أصوات الالات تشتغل كما عاينت وجود عاملة ، والحال ان المدعية قامت بتثبيت هذه الالات داخل المحل المكترى وتشغلها لمدة ساعة او ساعتين لتفادي تلفها اذا ما توقفت مدة طويلة كما ان المحل مخصص لاستيعاب اكثر من 100 عامل يعملون بالناووية الامر المنتف في محضري المعاينة، والحال انها لا تتوفر على عمال وكل ما في الامر ان بشرى (ي.) الممثلة القانونية للمدعية هي من تلج المحل وتشتغل الالات ، وأن المدعى عليه لم يثبت بمقبول تمكينها من الوثائق الضرورية للحصول على الرخصة الإدارية لمزاولة نشاطها والتي هي من الالتزامات الملقة على عاتقه ، ملتصقا الحكم وفق مقالها.

وبناء على المذكرة الجوابية المرفقة بمقال مضاد مؤدى عنه المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه الأول بجلسة 06-06-2023 والذي دفع من خلالها بمخالفة مقال المدعية لمقتضيات الفصلين 1 و32 من قانون المسطرة المدنية كون الطلب غير محدد وغامض ووثائق المدعية تفيد تناقضها في اقوالها ذلك انها ضمننت مقالها طلب الحصول على الترخيص الإداري بسبب عدم الحصول على شهادة المطابقة وتصميم التهيئة بينما بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار فانها تشير الى انها ذهبت الى المصالح المختصة قصد معرفة الوضعية القانونية للمحل المدعى فيه لتكتشف ان هذا الأخير قد سبق ان صدر فيه قرار بالاعلاق ، وبالرجوع الى الإنذار الذي وجه للمدعى عليه

يتبين بأنه لا يتضمن نوع الوثائق المطلوبة وتطالب بتسوية وضعية المحل موضوع الكراء مع المصالح المختصة الإدارية دون ان تدلي بما يفيد ان وضعية المحل غير قانوني او ما يفيد الاغلاق ، ومن جهة أخرى فبالرجوع الى عقد الكراء المنجز سنة 2020 يتبين ان الإنذار موجه الى المدعى عليه بعد سنتين من تاريخ تحرير عقد الكراء بحيث وجه في 07-10-2022 بالإضافة الى انه بالاطلاع على وثائق المدعية يتبين ان جميع الوثائق منجزة في أكتوبر 2022 منها النظام الأساسي والتسجيل الضريبي والقيود في السجل التجاري ، مما يتبين انه حتى اذا كانت المدعية في تلك الوقت متوقفة عن العمل فان سبب التوقف راجع لعدم تسوية وضعيتها القانونية وانجازها لوثائقها في وقتها وليس بسبب المدعى عليه كما ان ما تدعيه المدعية من توقف عن العمل غير صحيح كونها تمارس نشاطها بالمحل الامر الذي يؤكد محضر المعاينة والاستجواب ، وبخصوص طلبه المضاد فإن المدعى عليها فرعيا لم تؤد واجب شهر فبراير 2023 بما قيمته 7.000,00 درهم وخلال مدة الكراء تخلد بدمتها ما مجموعه 29.640,00 درهم عن واجب ضريبة النظافة عن المدة من 01-10-2020 الى 31-05-2023 التي تم اداؤها من قبله حسب وصل الأداء وكذا وصلي اقتطاع بنكي وبادائه لهذه الواجبات يصبح الدين العالق بدمتها يبلغ 36.640,00 درهم ، ملتصقا بالحكم بادائها لفائدته ما ذكر مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.مرفقا مذكرته بنسخة محضر معاينة واستجواب ونسخة طبق الأصل لمراسلتين بنكيتين بخصوص اشعار الغير الحائز ووصل ضريبي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 20-06-2023 والتي عقبته من خلالها يكون المدعى عليه سبق وان ناقش الموضوع في مذكرته المؤرخة لجلسة 15-02-2023 وبالتالي يظل غير محق في مناقشة شكل الدعوى ، فضلا عن ان الدفع يكون الطلب غير محدد وغامض غير جدي لكون ملتصقاتها واضحة ومحددة ، اما ما اثير بشأن تناقض الوثائق المدلى بها من طرفها فيتضح من خلال مرفقاتها ان المصالح المختصة في منح الرخص الإدارية رفضت طلبها لسبب وحيد هو عدم التوفر على شهادة المطابقة وتصميم التهيئة اللذين بحوزة المدعى عليه دون أي سبب اخر ، وبخصوص محضر المعاينة والاستجواب فبالرجوع اليه يتضح بأن المفوضة القضائية لم تذكر الالات التي تتشغل وأكدت بأنها وجدت ثلاث عمال ، في حين ان الاجيرة مريم (ا.) متخصصة في صيانة الالات وتوفيق (و.) مساعد لها وايوب (ع.) مجرد متدرب ، وتواجد هؤلاء العمال هو من اجل صيانة الالات وتشغيلها لمدة ساعة او ساعتين في اليوم من اجل تفادي تلفها علما ان هذه الأخيرة باهظة الثمن، و بشأن المقال المضاد فإنها أدت واجب كراء شهر فبراير بتاريخ 28-04-2023 عن طريق تحويل بنكي لدى مؤسسة القرض الفلاحي وبخصوص واجب ضريبة النظافة فبالرجوع الى الاشعارين بالحجز لدى الغير من طرف البنك المغربي للتجارة الخارجية وكذا وصل الأداء لفائدة الخزينة العام للمملكة يتبين انها لا تتضمن اية بيانات تفيد انها متعلقة بالمحل المكترى او باسمها بل على العكس فالمدعي فرعيا يتوفر بالإضافة الى المحل المكترى على محل اخر هو المشار اليه بعنوانه في مقاله المضاد يحمل رقم 144مخصص كمعصرة للزيتون ، مما يتبين معه ان الوصولات المحتج بها تتعلق بهذا المحل الأخير ، ملتصقا بالحكم وفق طلبها الأصلي ورفض الطلب المضاد.مرفقة مذكرتها بصورة شمسية لكشف حساب صادر عن القرض الفلاحي.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 27-06-2023 والذي عقبه من خلالها يكون ما اثير بشأن غموض وعدم تحديد الطلب يعتبر موضوعيا وليس شكليا علما ان هذا الدفوع الشكلية من النظام العام ويمكن اثارها تلقائيا من قبل المحكمة ، مؤكدا عدم تطابق السبب أساس طلب المدعية ووثائقها ، ومن جهة أخرى يؤكد ان محله مستوف للشروط القانونية الذي هو الأصل ، وأن المدعية وإن أثبتت التاخر في الاستغلال فان ذلك بسببها لعدم إنجازها لوثائقها في وقتها حسب ما سبق الدفع به سابقا ، وحسب تعقيب المدعية على محضر المعاينة والاستجواب فانها لا تنفي اشتغال الالات ، فقط بررت اشتغالها من اجل الصيانة وان محضر المعاينة والاستجواب لم يبين ان الالات تنتج الخيوط من عدمه بحيث ان الأصل في اشتغال الالات انها تنتج ما تشغل عليه ، وأن المدعى عليه لا يمكن له ان يضمن انتاج الالات الخيوط من عدمه لان موضوع الدعوى لا يتعلق بضمان الالات وما يعزز قوله هو محضر معاينة مجردة التي سبق إنجازها بعدما لم يسمح للمفوضة القضائية بالدخول لعدم حصولها على امر وهو الذي يفيد اشتغال الالات بتاريخ سابق للمعاينة والاستجواب ، كما انه لا دخل له في عدد العمال اذ العبرة بعمل الشركة من عدمه واستغلال المحل من عدمه كما انه لا يوجد أي تشويش من قبله او معارضة منه في استغلال المحل ولا يوجد ما يفيد توقف عملها على شهادة المطابقة وتصميم التهيئة من جهة أخرى ، وأن وادعاء أداء شهر فبراير يفنده الكشف البنكي رفقته الذي يؤكد عدم تحويل أي مبلغ كراء ذلك الشهر بتاريخ 28-04-2023 وان واجب ضريبة النظافة منصوص على نسبه قانونا ولا يوجد ما يفيد أداء المدعية له ولا ينفع ما اثير من طرفها بشأن تعلق هذا

الواجب بمحل آخر غير المحل المدعى فيه ، ملتمسا الحكم وفق سابق كتاباته.مرفقا مذكرته بصور شمسية لكل من محضر معاينة مجردة وكشف.

و بتاريخ 03/10/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالإستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة شركة ر.ا. حول المقال الأصلي بأنه مادام أن العلاقة الكرائية تكون مبنية على التزامات متبادلة والمتمثلة في اداء الواجبات الكرائية مقابل الانتفاع من العين المكتراة دون صفوة حيازة المكثري، وان امتناع المكري على اعطاء الوثائق الاساسية من اجل الحصول على رخصة أدى الى حرمانها من المنفعة التي كانت تهدف اليها وحرمانها من المزايا التي من حقها أن تعول عليها بحسبما اعدله الشيء المكثري وهو صناعة النسيج وهي الحالة التي ينص عليها العقد، وأن الفعل الذي قام به المستأنف عليه المتمثل في الامتناع عن اعطاء الوثائق يعد مخالفا لمقتضيات الفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود ، وبالتالي فإنها متضررة من جراء حرمانها من الوثائق المحتركة لدى المستأنف عليه، ضررا ماديا ومعنويا وذلك من خلال عدم مزاوله نشاطها التجاري الذي كان يهدف من اساسه الربح ، وأنها تؤدي الواجبات الكرائية زيادة على المصاريف المتطلبة لتجهيز العين المكتراة بآلات باهظة وتتطلب تكلفة يومية لتفادي تلفها دون ان تنتفع بالعين المكتراة بسبب عدم تمكين المستأنف عليه الطاعنة من الوثائق اللازمة للحصول على رخصة لمباشرة نشاطها التجاري ، وأنه فضلا عن ذلك ، فان ممارسة النشاط التجاري يتطلب الحصول على رخصة من طرف الجهات المختصة و الا اعتبرت ممارسة خارج هذا النطاق مخالفا للقانون، وأن المحكمة مصدره الحكم المستأنف لما عللت حكمها برفض طلب إجراء اجراء خبرة بكون المهام الموكلة إليها كيفصل في النزاع وليس لصنع الحجج للأطراف تكون قد خالفت الصواب، على اعتبار ان اجراء الخبرة يعتبر اجراء من اجراءات تحقيق الدعوى وليس وسيلة إثبات قائمة بداتها ، وانها التمسست في المرحلة الابتدائية الحكم لها بمبلغ قدره 3000 درهم كتعويض مسبق واجراء خبرة من اجل تأكد من الاضرار الحالية بها ، وبالتالي فإن اجراء خبرة يعتبر وسيلة تحقيق وليس صنع دليل، مما يكون معه مناسبا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب إجراء خبرة لتحديد الاضرار اللاحقة بها . وحول المقال المضاد فإن المحكمة خالفت الصواب عندما قضت بأدائها الضريبة على النظافة واحتكامها إلى عقد الكراء ، وأنها لم تستند إلى أي وثيقة تفرض أداء تلك المبالغ وقامت بحسابها دون التأكد من أدائها باعتبار ان وصل الأداء لفائدة الخزينة العامة المدلى به من طرف المستأنف عليه لا تتضمن أي بيانات تفيد انها متعلقة بالمحل المكثري او باسمها ، بل العكس فالمستأنف عليه يتوفر بالإضافة الى المحل المكثري على محل اخر مجاور لهذا الأخير وعنوانه 144 وليس 145 ، مما يتبين أن الوصولات المحتج بها تتعلق بمحل اخر، ومن جهة أخرى فإن الغاية من هذا العقد هو ترتيب التزامات متبادلة بين طرفين وان امتناع المستأنف عليه من إعطاء الوثائق هو بحد ذاته اخلال ببند العقد ، ومادام أن الشركة لم تشتغل فان ضريبة النظافة لا تتحملها الطاعنة لان الخطأ راجع للمستأنف عليه الذي يجب عليه تحملها ، ملتمسة قبول المقال شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف جزئيا في ما قضى به من تمكينها من تصميم تهيئة المحل ، وشهادة الخاصة به للحصول على رخصة الإدارية لمزاوله نشاطها التجاري المحدد بعقد الكراء ، وبعد التصدي تعديله و ذلك بالحكم بتعويض مسبق قدره 3000 درهم مع تعيين احد الخبراء المختصين لتحديد قيمة الاضرار التي تعرضت لها مع حفظ حقها في تقديم مستنتاجاتها على ضوء الخبرة والغاء الحكم في ما قضى به في المقال المضاد و بعد التصدي رفض الطلب

وأرفقت المقال بمحضر معاينة واستجواب بناء على امر وكشف الحساب مختصر و فاتورة الات المعدة لاستعمال النسيج ونسخة عادية من الحكم عدد رقم 3229.

وجاء في أسباب استئناف إبراهيم (ح.) بأن المستأنف عليها تتناقض في اقوالها ذلك انها ضمننت مقالها طلب الحصول على الترخيص الإداري بسبب عدم الحصول على شهادة المطابقة وتصميم التهيئة ، بينما بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار فانها تشير الى انها ذهبت الى المصالح المختصة قصد معرفة الوضعية القانونية للمحل المدعى فيه لتكتشف ان هذا الأخير قد سبق ان صدر فيه قرار بالاعلاق ، كما انها لم تثبت توقف تسوية وضعيتها على تصميم التهيئة وشهادة المطابقة خاصة ، وبالرجوع الى الإنذار الذي وجه له يتبين بانه لا يتضمن نوع الوثائق المطلوبة هذا فضلا على أن المستأنف عليها لم تنجز وثائقها إلا في سنة في أكتوبر 2022 ، منها النظام الأساسي

والتسجيل الضريبي والقيود في السجل التجاري ، أي بعد سنتين من إبرام عقد الكراء ، وبالتالي فإن سبب عدم تسوية وضعية المستأنف عليها راجع لتماطلها في إنجاز وثائقها ، كما ان ما تدعيه المستأنف عليها من توقف عن العمل غير صحيح ذلك أنها تمارس نشاطها بالمحل وتستغله دون إشكال او عراقيل ، وهذا ما يؤكد محضر المعاينة والاستجواب المدلى به ابتدائيا ، ومن جهة أخرى فإنه سبق له أن التمس بموجب مقاله المضاد الحكم على المستأنف عليها بأداء واجب الكراء شهر فبراير من سنة 2023 إلا ان الحكم المستأنف لم يجب على هذا الطلب ولم يحكم به رغم عدم إدلاء المستأنف عليها بما يفيد براءة ذمتها والمحدد في مبلغ 7000,00 درهم ، وان الوثائق المدلى بها من طرفها لا تفيد ذلك وما يؤكد طلبه التحويلات المضمنة بالوثائق المدلى بها من قبلها سابقا والتي هي جدول التحويلات البنكية ، بالإضافة إلى عدم منازعة المستأنف عليها في ذلك من أساسه ملتصقا في الشكل قبول الاستئناف وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف جزئيا فيما يخص أداء واجب النظافة مع تميمه بالحكم على المستأنف عليها بأدائها له مبلغ 7000,00 درهم واجب كراء شهر فبراير 2023 وإلغائه فيما قضى به من تمكينه المستأنف عليها من تصميم تهيئة المحل المدعى فيه وشهادة المطابقة الخاصة به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب بشأنه مع تحميل المستأنف عليها الصائر

وبناء على المقال الإصلاحي المدلى بها من طرف دفاع المستأنف شركة ر.ا. بجلسة 02/05/2024 التي جاء فيها أنه سبق لها وأن تقدمت بمقال استئنافي يرمي من خلاله ما ورد بملتمساته وأنها اغفلت تضمينه بحضور جماعة سيدي قاسم والتي صدر الحكم المستأنف بحضورها وعلى هذا الأساس فإنها تلتمس الاشهاد لها باصلاح المقال الاستئنافي وذلك بجعله موجها أيضا بحضور جماعة سيدي قاسم في شخص رئيسها بمكاتبه

وبناء على المذكرة التعقيبية والجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف شركة ر.ا. بجلسة 20/06/2024 التي جاء فيها أنه خلافا لزمع المستأنف عليه فان الثابت من عقد الكراء ان المحل مخصص لاستغلاله الصناعي والتجاري كوحدة لانتاج النسيج ، و أنها عززت في المرحلة الابتدائية بمستخرج الالكتروني صادر عن جماعة سيدي قاسم وتحديدا مكتب الشؤون الاقتصادية والشرطة الإدارية على اثر طلب المقدم في سبيل استصدار الاذن بممارسة نشاط التجاري ، وهو الطلب الذي قوبل بالرفض لعلته عدم الادلاء بشهادة المطابقة او تصميم التهيئة حسب الوثائق المطالبة لهذا النوع من الرخص ، وقد رفض المستأنف عليه تمكينها من هاته الوثائق وهذا واضح من خلال الانذار الموجه اليه والذي يتضمن طلب الوثائق والذي بقي دون جواب ، وأن المحل اعد اتفاقا لاستغلاله في نشاط موضوع الطلب ترخيص ولا وجود لاي شرط يصف التمكين من الرخصة بضرورة حصولها على وثيقة معينة ، وأن هذا الفعل الذي قام به المستأنف عليه يعكس صفو حيازتها للمحل ويكتسي صبغة مادية بل تتعداها الى قانونية وأن المعاينة المدلى بها توضح حقيقة الأمر ، اما بخصوص الضريبة على النظافة فإنه بالرجوع الى الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليه في المرحلة الابتدائية، فهي لا تتعلق بمحل "144 بل" تتعلق بمحل اخر في ملكيته مجاور للمحل موضوع النزاع هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الفعل الذي قام به المستأنف عليه والذي عكس صفو حيازتها يجعله هو من يتحمل مسؤولية الضريبة على النظافة، وبخصوص الجواب على المقال الاستئنافي للخصم ، فإنها عززت في المرحلة الابتدائية بمستخرج الالكتروني صادر عن جماعة سيدي قاسم وتحديدا مكتب الشؤون الاقتصادية والشرطة الإدارية على اثر طلب المقدم في سبيل استصدار الاذن بممارسة تجاري ، وهو الطلب الذي قوبل بالرفض لعلته عدم الادلاء بشهادة المطابقة او تصميم التهيئة حسب الوثائق المطالب بها لهذا النوع من الرخص، اما بخصوص الواجبات الكرائية لشهر فبراير 2023 فهي تبقى مجرد مزاعم لا اساس لها، وما يوضح ذلك الوثيقة المدلة بها ، ملتصقة بالحكم وفق ملتصقات مقالها الاستئنافي ، وفي استئناف الخصم الحكم برفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس.

أرفقت مذكرتها برسوم الاجار.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 11/07/2024 ادلى خلالها دفاع المستأنف عليه بمذكرة إسناد النظر تسلّم نسخة منها دفاع المستأنفهتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 18/07/2024 .

\* في الاستئناف المقدم من طرف شركة ر.ا. :

حيث تتمسك الطاعن شركة ر.ا. حول المقال الأصلي بأن امتناع المكري المستأنف عليه عن اعطاء الوثائق الاساسية من اجل الحصول على رخصة إدارية أدى الى حرمانها من المنفعة التي كانت تهدف اليها وحرمانها من المزايا التي من حقها أن تعول عليها بحسبما اعدله الشيء المكترى وهو صناعة النسيج ، وأن ذلك يعد مخالفا لمقتضيات الفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود ، وبالتالي فإنها متضررة من جراء حرمانها من الوثائق المحتركة لدى المستأنف عليه، ضررا ماديا ومعنويا ، وذلك من خلال عدم مزاولة نشاطها التجاري ، وأن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما رفضت طلب إجراء إجراء خبرة تكون قد جانبت الصواب على اعتبار ان اجراء الخبرة يعتبر اجراء من اجراءات تحقيق الدعوى وليس وسيلة إثبات قائمة بداتها ، وحول المقال المضاد فإن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف جانبت الصواب عندما قضت بأدائها الضريبة على النظافة واحتكامها إلى عقد الكراء ، دون الاستناد إلى أي وثيقة تفرض أداء تلك المبالغ ، وأن الوصولات المحتج بها تتعلق بمحل اخر، ومادام أن الشركة لم تشتغل فان ضريبة النظافة لا تحمّلها لان الخطأ راجع للمستأنف عليه الذي يجب عليه تحملها

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بطلب إجراء خبرة لتحديد قيمة الاضرار المزعومة ، فإن الثابت فقها وقانونا وقضاء بان مناط الحكم بالتعويض هو تحقق الضرر، وان التعويض عنه يقدر على أساس ما لحق المتضرر من خسارة وما فاته من كسب ، وأن المستأنفة باعتبارها شركة تجارية ملزمة طبقا للمادة 19 من مدون التجارة بمسك محاسبة منتظمة طبقا لأحكام القانون رقم 8.99 المتعلق بالقواعد المحاسبية الواجب على التجار العمل بها ، وأنها لم تدل بأية وثيقة محاسبية مستخرجة من دفاترها التجارية تفيد أنها نقلت طلبيات من زبائنها بخصوص نشاطها المتمثل في صناعة النسيج وانتاج الخيوط وانه تم فسخ تلك الطلبية ، فضلا عن أنها تقر بانها لا تتوفر على عمال وكل ما في الامر ان بشرى (ي.) ممثلتها القانونية هي من تلج المحل وتشغل الآلات، كما أنه يستفاد من محضر المعاينة والاستجواب المستدل به من طرف المستأنفة نفسها بان ياسين (ع.) يتردد بعض الأيام على الشركة قصد تشغيل الآلات لتفاديا لتلفها ويقوم بتنظيف مكان العمل، وأنه ليس هناك توزيع ولا إنتاج كما أنه ليس هناك عمال بالشركة ، مما يستفاد معه بأن المستأنفة لم تثبت بمقبول الضرر المزعوم وطبيعته ومداه ، وأن الاضرار الاحتمالية لا يمكن تعويضها أو جبرها سيرا على ما استقر عليه العمل القضائي مما يكون معه الدفع المتعلق بإجراء خبرة غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين استبعاده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بضريبة النظافة فإنه طبقا للمادة 5 من القانون رقم 49.16 المتعلق بالكراء التجاري فإن ضريبة النظافة تعد من مشمولات الوجيبة الكرائية في حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بها ، وأن الثابت من خلال الفصل الثاني من عقد الكراء الرابط بين الطرفين بأن المكترية المستأنفة هي التي تتحمل بواجب الضريبة على النظافة ، و طبقا للقاعدة القانونية التي تنص على انه من التزم بشئ لزمه وأن العقد شريعة المتعاقدين ، فإن المستأنفة تبقى هي الملزمة بأدائها ، وأن هذا الالتزام وخلافا لمزاعمها غير متوقف على أدائها من طرف المكري المستأنف عليه ، مما يكون الدفع المتعلق بالضريبة على النظافة المذكور غير مؤسس قانونا ويتعين استبعاده

وحيث يتعين استنادا إلى العلل أعلاه التصريح برد استئناف شركة ر.ا. وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

\* في الاستئناف المقدم من طرف إبراهيم (ح.) :

حيث يتمسك الطاعن إبراهيم (ح.) بأن المستأنف عليها تتناقض في أقوالها ذلك انها ضمننت مقالها طلب الحصول على الترخيص الإداري بسبب عدم الحصول على شهادة المطابقة وتصميم التهيئة ، بينما بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار فانها تشير الى انها ذهبت الى المصالح المختصة قصد معرفة الوضعية القانونية للمحل المدعى فيه لتكتشف ان هذا الأخير قد سبق ان صدر فيه قرار بالاعلاق ، كما أنها لم تثبت توقف تسوية وضعيتها على تصميم التهيئة وشهادة المطابقة ، وانه بالرجوع الى الإنذار الذي وجه له يتبين بانه لا يتضمن نوع الوثائق المطلوبة ، فضلا عن أن المستأنف عليها لم تنجز وثائقها إلا في أكتوبر 2022 ، كما ان ما تدعيه المستأنف عليها من توقف

عن العمل غير صحيح ذلك أنها تمارس نشاطها بالمحل وتستغله دون إشكال او عراقيل ، وهو ما يؤكد محضر المعاينة والاستجواب المدلى به ابتدائيا ، ومن جهة أخرى فإنه سبق له أن التمس بموجب مقاله المضاد الحكم على المستأنف عليها بأداء مبلغ 7000,00 درهم عن واجب الكراء شهر فبراير من سنة 2023 إلا ان الحكم المستأنف لم يحكم به رغم عدم إدلاء المستأنف عليها بما يفيد براءة ذمتها ، وان الوثائق المدلى بها من طرفها لا تفيد ذلك

لكن حيث إنه بالرجوع إلى محضر تبليغ إنذار مباشر ، يتبين بأن المستأنف عليها سبق لها أن طالبت المستأنف حبيا من أجل تمكينها من الوثائق التي بحوزته من أجل الحصول على الرخصة الإدارية لمزاولة نشاط صناعة النسيج وهو نفس الطلب المضمن بمقالها الافتتاحي للدعوى الرامي إلى تمكينها من كافة الوثائق اللازمة للحصول على الرخصة الإدارية المذكورة ، وبالتالي فليس هناك أي تناقض في هذا الباب ، كما أنه و خلافا لمزاعم المستأنف فإن المستأنف عليها كما هو واضح من خلال وثائق الملف تقدمت إلى الجهات المختصة بطلب الحصول على رخصة إدارية للممارسة نشاطها التجاري المتمثل في صناعة النسيج إلا أنه قوبل بالرفض بسبب عدم الإدلاء بالوثائق اللازمة لذلك المتمثلة في شهادة المطابقة وتصميم التهيئة، وبالتالي فإنها اثبتت توقف نشاطها المذكور على حصولها على شهادة المطابقة وتصميم التهيئة المذكورين ، كما أنه وخلافا لمزاعم المستأنف فإن المستأنف عليها ضمننت الإنذار الوجه له نوع الوثائق المطلوبة المتمثلة في الوثيقتين المذكورتين ، وبخصوص الزعم بكون المستأنف عليها تمارس نشاطها التجاري دون عراقيل، فإنه مردود على اعتبار ان المفوضة القضائية نعيمة (ش.) عند انتقالها إلى الشركة عاينت تواجد عاملة واحدة ، كما أن الواضح من خلال محاضر المعاينة المستدل بها من طرف المستأنف عليها بأنه ليس هناك توزيع ولا إنتاج وان الآلات متوقفة عن العمل ، وبخصوص أداء واجب كراء شهر فبراير 2023 فإن المستأنف عليها أثبت أداءه عن طريق التحويل البنكي المتفق عليه بين الطرفين ، كما هو ثابت من خلال الكشف الحسابي المدلى به بالملف ، وأن المستأنف اكتفى بالقول بأن هذه الوثائق لا تفيد براءة الذمة دون ان يفند ما جاء فيها بمقبول ، مما تكون معه دفعه غير مرتكزة على أي أساس قانوني سليم ويتعين استبعادها والتصريح تبعا لذلك برد استئنافه وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : بردهما وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه