

**Le bailleur qui loue un local à usage d'habitation pour une activité commerciale manque à son obligation de garantie et ne peut réclamer le paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 59385	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6017
<b>Date de décision</b> 20241204	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/3773	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> Usage commercial, Responsabilité du bailleur, Résiliation du bail, Refus de paiement du loyer, Obligations du bailleur, Obligation de garantie, Local à usage d'habitation, Impossibilité d'exploitation, Dommages et intérêts, Destination des lieux, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences de la délivrance d'un local impropre à l'usage convenu. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat aux torts du bailleur et l'avait condamné à des dommages-intérêts, tout en rejetant sa demande en paiement des loyers.

L'appel principal du bailleur soulevait la question de l'exigibilité des loyers malgré l'impossibilité d'exploiter le fonds, tandis que l'appel incident du preneur portait sur l'insuffisance de l'indemnisation allouée. La cour retient que le bailleur, en louant un local à usage d'habitation pour une exploitation commerciale, a manqué à son obligation essentielle de garantir au preneur une jouissance conforme à la destination contractuelle.

Elle en déduit que l'impossibilité pour le preneur d'exploiter le bien, attestée par une correspondance de l'autorité administrative, le décharge de son obligation de payer les loyers, l'absence de jouissance privant la créance du bailleur de toute cause. S'agissant de l'appel incident, la cour estime que le preneur ne justifie pas de préjudices, notamment au titre des frais d'aménagement, excédant l'indemnité forfaitaire allouée en première instance.

En conséquence, la cour d'appel de commerce rejette les deux recours et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد حسن (ت.) بواسطة دفاعه ذ/ محمد بركو بمقال استئنائي مؤدى عنه بتاريخ 22/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/02/2024 تحت عدد 523 في الملف رقم 2220/8207/2023 و القاضي في الطلب الطلبات مجتمعة: الأصلي والإضافي والمضاد في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع: أولا في الطلبين الأصلي والعمل برفضهما برفع وبتحميل رافعهما الصائر و في الطلب المضاد بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين المؤرخ في 2021/08/06 المصحح الامضاء في 06/08/2021 و في 30/08/2021 وبأداء المدعى عليه الفرعي لفائدة المدعية الفرعية شركة م. في شخص ممثلها القانوني مبلغ 300,000,00 درهم و درهم وبتحميله الصائر.

و حيث تقدمت شركة م. بواسطة دفاعها ذ/ ياسين القراري باستئناف فرعي المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 13/09/2024 يستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه .

في الشكل:

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

و حيث أن الاستئناف الفرعي تابع للاستئناف الأصلي و يقبل في جميع الأحوال مما يتعين معه قبوله شكلا

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيد حسن (ت.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنده بتاريخ 2022/06/23 والثاني بتاريخ 2022/09/16، يعرض من خلالهما أنه للمدعى عليها الفيلا الكائنة بزقة جبران خليل جبران شارع بئر قاسم السويسي الرباط بسومة شهرية قدرها 55,000,00 وأنها امتنعت عن أداء الكراء منذ 2021/12/01 الى تم شتنبر 2022 ووجب فيها مبلغ 495,000,00 درهم، وانه بذل معها جميع المحاولات الحبية قصد حثها على الاداء دون جدوى، ملتصا لأجل ذلك الحكم عليها بادائها له المبلغ المذكور، ومبلغ 20.000 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الانذار المبلغ اليها و بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبإفراغها ومن يقوم مقامها او بإذنها من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

و أجابت المدعى عليها ان المحكمة غير مختصة نوعيا للبت في الطلب لكون العلاقة الرابطة بين الطرفين تكتسي صبغة مدنية ملتصمة لأجل ذلك التصريح بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب لفائدة المحكمة الابتدائية بالرباط.

و ألقى مستنتجات النيابة العامة الرامية الى التصريح باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب.

و صدر الحكم عدد 967 الصادر بتاريخ 2022/11/15 القاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب، وهو الحكم الذي تم

تأييده استئنافيا بموجب القرار عدد 4278 الصادر بتاريخ 2023/06/28 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

و أجابت المدعى عليها ان طلبات المدعي لا أساس لها من الصحة من الناحية الواقعية والقانونية لأنها لم تنتفع بالمحل المكترى بسبب منعها من قبل السلطات المحلية، و انها تتقدم بناء على ذلك بطلب مضاد تعرض فيه انها بمجرد توقيعها لعقد الكراء أدت للمدعي مبلغ 55.000 درهم كضامنة ، كما انها أدت له مبلغ 165.000 درهم والذي يمثل واجبات كراء 3 اشهر الأولى من الكراء بحسابه البنكي، وانها قامت بصرف مجموعة من المبالغ لتجهيز المحل ليكون صالحا لما اعد له كمقر لشركتها بلغت قيمتها 188.92100 درهم، كما انفقت مبلغ 68.000,00 درهم عن واجبات السمسرة، وانه اثناء ترحيل المنقولات والتجهيزات الى المحل الجديد فوجئت بأعوان السلطة المحلية تحضر الى عين المكان وتمنعها من إتمام تنقيط امتعتها موضحة لها انه غير مسموح لها مزاوله أي نشاط تجاري بالفيللا ما اضطرت معه الى إعادة ترحيل امتعتها وان عملية التنقيط وإعادة الامتعة الى مكانها كلفها مبلغ 22.77800 درهم مالك المحل المدعي كان لزاما عليه ان يتوفر على رخصة الاستغلال التجاري للمحل قبل القيام بكرائه، وان منعها من الاستغلال يجعلها في حكم غير المنتفعة بمحل الكراء ناهيك على ان ذلك عطل مصالحها وعرضها لضرر معنوي والذي تحدد التعويض عنه في مبلغ درهم، مؤكدة ان المحل موضوع النزاع هو مخصص للسكن فقط وليس للتجارة بعدما توصلت من ولاية الرباط سلا القنيطرة بجواب على شكايتها يفيد ان المحل موضوع النزاع هو للسكن وليس للتجارة وان المدعي الأصلي اخفى عليها هذه الحقيقة بالرغم من علمه ان وجه استعمال المحل هو ممارسة اعمال التجارة وليس للسكن فيها، كما انه اخل بالتزامه بالضمان المنصوص عليه في الفصل 654 من ق ل ع وانه كان لزاما عليه ان يسلمها محلا يفي بالمواصفات القانونية التي تمكنها من الانتفاع به وفق الغرض المخصص له وهو ممارسة نشاطها التجاري وان من حقه في هذه الحالة المطالبة بفسخ عقد الكراء والحصول على تعويض لقيام مسؤوليته المكري بصفته ملزم بالضمان طبقا للفصل 654 و 655 من ق ل ع، فضلا على عدم انتفاعه بالمحل مما يجعل الأداء غير مستحق تطبيقا لمبدأ الأداء مقابل الانتفاع ملتزمة لأجل كل ذلك الحكم في الطلب الأصلي برفضه وفي الطلب المضاد الحكم بفسخ عقد الكراء المؤرخ في 06/08/2021 وبأداء المدعى عليه الفرعي لها تعويضا اجماليا قدره 597.699,00 درهم مع تحميلة الصائر .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

#### أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف انه من الثابت من ناحية التعمير ان العقار الذي يملكه على المخصص للسكن و أنه من الثابت كذلك ان مقر الشركة المستأنف عليها يقع بالرباط حي الرياض شارع عبد الرحيم بوعبيد رقم 51 جزء 5 سكتور 15 بلوك او كما هو واضح من القانون التاسيسي لها مصحح التوقيع في 17 فبراير 2016 حيث ان حي الرياض يشمل فيلات كما هو الشأن بالنسبة للشركة المستأنف عليها وان جميع الفيلات التي يتوفر عليها حي الرياض مخصصة للسكن و ان الشركة المستأنف عليها على علم بتخصيص الحيين الاثنين للسكن ومع ذلك قامت الشركة المستأنف عليها بوضع مقرها الاجتماعي بفيللا مخصصة للسكن و تزاول فيها نشاطها منذ تاسيسها دون اي تحفظ و أنه يتحدى الشركة المستأنف عليها باثبات ان مقرها الكائن بحي الرياض مخصص من طرف مالكة لاغراض تجارية و أنه نبه المستأنف عليها الى موضوع تخصيص الفيللا التي يملكها ورغم ذلك اكدت على كرائها معززة موقفها من كراء فيلا تتوفر على نفس التخصيص بحي الرياض وعلى كون الفيللا التي يملكها سبق لها أن تم كرائها لخمس شركات و هي : C.B.F. - C.B. SA - SA - V.T. SA بتاريخ 2014/12/25 و ثم مغادرة الفيللا بتاريخ 2019/12/26 كما هو ثابت من عقدة الفسخ الموقع بينه و الخمس شركات و ان الشركات الخمس غادروا الفيللا بتاريخ 2019/12/31 كما هو ثابت من التصريحالمغادرة المحل وارجاع مفاتحه و ان الخمس شركات زاولت نشاطها بالعين المكرات بصفة عادية وادت الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها بدون تحفظ وانتهت العلاقة الكرائية بصفة رضائية وحبية بينها وبينه حيث يمكن التذكير ان الشركة المستأنف عليها قامت بكراء الفيللا منه في شهر 2021/8/6 مع بداية استغلالها ابتداء من فاتح سبتمبر 2021 حيث لم تحرك الشركة المستأنف عليها اي ساكن الى ان قام بمقضاتها في 2022/6/23 و ان الشركة المستأنف عليها لم تثر اي دفع بعدم انتفاعها بالعين المكراة و الضرر الاحق بها بل حاولت كل جهدها الدفع بعدم الاختصاص النوعي امام المحكمة التجارية بالرباط و المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، كما استغرقت المسطرة المتعلقة بالاختصاص النوعي سنة كاملة اذ اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا بتأييد الحكم الابتدائي بتاريخ 2023/6/28 و انه بعد صدور

القرار المذكور اصطنعت الشركة المستانفة عليها الخرافة للتملص من مديونيتها وحرمانه من واجبات كراء مستحقة اذا ما اعتبرنا جدلا ان موقف الشركة المستانف عليها مبني على اساس فلماذا دفعت بعدم الاختصاص النوعي و تماطلت في مساطر قضائية لافائدة لها فيها مادام انها متضررة من موقفه وكان عليها ان تفسخ العقد بسرعة الرابط بينهما وان تمكنه من عقاره ليستغله من جديد اذا ما اعتبرنا جدلا كذلك انه خلال الفترة التي تدعي الشركة المستانف عليها انها لم تستغل العين المكراة انها استهلكت مبلغ 312228 درهم من التيار الكهربائي كما هو ثابت من الفاتورة الصادرة عن شركة ر. التي تتعلق بالمدة المتراوحة من 2022/6/7 الى 2022/7/6 حيث أنه انذر الشركة المستانف عليها بتمكينه من الفيلا المعتبرة من طرفها بعد مطالبتها لواجبات الكراء المتخلذة بزمتهما و أنه بعد امتناع الشركة المستانف عليها عن تنفيذ التزاماتها لجا الى مطالبتها بالافراغ امام القاضي الاستعجالي للمحكمة التجارية بالرباط ، كما اصدر القاضي الاستعجالي امر بتاريخ 2023/5/2 تحت عدد 629 في الملف عدد 2023/8101/543 و ان الأمر المذكور بلغ الى الشركة المستانف عليها التي لم تحرك ساكنا الشئ الذي دفع به الى المطالبة بتنفيذ الأمر المذكور بتاريخ 2023/2/20 و ان الشركة المستانف عليها رغم ذلك لم تستجب للأمر المذكور فاضطر عون التنفيذ الى اعذارها بافراغ المحل التجاري بتاريخ 2023/5/29 حيث ان الاعذار بلغ للشركة المستانف عليها بتاريخ 2023/7/27 ولم تحرك ساكنا فاضطر عون التنفيذ في الملف التنفيذي عدد 2023/8512/156 بافراغ الفيلا بعد ما سلمه الاستاذ الفراري مفاتها يوم 2023/10/3 إذ عاين عون التنفيذ حالة الفيلا وسجل ما يلي " وهو عبارة عن فيلا وبعد الولوج اليها بواسطة المفاتيح المودعة والطواف بكافة اركانها و غرفها بمعية الطالب عاينت الباب الخلفي مفتوحا كما عاينت مجموعة من الاقفال و الصنابير تم فصلها عن موضوعها كما عاينت حوض غسل الرجلين (بيدي) مفككا وتم وضعه على الأرض كما عاينت مغسل اليدين لفايو بدوره تم وضعه ببهو الفيلا كما تم فك مضخة ولوازمها وكذا مجموعة من صنابير ربط الانابيب (ليفان) وكذا تم اقتلاع اقفال النوافذ والأبواب و اوضح طالب التنفيذ بشأن ذلك انه نتيجة عدم وجود حارس وكذا بستاني لتهاك بعض الاشجار والعشب الذي يسود حديقة الفيلا وبعد هذه العملية سلمت المحل لطالب التنفيذ وبذلك انهيتهمهمة و ان محضر عون التنفيذ يبين حالة الفيلا بعد افراغها من تكسير لوازمها ونزع منها جميع الاقفال و الصنابير ومضخات المياه في المسبح وتكسير جميع لوازمها و ان حالة الفيلا بعد افراغها تدل على اعتمارها من طرف الشركة المستانف عليها و حدوث بها اضرار بالغة تطلبت تدخل الشرطة الجنائية و القضاء و أنه لا يمكن للشخص العاقل ان يساير موقف الشركة المستانف عليها بعدما اعتمرت الفيلا في سنة 2021 وتم افراغها منها على يد القضاء في 2023/10/3 في حالة سيئة جدا حيث كان على المتضرر فعلا ان يرفع الضرر عاجلا ولا يتملص وراء المساطر لحرمانه من محله بدعوى أنها لم تعتمره ، كما استندت الشركة المستانف عليها على رسالة صادرة عن والي جهة الرباط يخبرها بمقتضاها ان الفيلا رقم 70 زنقة جبران خليل جبران بئر قاسم مؤرخة في 2022/10/27 ان الفيلا معدة للسكن مادام أن الحي بكامله مخص للسكن ومع ذلك يتضمن سفارات ومدارس وثانويات وصيديليات شركات تستغل محلاتها معدة للسكن لاغراض تجارية إذ اعتبرت الشركة المستانف عليها انها منعت من طرف السلطات المحلية الولوج الى العين المكراة دون اثبات ذلكاذا كان زعمها صحيح لما تبلور عليه محضر صادر عن السلطات المانعة تبلغ نسخة منه اليه والى النيابة العامة للبت في المخالفة اذا وجدت و ان السلطة المحلية لا يمكنها ان تمنع الشركة المستانف عليها الدخول الى العين المكراة مادام انها تتوفر على الصفة لذلك بتوفرها على عقد الكراء و ان دور السلطة المحلية لا يمكن ان يتجاوز اختصاصها وان يفرغها من المحل المكري دون توفرها على اذن قضائي بناء على مبدأ فصل السلط و ان معاينة المخالفة من اختصاص ضابط الشرطة القضائية او موظفي الجماعة الحضرية أو موظفي ادارة التعمير و ليس لأعوان وزارة الداخلية كما نص على ذلك الفصل 64 من الظهير المؤرخ في 17 يونيو 1992 و ان تخصيص العقار لا يمكن تغييره الا بواسطة رئيس الجماعة بعد التأكد ان تغيير التخصيص لا يلحق بالسكان الجيران اي ضرر طبقا للفصل 58 الفقرة الثانية من قانون التعميرو أن المكتري كتري الذي يزاول نشاط تجاري بالعين المكراة يطالب بتغيير التخصيص حسب نشاطه و لرئيس الجماعة ان يستجيب للطلب بعد استشارة الجيران وان القاضي الابتدائي في غيبته ساير رواية الشركة المستانف عليها التي تدعي بدون اثبات أنها حرمت من استغلال المحل المكري من طرف السلطات الادارية غير انها لم تثبت ذلك بمحضر قانوني قابل للطعن أمام المحكمة الادارية و بحكم قاضي بافراغها من العين المكراة صادر عن المحكمة الادارية بطلب من السلطة التي تجرت بافراغها حيث انه يتحدى الشركة المستانف عليها في اثباتها واقعة حرمانها من استغلال العين المكراة مادام انها تعترف انها دخلت المحل بجميع لوازمها و افرغت منه بوثيقة غير موجودة ، إذ كيف يعقل ان تكتري المستأنف عليها المحل في غشت 2021 و تقوم بجميع المحاولات القضائية لعدم افراغه و الاحتفاظ به دون أداء الواجبة الكرائية ولم ترجعه إلا في 3 أكتوبر 2023 أي بعد مرور 3 سنوات من المساطر اليائسة للاحتفاظ به و أنه بالرجوع الى الرسالة الصادرة عن والي

جهة الرباط فانها تقتصر على التلويح الى تخصيص العقار ولم تتعدى ذلك و لم تشر الى منع الادارة لولوجها للعقار ولم تشر الى اي اجراء اداري اتخذته السلطة القضائية او المحلية طبقا للفصل 64 من قانون التعمير أن السلطة الإدارية لا يمكنها ان تتدخل في احتلال الشركة المستأنف عليها للعين المكراة و لا يمكنها ان تقوم بافراغها منها نظرا لعدم اختصاصها في ذلك مادام ان الاختصاص يرجع للمحكمة الادارية اذا تبين لها ان الطلب وجيه ، إذ كيف يعقل ان تستغل الشركة المستأنف عليها المحل منذ 3 سنوات من سبتمبر 2021 الى أكتوبر 2023 وحرمانه من واجبات الكراء والمطالبة بتعويضات غير مستحقة و الحكم عليه لفائدتها بأداء مبلغ 300,000,00 درهم كتعويض اعتقادا منها انها لم تمارس نشاطها بالفيلا رغم انها بقيت بها 3 سنوات وحرمت في ذلك من السلطات الإدارية انه لا يمكنه من يساير منطق الشركة المستأنف عليها رغم انها بقيت بالفيلا 3 سنوات و لم تدل باي وثيقة قضائية تنزع منها صفتها كمكترية للمحل لم تدلي باي وثيقة من الجهة المختصة تمنعها بالدخول الى الفيلا لم تدلي باي اعتراض من اي جهة في منعها من مزاوله نشاطها رغم ان الفيلا سبق كرائها شركات بقيت بها 5 سنوات بدون نزاع كيف يعقل ان يتضمن شركات تجارية تمارس نشاطها في محلات معدة للسكن وحدها تحرم من ذلك طرف سلطة ادارية غير مختصة في ذلك وان موقفها ان دل على شئ فانه يدل على رغبتها في تفادي اداء الواجبة الكرائية وحرمانه المتضرر من استغلال محله ، لذلك يلتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بالحكم عليه بأداء تعويض محدد في 300.000,00 درهم وبعد التصدي الحكم برفض الطلب المضاد تحميل الشركة المستأنف عليها كافة الصوائر .

و بجلسة 09/10/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة و التي جاء فيها ان الشركة المستأنف عليها اعتمرت الفيلا موضوع النزاع من تاريخ 2021/8/6 الى متم اكتوبر 2023 حيث تم افراغها بالقوة من طرف المفوض القضائي التابع للمحكمة التجارية بالرباط ، إذ بقيت المستأنف عليها بالفيلا لمدة ثلاث سنوات واستغلتها استغلالا هادئا بدون منازعة حيث أنه يتحدى الشركة المستأنف عليها اثبات انها منعت من مزاوله نشاطها من طرف السلطة مخول لها ذلك والمحددة حصريا في الفصل 64 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير والذي يحدد الشخص الذي يقوم بمعاينة المخالفات لاحكام القانون المذكور و المحدد في ضابط الشرطة القضائية و موظفو الجماعات المكلفون بمراقبة المبانيو الموظفين التابعون لادارة التعميرو موظفو الدولة اللذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير ، كما نص الفصل 65 من نفس القانون و ان الشركة المستأنف عليها لم تدلي باي محضر صادر عن الجهة المختصة يتبث معاينة المخالفة والاجراء المتخذ من طرف السلطة المعنية حيث ينص الفصل 58 من قانون التعمير و ان قانون التعمير لم يمنع تغيير التخصيص بطريقة مطلقة بل فتح الباب للأطراف للجوء الى رئيس مجلس الجماعة لتغيير التخصيص و ان المحلات المخصصة للاغراض التجارية لا توجد على الاطلاق الا في عمارات مخصصة ناذرة و أنه مع ذلك فان مؤسسات تجارية تحدد مقرها بعمارات مخصصة للسكن و بفيلات مخصصة دون وجود اي اعتراض من طرف السلطات المختصة لعدم وجود محلات قابلة لاحتضان هذه المؤسسات ، إذ نجد في فيلات موجودة في احياء مخصصة للسكن تتضمن شركات تجارية و مصحات طبية و سفارات و ادارات عمومية و ان حي السويسي الموجود بها الفيلا موضوع النزاع مخصص للسكن ورغم ذلك يوجد به شركات تجارية و سفارات اجنبية و صيدليات و مدارس حيث ان هذه المؤسسات تزاول نشاطها بدون اعتراض من طرف السلطات المختصة إذ يمكن الرجوع الى الذي يوجد به مقر الشركة المستأنف عليها وهو حي الرياض و بالضبط بعنوانها الكائن ب 51 شارع عبد الرحيم بوعبيد تجزئة رقم 5 قطاع 15 بلوك 4 مخصص كذلك لاغراض سكنية ومع ذلك تزاول به نشاطها التجاري للتأكد من تفاهة موقف المستأنف عليها التي تحتل في نفس الوقت مقرها بفيلا مخصصة للسكن و تنازع في مقر ثاني مخصص للسكن لتعتمره لاغراض تجارية و أنه يمكن لمحكمة الاستئناف التجارية القيام ببحت للتأكد من وضعية هذه العقارات و التأكد من تخصيصهما من طرف المكترية بدون منازعة من طرف السلطات المحلية إذ يتحدى الشركة المستأنف عليها ان تثبت ان محلها الكائن بحي الرياض التي تعتمره لاغراض تجارية يتوفر على تخصيص تجاري و ان جميع الاحياء الكائنة بالرباط مخصصة للسكن من بينها الاحياء المذكورة و حي الليمون وحي اكدال وجميع الاحياء الأخرى مخصصة للسكن و رغم ذلك تتوفر على نشاط مهني او تجاري دون النشاط الصناعي الذي يوجد في حي مخصص له للحفاظ على هدوء الساكنة المجاورة و أن الشركة المستأنف عليها بقيت في الفيلا 3 سنوات وهي تستغلها بدون منازع حيث انها التجات الى موقفها للتهرب من اداء واجبات الكراء و يتعين بالتالي رفض طلب التعويض بكامله.

في الاستئناف الأصلي : إذ يؤكد دفوعاته الواردة في مقاله الاستئنافي وفي مذكرته الحالية متعلقة بالاستئناف الفر و يضيف ان الشركة المستأنف عليها لم تنذره بفسخ عقد كراء و أنه هو الذي بادر مرتين بالمطالبة بفسخ العقد في المقال الافتتاحي للدعوى و في المسطرة

الاستعجالية الرامية الى الافراغ انه خلال المسطرتين المذكورتين ووجهه برفض المستأنف عليها بافراغ المحل لم تحرك ساكنا معتمدة المحل بدون منازعة خلال سنة كاملة ولم تحصل على رسالة والي جهة الرباط الا في سنة 2022 وأنه بالرجوع الى الرسالة المذكورة المؤرخة في 2022/10/27 يتبين أنها تحدد تخصيص الفيلا لاغراض سكنية دون ان تثير اي منع من طرف السلطة بمزاولة الشركة المستأنف عليها نشاطها التجاري بها و ان والي جهة الرباط غير مختص بمنعه من بمزاولة نشاطه بالمحل موضوع عقدة الكراء و ان السلطة المنصوص عليها في الفصل 64 من قانون التعمير هي المختصة في القيام بتحرير محضر معاينة و أن الشركة المستأنف عليها الى حد الساعة لم تثبت انها منعت من مزاولة نشاطها حيث أن احتلالها للمحل لمدة 3 سنوات يفرض عليها اداء واجبات الكراء التي تنهت عنها حيث ان الشركة المستأنف عليها لم تجب على الدفع الوجيئة المثارة من طرفه و اقتصر على الدفع بالرسالة الصادرة عن عامل الرباط لتأكيد موقفها دون الادلاء باي وثيقة اخرى تثبت منعها من مزاولة نشاطها داخل الفيلا موضوع النزاع أن مكتبه الاستاذ حسن (ت.) المحامي بهيئة الرباط يتوفر كما هو الشأن بجميع الزملاء على مكتب يوجد بحي اكدال ساحة ربيعة العدوية مخصص للسكن و رغم ذلك يمارس به نشاط مهني حيث يوجد بنفس العمارة مكتب تعتمره شركة ومكتب اخر يعتمره مهندس و شقة يزاول بها نشاط التزيين للنساء و أن ذكر النشاط التجاري الذي يمارس في محلات المخصصة لاغراض مهنية او تجارية ، لذلك يلتمس الحكم وفق ما جاء في المقال الإستئنافي و تحميل المستأنف عليه الصائر .

و بجلسة 23/10/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة تعقيبية و التي جاء فيها أنه ينفي المستأنف أي عيب في صلاحية المحل للاستعمال التجاري و يكذب واقعة تعرضها من ممارسة التجارة بالمحل ،المكتري مؤكدا أنه على عكس ما تدعيه، فإنها كانت تستغل المحل بصفتها هادئة لمدة ثلاث سنوات و أن دفع المستأنف لا تركز على أي أساس صحيح و أن شكوكه تكذبها الوقائع و الحجج القانونية الدامغة المدلى بها بالملف و أن الرسالة الصادرة عن ولاية الرباط سلا القنيطرة المؤرخة في 2022/10/27 جاءت صريحة و تؤكد على أن المحل المكتري غير مرخص للاستغلال التجاري و أنه غير مسموح لها بممارسة أي نشاط تجاري بالمحل و أن هاته الرسالة كافية لإثبات أن المحل الذي أكرهه المستأنف لها غير صالح للاستخدام التجاري بزيادة في الإثبات فإنها تدلي رفقته برسالة إعلامية وجهت لدفاعها من لدن الوكالة الحضرية للرباط سلا و التي تؤكد هي الأخرى عدم صلاحية المحل المكتري لأعمال التجارة و تخصيصه للسكن فقط، أنه و بالاطلاع على رسالة السيد الوالي يتبين أنها صدرت بعد البحث الذي أجرته عناصر الولاية بشأن تدخل السلطات المحلية بالملحقة الإدارية التاسعة لمنعها من الولوج للمحل المستأجر ونقل البضائع إليه، و ذلك على إثر التظلم الذي تقدمته و أن هذا الجواب يعد تأكيدا لما حدث فعليا و واقعا من منعها من الاستغلال التجاري للمحل المكتري من طرف السلطات الإدارية المحلية، إذ يشير إلى أنه تم إجراء بحث حول هاته الواقعة المتظلم بشأنها التي لا ينفياها، مما يعتبر اعترافا رسميا بوقوع منعها من الاستغلال التجاري للمحل المكتري و أن واقعة المنع من ممارسة التجارة بالمحل المكتري الذي تعرضت له العارضة تبقى بالتالي ثابتة و أن دفع المستأنف بشأنها تبقى مردودة و أن المستأنف كان على علم منذ البداية بواقعة المنع من ممارسة أعمال التجارة بالمحل المكتري الذي تعرضت له العارضة، إذ تم إخباره فور وقوعها بتاريخ 2021/11/27 شفويا، كما أكدتهذا الخبر من خلال رسالتها المؤرخة في 2021/12/02 ، كما أن المستأنف كان على علم بأنها و إثر واقعة المنع من استغلال المحل لأعمال التجارة، قد أدخلت المحل المستأجر الذي لم يكن لينفعها في شيء بعدما اكتشفت على نفقتها، أنه غير صالح لغرضها التجاري من الجدير بالإشارة في هذا الصدد أن المستأنف لم يبدي أي اعتراض على تصريحاتها له أو شكاياتها بل أنه طلب منها منحه مهلة قصد تسوية الوضع و تمكينها من استغلال المحل وفقا لما خصصه في عقد الكراء و أنها و بعد استنفاد مهلة 3 أشهر التي منحها للمكري لتسوية الوضع، و من دون قيامه بالتزاماته القانونية و تسوية الوضعية القانونية للمحل المستأجر من طرفه كما وعدها بذلك في رسالته، فإنها قد وجهت له رسالة إنذار قضائية و التي ذكرته فيها بواقعة المنع من الاستغلال التجاري للمحل المكتري و أخبرته بمغادرتها للمحل إثر ذلك منذرة إياه في الأخير بإرجاعها بمبالغ الكراء التي استخلصها منها و التي لم تعد لها أي مبرر و أن تشكيكات المستأنف في واقعة المنع من استغلال المحل و إخلائها له إثر ذلك، ليس له ما يبرره ما دام أنه كان يعلم بهذا الأمر و لم ينفه بل أنه يعترف في رسالته بهاته الواقعة و بمسؤوليته عن ذلك، و أنه طلب منها مهلة لتسوية هاته الوضعية كما ان احتجاجات المستأنف لا تغير من الحقيقة الدامغة التي مفادها أن محله ليس قابلا للاستغلال التجاري و هي لا تعدو أن تكون إلا محاولة يائسة منه للتهرب من مسؤوليته القانونية اتجاهها الشيء الذي تلتزم رد و رفض دفع المستأنف لعدم جديتها و عدم ارتكازها على أساس صحيح.

حول ما جاء في مذكرة المستأنف بخصوص استحقاق مبالغ الكراء : إذ يؤكد المستأنف في مذكرته عن استحقاقه لواجبات كراء المحل موضوع الدعوى الحالية خلال المدة التي امتدت من تاريخ إبرام عقد الكراء إلى تاريخ تسليم المفاتيح زاعما أنها قد استغلت محله لمدة 3 سنوات و أن ذلك ما يبرر موقفه و أن ادعاءات المستأنف لا تجد لها أي أساس لا من حيث القانون و لا من حيث الواقع، و أن وجب التذكير أولا على أن استئناف المستأنف الأصلي لم ينصب سوى على الشق من بالاستجابة للطلب المضاد المتعلق باسترجاعها للمبالغ الكرائية المدفوعة بدون مبرر، و أن طعنه لم يشمل ما قضى به الحكم المستأنف من رفض طلباته بأداء الكراء، الشيء الذي يجعل دفع المستأنف المتعلقة باستحقاقه مبالغ الكراء غير مقبولة و أنها تبقى بالتالي مردودة و غير مسموعة و أن الحكم موضوع الطعن الحالي في شقه الغير المستأنف قد سبق و أن بث في طلبات المستأنف الرامية إلى استحقاق الكراء و قضى برفضها، و أن هذا الشق من الحكم لم يتم استئنافه مما يجعله نهائيا و متسما بحجية قانونية مؤكدة و التي لا تثبت لمنطوقه فقط و إنما لحجتيه أيضا، و أنه بالرجوع إلى حيثيات الحكم، فإن التعليل الذي جاء به يعتبر كافيا و شاملا لجميع عناصر الجواب على مزاعم المستأنف التي اعتبرها الحكم مردودة و مرفوضة و أنها لا تستند على أساس من القانون ، إذ تبث لقضاء محكمة الدرجة الأولى أن المستأنف قد أدخل بالواجبات القانونية التي تلزم المكري بتحقيق حيازة هادئة و دون منازع للمحل المكترى و بتسليم المكترى محلا موافقا للمواصفات المطلوبة و المتفق عليها عقداً ذلك أن المستأنف قد سلم العارضة محلا خاليا من المواصفات المطلوبة و المتفق عليها عقدا و هو ما ترتب عنه حرمانها من المزايا التي كان من حقها أن تعول عليها بحسب ما أعد له الشيء المكترى و أن واجبات المكري القانونية تقتضي منه أن يضمن للمكري الانتفاع بالشيء المكري و حيازته بلا معارض طبقا لما هو منصوص على ذلك في الفصل 644 من ق ل ع هذا الضمان الذي يثبتقوة القانون و لا تحول حسن نية المكري دون قيامه بحسب ما تم التنصيص عليه في نفس الفصل و أن عدم انتفاع العارضة بالمحل المكترى وفقا لما أعد له عقدا و بفعل خطأ المستأنف الذي أدخل بواجب الضمان يؤكد على أنها لم تكن في وضعية انتفاع قانونية تستدعي دفع الإيجار، و أن ذلك ما يجعلها في حل عن تنفيذ التزامات المكترى بأداء الوجيبة الكرائية استنادا إلى القاعدة القانونية القاضية بكون الأداء لا يكون إلا مقابل الانتفاع تبعا لما جاء في حيثيات الحكم التي ، أضححت نهائية و أن تسليم مفاتيح المحل قد تم على الصفة و وفقا لما هو مقررا قانونا و ذلك بعد الفسخ القانوني العقد الكراء، ما يجعل التسليم قد تم بصفة قانونية و أن دفع المستأنف و احتجاجاته تبقى بالتالي مردودة و مرفوضة بالإضافة إلى كونها غير مقبولة سبق البث فيها من لدن حكم حائز لحجية الشيء المقضي به ، لذلك يلتمس رد رفض دفع المستأنف الأصلي لعدم جديتها و عدم ارتكازها على أساس من القانون و الحكم تبعا لذلك وفق ما جاء في مذكرتها الجوابية مع استئناف فرعي و مذكرتها هاته.

و بجلسة 18/11/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي و التي جاء فيها حول الاستئناف الفرعي بخصوص قيمة التعويض المعنوي المحكوم به : أن عاينت المحكمة مصدرة الحكم المستأنف فرعيًا عن كتب صحة الدعوى الفرعية المقدمة من لدنها وأحقيتها في الحصول على التعويض عن الضرر الحاصل لها من جراء خطأ المستأنف عليه فرعيًا والمتمثل في إخلاله بواجب ضمان الانتفاع بالشيء المكترى عندما سلمها محلا لا يستجيب للمواصفات المتفق عليها في العقد ، كما أقر الحكم المستأنف فرعيًا على أن العارضة محقة في استرداد مبلغ 286,000,00 درهم بعدما ثبت للمحكمة مصدرته أنها أدت هذا المبلغ بمناسبة العقد و المفصل في مبلغ 165.000 درهم الممثلة لواجبات كراء 3 أشهر الأولى من العقد، و مبلغ 66.000 درهم الممثل الواجب السمسرة حيث جاء في الصفحة 6 منه ، كما أقر الحكم المستأنف أحقية العارضة في الحصول على التعويض عن ما فاتها من كسب من جراء خطأ المستأنف عليه فرعيًا، وذلك بالنظر لما تعرضت له من عدم استعمال للمحل موضوع العقد و حرمان من ممارسة نشاطها التجاري، وما شكل ذلك من أثر سلبي على التزاماتها و معاملاتها المعاد الأغيار و التي كانت ستر عليها ربحا كنتيجة حتمية لانتظام نشاطها التجاري المعهود و رغم ذلك فإن الحكم المستأنف لم يحدد لها إلا مبلغ إجمالي قدره 300,000,00 درهم، شامل للمصاريف المدفوعة بمناسبة العقد و للتعويض عن قوات الكسب و هذا يعني أن المبلغ المقدر في التعويض عن قوات الكسب هو 14.000,00 درهم فقط المستنتج بعد استخلاص المبلغ المعتمد لنفقات العقد في 286,000,00 درهم من مجموع التعويض المحكوم به في 300.000,00 درهم و أن مبلغ 14.000,00 درهم يعتبر ضئيلا و غير مناسبًا مقارنة بحجم الضرر الحقيقي الذي تعرضت له من جراء خطأ المستأنف عليه فرعيًا و حرمانها من استغلال المحل المكترى و ما سببه لها ذلك من خسارة مادية ومعنوية و أن تقييم الضرر الحقيقي يجب أن يعكس تماما حجم الأعمال و التأثير الاقتصادي السلبي الذي تعرضت له الشركة العارضة، و أنه كان على محكمة الدرجة الأولى أن تأخذ بعين

الاعتبار أهمية الشركة العارضة ومكانتها الاقتصادية، وفقا لطبيعة نشاطها التجاري و القيمة التجارية العالية التي تحظى بها في سوق المعدات الطبية في تقديرها للضرر المعنوي المستحق للعارضة ، كما أنه كان ينبغي على المحكمة أن تأخذ بعين الاعتبار الثمن المرتفع للكراء (55.000 درهم) كعامل مهم في تحديد التعويض عن فقدان الكسب إذ يعكس ثمن الكراء المرتفع حجم الاستثمار والتكاليف المرتبطة بالاستغلال التجاري للمحل، مما يزيد من أهمية الأضرار التي لحقت بالعارضة نتيجة فقدان الكسب و يتبين تبعا لذلك أن الحكم المستأنف قد أغفل عناصر أساسية في تقدير التعويض المعنوي، مما يكون معه التعويض المحدد في 14000,00 غير كافيا، مما يوجب تعديله مع ما يتناسب مع قيمة الإيجار المرتفعة و حجم الأضرار الفعلية الذي عانت منه و أنها تلتزم تعديل مبلغ التعويض المعنوي المحكوم به و رفعه للمبلغ الذي يتناسب مع حجم الضرر الفعلي الذي عانتها ، في مبلغ 100.000.00 درهم.

حول التعويض عن مصاريف تجهيز المحل و مصاريف النقل والترحيل : أنه و بعد الاتفاق على الكراء الموقع بتاريخ 2021/08/06 و تسلم مفاتيح المحل موضوعه، قامت على إثر ذلك بإعداد الفيلا موضوع الكراء لجعلها صالحة لما أعدت له كمقر لها، والشروع في تهيئتها من أجل استقبال طاقمها وأجهزتها، وأنها تكبدت من أجل ذلك عدة مصاريف محددة في مبلغ 188.921,00 درهم و بعد ما تعرضت له العارضة من منع نقل أمتعتها ومعدات المخصصة للتجارة بالمحل المكترى من طرف السلطات العمومية و من منع من مزاوله نشاطها التجاري بالمحل المكترى، فإنها قد اضطرت تبعا لذلك إلى إعادة تنقيط أمتعتها وبضائعتها إلى محلها الأصلي و أنها تكبدت من أجل عملية النقل تم إعادة النقل إلى مقرها الأصلي مبلغا إجمالي قدره 22.778,00 درهم و أن الحكم المستأنف لم يكن على صواب عندما رد طلبات العارضة المتعلقة باسترجاع المبالغ المتعلقة بالتجهيز وإعداد المحل و نفقات النقل وإعادة النقل التي تكبدتها العارضة بمناسبة عقد الكراء التجاري المؤرخ في 2021/08/06، هاته المصروفات التي تشكل خسارة حقيقية تسبب فيها المستأنف عليه ناتجة عن إخلاله بالتزاماته القانونية اتجاهها و أن الفصل 264 من ق. ل. ع و أنه من الثابت قانونا ان التعويض عن الضرر يكون مما يجبر كاملا و ذلك بإعادة المتضرر إلى الوضع الذي كان فيه أو كان من الممكن أن يكون فيه لولا وقوع الضرر و أنها تكون محقة تبعا لذلك في الحصول على تعويض يكون جابرا للضرر الذي أصابها بصفة كاملة، وأن طلب الحصول على التعويض عن نفقات التجهيز و نفقات النقل و إعادة النقل الذي تقدمت به العارضة يكون بالتالي مبررا من الناحية القانونية و إعادة التنقيط و في هذا الصدد، فإنها إذ تستدل برفقته بما يثبت تكبدها المصاريف التجهيز و مصاريف النقل و بالتالي فإن الحكم المستأنف لم يكن مرتكزا على أساس صحيح فيما قضى به من رد طلبات التعويض عن التجهيز و التعويض عن النقل و إعادة النقل، و أن العارضة تلتزم تبعا لذلك تعديل الحكم المستأنف وذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به بما يتضمن نفقات الأشغال و تجهيز المحل في مبلغ 188.921,00 درهم و مصاريف الترحيل و النقل و إعادة النقل في مبلغ 22.778,00 درهم

حول الاستئناف الأصلي : أن ما أثار المستأنف أصليا في مقاله عدة دفعات لا ترتكز على أي أساس من الجدية ولا من القانون ذلك أن القول بكون حي السويسي المتواجد به المحل المكترى هو مخصص فقط للسكن و أنها كانت تعلم بالوضعية القانونية الحقيقية لمحل الكراء و بتخصيصه للسكن فقط قبل التوقيع على عقد الكراء، قول مردود و مجرد من أي أساس من الصحة و لا من القانون فإنه خلافا لما يزعمه المستأنف، فإن حي السويسي بالرباط، ليس مقتصر على المحلات السكنية فقط بل يتضمن عددا كبيرا من المحلات التجارية ، كما أنها كانت واضحة بشأن الغرض المتوخى من كراء المحل موضوع النزاع، والذي هو استعماله لأغراض نشاطها التجاري و أنه لولا هاته الصفة لما اقتصرت المحل موضوع النزاع، وأن المستأنف عليه فرعيا كان يعلم تماما بذلك و بالصفة التجارية التي تحملها الشركة العارضة و بأن غرضها من كراء المحل هو استعماله الأعمال التجارية وتمت الإشارة إلى ذلك في عقد الكراء ، كما جاء في الصفحة الأولى من عقد الكراء المبرم بينهما وبالخط العريض، العنوان التالي BAIL COMMERCIAL □ و أنه بالرجوع إلى القانون الأساسي المحال عليه من لدن البند أعلاه، فإنه ينص في البند 3 منه تحت عنوان OBJET □ على أن الغرض الاجتماعي للشركة يتجلى أساسا في عملية شراء و بيع و التوزيع للمعدات و الأدوات الطبية، هاته العمليات التي تشكل أعمال تجارية بالأساس و أنه كان لزاما على المستأنف عليه فرعيا تبعا لذلك أن يسلمها محلا يفي بالمواصفات القانونية التي تمكنها من الانتفاع به وفق الغرض و الجهة المخصصة له في عقد الكراء ألا و هي استغلاله من أجل التجارة. و بدلا من ذلك، فإن المكري قد أخفى الوضعية الحقيقية للمحل المعروض للكراء و من كونه غير قابل للاستغلال التجاري و أنه سلم العارضة محلا غير مطابقا للغرض المتفق عليه في العقد و خالي من المواصفات المفترضة قيامها في عقد الكراء التجاري المؤرخ في 06/08/2021 و أن دفعات المستأنف تكون بالتالي عديمة الجدية و

مفتقدة للأساس الموضوعي السليم، الشيء الذي يجعلها مردودة و مرفوضة إيدفع المستأنف بأن واقعة المنع من مزاوله نشاط تجاري بالمحل المكترى و عدم الانتفاع بمحل العقد ليست حقيقية و لم يتم إثباتها من لدنها ، متمسكا في نفس الوقت بأن العارضة هي الملزمة في جميع الأحوال بتغيير تخصيص المحل حسب نشاطها و ليس المكري و أن دفع المستأنف الأصلي لا ترتكز على أي أساس من القانون و لا تعد إلا محاولة بائسة منه للتهرب من مسؤولياته القانونية فالحقيقة هي أن المحل الذي أكرى المستأنف للمعارضة، موضوع عقد الكراء التجاري المؤرخ في 06/08/2021 ، غير مرخص له للاستغلال التجاري وأنه غير مسموح للعارضة ممارسة نشاطها بالمحل المستأجر و لا بممارسة أي نشاط تجاري آخر من أي نوع كان و أن الرسالة الصادرة عن ولاية الرباط سلا القنيطرة في شخص السيد والي الجهة المؤرخة في 2022/10/27، كافية لإثبات هاته الواقعة وهي تؤكد على أن المحل المكترى، المتواجد برقم 70 زنقة جبران خليل جبران شارع بئر قاسم السويس الرباط، معد للسكن فقط و ليس للتجارة" و أن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد إيجار محل تجاري و ليس عقد إيجار محل معد للسكنى ، كما أن المستأنف أصليا لا ينكر أن المحل الذي أكراه للعارضة بمقتضى عقد الكراء التجاري المؤرخ في 06/08/2021 مخصص للسكن فقط، و يقر على أنه لا يتوفر على ترخيص بممارسة أعمال التجارة به و أن من مشتملات الالتزام بالتسليم الذي يتحمله المكري هو توفير المحل في حالة صالحة لاستخدامه ووفقا للغرض المحدد في العقد بمعنى أنه يجب على المكري تسليم المحل في حالة تتوافق مع الوجهة التجارية أو السكنية المتفق عليها في العقد و أنه إذا كان العقد ينص على أن المحل سيكون للاستخدام التجاري، فيجب على المكري التأكد من أن المحل جاهز قانونيا لاستقبال النشاط التجاري الذي يعتمزم المستأجر ممارسته و أن عدم قابلية المحل المكترى للاستخدام التجاري وفقا للوجهة المحددة في العقد تبقى بالتالي من مسؤولية المستأنف وحده و ليس العارضة و أن واقعة عدم انتفاعها بمحل الكراء تبقى بالتالي محققة بمجرد انتقاء شروط التسليم القانوني السليم لمحل الكراء و أنها لم تنتفع قط بالمحل موضوع عقد الكراء المؤرخ في 2021/08/06، و ذلك بسبب فعل المستأنف الأصلي الذي سلمها محلا لا ينفعها في شيء و لا يفي بما هو مقرر في العقد بخصوص وجهة الكراء ، لذلك تلتمس حول الاستئناف الفرعي الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فرعيا، الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2024/02/13 في الملف عدد 2023/8207/2220 فيما قضى به من رفض طلب التعويض عن نفقات التجهيز و الأشغال و نفقات النقل و إعادة التنقل و الحكم بتعديل المبالغ المحكوم بها و رفعها إلى مبلغ 597.699,00 درهم المحدد في الطلب المضاد للمعارضة و المفصل في مبلغ 220.000 درهم الذي يمثل قيمة 3 أشهر من الكراء بالإضافة إلى قيمة شهر من الضمان، التي أدتها بدون سبب و واجبات السمسرة في مبلغ 66,000,00 درهم و نفقات الأشغال و تجهيز المحل في مبلغ 188.921,00 درهم و مصاريف الترحيل و النقل و إعادة النقل في مبلغ 22.778,00 درهم و الضرر المعنوي التي تعرضت له العارضة و الذي تحدده في 100.000,00 درهم تأييد الحكم المستأنف فرعيا في الباقي و حول الاستئناف الأصلي الحكم برده و رفضه و الحكم بتمتعها بأقصى ما جاء في استئنافها الفرعي و تحميل المستأنف الأصلي الصائر.

و بجلسة 27/11/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة و التي جاء فيها أن تناست الشركة المستأنف عليها السند الوحيد الذي يعزز موقفها و المنصوص عليه في الفصل المتعلق بالتعمير و الذي يحدد الشخص المختص في معاينة المخالفات للاحكام 012.90 من القانون رقم المنصوص عليها في القانون المذكور من نفس القانون الذي يسمح في تغيير 58 حيث تجاهلت الشركة المستأنف عليها مقتضيات الفصل الغرض المخصص له في كل بناء و ان الشركة المستأنف عليها و لحد الساعة لم تدلي بأي محضر معاينة صادرة عن الجهة المختصة تثبت المخالفة التي تدعي المستأنف عليها بوجودها و ان الشركة المستأنف عليها لم تدلي بأي محضر ناتج عن السلطة المختصة يثبت ارغامها باخلاء المحل موضوع النزاع و منعها من ممارسة نشاطها به و ان الوثائق التي ادلت بها تثبت واقعة كانت على علم بها مادام ان الفيلا موضوع النزاع توجد بحي السويسي بالرباط المخصص لاغراض سكنية مع العلم كذلك ان الفيلا التي تحتضنها المستأنف عليها بحي الرياض مخصصة للسكن كذلك ومع ذلك تزاول بها نشاطها التجاري بدون تغيير التخصيص و ان الشركة المستأنف عليها لم تجب على هذه النقطة و تتفادى الجواب على المقتضيات القانونية من قانون التعمير 58. و 64 بينها الفصلين حيث ان تدخل العارض في النزاع جاء بعدما اشعر من طرف الشركة المستأنف عليها من منعها من مزاوله نشاطها بالعين المكراة التي هي في ملكه أن تحرياته امام الجهات المسؤولة اكدت له ان الشركة المستأنف عليها خلقت خرافة لا تستند على اي اساس قانوني او واقعي للتملص من مديونيتها تجاهه و لم يتلقى لاي محضر معاينة طبقا من قانون التعمير و لم يشعر بأي مضايقة في حق الشركة المستأنف عليها في مزاوله 64 للفصل نشاطها التجاري الصادر 7576 ان الشركة المستأنف عليها طعنتم بمقتضى مقال رامي الى ايقاف تنفيذ

الأمر عدد و القاضي عليها بادائها 7576/1111/2023 في الملف المختلف عدد 10/11/2023 بتاريخ الى متم يوليوز 2021 درهم لتغطية واجبات الكراء من فاتح دجنبر 1.045.000,00 للعارض مبلغ الذي صدر في مواجهتها لتغطية واجبات الكراء المتخلدة بذمتها لفائدته لاعتمارها العين 2023 المكراة موضوع النزاع القاضي المقرر 960/1203/2024 حيث ان الملف سجل بالمحكمة الابتدائية بالرباط الاستاذة الفقيه التطواني و بعلة 2965 بعدم قبول طلبها حكم عدد 25/10/2024 حيث ان المحكمة الابتدائية بالرباط قضت بتاريخ عدم اثبات الشركة المستأنف عليها لواقعة الحرمان من الاستغلال و لعدم توفرها على اي سند صادر عن الجهة الإدارية التي منعتها من ذلك وأفرغتها من العين المكراة إذ قامت الشركة المستأنف عليها بمحاولة ثانية يائسة عندما تقدمت بمقال يرمي الى المنازعة في الانذار الموجه اليها من طرفه للإداء واجبات الكراء المتخلدة بذمتها القاضي المقرر 2404/1201/2023 و ان الملف سجل بالمحكمة الابتدائية بالرباط الاستاذة الفقيه التطواني و ان نية الشركة المستأنف عليها واضحة الغرض منها التملص من مديونيتها بعدما بقيت بالعين المكراة ازيد من ثلاث سنوات و اضطرت الى افراغها قضائيا بواسطة عون التنفيذ السيد عبد الرحمان مع العلم ان الحكم القاضي في ملف التنفيذ عدد 156/8512/2023 بتاريخ 02/05/2023 في الملف عدد 543/8101/2023 بالإفراغ في مواجهتها صدر بتاريخ 02/05/2023 و ان ادعائها الرامي في رغبتها في فسخ العلاقة الكرائية ادعاء مجاني مادام أنه لم يتوصل باي كتاب في هذا الشأن وانه هو الذي يادر في مقاضاتها لافراغها من المحل امام القاضي التجاري فيدعوى الموضوع الحالية و في الدعوى التالية التي توجت بإفراغها من المحل بعدما قامت بجميع المحاولات لتعطيل المساطر بإثارة الدفع بعدم الاختصاص النوعي للاستفادة من المحل دون انفاقها باي مقابل و لو كانت الشركة المستأنف عليها على حسن النية لما ادلت بجميع المساطر في مواجهتها من طرف الادارة العمومية او من طرف المحاكم الادارية و الرامية الى منعها من مزاولة نشاطها ومن افراغها من المحل موضوع النزاع و أنه لم يستأنف شق الحكم الابتدائي القاضي برفض طلبه الرامي الى اداء واجبات الكراء اعتبارا ان المحكمة الابتدائية استجابت لطلبه الرامي الى الحكم على الشركة المستأنف عليها باداء في الملف المختلف عدد 10/11/2023 الصادر بتاريخ 7576 واجبات الكراء للفترة محددة في الامر 12/7/2024.7576/1111/2023. إذ يستخلص مما ذكر ان الشركة المستأنف عليها عاجزة على اثبات ادعائها و 2078 تحت عدد 12/7/2024 حيث يستخلص كذلك ان الحكمين الصادرين في مواجهتها بتاريخ ينفذان موقفها و يعززان موقفه الذي يسعى الى استخلاص 2965 تحت عدد 25/10/2024 ديونه و تمتيعه من واجبات الكراء التي امتنعت الشركة المستأنف عليها من تمكينه بها و ان الخرافة المصطنعة من طرف الشركة المستأنف عليها ، لذلك يلتمس الحكم برد دفع الشركة المستأنف عليها و الحكم وفق ما جاء في المقال الاستثنائي.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 27/11/2024 في الملف مذكرة لنائب المستشار سلمت نسخة لنائب المستشار عليها للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 04/12/2024.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي:

حيث يتمسك الطاعن بأوجه استئنافية المسطرة أعلاه.

و حيث انه في سياق الرد على السبب المتعلق بكون المستأنف عليها كانت على علم بان العين المكتراة مخصصة للاستعمال السكني و ليس التجاري. فان الكراء حسب مدلول الفصل 627 من قانون الالتزامات و العقود هو عقد يمنح بمقتضاه احد طرفيه منفعة منقول او عقار خلال مدة معينة في مقابل اجرة محددة يلتزم الطرف الاخر بدفعها له أي ان واجب الكراء يؤدي مقابل استغلال الشيء المكترى و لما كانت المستأنف عليها لم تستغل العقار موضوع الكراء بسبب كون المحل مخصص للاستعمال السكني و ليس التجاري حسب الثابت من مراسلة السيد والي جهة الرباط سلا القنيطرة و التي جاء فيها – ان المحل معد للسكن فقط و ليس للتجارة – فان عدم انتفاعها به يجعل مطالبة الطاعن بالواجبات الكرائية على غير أساس و ان قيامه بكراء العين المكتراة المخصصة للاستعمال السكني للطاعة قصد استغلالها في نشاط تجاري رغم علمه بعدم إمكانية ذلك يشكل اخلالا من طرفه ترتب عنه منع المستأنف عليها من استغلاله و يجعله مخلا بالالتزام الاساسي القائم على عاتقه و هو ضمان الانتفاع بالعين المكتراة في ما اعدت له و تبقى مطالبته بالواجبات الكرائية امام اخلاله بالتزاماته المترتبة عن عقد الكراء على غير أساس و هو ما نحى اليه الحكم المطعون فيه عن صواب مما يتعين معه رد ما

جاء بالسبب لكونه غير مؤسس قانونا .

في الاستئناف الفرعي :

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

و حيث ان السبب المتعلق بكون مبلغ التعويض المحكوم به كان ضئيلا و غير مناسب لحجم الضرر اللاحق بها فانه طبقا للفصل 264 من قانون الالتزامات و العقود فإن الضرر هو ما لحق الدائن من خسارة حقيقية و ما فاته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة عن عدم الوفاء بالتزام و تقدير الظروف الخاصة بكل حالة موكول لفطنة المحكمة التي يجب عليها أن تقدر التعويضات بكيفية مختلفة حسب خطأ المدين أو تدليس، و أنه في نازلة الحال فإن محكمة اول درجة قد حددت التعويض بشكل جزافي في مبلغ 300.000 درهم و قد اخدت بعين الاعتبار المبالغ المدفوعة من طرف الطاعنة فرعيا سواء تلك المتعلقة بالواجبات الكرائية المؤدات مسبقا -165000 درهم- او مبلغ الضمانة -55.000 درهم - و واجبات السمسرة المحددة في -66.000 درهم و ان المحكمة عندما حددت التعويض الإجمالي عن الضرر اللاحق بالطاعنة فرعيا في المبلغ المذكور سلفا تكون قد اعملت سلطتها التقديرية بخصوص ذلك فضلا على ان الطاعن لم يدلي بما يفيد كون الضرر الذي لحق به يتجاوز ما تم الحكم به مما يتعين مع رد السبب لعدم جديته.

و حيث ان السبب المتعلق بعدم استجابة المحكمة لطلبه الطاعنة المتعلق باسترجاع مصاريف تجهيز المحل و النقل و الرحيل فانه امام خلو الملف مما يفيد تكبد الطاعنة لمصاريف أخرى غير تلك التي تم الحكم بإرجاعها و التي تبقى ثابتة بموجب الوثائق المدلى بها فان طلبها يبقى غير مؤسس قانونا مما يتعين معه رد السبب المتمسك به.

و حيث انه تبعا لما تم بسطه اعلاه يتعين رد الاستئناف الأصلي و الفرعي و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا و حضوريا .

في الشكل: بقبول الاستئناف الأصلي و الفرعي.

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