

**Le paiement des arriérés de loyer
après l'expiration du délai de la
mise en demeure ne fait pas
échec à la résiliation du bail
commercial (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 61004	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3197
Date de décision 20230511	N° de dossier 2022/8206/6242	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Paiement tardif, Obligation de garantie du bailleur, Non-paiement des loyers, Mise en demeure de payer, Fermeture administrative, Fait du prince, Exception d'inexécution, Eviction, Défaut du preneur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine le bien-fondé du motif de non-paiement invoqué par le preneur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en paiement et en expulsion, rejetant la demande reconventionnelle du preneur. Devant la cour, l'appelant soutenait que la fermeture administrative temporaire des lieux, consécutive à une non-conformité des installations, constituait un manquement du bailleur à son obligation de garantie justifiant la suspension du paiement. La cour écarte ce moyen en relevant que la décision de fermeture n'était pas exclusivement imputable au bailleur mais également à des installations relevant de la responsabilité du preneur. Elle retient en outre que la durée effective de la privation de jouissance, limitée à trente-cinq jours après suspension judiciaire de la décision administrative, ne pouvait justifier le non-paiement de plusieurs termes de loyer. La cour considère dès lors que le preneur, n'ayant pas réglé les loyers dans le délai imparti par le commandement, se trouvait en état de demeure. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme partiellement le jugement entrepris uniquement sur la condamnation au paiement, le preneur s'étant acquitté des loyers en cours d'instance, mais le confirme pour le surplus, notamment quant à la validation du congé et à l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت شركة "أ.ف.ك." بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 26/12/2022، تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 11267 الصادر بتاريخ 10/11/2022 في الملف عدد 6965/8219/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي بـ " في الطلبين الأصلي و الإضافي: بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية مبلغ 504.000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2022 إلى 30/09/2022 مع النفاذ المعجل في حدود هذا المبلغ و تعويض عن التماطل قدره 4000,00 درهم، و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 22/06/2022، و بإفراغهاهي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء مع تحميلها صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات، و في الطلبين المضاد الأول و الثاني: برفضهما و إبقاء الصائر على رافعهما".

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 13/12/2022 و بادرت إلى استئنافه بتاريخ 26/12/2022 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لكون الإستئناف مستوفي لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا. وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن شركة "ت.ب." تقدمت بواسطة نائبها بمقال لتجارية الدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/07/2022 عرضت فيه أن المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري الكائن بمطعم "فيرارينو" بـ [العنوان] بالدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 72.000,00 درهم، و أنها لم تؤد واجبات الكراء من 01/03/2022 إلى 01/06/2022، فوجهت لها إنذارا من أجل الاداء ومنتها أجل خمسة عشر يوما يوما من تاريخ التوصل بتاريخ 22/06/2022، لكن بدون جدوى، و التمسست الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 22/06/2022 و بإفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير، و بأدائها بأداء مبلغ 288.000,00 و واجبات كراء المدة من 01/03/2022 إلى 01/06/2022، و تعويض عن التماطل قدره 5000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر، و أدلت بإنذار مع محضر تبليغه، و نسخة من عقد الكراء.

و بجلسة 22/09/2022 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية و الذي عرضت من خلالها أنها توصلت بتاريخ 10/03/2022 بقرار مفاده إيقاف النشاط التجاري من قبل السيد عامل عمالات مقاطعة الدار البيضاء و تم إغلاق المحل من طرف نفس الجهة إلى حين القيام بالتوصيات المضمنة بقرار المنع، لكن عند اخبار المكري بذلك وعدها بانجاز المطلوب مع إعفائها عن الإداءات عن الأشهر التي ظل فيها المحل مغلقا أي الأشهر المطالب بها في الانذار الغير القضائي، إلا انه بعد فتح المحل تراجع المكري عن التزاماته و بدأ يطالب المدعى عليها بالأشهر الثلاث الغير مؤداة، و أنها وجهت للمدعية بتاريخ 28/06/2022 رسالة من أجل خفض الكراء للعلل السالفة و ذلك عملا بالمادة 6 من القانون رقم 03-07، مؤكدا ان القرار الرامي إلى إيقاف النشاط ابتدأ من 10/03/2022 إلى 16/05/2022 جاء نتيجة عدم توفر المحل على المعايير المعمول بها مما أضر بمصالح المكترية و تراجع الزبناء، الأمر الذي يتعين معه رفض الطلب بخصوص المدة المضمنة بالانذار، و في الطلب المضاد أكد أن الانذار المبلغ إلى المكترية قد

أصبح غير منتج لكون الوجيبة الكرائية قد تم التنازل عنها ، و التمس في الطلب المضاد التصريح ببطلان الإنذار مع تحميل المكري الصائر، و أرفق المذكرة بصورة من قرار، و إجتهادات قضائية، و طلب مع محضر تبليغه.

و بجلسة 06/10/2022 أدلى خلالها نائب المدعية بمذكرة تعقيبية مع مقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية، جاء فيها أن المكريية لم تعد المكترية من إعفاءها من أداء واجبات الكراء التي تقع على عاتقها، فضلا عن أن قرار الاغلاق جاء نتيجة فساد ممارسة النشاط المزاول بالمحل و الذي لا دخل للمكريية به، فإحداث الضوضاء و تسرب رائحة كريهة للسكان جراء عدم تغيير مصفاة المكيف الهوائي الذي يعمل على تسرب الروائح إلى الخارج يبقى أمرا يخص المكترية، و في الطلب المضاد عقب على أنه في غياب أية وثيقة مفادها التنازل عن واجبات الكراء يكون الطلب المضاد غير مؤسس و يتعين رفضه. و بخصوص المقال الاضافي التمس الحكم على المدعى عليها بأداء واجبات الكراء اللاحقة بما مجموعه مبلغ 216.000,00 درهم عن المدة من 01/07/2022 إلى 01/10/2022 و تحميل المدعى عليها الصائر.

و بجلسة 20/10/2022 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية، عقب في مذكرته الجوابية أن الفصل الرابع من عقد الكراء يلزم المكري بضمان استعمال المكترية قناة تصريف الروائح المنبعثة من المطبخ إلى الخارج أو العمل على إنجاز أجهزة عادية لهذه الروائح، مما يتأكد أن المكري ملزم بضمان الأضرار اللاحقة بالمطعم سواء تلك المتعلقة بالتخصيص أو تلك المانعة للممارسة، و أنه نتيجة لذلك قامت بإعلام المكري بإغلاق المحل بقرار إداري و لا دخل لها في هذا الاغلاق، و في الطلب المضاد أكدت المكترية أنها وجهت للمكري رسالة من أجل خفض واجبات الكراء بالنظر إلى حالة التوقف عن الأداء التي لحقتها نتيجة إيقاف النشاط التجاري بتاريخ 10/03/2022 و الذي جاء نتيجة عدم توفر المعايير المعمول بها قانونا في المحل مما أضر بمصالح المكترية من خلال تراجع عدد الزبناء و بالتالي تراجع أرباح الشركة، الأمر الذي يتعين معه تعيين خبير من أجل تحديد السومة الحقيقية للمحل بعد فعل الأمير و تقويم الأضرار التي لحقت المحل بعد الاغلاق و تأثيرها على سمعة المحل و عنصر الزبناء، و أرفقت المذكرة بصورة من عقد الكراء.

و بتاريخ 10/11/2022 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الإنذار باطل لعدم مشروعية السبب المعتمد لفقدانها عنصر الإنتفاع بالعين المكترية نتيجة إخلال المستأنف عليها ببند العقد، ذلك أن قرار إيقاف النشاط التجاري رقم 4 المؤرخ في 09/03/2022 جاء في فصله الأول أنه يتعين إيقاف النشاط إلى حين إنجاز التوصيات المطلوبة و التي تم حصرها في " إزالة المحركات و المكيفات المثبتة بواجهة المحل و أسفل شقة المشتكية"، و بما أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع فإن المادة 4 من العقد نصت على أن المستأنف عليها هي الملزمة بتزويد المحل بقناة الشفط و التهوية la gaine d'extraction من المطبخ إلى الخارج، مع الإشارة إلى أن la gaine d'extraction تحتوي على المصفاة و على المحركات لتفريغ الإنبعثات من المطبخ، لكن المستأنف عليها و عوض تثبيت la gaine d'extraction بطريقة تتماشى و الضوابط المعمارية فإنها عمدت إلى تثبيتها على واجهة المحل أسفل شقة الجيران، و سبب ذلك هو أن المطعم بكامله غير مرتبط بقناة التهوية المثبتة بالعمارة، و على إثر شكاية أحد الجيران قامت الجماعة بمعاينة المخالفة و أصدرت قرار الإغلاق إلى حين البت في دعوى الإلغاء، و ان رئيس المحكمة الإدارية استجاب لطلبها، و أن مالكة المحل لم تحرك ساكنا لتنفيذ الإلتزامات الملقاة على عاتقها بمقتضى عقد الكراء و ذلك بإزالة محركات الشفط من الواجهة، و قامت العارضة بذلك و دفعت مصاريف ضخمة حتى تتمكن من استئناف نشاطها، و أنه لا علاقة لها بقناة التصريف و لا بالمحركات المثبتة بالمحل لأنها تعتبر من ملحقات العين المكترية، فضلا على أن مقتضيات الفقرة 5 من المادة 5 من العقد تمنع عليها إحداث أي تغييرات بالمحل، و بالتالي فقرار الإغلاق كان نتيجة عدم احترام المكريية المعايير التقنية و الصحية المعمول بها، و أن الإنذار باطل لثبوت إخلال المستأنف عليها بواجب الضمان، فمن بين الإلتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المكري هو تمكينه من الشيء المكترى على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد، لتمكينه من الإنتفاع بالعين المكترية انتفاعا هادئا، و يعتبر المكروي مسؤول عن ظهور عيوب بالعين المكترية التي تعطل أو تقلل من انتفاعه بالعين

المكترة، والفصل 643 من ق.ل.ع ينص على أن " الضمان الذي يلتزم به المكري للمكترى يرد على أمرين: - أولا : الانتفاع بالشيء المكترى وحيازته بلا معارض؛ثانيا - استحقاق الشيء والعيوب التي تشوبه، ويثبت هذا الضمان بقوة القانون وإن لم يشترط، ولا يحول حسن نية المكري دون قيامه"، و أنها بمجرد صدور قرار الإغلاق في 09/03/2022 بادر تالي مباشرة كافة الإصلاحات و الأشغال حسب التوصيات المسطرة في قرار الإغلاق لكي تتمكن من استئناف نشاطها، لكن الأشغال تطلبت وقت طويل و نفقات فاقت 208.140,00 درهم، بحيث اضطرت إلى القيام بتغيير جذري و كلي لمسار مصفاة تفرغ الإنبعاثات la gaine d'extraction كما وجهت رسالة إلى المستأنف عليها بتاريخ 28/06/2022 تخبرها فيها بأن قرار الإغلاق جاء نتيجة عدم إعدادها المحل وفق المواصفات و المعايير الفنية و الصحية المعمول بها، و بضرورة خفض ثمن الكراء بالنظر لحالة التوقف الكلي، و أن الفصل 654 من ق.ل.ع ينص على أنه " يضمن المكري للمكترى كل عيوب الشيء المكترى التي من شأنها أن تنقص من الانتفاع به إلى حد ملموس أو تجعله غير صالح لاستعماله في الغرض الذي أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد. و يضمن له أيضا خلو الشيء من الصفات التي وعد بها صراحة، أو تلك التي يتطلبها الغرض الذي أعد له"، و بالتالي يكون السبب الذي اعتمد عليه الحكم المستأنف بخصوص عدم وجود ما يفيد أن قرار المنع جاء نتيجة عدم تغيير مصفاة المكيف الهوائي أو لخلل بقناة تصريف الروائح المنبعثة من المطبخ إلى الخارج أو لأي عمل ينسب للمكترية مجاني للصواب، لأن قرار جاء نتيجة عدم استيفاء la gaine d'extraction المثبتة بالمحل للشروط التقنية و الصحية المعمول بها، و التي تعتبر المستأنف عليها هي المسؤولة الوحيدة عنه بمقتضى عقد الكراء، و من جهة أخرى فإن مقتضيات الفصل 651 من ق.ل.ع تنص على أنه " إذا انتزعت العين المكترة من المكترى بفعل السلطة أو من أجل المصلحة العامة، ساغ له أن يطلب فسخ العقد ولا يلتزم بدفع الكراء، إلا بقدر انتفاعه. إلا أنه إذا لم يقع فعل السلطة أو نزع الملكية إلا على جزء من العين، فإنه لا يكون للمكترى إلا الحق في إنقاص الكراء، و يجوز له أن يطلب الفسخ إذا أصبحت العين، بسبب النقص الذي اعترافا، غير صالحة للاستعمال فيما أعدت له، أو إذا نقص الانتفاع بالجزء الباقي منها إلى حد كبير"، كما أن الفصل 652 من نفس القانون ينص على أن " أعمال الإدارة العامة التي تتم وفقا لما يقضي به القانون والتي يترتب عنها نقص كبير في انتفاع المكترى، كالأشغال التي تنفذها الإدارة و القرارات التي تصدرها، تبيح له أن يطلب، على حسب الأحوال، إما فسخ العقد أو إنقاصا في الكراء متناسبا مع ذلك النقص. و يجوز أن يترتب على المكري التعويض عنها، إذا كانت ناتجة بسبب فعل أو خطأ يعزى إليه. وكل ذلك ما لم يتفق الطرفان على خلافه"، و أن الثابت أن قرار الإغلاق استمر لمدة تفوق ثلاثة أشهر نتيجة عدم استيفاء la gaine d'extraction للشروط التقنية و الصحية المعمول بها و التي تعتبر المستأنف عليها هي المسؤولة الوحيدة عن هذا الخطأ، و أن العارضة تحملت مصاريف الإصلاح و راسلت المستأنف عليها من أجل خفض السومة الكرائية، و نظرا لثبوت الحرمان من الإنتفاع بالمحل بفعل السلطة فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض طلب الإفراغ، و أنها و بعد توصلها بالإنداز بتاريخ 22/06/2022 راسلت المكترية بتاريخ 28/06/2022 أي قبل انتهاء أجل 15 يوم الوارد في الإنداز، و لم تمنع في أداء واجبات الكراء، بل طالبت من المكترية تخفيضها نظرا لتوقف النشاط لمدة تفوق ثلاثة أشهر، و هذه المعطيات تؤكد وجود مبرر مقبول و مشروع لعدم أداء الوجيبة الكرائية ما دام أن نشاطها توقف بصورة شاملة، و ان الفصل 667 من ق.ل.ع ينص على أنه " يلتزم المكترى بدفع الكراء كاملا وذلك بشرط أن يكون المكري قد وضع العين تحت تصرفه خلال الوقت و بالكيفية المحددين بمقتضى العقد أو العرف و لو لم يستطع الانتفاع بالعين المكترة أو لم ينتفع بها إلا انتفاعا محدودا من جراء خطئه أو لسبب يرجع إلى شخصه"، و أن غاية المكترية هي المضاربة العقارية، و إثباتا لحسن نيتها فإنها أدت جميع واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2022 إلى 30/09/2022 لفائدة المستأنف عليها بصندوق الودائع بهيئة المحامين بالدار البيضاء، و أنها مستثمرة أجنبية و أنفقت مزيد من 4.000.000,00 درهم عن المحل و لم تتوقف عن تنفيذ التزاماتها التعاقدية، فتكون واقعة التماطل غير ثابتة لوجود سبب مقبول، و أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب عندما قضى برفض الطلب المضاد لأن المستأنف عليها هي المسؤولة الوحيدة عن الأضرار اللاحقة بها نتيجة إخلالها بالتزاماتها التعاقدية المنصوص عليها في المادة 4 من عقد الكراء، و التمسست بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء لسبقية إيداع المبالغ، و من إفراغ لكون الأداء خارج الأجل مبني على سبب مقبول و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر، و في الطلب المضاد بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم بتخفيض السومة الكرائية، و إجراء خبرة لتحديد السومة الحقيقية للمحل بعد فعل الأمير و تقويم كافة الأضرار اللاحقة بها جراء قرار الإغلاق الذي استمر لمدة ثلاثة أشهر، و احتياطيا إجراء بحث في النازلة، و ارفقت مقالها بنسخة تبليغية من الحكم، و طي التبليغ، و صور من فواتير.

و بجلسة 09/02/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبتها بمذكرة جوابية جاء فيها أنها لم تخل بأي التزام ، و أن قرار الإيقاف لا دخل لها فيه، لأنه كان نتيجة الضوضاء المحدثة من طرف المستأنفة و عدم ممارستها لنشاطها بشكل لائق، كما أنه تم إيقاف قرار الإغلاق من طرف رئيس المحكمة الإدارية، و بالتالي فهو لم يستمر ثلاثة أشهر، و أن الدفع بأن الإنذار باطل بجانب للصواب لأن المحل مكرى للمستأنفة منذ 30/01/2020 وفقا لجميع المعايير و الضوابط المستلزمة، و بخصوص الإصلاحات المزعومة فإنها لم تمنح المكترية أي إذن للقيام بها، و أن المبالغ المضمنة بالفواتير من صنع المكترية و لا يمكن الأخذ بها، و أن التماطل ثابت في حق المستأنفة بحيث تم تبليغها بالإنذار بتاريخ 22/06/2022 و توصلت بالعين المكترية مما يفند واقعة الإغلاق لمدة ثلاثة أشهر ، و أن إدلاء المستأنفة بما يفيد أداءها واجبات الكراء لا ينفي عنها واقعة التماطل، و فيما يخص الطلب المضاد فإن المحل التجاري لا تعتريه أية عيوب أو نقصان ، و أن الإنتفاع به مستمر بشكل كبير خاصة أنه يتوفر على رخصة المشروبات الكحولية، و يتواجد بموقع استراتيجي، و بالتالي فطلب تخفيض السومة الكرائية و إجراء خبرة لتحديدتها و تقويم الأضرار الناجمة عن توقف المستأنفة لا أساس له، و التمس رد الإستئناف و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به في الطلبين الأصلي و المضاد.

و بجلسة 06/04/2023 أدلى نائب المستأنفة برسالة أرفقها بصورة من طلب إيداع مبالغ، و صورة من شيك، و صورة من رسالة إخبارية.

و حيث أدرج الملف بجلسة 20/04/2023 حضرها نائب المستأنفة و تخلف نائب المستأنف عليها رغم الإعلام و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 11/05/2023.

محكمة الإستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم فساد التعليل بدعوى أن الإنذار باطل لعدم مشروعية السبب المعتمد لفقدانها عنصر الإنتفاع بالعين المكترية نتيجة إخلال المستأنف عليها ببنود العقد، و لإخلالها بواجب الضمان طبقا للفصلين 643 و 654 من ق.ل.ع، و لأنها حرمت من الإنتفاع بالعين المكترية بفعل السلطة نتيجة خطأ يعزى إلى المستأنف عليها لعدم تسليمها المحل وفقا للمواصفات المعمول بها طبقا للفصل 651 من ق.ل.ع، و أن التماطل غير ثابت لوجود مبرر مقبول ، و أنها أدت جميع الواجبات الكرائية المطالب بها، و انه يتعين تخفيض السومة الكرائية نتيجة إخلال المستأنف عليها بالتزاماتها ، و نتيجة قرار الإغلاق المتخذ من طرف السلطات المحلية، و لأنها أنفقت مبلغ 208.140,00 درهم لإصلاح المحل.

لكن حيث إنه و إن كانت مقتضيات الفصل الرابع من العقد تنص على أن المستأنف عليها هي الملزمة بتزويد المحل بقناة الشفط و التهوية la gaine d'extraction من المطبخ إلى الخارج، فإن الثابت من قرار الإيقاف رقم 4 المؤرخ في 09/03/2022 أن السلطات المحلية قررت إيقاف نشاط المستأنفة إلى حين إزالة المحركات و المكيفات المثبتة بواجهة المحل و أسفل الشقة، و بالتالي فإن قرار الإيقاف لا يتعلق فقط بقناة الشفط و التهوية la gaine d'extraction التي تحتوي على المصفاة و على المحركات لتفريغ الإنبعاثات من المطبخ، بل يتعلق أيضا بالمكيفات الغير المشار إليها في العقد و التي لا تتحمل المستأنف عليها مسؤوليتها، فضلا عن أنه يتبين من الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/04/2022 تحت عدد 830 ملف عدد 815/7106/2022 أنه قضى بإيقاف تنفيذ القرار الصادر عن السلطات المحلية بتاريخ 09/03/2022 تحت عدد 4 إلى حين البت في دعوى الإلغاء، و بالتالي فإن مدة الإيقاف الفعلي لنشاط المستأنفة بفعل قرار السلطات المحلية هي 35 يوم فقط، في حين أن واجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الإنذار المبلغ للمستأنفة بتاريخ 22/06/2022 يتعلق بالمدة من 01/03/2022 إلى 01/06/2022 ، مما يكون معه دفع المستأنفة ببطلان الإنذار لعدم انتفاعها بالعين المكترية نتيجة إخلال المكترية ببنود العقد غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من ببطلان الإنذار بالإفراغ نتيجة إخلال المكترية بواجب الضمان فإنه و إن كان الفصل 643 من ق.ل.ع ينص على أن " الضمان الذي يلتزم به المكترى للمكترى يرد على أمرين: أولا - الانتفاع بالشيء المكترى وحيازته بلا معارض؛ثانيا - استحقاق الشيء والعيوب التي تشوبه"، فإن الثابت من وثائق الملف أن عقد الكراء أبرم بين الطرفين منذ 30/01/2020

و منذ هذا التاريخ إلى 08/03/2022 ظلت المستأنة تنتفع بالعين المكترة إلى حين صدور قرار توقيف النشاط في 09/03/2022 الذي تم إيقاف تنفيذه في 13/04/2022 ، و بالتالي فإن المكترية احترمت مقتضيات الفصل 643 من ق.ل.ع ، خاصة و أن قيام المكترية بالإصلاح و طول مدة الأشغال لا دخل للمستأنف عليها فيه ما دام أن الجهة المكترية هي من تطوع للقيام بذلك، خاصة و أن الفقرة 5 من الفصل 5 من عقد الكراء يمنع على المكترية إحداث أي تغييرات أو أشغال بالمحل و يتعين بالتالي رد دفعها بهذا الخصوص.

و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من حرمان المستأنفة من الإنتفاع بالعين المكترة بفعل السلطة فإنه و إن كان الفصل 651 من ق.ل.ع ينص على أنه " إذا انتزعت العين المكترة من المكترية بفعل السلطة أو من أجل المصلحة العامة، ساع له أن يطلب فسخ العقد ولا يلتزم بدفع الكراء، إلا بقدر انتفاعه. إلا أنه إذا لم يقع فعل السلطة أو نزع الملكية إلا على جزء من العين، فإنه لا يكون للمكترية إلا الحق في إنقاص الكراء، ويجوز له أن يطلب الفسخ إذا أصبحت العين، بسبب النقص الذي اعترها، غير صالحة للاستعمال فيما أعدت له، أو إذا نقص الانتفاع بالجزء الباقي منها إلى حد كبير"، فإن الحرمان من الإنتفاع يجب أن يتم بفعل السلطة أو من أجل المصلحة العامة، في حين يتبين من قرار إيقاف الأشغال رقم 4 المؤرخ في 09/03/2022 أن السلطات المحلية قررت إيقاف نشاط المستأنفة بفعل قيامها بتثبيت المكيفات أسفل شقة المشتكية، و لم تقم به هذه السلطات تلقائيا و بالتالي لا مجال للتمسك بهذا الفصل و يتعين رد هذا السبب.

و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من انتفاء واقعة التماطل لوجود مبرر مقبول فإنه من جهة أولى فإن قرار الإغلاق استمر لمدة 35 فقط في حين أن واجبات الكراء المدة المطالب بها تتعلق بالمدة من 01/03/2022 إلى 01/06/2022، و بما أنه لا دخل للمكترية في طول مدة الأشغال التي قامت بها المستأنفة، فإنه لا مجال للتمسك بمقتضيات الفصل 254 من ق.ل.ع و يتعين رد دفعها بهذا الخصوص.

و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من أن المستأنفة أدت جميع واجبات الكراء المطالب بها فإنه يتبين من صورة الشيك عدد [رقم الشيك] المؤرخ في 22/12/2022 بمبلغ 504.000,00 درهم المسحوب على ب.م.ت.خ.، و من وصل استلام الودائع الصادر عن هيئة المحامين بالدار البيضاء المؤرخ في 29/12/2022 ، و من الرسالة الإخبارية التي وجهها دفاع المستأنفة إلى دفاع المستأنف عليها المؤرخة في 29/12/2022 أن المستأنفة أدت للمستأنف عليها مبلغ 504.000,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/03/2022 إلى 30/09/2022 المحكوم بها، مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء واجبات الكراء المحددة في الطلبين الأصلي و الإضافي و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنها.

و حيث إن المستأنفة في نازلة الحال توصلت بالإنداز بتاريخ 22/06/2022 بأداء واجبات المدة من 01/03/2022 إلى 01/06/2022 داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفرار ، غير أنها لم تعرض و تؤدي هذه الواجبات إلا في 29/12/2022 أي خارج الأجل المحدد في الإنداز و تكون بالتالي في حالة مطل و يكون دفعها بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث إنه بخصوص السبب المتخذ من أن المستأنف عليها هي المسؤولة الوحيدة عن الأضرار اللاحقة بالمستأنفة نتيجة إخلالها بالتزاماتها التعاقدية فإنه و كما تم توضيحه فإن المستأنفة هي من أخطأت بتركيبها المكيفات أسفل شقة المشتكية، كما أن قرار الإغلاق لم يتجاوز 35 يوما ، و يكون بالتالي طلب المستأنفة إجراء خبرة لتحديد السومة الكرائية الحقيقية للمحل بعد فعل الأمير غير مرتكز على أساس، خاصة أن الوجيبة محددة عقدا باتفاق الطرفين في مبلغ 72.000,00 درهم شهريا مما يتعين معه رد هذا السبب.

و حيث إنه و تبعا لذلك يتعين اعتبار الإستئناف جزئيا و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلبين الأصلي و الإضافي من أداء واجبات الكراء و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنها و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره جزئيا و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلبين الأصلي و الإضافي من أداء لواجبات الكراء و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنها و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.