

# Le preneur ne peut réclamer le coût des améliorations apportées au local loué lorsque celles-ci ont été détruites avant la restitution des lieux (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
<b>Ref</b> 61301	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3705
<b>Date de décision</b> 20230601	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/863	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> Travaux d'amélioration par le preneur, Restitution des loyers, Résiliation du bail, Rapport d'expertise, Obligations du bailleur, Indemnisation des améliorations, Impossibilité d'accès au local, Garantie de jouissance paisible, Destruction des améliorations, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'appels croisés sur les conséquences de la résolution d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce examine le droit à indemnisation du preneur pour des travaux d'aménagement et sa demande en restitution de loyers. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution, condamné le bailleur à indemniser les travaux mais rejeté la demande en restitution des loyers versés. Le bailleur contestait sa condamnation au paiement des travaux, tandis que le preneur sollicitait la restitution des loyers pour la période antérieure à l'impossibilité d'accès aux locaux. La cour retient que la demande d'indemnisation pour travaux est infondée dès lors que les rapports d'expertise, bien que chiffrant les factures produites, constatent la destruction et le saccage desdits aménagements, faits non contestés par le preneur. Elle juge en revanche que la demande de restitution des loyers doit être écartée, ces derniers constituant la contrepartie de la mise à disposition des lieux durant une période où l'exploitation était possible, l'impossibilité d'accès n'étant survenue que postérieurement. Le jugement est donc infirmé sur la condamnation au titre des travaux et confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة [مينة ح.] بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/2/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 12246 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/12/2022 في الملف عدد 7482/8205/2021 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية في شخص ممثلها القانوني مبلغ (315.866,95) ثلاثمائة وخمسة عشر ألف وثمان مائة وستة وستون درهما وخمسة وتسعون سنتيما عن الإصلاحات المنجزة بالمحل التجاري موضوع النزاع وإرجاعها لها مبلغ الضمانة المحدد في (100.000,00) مائة ألف درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم إلى غاية تاريخ التنفيذ والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وبشمول الحكم في شقه المتعلق بمبلغ الضمانة فقط وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى بخصوص طلب الأداء وبتمثيلها الصائر وبرفض باقي الطلبات .

وبناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة [ل.ك.د.س.] بواسطة نائبها المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/3/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم ذي المراجع والمنطوق عليه وكذا الحكمين التمهيديين الأول عدد 755 الصادر بتاريخ 23/2/2022 والثاني رقم 479 الصادر بتاريخ 29/6/2022 .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقالين الاستئنافيين قدما وفق الشروط المتطلبة قانونا فهما مقبولين شكلا وأنه لا تأثير على قبول استئناف السيدة [مينة ح.] لعدم استئناف الحكمين التمهيديين.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة [ل.ك.د.س.] تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 9/7/2021 عرضت من خلاله بأنه سبق لها أن اكرت المحل الكائن بـ [العنوان] مساحته بسومة كرائية قدرها 20.000,00 درهم شهريا وأنها قضت وقتا طويلا في إصلاح المحل وتجهيزه وأنفقت من أجل ذلك مبلغ 291.416,65 درهم، وأنها كانت تؤدي واجبات الكراء بانتظام وأنه كان للمحل المكروى باب واحد وكان هو الممر الوحيد للدخول والخروج من المحل، وأن المدعى عليها قامت ببناء حائط طويل استحال معه عليها الدخول إلى المحل، وأنها قامت بإجراء معاينة عن طريق المفوض القضائي [فريد م.] والذي يتضح من خلال صورته الإثنتين الأولى تشير إلى باب المحل المكروى لها والثانية تبين وجود حائط طويل حال دون إمكانية ولوجها إلى محلها، وأن جميع المحاولات الحبية المبدولة مع المدعى عليها باءت بالفشل مما تكون معه محقة في اللجوء إلى القضاء قصد المطالبة بفسخ عقد الكراء مع المطالبة باسترجاع جميع المبالغ التي صرفتها وأدتها من أجل كراء المحل وتجهيزه لاستغلاله، وأنها كانت تؤدي واجبات الكراء ابتداء من 08/10/2018 إلى 31/03/2020 فتكون محقة في المطالبة باسترجاع مبلغ 360.000,00 درهم كما تبين ذلك الوصولات المدلى بها، وبالإضافة إلى ذلك فإنها قامت بصرف مبلغ 291.416,65 درهم من أجل إصلاح وتجهيز المحل كما هو ثابت من خلال الفاتورات، كما أنها قامت بتمكين المدعى عليها من مبلغ 100.000,00 درهم كضمانة كما هو ثابت من خلال عقد الكراء، وبذلك تكون محقة في المطالبة بالمبالغ أعلاه وجب فيها مبلغ 751.416,65 درهم، وأنها بادرت إلى إنذار المدعى عليها بإرجاعها لها المبلغ المذكور إلا أن الإنذار بقي بدون جدوى لأجله فإنها تلتزم الحكم على المدعى عليها بأدائها لها مبلغ 751.416,65 درهم كما هي مفصلة أعلاه مع الفوائد القانونية من تاريخ وضع المقال وبأدائها

لها تعويضا عن التماطل لا يقل عن 10.000,00 درهم والحكم بفسخ عقد الكراء لاستحالة استغلال العقار المكروى مع الصائر والنفاز المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، وأرفعت مقالها بعقد الكراء وب59 فاتورة إصلاح و ب 16 أصل تواصل الكراء وبمحضر معاينة مجردة و برسالة إنذار مع ومحضر تبليغه وبمحضر معاينة

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها الاستاذ زكريا يوسف تادرس عرضت فيها بأن المدعية تطالب باسترجاع مبالغ كرائية بعد أن استغلت العين المكتراة طوال المدة التي تطالب باسترجاع مبالغها ولم يكن هناك أي عائق يحول دون انتفاعها بالعين المكتراة، وزيادة على ذلك فإن المدعية توقفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ شهر مارس 2020 ، وأنها تقر بذلك من خلال مقالها الافتتاحي للدعوى رغم الإنذار التي توصلت به بتاريخ 07/12/2020 ، وأن المدعية توقفت عن أداء الواجبات الكرائية كما توقفت عن مزاوله نشاطها التجاري بعد فشلها في الحصول على رخصة بيع الخمر، ورغم كل ذلك فإنها اقترحت عليها محلا آخر بديلا إلا أنها رفضت لأنها لا ترغب في الاستمرار في العلاقة الكرائية لعدم حصولها على الرخصة المذكورة أعلاه، وبخصوص باب المحل التجاري وتشديد الحائط الذي حال دون إمكانية الولوج إلى المحل التجاري فإن ذلك قام به مدير شركة [ك.ل.] بعد أن أقام دعوى ضدها وحصل على حكم باستحقاقه استرجاع مع إفراغ المساحة المذكورة، وأن مدير الشركة المدعية تكلف بتشييد الجدار على تكلفته وبمعرفة ذلك ما حدث في سنة 2021 بعد أن رحل الممثل القانون للمدعية وتخلى عن محله لأنه لم يحصل على رخصة بيع الخمر، لأجله فإنها تلتزم بالحكم برفض الطلب.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع طلب إصلاحي المدلى بهما من طرف المدعية بواسطة نائبها الاستاذة نزهة الكتاني عرضت فيهما بخصوص الطلب الإصلاحي أنه تسرب خطأ مطبعي إلى إسم المدعى عليها إذ عوض توجيه الدعوى ضد السيدة [مينة ح.] جاء المقال يحمل إسم [مينة ح.]، وأنها تلتزم بالإشهاد لها بإصلاح الخطأ المادي الذي تسرب إلى المقال الافتتاحي وذلك بالقول بأن الدعوى الحالية مرفوعة ضد السيدة [مينة ح.] بدلا من [مينة ح.]، وبخصوص التعقيب فإن بناء الحائط الطويل حال دون إبراز الحالة الجديدة التي أصبح عليها المحل التجاري وأصبح معه الدخول إلى المحل مستحيلا الأمر الذي عرقل نشاطها التجاري وفق ما هو مشار إليه في الفصل 2 من القانون الأساسي للشركة، وأن الاحتجاج بكونها فشلت في الحصول على رخصة بيع الخمر يبقى مجرد ادعاء واهي يفتقد إلى الإثبات أولا ولكونه يتناقض والمهام الموكولة لها وفق المنصوص عليه في البند الثاني من القانون الأساسي للشركة وأن الغاية من إبرام عقد الكراء هو ممارسة النشاط التجاري وهو الأمر الذي أصبح مستحيلا نتيجة بناء الحائط الطويل واستحال عليها وكذا الزبناء الدخول إلى المحل قصد شراء منتوجاتها التي كانت ستعرضها خاصة وأنها قضت مدة طويلة في إصلاح المحل وتجهيزه قصد استغلاله على الوجه الصحيح، وأن المادة 638 من ق.ل.ع تنص على أن المكروي يلتزم بتسليم العين وملحقاتها وصيانتها أثناء مدة الإيجار في حالة تصلح معها لأداء الغرض الذي خصصت له وفقا لطبيعتها وأن بناء الحائط حال دون استغلالها لمحلا التجاري لكونه أصبح من المستحيل عليها وباقي الزبناء الدخول أو الخروج من المحل وبخصوص الضمان، فإن المدعى عليها ملتزمة اتجاهها بالتزامين هما الانتفاع بالشيء المكترى وحيازته بدون معارض ثم استحقاق الشيء والعيوب التي تشوبه طبقا لمقتضيات الفصل 644 من ق.ل.ع، كما أن الفصل 646 من نفس القانون ينص على أنه يلتزم المكروي بقوة القانون أيضا بالضمان للمكروي في حالة التشويش أو الاستحقاق الذي قد يتأدى منه في كل الشيء المكترى أو بعضه نتيجة دعوى متعلقة إما بحق الملكية أو بحق عيني آخر عليه، وانطلاقا مما سبق يتبين بأن مسؤولية المدعى عليها ثابتة في النازلة من أجل تعويضها تعويضا عادلا لا يخرج عن المطالبة باسترجاع واجبات الكراء المؤداة عن المدة من 08/10/2018 إلى غاية متم مارس 2020 لكون العقد أبرم لمدة 3-6-9 سنوات قابلة للتجديد، وأنها حرمت من استغلال محلها نتيجة تهور المدعى عليها زيادة على استرجاع المبالغ التي أنفقتها في إصلاح المحل التجاري زيادة على مبلغ الضمانة، لأجله فإنها تلتزم بخصوص الطلب الإصلاحي بالإشهاد لها بإصلاح الخطأ المادي الذي تسرب إلى مقالها الافتتاحي وذلك بالقول بأن الدعوى الحالية مرفوعة في مواجهة السيدة [مينة ح.] وليس [مينة ح.] وبخصوص التعقيب الحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي والطلب الإصلاحي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها الاستاذ زكريا يوسف تادرس عرضت فيها بأنها تؤكد دفعاتها السابقة، وأنها تدلي بإشهاد يؤكد بأنها ليست هي من أقام الجدار، وأن المكروي [حسن ص.] هو الذي أغلق المحل واختفى

قبل تشييد هذا الجدار في بداية 2020 ، لأجله فإنها تلتمس الحكم برفض الطلب.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 89 الصادر بتاريخ 26/01/2021 والقاضي بإجراء بحث في النازلة.

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبتها الاستاذة نزهة الكتاني عرضت فيها بأنه من خلال مجريات البحث يتبين بان الوقائع الحقيقية للنازلة المضمنة بالمقال الافتتاحي هي نفسها الوقائع المثارة أمام المحكمة خلال جلسة البحث، وأن جميع الأطراف وكذا الشهود أكدوا على واقعة بناء الحائط الذي حال دون دخولها إلى المحل التجاري المكروى لها، وأنه تبين من خلال جلسة البحث بان الجدار الطويل لم يكن له وجود عند إبرام عقد الكراء وان إحداث هذا الجدار حال دون استغلالها لمحله التجاري، لأجله فإنها تلتمس الحكم وفق الطلب

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبتها الاستاذة زكريا يوسف تادرس عرضت فيها بأنها أكدت خلال جلسة البحث بأنها لم تقم ببناء أي حائط وبان المدعية لم يسبق لها أن مارست أي عمل يذكر بل أنها تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية منذ مارس 2020 كما أن المدعية أغلقت محلها التجاري قبل بناء الحائط المذكور لأجله فإنها تلتمس الحكم برفض الطلب.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 755 الصادر بتاريخ 23/03/2022 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية يعهد بها للخبير السيد شكري بوخار

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المذكور أعلاه والذي يستفاد منه بأن هذا الأخير بعد اطلاعه على الوثائق المدلى بها من طرف المدعية وخاصة محاسبة الشركة والفواتير المدونة بها وكذا الصور التي قدمها الممثل القانوني للمدعية تبين له جليا وجود إصلاحات مهمة وتجهيزات بالمحل التجاري ومن خلال الاعتماد على حالة المحل أثناء المعاينة يتبين له بان المحل لا تبدو عليه أي إصلاحات أو بالأحرى يبدو عليه نثر وتخريب كل الإصلاحات التي كانت والتي صرح الطرفان على أنها كانت موجودة ومن خلال الاطلاع على الوثائق والصور المذكورة يمكن القول بأن المدعية قامت بإحداث إصلاحات وتجهيزات بالمحل التجاري وأن قيمة هذه الإصلاحات تبقى محددة في مبلغ 318.053,51 درهم

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبتها الاستاذة نزهة الكتاني عرضت فيها بأن الخبير السيد شكري بوخار أنجز المهمة المنوطة به ووضع تقريره خلص فيه إلى تحديد مجموع الإصلاحات في مبلغ 318.053,51 درهم، وأن الخبرة جاءت مقبولة من الناحية الشكلية لاحترامها لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وبذلك تكون المبالغ المتخلدة بذمة المدعى عليها مفصلة على الشكل التالي :

– مبلغ 318.053,51 درهم المتعلقة بمصاريف الإصلاح والتجهيز

– مبلغ 360.000,00 درهم المتعلقة بواجبات الكراء عن المدة من 08/10/2018 إلى غاية 31/03/2020

– مبلغ 100.000,00 درهم الذي يشكل مبلغ الضمانة التي أقرت بها المدعى عليها

لأجله فإن العارضة تلتمس الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة في الشق المتعلق بواجبات الإصلاح والتجهيز والحكم تبعا لذلك وفق ما جاء بالمقال الافتتاحي للدعوى

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبتها الاستاذة زكريا يوسف تادرس عرضت فيها بأن الخبير السيد شكري بوخار يناقض نفسه بنفسه إذ جاء في تقريره في الشق الأول بأنه يمكن القول بأن المدعية قد قامت بإحداث إصلاحات وتجهيزات بالمحل في حين جاء في الشق الثاني بان المحل لا تبدو عليه أية إصلاحات أو بالأحرى يبدو عليه بثر وتخريب كل الإصلاحات التي كانت وختم تقريره بأنه يمكن القول بان المدعية قامت بإحداث إصلاحات التي بلغ مجموعها مبلغ 318.053,51 درهم، وأن هذه القيمة المالية لا تقوم على أساس سليم لان السيد الخبير وصف المحل بأنه خراب وحالته مزرية، لأجله فإنها تلتمس

أساسا استبعاد تقرير الخبرة وتأكيد طلب فسخ العقد لسوء نية المكترية وتوقفها عن أداء الواجبات الكرائية وتأكيد المذكرات السابقة الجوابية وبعد البحث واحتياطيا إجراء بحث تكميلي للاستماع إلى سائق الشاحنة [إبراهيم (ب. ف.)].

وبناء على الحكم عدد 479 الصادر بتاريخ 29/06/2022 والقاضي بإجراء إجراء خبرة تقويمية ثانية عهدت للخبير السيد إدريس العلوي الذي انجز تقريراً يستفاد منه بان مجموع الإصلاحات التي قامت بها المدعية تبقى محددة في مبلغ 315.866,95 درهم

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبتها الاستاذة نزهة الكتاني عرضت فيها بأن الخبير خلص في تقريره بان مجموع الإصلاحات التي قامت بها محددة في مبلغ 315.866,95 درهم، وأن هذه الخبرة تبقى منسجمة مع الخبرة السابقة المنجزة من طرف الخبير السيد شكري بوخار الذي حدد بدوره مجموع الإصلاحات في مبلغ 318.053,51 درهم، لأجله فإنها تلتزم بالحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة في الشق المتعلق بواجبات الإصلاح والحكم بواجبات الكراء وكذا مبلغ الضمانة كما هو مفصل في المقال الافتتاحي.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة الثانية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبتها الاستاذة زكريا يوسف تادرس والتي عرضت فيها بأنه لا توجد أية إصلاحات بل على العكس من ذلك فإنه توجد أعمال تخريب ونثر للأسلاك الكهربائية ملتزمة أساسا تأكيد جميع مذكراتها السابقة مع تأكيد طلب فسخ عقد الكراء واحتياطيا إجراء بحث للاستماع إلى سائق الشاحنة السيد [إبراهيم (ب. ف.)].

بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته السيدة [مينة (ح.)] وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به وأن أدائها مبلغ 95.315.866 درهما بشأن الإصلاحات وأنها تعيب على الحكم الابتدائي المستأنف بأنه ناقص بل ينعدم الأساس وأن الحكم الابتدائي لم يتفحص تلك الفاتورات المقدمة وأن الخبيرين المعينين من طرف المحكمة لم يؤكدوا ولم يفصلوا ما تضمنته تلك الفواتير بل العكس فإنها خلصت بان لا توجد أية إصلاحات بل العكس فان المحل مخرب، ولم يذكر الحكم أو الخبيرين الدليل على ان تلك الفواتير وتلك المبالغ انفقته على المحل ، رغم أن قرارات الخبراء تؤكد أنه لا توجد با محل اية اصلاحات، كما أنها تعيب على الحكم الابتدائي بان المحكمة لم يكن لديها اية قناعة بان تلك المبالغ أنفقت على المحل و لم تجيب عن طلب الاستماع الى سائقي المدعية [إبراهيم (ب. ف.)] الذي شحن منقولات المدعية صحبة وبأمر الممثل القانوني للشركة و أكدت ذلك بالادلاء بمحضر العون القضائي الذي يتضمن التصريح القاطع للسائقي الذي نقل المحتويات بل أكثر من ذلك ألق حوض المياه و نثر الاسلاك الكهربائية و المكيف من أماكنهم و ترك المحل فارغا ورغم ذلك لم تستجب المحكمة باستدعاء هذا السائق بمحل لم تجب عن هذا الملمس بالمرّة وأن نقص تعليل المحكمة يوازي انعدامه، وعليه فان الحكم بتلك المبالغ استنادا لفواتير مضروبة من صنع المدعية ولا يعرف مصدرها المبالغ وبذلك يكون الحكم مبهم ولا ينبني على اية استيعاب لواقع النازلة مما يتعين معه التصريح بالغائه فيما يخص المبالغ المحكوم بها استنادا لفواتير مضروبة ولا علاقة لها بالمحل، وان المحكمة الابتدائية لم تكلف نفسها أية فحص لتلك الفواتير التي ليس لها أية سند بالمرّة، وان المحكمة لم تجب عن الملمس الرامي الى الاستماع الى سائق الشاحنة ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من حيث أداء مبلغ 315.866,95 درهم و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا جدا الاستماع الى سائق الشاحنة السيد [إبراهيم (ب. ف.)] ، وأرفقت المقال بنسخة الحكم الابتدائي .

وجاء في أسباب استئناف شركة [ل.ك.د.س.] أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به وأكثر من ذلك فإن الحكم الابتدائي جاء ناقص التعليل وأن نقصان التعليل يوازي انعدامه وفق ما استقر عليه العمل القضائي لمحكمة النقض جاء في تعليل الحكم المستأنف ما يلي وأن طلب استرجاع مبلغ 360.000,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من 08/10/2018 إلى غاية 31/3/2020 مردود على اعتبار أن أداء الواجبات الكرائية يكون مقابل الانتفاع بالعين المكترية، وأن أداء المدعية لهذه الواجبات الكرائية عن المدة المذكورة أعلاه كما هو ثابت من خلال الوصولات الكرائية يدل دلالة قطعية على انتفاعها بالعين المكترية " وأن في هذا التعليل خرق لمقتضيات الفصل 3 من م ق م الذي يوجب على المحكمة البت طبقا للقوانين المطبقة على النازلة حتى ولو لم يطلبها الأطراف بصفة صريحة، ومن جهة أخرى فإن في هذا التعليل تناقض واضح بينه وبين ما جاء في تعليل نفس الحكم الصفحة 8 و 9 التي جاء فيها مايلي وأنه الثابت من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد [فريد (م.)] بأن هذا الأخير عند انتقاله للمحل

التجاري موضوع النزاع عين تواجد حائط طويل بجانب هذا المحل حال دون إمكانية الولوج إليه كما المدعى عليها أقرت خلال جلسة البحث بأن المحل التجاري المذكور له باب واحد فقط، وأن الشركة صاحبة التجزئة المجاورة لهذا المحل حازت نصيبها مما ترتب عنه إغلاق المحل التجاري الذي تشغله المدعية على وجه الكراء وذلك بسبب الحائط الذي تم تشييده من طرف الشركة صاحبة التجزئة المذكورة مما يتعين معه القول وتطبيقا لمقتضيات الفصل 644 اعلاه بأن المدعية حرمت من استغلال محلها التجاري بحسب ما اعد له بموجب عقد المذكور كما انه طبقا للفصل 647 من ق ا ع فإنه في الحالات المنصوص عليها في الفصولين 644 و 645 فإنه يجوز للمكثري أن يطلب اما فسخ العقد او انقاص الكراء وفقا لمقتضيات الحال، وأنه طالما انه تعدر على المدعية استغلال محلها التجاري على النحو المشار اليه أعلاه فإنه تكون محقة في المطالبة بفسخ عقد الكراء الذي يربطها بالمدعى عليها مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية" وانطلاقا من التعليل أعلاه سيتم الوقوف أن حرمانها من استرجاع المبالغ التي ادتها كواجبات الكراء لا يوجد ما يبرره من الناحية القانونية عرف المشرع المغربي عقد الكراء بمقتضى الفصل 627 من ق ا ع الذي جاء فيه ما يلي "الكراء عقد بمقتضاه يمنح احد طرفيه للآخر منفعة منقول او عقار ، خلال مدة معينة في مقابل اجرة محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له " و يرجوع المحكمة إلى عقد الكراء سيلاحظ بأن الكراء انصب على المحل التجاري الكائن بالعنوان المشار اليه بالعقد والمتكون من مساحة 85 متر مربع والمخصص لغرض الشركة وأنها ومذكراتها للمحل قضت مجمل الوقت في اصلاح المحل المكروى لها حتى يكون على الوجه المشرف لعملها التجاري، وأنها لم تتمكن من استغلال واستعمال محلها التجاري كما تقر بذلك المستأنف عليها التي كانت على علم بذلك بحكم المخالطة والمجاورة وانطلاقا من ذلك سيقف على أنها لم تنتفع بالعقار لبناء جدار وفق ما اقرت به المستأنف عليها وأن ما جاء في المذكرة المدلى بها ابتدائيا لجلسة 1/12/2021 من طرف المستأنف عليها ما يلي أن من حيث باب المحل التجاري وتشديد حائط أحال إمكانية الولوج إلى المحل التجاري فذلك قام مدير شركة [ك.ل.]. بعد أن أقام دعوى عليها وحصل على حكم باستحقاقه استرجاع 16 متر مربع مع افراغ المساحة المذكورة وتكلف مدير الشركة المدعية بتشديد الجدار على تكلفته وبمعرفة ذلك ما حدث في سنة 2021 ، بعد ان رحل الممثل القانوني للمدعية وتخلى عن محله " ويتضح مما سبق أن المستأنف عليها تقر بأنه كانت هناك دعوى قضائية بينها وبين الشركة التي قامت باسترجاع 16 متر مربع وقامت ببناء الجدار الذي حال دون إمكانية الولوج إلى المحل التجاري المملوك لها، وأن هذه الواقعة ثابتة من خلال التقريرين المنجزين بناء على الحكمين التمهيديين الصادرين عن المحكمة التجارية، وجاء في الخبرة الأولى المنجزة من طرف الخبير السيد شكري بوخار في الصفحة رقم 9 ما يلي " الوصف الدقيق للمحل موضوع المخابرة العقار يتكون الخبرة الكائن بدوار الحلالفة الغربية مساحته حوالي 85 متر مربع يوم الانتقال وجدته عبارة عن محل تجاري في طور الإصلاح يتكون من جزئين جزء الأول عبارة عن محل عنده واجهة على الشارع الرئيسي ، إلا أن باب المدخل عوض بسور عال بحيث لا يمكن الولوج إلى المحل بتاتا من تلك الواجهة المحل يظهر عليه بداية الإصلاحات لكنها واقفة، وأن هذه الزيارة التي قام بها السيد الخبير تمت بتاريخ 16/5/2022 كما هو ثابت من خلال الخبرة نفسها وأشار الخبير السيد إدريس العلوي في الصفحة رقم 4 من تقرير الخبرة إلى انه انتقل بتاريخ 24/11/2022 إلى العنوان موضوع النزاع وجاء في وصفه للمحل ما يلي " المحل التجاري يحتوي على محل صغير مساحته حوالي 20 متر مربع يحتوي على مرحاض ومدخل للمحل التجاري الثاني التي تبلغ مساحته حوالي 80 متر مربع تقريبا ليس أي مخرج على الواجهة وذلك بسبب بناء حائط ، ويبقى المدخل الوحيد لهذا المحل التجاري هو متر واحد تقريبا يؤدي إلى قضاء غير عمومي..." وانطلاقا مما سبق سيتضح بأنها أصبحت محرومة من الانتفاع بمحلها التجاري نتيجة بناء حائط حال دون الدخول وأن الانتفاع في القانوني هو القيام بأعمال مادية للحصول على منافع الشيء حسب ما تسمح به طبيعته وأنها لم تتمكن من الانتفاع والحصول على المنافع التي كانت ستجنيها من استغلال محلها التجاري لولا بناء الحائط وبذلك يبقى عقد الكراء الرابط بينها والمستأنف عليها قد فقد خاصية الانتفاع الممنوحة حسب مقتضيات الفصل 627 من ق ا ع إلى العارضة في مقابل أداء واجبات الكراء ومادامت قد حرمت تعسفا من استغلال محلها التجاري المكروى لها تكون محقة في المطالبة بالتعويض الذي يوازي قيمة الكراء الذي ادته عن المدة المطالب بها في المقال الافتتاحي وأن عدم انتفاعها بالمحل التجاري واستغلاله كان بسبب المستأنف عليها التي اخفت وجود النزاع الذي كان قائما بينها وبين الشركة التي استصدرت الحكم القاضي لها باسترجاع 16 متر مربع وقامت ببناء حائط حال من دخول وخروجها من محلها التجاري وبذلك تكون محقة في المطالبة باسترجاع واجبات الكراء كتعويض لعدم استغلالها لمحلها التجاري عملا بمقتضيات الفصل 655 من ق ا ع الذي ينص على ما يلي " عندما يكون للضمان محل يحق للمكثري ان يطلب فسخ العقد او انقاص الكراء ويثبت له الحق في التعويض في الحالات المذكورة في الفصل 556 " ونصت الفقرة الثانية من الفصل 556 من ق ا ع على ما يلي " وللمشتري

الحق في التعويض إذا كان البائع يعلم عيوب المبيع أو يعلم خلوه من الصفات التي وعد بها ولم يصرح بأنه يبيع بغير ضمان " وفي هذا الإطار فقد جاء في القرار عدد 3784 الصادر بتاريخ 29/12/04 عن المجلس الأعلى في الملف المدني عدد 03/4056 والمنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 66 الصفحة 22 وما يليها ما يلي " البائع ملزم بتسليم المبيع وفق المواصفات والمساحة الموجودتين في عقد البيع والتصميم المرفق به ولما تبين للمحكمة اختلاف واضح بين القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري وبين تعميم القطعة الأرضية موضوع عقد الوعد بالبيع الموضوعة رهن إشارة المشتري فإنها لما قضت بفسخ العقد ورد الثمن والتعويض يكون حكمها معللا " ومادام اخلال المستأنف عليها بالضمان المنصوص عليه في الفصل 643 من ق ا ع لكونها حرمت من الانتفاع واستغلال المحل التجاري المكروى لها بسبب فعل المستأنف عليها تكون هذه الأخيرة ملزمة بأداء التعويض الناتج عن الاخلال بالضمان وعن الاخلال ببند عقد الكراء المبرم لمدة 3 أو 6 أو تسع سنوات وهكذا يبقى من حقها المطالبة باسترجاع واجبات الكراء المحددة في مبلغ 360.000,00 درهم والمؤداة عن المدة 8/10/2018 إلى غاية 31/3/2020 لعدم انتفاعها بالمحل التجاري المكروى لها بسبب الجدار أو الحائط التي تم بناؤه امام مدخل محلها والذي حال دون خروج أو دخولها إلى محلها التجاري، وان هذه الحالة لا تدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في الفصول المعتمد عليها من طرف المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لكون المنع من الانتفاع ثابت وهو الأمر الذي لم تكن ترغب في الوصول اليه وخروجها من المحل الذي صرفت عليه مبالغ مالية من أجل استغلاله على وجه الدوام ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من رفض باقي الطلبات وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بأدائها لها مبلغ 360.000,00 درهم عن واجبات الكراء المؤداة عن المدة من 8/10/2018 إلى غاية 31/3/2020 في شكل تعويض وفق ما جاء في المقال الافتتاحي وتحميل المستأنف عليها الصائر، وأرقت المقال بنسخة الحكم .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفة [مينة ح.] بواسطة نائبها والتي أوضحت ماهي المحاولات الحبية التي بدلتها المكترية بل العكس صحيح فان المدعية رغم ان قيام الحائط كان خارج عن ارادتها وبقوة القاهرة كانت مخفية عنها وقت ابرام العقد عرضت على المكترية محلا بديلا ورفضت لغرض في نفس يعقوب قد أوضحتها المالكة وأحضرت شهود لتأكيد ذلك في المرحلة الابتدائية خلال البحث وأمام من حيث المبالغ المطالب بها بفواتير لا يدري مصدرها ولا اثار لوجودها بالمرّة بالعين المكترية بل العكس صحيح فان المعاينة والاستجواب مع الذي صرح بأنه نقل جميع المحل بأمر وملازمة الممثل القانوني للشركة المكترية السيد [حسن ص.] والذي لم يعر الحكم الابتدائي اية اهمية أو ذكر لهذا كما لم يستطع ان يعقب الممثل القانوني عن تصريح سائقه، وان حصل قبل إقامة الجدار امام المحل وبعد تماطل عن أداء الواجبات الكرائية قبلها بأكثر من سنة و بعد توصله با نذار غير قضائي لاداء الواجبات الكرائية إذن من هو سيئ النية و الذي تماطل وان الخبرتين المنجزتين ابتدائيا استخلصنا ان المحل مخربا ولا يبدو عليه أية اصلاحات وان المبلغ المحدد بالخبرتين سندهما الوحيد تلك الفاتورات على حسب تصريح الممثل القانوني للمكترية لا غير أما من حيث تعليل الحكم ناقص التعليل فيما قضى به من حيث انتفاع العين المكراة فهو تعليل صحيح و قانوني و واقعي وتوجد الحائط امام المحل المكري جاء مؤخرا وبعد المدة الذي انتفع بها المكترية بأكثر من سنة كل ما في الامر هو طمع المكترية و محاولتها الاثراء على حساب الغير دون مبرر مشروع، وأن تصريحات المكترية المزعومة ما هي إلا تسويق و مغالطة لايهام المحكمة بأنها ضحية، وان المكترية قد رحلت قبل إقامة الجدار ودليل ذلك هو نقل محتويات المحل من طرف ممثل المكترية وسائقه الذي صرح وأقر بذلك خلال استجوابه رفقة النازلة محضر الاستجواب وكأن رحيل المكترية جاء من تلقاء نفسها وتهربا من المتراكمة عليها وعدم حصولها على رخصة بيع المشروبات الكحولي كما أنها رحلت دون إشعار المالكة بذلك وامام كل ما أوضحتها المالكة ، ملتزمة الحكم وفق مقالها الافتتاحي المسجل في 14/02/2023 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها شركة [ل.ك.د.س.] بواسطة نائبها والتي أوضحت بخصوص الاستئناف المرفوع من طرف السيدة [مينة ح.] فإنه غير مقبول شكلا لخرقه مقتضيات الفصل 140 من ق م م لعدم استئناف الحكم التمهيدي في آن واحد مع الحكم الفاصل في الموضوع وفق ما تنص عليه المدة 140 المذكورة أعلاه، وأن الاستئناف الحالي غير مبني على أي أساس قانوني سليم ومن جهة أولى فإن منازعة المستأنفة في مبلغ 315.866,95 درهم المحكوم به لا يوجد ما يبرره من الناحية القانونية ويرجع المحكمة إلى وثائق الملف سيلاحظ بأن المحكمة التجارية مصدرة الحكم لم تقض بالمبلغ المحكوم به من تلقاء نفسها بل أنها استعملت جميع وسائل التحقيق المتوفرة لديها قانونا حيث أصدرت بتاريخ 23/3/2022 الحكم التمهيدي عدد 755 القاضي

بإجراء خبرة تقييمية عهدت بها إلى الخبير السيد شكري بوخار وأن السيد الخبير وبعد انتقاله إلى المحل موضوع النزاع قام بتحديد قيمة الإصلاحات في مبلغ 318.053,51 درهم، وأن المحكمة التجارية وبما لها من سلطة تقديرية ارتأت إجراء خبرة ثانية فأصدرت بتاريخ 29/6/2022 الحكم التمهيدي عدد 479 القاضي بإجراء خبرة تقييمية ثانية عهدت بها إلى الخبير السيد إدريس العلوي، وأن السيد الخبير وبعد إنجازها للمهمة المنوطة به بالشكل والطريقة المحددين في الحكم التمهيدي خلص إلى تحديد قيمة الإصلاحات في مبلغ 315.866,95 درهم، وأن المستأنفة لم تكلف نفسها عناء الطعن بالاستئناف في الاحكام التمهيدية في أن واحد مع الحكم الفاصل في الموضوع عملا بمقتضيات الفصل 140 من ق م م، وبذلك تكون منازعة المستأنفة في المبلغ المحكوم به منازعة غير قانونية ومنازعة غير جدية لكون المحكمة اهدت إلى وسيلتين للإثبات الأولى وتتجلى في التواصل المدلى بها والثانية تكمن في تقارير الخبرة المنجزة على ارض الواقع وأكثر من ذلك فإن المستأنفة لم تتمكن من إثبات ان المحل المكروى لها لم يعرض اية إصلاحات حتى يمكن مسaireة دفعاتها، وهكذا يتضح للمحكمة بأن ما تمسكت به المستأنفة من دفعوات لا تأثير له على منطوق الحكم الابتدائي المستأنف لكون واقعة القيام بالإصلاحات ثابتة في الملف وإقرار المستأنفة مما يجعل الاستئناف الحالي غير مبني على أي أساس قانوني سليم، ولذلك تلتزم من المحكمة القول بأن الاستئناف الحالي المرفوع من طرف السيدة [مينة (ح.)] غير مبني على اي اساس قانوني سليم مما ينبغي معه التصريح برده والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بالحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي المرفوع من طرفها وبخصوص المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيدة [مينة (ح.)] فإن ما جاء في المذكرة الجوابية المدلى بها لجلسة 6/4/2023 من طرف السيدة [مينة (ح.)] لا يوجد ما يبرره من الناحية القانونية وانصب الاستئناف الأصلي المقدم من طرفها على مناقشة الشق المتعلق بعدم استجابة المحكمة إلى مطالبها المتعلقة بأداء واجبات الكراء وأشارت من خلال مناقشتها للنازلة إلى الأسباب التي حالت دون مواصلة استغلالها للمحل والخارجة عن ارادتها وعلى النقيض من ذلك فإن المستأنف عليها لجأت إلى مناقشة مواضيع أخرى غير متارة في المقال الاستئنافي كالفواتير المطالب بها والتي كانت موضوع الاستئناف المقدم من طرفها وبذلك تبقى الدفعوات المثارة في المذكرة الجوابية غير مبنية على أي أساس قانوني سليم مما ينبغي معه التصريح بردها ، ملتزمة بخصوص الاستئناف المرفوع من طرف السيدة [مينة (ح.)] الحكم برفض الطلب وبخصوص المذكرة الجوابية الحكم وفق ما جاء في الاستئناف المرفوع من طرفها .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها والتي أوضحت أنها تؤكد مقالها الاستئنافي و مذكرتها الجوابية الموضوعة بجلسة 14/02/2023 .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/5/2023 حضر الأستاذ سالك عن الأستاذة الكتاني فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 25/05/2023 مددت بجلسة 01/06/2023 .

محكمة الاستئناف

في استئناف السيدة [مينة (ح.)] :

حيث عرضت الطاعة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه بالرجوع الى وثائق الملف ولاسيما تقرير الخبرة المنجز خلال المرحلة الابتدائية من طرف الخبير شكري بوخار تبين أنه لئن كان هذا الأخير قد حدد مجموع الإصلاحات في مبلغ 318053.51 درهم حسب المدلى به من وثائق من طرف المستأنف عليها فإنه أضاف الى أنه بالزيارة الى المحل والاعتماد على حالته أثناء زيارته وقف على أنه لا تبدو عليه اية اصلاحات ، وعليه نثر وتخريب كل الإصلاحات التي كانت، وأنه لم يبق فيه أي شيء من ذلك الاصلاح، كما أن الخبير السيد إدريس العلوي الذي انتدبته المحكمة مصدرة الحكم بناء على قرارها التمهيدي الثاني قد وقف بدوره على أن هناك بدأ اصلاحات كلها موقفة و يظهر عليها تخريب ونثر الاسلاك الكهربائية واسلاك تكييف الهواء وعدة ثقب بالحائط المسقف بالجص، وأنه وبالنظر الى الحالة التي أصبح عليها المحل المكترى من تخريب فإنه لا مجال للمطالبة بقيمة الإصلاحات التي وان أدلت المستأنف عليها بفاتورات لاثباتها فإنه لم يبق أي شيء من ذلك الاصلاح بل تعرض للتخريب وفق ما هو مفصل بتقرير الخبيرتين المنجزتين على ضوء القضية حيث تم حصر قيمة الاصلاح استنادا الى ما

أدلي به من وثائق من طرف المستأنف عليها وليس بناء على معاينة حالة المحل كما تم وصفها بالتقريرين مع أخذ صور تبين حالة المحل سيما وأنه كان تحت يد المستأنف عليها ، والمستأنفة أثارت في جل كتاباتها قيام المستأنف عليها في شخص ممثلا السيد [حسن (ص.)] رفقة سائق المستأنف عليها بنثر أسلاك الكهرباء والمكيف ونقل المحتويات وترك المحل فارغا ، وهي الواقعة التي لم تنازع فيها المستأنف عليها رغم إثارة الطاعنة لذلك سواء ابتدئيا أو أمام هذه المحكمة، وبالتالي يكون ما قضى به الحكم المستأنف من أداء عن الاصلاحات جاء مجانباً للصواب لذا وجب الغاؤه فيما قضى به في هذا الشق والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الشركة الصائر.

في استئناف الشركة :

حيث عرضت المستأنفة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن مطالبة الطاعنة باسترجاع مبلغ 360000 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 8/10/2018 الى غاية متم مارس 2020 يبقى غير مبني على أساس طالما أن الطرفين اتفقا على أن بداية العلاقة الكرائية منذ 1/10/2018 وعلى أداء سومة كرائية شهريا محددة في 20000 درهم، ولأن المدة التي تم أداء كرائها و المطلوب استرجاع ما تم أدائه كانت العين المؤجرة تحت يد المستأنفة ولم يثبت خلالها ان الطاعنة قد حرمتها من الانتفاع بها، وأن واقعة احداث جدار كانت لاحقة عن المدة المطلوب استرجاع كرائها ، كما أن الكراء المؤدى عن تلك الفترة كان استنادا لعقد الكراء وما رتبته من التزام على عاتق المكترية مادام أن المكترية قد وضعت العين الكراء تحت تصرفها خلال تلك المدة، وبالتالي فلا مبرر للمطالبة باسترجاع تلك الواجبات واعتبار ذلك كتعويض عن عدم الاستفادة من المحل المكترى عن المدة اللاحقة المتعاقد بشأنها بسبب استحالة الدخول الى المحل نتيجة بناء حائط، لذا يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من رفض للطلب بهذا الخصوص جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده في هذا الشق .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة صائر استئنافها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علينا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئنافين.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء عن الاصلاحات و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وتحميل الشركة المستأنفة الصائر.