

Le preneur ne peut suspendre le paiement des loyers en invoquant l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71863	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1554
Date de décision 20190410	N° de dossier 2019/8206/989	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Suspension du paiement, Résiliation du bail, Paiement des loyers, Obligations du preneur, Obligation de délivrance, Manquements du bailleur, Expulsion, Exception d'inexécution, Dépôt de garantie, Compétence matérielle, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 16 - 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 6 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 37 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 638 - 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée de l'exception d'inexécution. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement et en expulsion. L'appelant soulevait l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance d'un local apte à l'usage convenu, faute de raccordement aux réseaux et de permis d'habiter, pour justifier la suspension du paiement des loyers, tout en contestant la compétence de la juridiction commerciale. La cour écarte le moyen tiré de l'incompétence au motif qu'il n'a pas été soulevé avant toute autre défense. Sur le fond, elle retient que le manquement du bailleur à ses obligations contractuelles n'autorise pas le preneur à suspendre unilatéralement le paiement des loyers. Il incombait en effet au preneur d'engager les voies de droit appropriées pour contraindre le bailleur à s'exécuter. La cour rappelle par ailleurs que la garantie

locative ne peut être imputée sur les loyers échus, sa finalité étant de garantir la restitution des lieux en bon état. Le jugement est par conséquent confirmé, la cour faisant en outre droit à la demande additionnelle du bailleur au titre des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد الرفيع (ب.) بواسطة دفاعه بتاريخ 08/02/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/12/2018 تحت عدد 12734 ملف عدد 8373/8206/2018 والقاضي في الشكل: بقبول الطلب، وفي الموضوع : بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 21.000 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من 01/12/2017 الى 30/06/2018 مع شموله بالنفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية ، وبأدائه تعويض عن التماطل قدره 1500 درهم، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ اليه بتاريخ 06/06/2018 وبإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه و بتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

وحيث إن المقال الإضافي مستوف الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء فهو مقبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه يملك محلا تجاريا يكتريه منه المدعى عليه بموجب عقد كراء بسومة شهرية قدرها 3000 درهم ، الا انه امتنع عن اداء الواجبات الكرائية من 01/12/2017 الى 30/06/2018 حتى تخلذ بذمته مبلغ 21.000 درهم ، مما جعله يوجه له انذارا توصل به في 06/06/2018 دون جدوى ، ملتمسة الحكم عليه بادائه مبلغ الواجبات الكرائية المتخلذة بذمته مع تعويض عن التماطل قدره 3000 درهم وبالمصادقة على الانذار المبلغ اليه وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدره 1000 درهم عن كل يوم تأخير وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى في حقه و تحميله الصائر.

وبناء على مذكرة الادلاء بالوثائق المدلى بها من طرف نائبة المدعي والتي تضمنت نسخة طبق الاصل من عقد الكراء واصل الانذار مع اصل محضر تبليغه و نسخة مطابقة للأصل من شهادة الملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والتي جاء فيها ان عقد الكراء لا يخضع لمقتضيات القانون رقم

16-49 لكونه ابرم بتاريخ 01/12/2017 بل يخضع للقانون رقم 67.12 ، وبالتالي فان الاختصاص لا ينعقد الى المحكمة التجارية ، مضييفا ان موكله منذ ابرامه لعقد الكراء لم يستفد من المحل لانعدام مادتي الماء والكهرباء ولكونه لازال في طور البناء، مما جعله يتصل بشركة ليديك التي رفضت بدورها تزويده بهما بعلته ان المدعي لا يتوفر على رخصة السكن اللازمة قبل كراء المحلات التجارية، مما اضطر معه الى اشعار المدعي بذلك دون جدوى، الشيء الذي جعله يقوم باستصدار امر قضائي من اجل اجراء معاينة والتي خلص فيها المفوض القضائي الى ان المحل لا يتوفر على مادتي الماء والكهرباء و ان المدعي لم يحصل على رخصة السماح بالسكن الا بتاريخ 03/06/2018 بعد ان تمت المصادقة عليها بتاريخ 01/06/2018 مما يجعل من المدعي غير محقا في الحصول على الواجبات الكرائية ، فضلا على ان هذا الاخير تسلم من موكله مبلغ 18.000 درهم كتسبيق وهو مبلغ يفوق المبالغ المترتبة بذمته لغاية شهر ماي 2018 ، ملتصا بالحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و بعدم الاختصاص النوعي لهذه المحكمة مع تحميل المدعي الصائر ، و احتياطيا ببطلان الانذار و احتياطيا جدا برفض الطلب ، مرفقا مذكرته الجوابية بنسخة من الانذار مع محضر تبليغه ونسخة من المعاينة و الاستجواب و محضر معاينة و استجواب.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي والتي جاء فيها ان الدفع بعدم الاختصاص النوعي يجب ان يكون قبل كل دفع او دفاع وليس بعد اثاره الدفوع الشكلية ، فضلا على ان عقود كراء الاماكن المعدة للاستعمال التجاري تدخل ضمن اختصاص المحاكم التجارية طبقا للمادة 6 من مدونة التجارة ، مضييفا ان اجل السنتين يتعلق باكتساب الاصل التجاري و ليس لاكتساب عقد الكراء لصفة العقد التجاري ، مضييفا ان المحل المكترى جاهز و مكتمل البناء و مزود بمادتي الماء والكهرباء بشكل مشترك حسب ما تمت الاشارة اليه بعقد الكراء ، كما ان موكله بادر الى اشعار المدعي عليه بمجرد حصوله على رخصة السكن من اجل ابرام عقد اشتراك للتزود بمادتي الماء والكهرباء بشكل مستقل مع شركة ليديك الا انه لم يقم بالمطلوب ، فضلا على ان مبلغ 18.000 درهم المسلم الى موكله هو ضمان على حسن الاداء وسوف ترد بمجرد فسخ العقد ، ملتصا بالحكم وفق المقال الافتتاحي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد عبد الرفيق (ب)، و جاء في أسباب استئنائه أنه فيما يتعلق بالاختصاص ، وأن العارض أثار خلال المرحلة الابتدائية أن المحل موضوع النزاع، لا تخضع لمقتضيات القانون 49.16 بل للقانون 67.12 ، لأن عقد الكراء لم يمضي عليه أجل سنتين تطبيقا لمقتضيات المادة 4 من القانون 49.16، وأنه طالب بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية، فلم تستجب المحكمة معللة ذلك بكون هذا الدفع أثير قبل كل دفع تطبيقا لمقتضيات الفصل 16 من المسطرة المدنية، وأن هذا التعليل مردود من أساسه لأن العارض أثاره بعد الدفع الشكلي مباشرة، وأن مفهوم الفصل 16 من ق.م.م قد أسيء فهمه من طرف المحكمة، لأن المراد بالدفع ، ليس الدفع الشكلية بل الدفع الموضوعية، وأن الفقه والاجتهاد القضائيين استقرا على أن المراد بعبارة " قبل كل دفع أو دفاع هو الدفع في الجوهر "، وأن العارض أثار الدفع قبل التطرق للدفع الموضوعية، مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم من جديد بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية، وأن الفقرة الأخيرة من الفصل 16 من ق.م.م تشير إلى انه: " يمكن الحكم بعدم الاختصاص النوعي تلقائيا من طرف محكمة الدرجة الأولى "، وأن المحكمة الابتدائية امتنعت بناء على الدفع المثارة من طرف العارض تفحصها للوثائق ان القانون الواجب التطبيق هو 67.12 ورغم ذلك لم تحكم بعدم الاختصاص على الرغم من أن القانون يحتم عليها ذلك تلقائيا، فإنه يتعين إلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم من جديد بعدم الاختصاص ، وفيما يتعلق بالدفع الشكلي: فإن العارض أثار دفعا شكليا يتعلق بكون الإنذار الموجه له جاء طبقا لمقتضيات الفصل 26 من القانون 49.16 في حين أن المحل لا يخضع لمقتضيات هذا القانون، وأن المحكمة اقتنعت بهذا الدفع المثارة من طرف العارض ، ولكنها استبعدته لأن الفصل 37 من القانون 49.16 يشير إلى تطبيق ق.م.ع على العقود التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص في الباب الأول من القانون، وأن المحكمة وقفت عند " ويل للمصلين " ولم تتم قراءة الفصل 37 إلى آخر فقرة منه، وأن هذا الفصل ينص في فقرته الأخيرة على عبارة " ما لم يخضع لقوانين خاصة "، وأن النزاع الحالي يخضع لمقتضيات القانون 67.12 وبالتالي كان على المحكمة الابتدائية أن تطبقه بكيفية صريحة ، وبالتالي الحكم بعدم الاختصاص وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية للبحث فيها، فإنه يتعين إلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم بعدم قبول الطلب من الناحية الشكلية، وفيما يتعلق بالمصادقة على الإنذار : أن المحكمة الابتدائية بعد امتناعها بان القانون 49.16 لا يمكن تطبيقه على اعتبار أن العناصر الأساسية لتطبيقه غير متوفرة ، عادت إلى الاعتماد على الإنذار الذي وجه إلى العارض في إطار مقتضيات الفصل 26 من

القانون 49 . 16 وصادق عليه وبالتالي حكمت على العارض بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ رغم أن الإنذار باطل لأنه وجه في إطار مقتضيات قانون غير قابل للتطبيق على النازلة و أن الأمر يستدعي والحالة هذه إلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم من جديد برفض طلب المصادقة على الإنذار ، لأنه بني على إنذار باطل بقوة، و فيما يتعلق بالأداء بالاداء: أن الحكم المطعون فيه ، قضى على المستأنف باداء واجبات الكراء وبالتعويض عن التماطل معتبرا إياه بأنه توصل بالإنذار ولم يؤد ما بذمته و أن المحكمة امتنعت في جميع حيثياتها أن الإنذار الموجه للعارض باطل ولا ينتج أي أثر لأنه وجه في إطار مقتضيات الفصل 26 من القانون 49. 16 ، ولا يطبق على النازلة الحالية و أنها حينما بنت حكمها على ذلك الإنذار عرضت حكمها للطعن ، لأنها خالفت الفكرة القانونية المعروفة أن الكراء يطلب من طرف المالك ولا يمنح له و أن المستأنف ، لم يسبق له أن امتنع عن الأداء ، ولم يتوصل من المالك بإنذار قانوني ، وبالتالي فإنه لا يعتبر متماطلا و أن الأمر يستدعي والحالة هذه التصريح بأن التماطل غير قائم ، وبالتالي فلا مجال للحكم على المستأنف بالتعويض عنه و أن العارض سبق له أن سلم للمالك مبلغ 18000 درهم كضمان ، وأكد ذلك خلال المرحلة الابتدائية في مذكرته المدلى بها في جلسة 10/12/2018 ولم تشر المحكمة إلى كل الدفع المثارة فيها و أن الإنذار الموجه للعارض يطالب بأداء خمسة أشهر أي ما يعادل 15000 درهم أي أكثر من مبلغ الضمان المسلم للمالك و أن هذا يؤكد بأن العارض ليس مامطلا ، ولا ممتنعا عن الأداء ، وإنما يطالب المالك بتنفيذ التزاماته قبل مطالبة المكثري فإنه يتعين إلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم برفض طلب المدعي، - بصفة جد احتياطية : و أن المستأنف قد اكترى فعلا من المدعي المحل موضوع النزاع بأجرة شهرية قدرها 3000 درهما و أنه منذ إبرام العقد لم يتمكن من استغلال محله لانعدام مادتي الماء والكهرباء ، لكونه مازال في طور البناء و أنه اتصل بشركة ليديك للحصول على المادتين ، فلم يتمكن من ذلك ، لكون المالك لا يتوفر على رخصة السكن اللازمة قبل كراء المحلات ، سواء كانت تجارية أو سكنية و أن المستأنف اتصل بالمالك وطالبه بهذه الرخصة ، والتمس منه أجلا لإحضارها فلم يف بوعده و أن المستأنف وجه للمالك إنذارا يطالبه فيه بتسليم الأوراق اللازمة للحصول على مادتي الماء والكهرباء، توصل به يوم 09/05/2018 فلم يستجب لطلبه رغم مرور الأجل المحدد لذلك و أن المالك عوض ذلك بادر إلى توجيه إنذار بالأداء على اعتبار أنه لم يؤدي الواجبات الكرائية المترتبة عليه على الرغم من أنه تسلم مبلغ 18.000 درهم كضمان لكراء 6 أشهر كما أشير إلى ذلك في العقد و أن المستأنف أمام موقف المدعي ، قام بإجراء معاينة واستجواب ، أمام محكمتم الموقرة، لمعرفة الظروف التي يتواجد فيها المحل موضوع النزاع ولمعرفة هل يتوفر المالك على رخصة السماح بالسكن أو لا؟ و أن المفوض القضائي السيد عمر (س.) ، المعين من طرف المحكمة حرر بمهمته تقريره في 23/11/2018 والذي أشار فيه إلى نقطتين هامتين: أن محل المستأنف لا يتوفر على مادتين الماء والكهرباء ، و أن المحلات التجارية الأخرى مغلقة وغير مستعملة وبعضها فيه إصلاحات، و أن المالك لم يحصل على رخصة السماح بالسكن إلا بتاريخ 03/06/2018 بعد أن تمت المصادقة عليها بتاريخ 01/06/2018 ، و أن هذا معناه أن المدعي قام بكراء المحل للمستأنف قبل حصوله على رخصة الإذن بذلك بما يقارب 6 أشهر وأنه من الناحية القانونية ، فإن عقد الكراء لا يمكن أن يبدأ إلا بعد 03/06/2018 حتى يتمكن المستأنف من الاستفادة من الكراء بكيفية قانونية صحيحة كما أن الفصل 638 من ق. عل. ينص على ما يأتي: - يلتزم المكثري بتسليم العين وملحقاتها وبصيانتها أثناء مدة الإيجار ، في حالة تصلح معها لأداء الغرض الذي خصصت له " و أن المستأنف لم يتمكن من استغلال المحل المكثري للغرض الذي أشير إليه في العقد على الرغم من مطالبته بذلك صاحب المالك و أن العقار ككل لم يكن جاهزا للاستعمال إلا يوم 03/06/2018 كما أشير إلى ذلك في محضر المعاينة المذكورة أعلاه و أن مفعول العقد، لا يمكن أن يبدأ أثره إلا بعد هذا التاريخ ، لاستحالة ذلك قبله للظروف المذكورة أعلاه فإنه يتعين إلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم برفض الطلب ، ملتصقا فيما يتعلق بالاختصاص بإلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم من جديد بعد الاختصاص وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية مع تحميل المستأنف عليه الصائر، وفيما يتعلق بالدفع الشكلي بإلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم من جديد بعدم قبول الططلب من الناحية الشكلية مع تحميل المستأنف عليه الصائر، وفيما يتعلق بالمصادقة على الإنذار والإفراغ بإلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم من جديد ببطان الإنذار الموجه للعارض مع تحميل المستأنف عليه الصائر، وفيما يتعلق بالأداء والتماطل بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم ثبوت التماطل وبالتالي رفض التعويض عنه وتحميل المستأنف عليه الصائر، وبصفة جد احتياطية بإلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم من جديد برفض طلب المدعي مع تحميله الصائر. أرفق نسخة حكم.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال اضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبة بجلسته 13/03/2019 جاء فيها انه أن

المستأنف اسس استئنافه على نفس الدفوع المثارة اثناء المرحلة الابتدائية والتي أجاب عنها الحكم الابتدائي بتفصيل، فمن حيث الاختصاص : فإن المستأنف يدفع بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية للبت في النازلة، وأن الدفع بعدم الاختصاص النوعي يتعين اثارته قبل أي دفع او دفاع أي قبل إثارة الدفوع الشكلية وكذا الدفوع الموضوعية طبقا للمادة 16 من ق. م. م، وأن المستأنف اثار الدفع المذكور بعد اثاره الدفوع الشكلية الرامي إلى عدم القبول وبذلك يكون دفعه غير مقبول هذا من جهة، ومن جهة أخرى فان عقود كراء الأماكن المعدة للاستعمال التجاري تدخل ضمن اختصاص المحاكم التجارية طبقا للمادة 6 من مدونة التجارة بغض النظر عن المدة التي مضت على ابرام عقد الكراء، وان المحل موضوع النزاع مخصص للاستعمال التجاري وبذلك ينعقد الاختصاص للمحكمة التجارية للبت في النزاع، ومن حيث الدفع الشكلية فيزعم المدعى عليه أن الدعوى غير مقبولة شكلا لتقدمها في اطار القانون رقم 16 - 49 بدلا من القانون 12 - 67، وأن هذا الدفع مردود ايضا ذلك ان النزاع يدخل في اطار القانون رقم 16 - 49 على اعتبار أن الأمر يتعلق بكراء عقار مخصص للاستعمال التجاري، وبالتالي فانه يدخل في نطاق تطبيق هذا القانون طبقا للمادة الأولى منه، وكذلك فان شرط السنين يتعلق باكتساب الأصل التجاري وليس بإضفاء الصبغة التجارية على عقد الكراء، وأن المادة الثانية كذلك من القانون 12 - 67 لم تستثنى المحلات التجارية التي لم يمضي اجل السنين على ابرام عقود كراءها من مجال تطبيق هذا القانون، وبذلك يتعين رد الاستئناف الحالي بهذا الخصوص والقول بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من قبول الطلب خاصة وانه مستوفي لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا، من حيث التماطل : ان التماطل ثابت في حق المستأنف ذلك أنه توصل بالانذار بالاداء ولم يستجب داخل الأجل الممنوح له في الانذار المذكور مما يجعله في حالة مطل موجب للإفراغ، وأن دفع المستأنف ببطلان الانذار لن يفيد في شيء ولا يمكن اعتماده لتبرير عدم أدائه للواجبات الكرائية المتخلدة بذمته، ويزعم المدعى عليه انه سلم للعارض مبلغ 18.000,00 درهم كضمانة وان هذا المبلغ يشكل أكثر من المبلغ المطالب به كواجبات كرائية، وأن هذا الزعم مردود ايضا لكون مبلغ الضمانة تم الاتفاق على إرجاعه عند فسخ عقدة الكراء، و ان تسليم مبلغ الضمانة لا ينفي صفة التماطل عن المستأنف الذي يبقى ثابتا في حقه، و انه امام عدم ادلاء المستأنف بما يفيد اداء الواجبات الكرائية موضوع الانذار فان التماطل يكون ثابتا في حقه مما يتعين معه تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء واجبات الكراء، ومن حيث استغلال المحل : يزعم انه لم يتمكن من استغلال المحل لانعدام مادتي الماء والكهرباء ولكنه مازال في طور البناء، وأن هذا الدفع مردود ذلك أن المستأنف اكرى المحل جاهزا ومكتمل البناء ومعد للاستغلال وكذا مجهز بمادتي الماء والكهرباء وذلك ثابت من خلال عقد الكراء ، وبذلك فان المستأنف يكون قد اكرى المحل مجهزا بمادتي الماء والكهرباء مشتركين مع باقي محلات وشقق العمارة حيث يتواجد المحل موضوع النزاع، وأن المستأنف وافق أثناء إبرامه عقد الكراء على كون مادتي الماء والكهرباء مشتركين كما هو ثابت من خلال عقد الكراء نفسه في الفقرة المتعلقة بما وقع الاتفاق و التراضي عليه بين الطرفين، وبما انه وافق وأبرم عقد الكراء على اساس مادتي الماء والكهرباء مشتركين فان ذلك يلزمه، وأن العارض بمجرد أن حصل على رخصة السكن عرض على المستأنف الرخصة المذكورة للقيام بما يلزم واجراء عقود مباشرة مع الشركة الموزعة للتزود بمادتي الماء والكهرباء مستقلين الا انه لم يتقدم لدى العارض لتسلمها، وأن الإنذار المدلى به من طرف المستأنف والذي توصل به العارض بتاريخ 29/05/2018 فانه في التاريخ المذكور لم يكن العارض قد تسلم بعد رخصة السكن التي له بتسلمها الا بتاريخ 03/06/2018 كما هو ثابت من خلال نسخة من رخصة السكن، وأن محضر المعاينة المدلى به والذي ورد فيه أن المحل لا يتوفر على مادتي الماء والكهرباء فان ما ورد به مخالف للحقيقة وان المحل يتوفر على المادتين المذكورتين مشتركين مع باقي سكان العمارة وان المستأنف وقع على عقد الكراء ورضي بكون مادتي الماء والكهرباء مشتركين ووافق على هذا الوضع الى حين حصوله على رخصة السكن، وبالتالي فان محضر المعاينة تضمن وقائع مخالفة لحقيقة عقد الكراء نفسه، وأن المستأنف لم يبرم عقد الكراء الا بعد أن عين المحل ورضي به على حاله ووقع على عقد الكراء، وأن مزاعمه الهدف منها التهرب من اداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته، ولكل ما سبق يتعين رد الاستئناف الحالي والقول بتأييد الحكم الابتدائي، ومن حيث المقال الاضافي : سبق للعارض أن تقدم بمقال رام الى المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ موضوع الدعوى الحالية، وأنه ترتب بذمة المستأنف مبالغ كرائية لاحقة عن المدة المضمنة بالإنذار بالأداء والإفراغ الذي توصل به المستأنف بتاريخ 06/06/2018 ، وأن العارض يتقدم بطلبه الإضافي الرام الى المطالبة باداء المستأنف المبالغ الكرائية عن المدة من يوليوز 2018 الى مارس 2019 وجب فيها مبلغ 27.000,00 درهم لذلك يلتمس رد الاستئناف الحالي والقول بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به جملة وتفصيلا ، وفي الطلب الإضافي الحكم على المستأنف بأدائه له مبلغ 27.000,00 درهم الذي يمثل المدة الكرائية المترتبة عن المدة اللاحقة عن الانذار أي من يوليوز 2018 الى غاية مارس 2019 ، شمول الحكم بالنفاد المعجل، وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 3/4/2019 وقع تمديده 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط المستأنف أوجه دفعاته المسطرة أعلاه.

حيث إنه بخلاف ما تمسكت به الطاعن فالثابت من خلال مذكرته الجوابية بجلسة 10/12/2018 أنه أثار دفع شكله يتعلق بالفصل 4 من مقتضيات قانون 49.16 المتعلق بعدم إمكانية الانتفاع بحق الكراء للأصل الجاري إلا بعد استغلال لمدة تفوق سنتين بالمحل تم انتقل إلى الدفع بعدم الاختصاص النوعي مع أن الفقه والاجتهاد القضائي استقر على أن الدفع بعدم الاختصاص النوعي انسجاما مع مقتضيات المادة 16 من ق.م.م ينبغي إثارته قبل كل دفع أو دفاع إذ تنص المادة أعلاه وجوبا بإثارة الدفع بعدم الاختصاص قبل كل دفع أو دفاع وهو ما يستوجب رد هذا الدفع.

وحيث إن القول بكون مقتضيات قانون رقم 67.12 هي الواجبة التطبيق في النازلة يبقى قول مردود على المستأنف باعتبار أن مقتضيات المادة 37 من قانون رقم 49.16 نصت على تطبيق مقتضيات قانون الالتزامات والعقود متى تخلف شرط مدة الاستغلال المحل التجاري المحدد في سنتين لتطبيق مقتضيات قانون 46.19 .

وحيث إن الطعن في الإنذار الموجه للمستأنف لا تأثير له باعتبار أنه تضمن كافة البيانات المنصوص عليها في قانون 31.08 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين من صفة المكري وصفة المكثري وتوجيهه بواسطة المفوض القضائي وتضمنه السبب وأجل الاداء المنصوص عليه في الفصل أعلاه.

حيث إن محكمة البداية اعتمدت على مقتضيات المادة 663 من ق.ل.ع التي تنص على أنه من أهم الالتزامات المكثري الوفاء بأداء الواجبات الكرائية مقابل استغلاله وانتفاعه بالعين المكثرة ويبقى تقاعسه عن تنفيذ التزاماته يشكل إضرارا بالمكثري وعنصر خطير ومشروع يبرر الحكم بالإفراغ.

حيث إن ما تشبث به الطاعن من سببية تمكينه للمكثري المستأنف عليه مبلغ 18000 درهم كضمانة لا يمكن أن احتسابها ضمن الواجبات الدورية الواجب وفاء بها ولا يمكن استرجاعها من طرف المكثري إلا في حالة فسخ عقد الكراء وتسلم للمالك كضمانة لإرجاع العين المكثرة على الحالة التي تسلمها فيها المكثري.

حيث إن الاستدلال بعدم استغلال المحل المكثري بدعوى عدم تجهيزه بعداد الماء والكهرباء وعدم توصل المستأنف عليه برخصة السكن إلا بتاريخ 3/6/2018 أي بتاريخ لاحق لإبرام عقدة الكراء وهو فاتح دجنبر 2017 لا يقوم كمبرر لحبس الوجبة الكرائية وكان الأولى بالمستأنف اتباع المساطر القضائية لإجبار المستأنف عليه على تنفيذ التزاماته المدونة بعقدة الكراء وبذلك يتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب.

في المقال الإضافي:

حيث إن الطلب الإضافي يرمي الى أداء واجبات الكراء المترتبة عن الطلب الأصلي طبقا للمادة 143 من ق.م.م .

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد ابراء نمة المستأنف من الواجبات المطلوبة والمحددة في مبلغ 27000 درهم عن المدة الممتدة من 01/07/2018 الى غاية 30/03/2019 حسب مشاهرة قدرها 3000 درهم مما ينبغي معه الاستجابة للطلب.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

و في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف للمستأنف عليه مبلغ 27000.00 درهم واجب الكراء عن المدة من 01/07/2018 لغاية 30/03/2019 بمشاهرة قدرها 3000 درهم و تحميله الصائر