

**Le preneur qui maintient ses
équipements dans les lieux loués
ne peut se prévaloir de la
résiliation de plein droit du bail
et demeure redevable des loyers
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64452	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4551
Date de décision 20221019	N° de dossier 2022/8206/2163	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Occupation effective, Obligation de paiement du preneur, Non-restitution des équipements, Maintien dans les lieux, Loyers impayés, Demande additionnelle en appel, Continuation du contrat, Clause résolutoire, Calcul du montant des loyers, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'effectivité de la résiliation unilatérale d'un bail commercial par le preneur, au regard de la persistance de son occupation des lieux. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des loyers et en expulsion, écartant l'argument de la résiliation. Le preneur soutenait en appel que le contrat était résilié de plein droit en application d'une clause contractuelle prévoyant ce cas de figure en cas de trouble de jouissance causé par des tiers, rendant toute demande de loyers postérieure à sa notification de résiliation infondée. La cour écarte ce moyen en retenant que la simple notification de la volonté de résilier est inopérante dès lors que le preneur n'a pas accompli les diligences subséquentes nécessaires pour matérialiser la fin du contrat, notamment en n'ayant procédé ni à l'enlèvement de ses équipements ni à la restitution des lieux. La cour en déduit que l'occupation matérielle des lieux par le preneur, constatée par procès-verbal, suffit à caractériser la poursuite de la relation contractuelle et l'exigibilité des loyers. Toutefois, la cour procède à une réformation du montant des loyers dus, rectifiant une erreur de calcul commise par les premiers juges. Elle fait par ailleurs droit à la demande additionnelle du bailleur au titre des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de la condamnation.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنائي الذي تقدمت به شركة (و.ك.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12/04/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1497 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/02/2022 في الملف عدد 11982/8219/2021 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب الأصلي و الإصلاحي و بعدم قبول الطلب الإضافي و إبقاء الصائر على رافعه وفي الموضوع بأداء المدعى عليها للمدعي عن المدة من نونبر 2015 إلى أكتوبر 2021 بمبلغ 298.620,00 درهم و المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له بتاريخ 02/11/2021 مع إفراغه من المحل الكائن بحي [العنوان] بني ملال مع تعويض 10.000,00 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء و تحميلها الصائر و رفض الباقي.

وبناء على المقال الإضافي المقدم من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/7/2022.

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 28/3/2022 وتقدمت بمقالها الحالي في 12/4/2022 داخل الأجل القانوني فيكون المقال مستوفيا لكافة الشروط الشكلية فهو مقبول.

كما ان الطلب الإضافي جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد أناس (ر.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/12/2021 يعرض فيه الطرف المدعي بواسطة نائبه أن الطرف المدعي يملك المحل الكائن بحي [العنوان] ببني ملال ، و أن المدعى عليه يعتمر منه المحل على وجه الكراء و ذلك بسومة 3500 درهم تؤدى لمدة 3 سنوات الأولى ثم تخضع لزيادة 9 في المائة في السنوات اللاحقة أي بسومة 3815 درهم، و أنها توقفت عن أداء واجبات الكراء من 01/11/2015 إلى شهر نونبر 2021، و جب فيها مبلغ 115.500 درهم عن سنوات الأولى أي من نونبر 2015 إلى غاية نونبر 2018، و عن المدة من شهر دجنبر 2018 إلى غاية نونبر 2021 بزيادة 9 في المائة بمبلغ 183.120,00 درهم، أي ما مجموعه 298.620,00 درهم، و أن المدعى عليه توصل بإنذار بالأداء بتاريخ 02/11/2021، ملتصا بالحكم له بأداء المدعى عليه أداء واجبات الكراء مبلغ 298.620,00 درهم عن المدة نونبر 2015 إلى غاية متم نونبر 2021 كما تم تفصيله أعلاه، مع تعويض عن التماطل 10.000 درهم، و التصريح بالمصادقة على الإنذار و الإفراغ الذي توصل به بتاريخ 02/11/2021 و إفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع الصائر و أرفق المقال من نسخة من الإنذار مع محضر تبليغه و نسخة من عقد الكراء.

و بناء على مذكرة جواب نائب المدعى عليها المدلى بها بتاريخ 30/12/2021 و التي يدفع من خلالها من الناحية الشكلية بأنه بالرجوع إلى عقد الكراء سيتضح بأنه مبرم من طرف المدعي نيابة عن المسمى محمد (ر.)، و أن الوكالة الممنوحة للمدعي لا تخول له التقاضي نيابة عنه و ذلك تطبيقا لمقتضيات الفصل 894 من ق ل ع ، و أنه يتعين التصريح بعدم قبول الطلب لعبه الشكلي، و احتياطيا من حيث

الجوهر، أن المبالغ الكرائية قد طالها التقادم ، ما دام أنها ترجع لسنة 2015 و الدعوى لم يتم تقديمها إلا في أواخر 2021، و يتعين التصريح برفض الطلب للتقادم، و احتياطيا جدا أن العقد تم التوقيع عليه من طرف الشركة بتاريخ 16/05/2015 و أن الفريق التقني للشركة المكلف بالقيام بالأشغال اللازمة لتثبيت اللاقط الهوائي تم منعه من طرف الجيران الشيء الذي تعذر عليهم معه تثبيت اللاقط الهوائي و هو الشيء الثابت من خلال التصريح الموقع من طرف المدعى و الذي يشهد فيه بأن بعض الجيران قد منعوه من القيام بالعمل، و أن الشركة ، و تطبيقا لما تقضي به المادة 2/19 من العقد فإنها قامت بإشعار المدعي بفسخها للعقد بتاريخ 2 مارس 2016 ، كما يتضح من رسالة الفسخ و شهادة تبليغها. و أنه بفسخ العقد فإن المدعي لم يبق له الحق في المطالبة بالواجبات الكرائية، ملتصا أساسا التصريح بعدم قبول الطلب و احتياطيا رفضه.

و بناء على مذكرة جواب نائب المدعي المدلى بها بتاريخ 13/01/2022 مع مقال إصلاحي و مقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12/01/2022 و التي جاء فيهم بأنه يلتزم بإصلاح مقاله بجعل الدعوى موجهة من طرف السيد أناس (ر.) بصفته وكيلًا عن أبيه السيد محمد (ر.) بموجب وكالة خاصة مصادق عليها ، و حول الدفع بالتقادم ، فإن العارض قد قام بعدة مطالبات قضائية و غير قضائية ، منها مراسلته بتاريخ 10/12/2015 و بتاريخ 06/04/2017 من أجل إتمام الأشغال و صرف المستحقات ، و جواب العارض على رسالة الفسخ بتاريخ 06/04/2016 و معاينة بتاريخ 14/1/2020 ، و تطبيقا للفصلين 383 و 381 من ق ل ع يتعين رد الدفع، و بخصوص الدفع بفسخ العقد، فإن المدعي سبق و أن راسل المدعى عليها لإجابتها عن رسالة الفسخ التي تضمن أسباب واهية ما دام أن المساطر القضائية بخصوص الجيران قد انتهت لصالح المدعي، كما أن المدعى عليها لم تقم باستكمال إجراءات الفسخ و لم تقم بإفراغ المحل من المعدات و لم تقم بتسليم العارض للمفاتيح ، كما أن المدعى عليها لم تتقاعس فقط عن أداء واجبات الكراء بل إنها أهملت المحل على و سببت به ضررا كبيرا، كما هو ثابت من محضر المعاينة، ملتصا رد الدفع لعدم وجاهتها.

و بخصوص الطلب الإضافي، أنه بالرجوع إلى الفصل الثاني من عقد الكراء المبرم بين الطرفين نجد أنه يخول للمدعى عليها الحق في استغلال سطح المنزل على وجه الكراء بسومة 3500 درهم، تؤدي لمدة 3 سنوات الأولى ثم تخضع لزيادة 9 في المائة في السنوات اللاحقة أي بسومة 3815 درهم، و أنه بالرجوع إلى محضر معاينة المنجز بتاريخ 14/01/2020 نجده يؤكد أن المدعى عليها تستغل إلى جانب المساحة المتعاقد عليها و التي أنشأت فوقها برج الإرشادات المثبت فوق سطح المنزل ، غرفتين بالطابق السفلي و الطابق الثاني مملوئين بصنادق تتعلق بإدارة (إ. ل.) ، كما عين آثار الرطوبة على جدار الصالة بالطابق الثاني و بالحمام، ملتصا إجراء خبرة قصد معاينة المكان إن كان بها ضرر و تحديد قيمته مع تعويض مسبق 100 درهم و حفظ حق المدعي في الإداء بتعقيب بعد الخبرة، و أرفق المذكرة بوثائق : نسخة من محضر معاينة و مراسلتين بالبريد و جواب بالبريد المضمون و نسخ من الأحكام القضائية و صور فوتوغرافية.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها المدلى بها بجلسة 27/01/2022 و التي جاء فيها بأن التوكيل المدلى به من طرف المدعي يخول له الحق في إبرام العقود و لا يخول له الحق في التقاضي باسمه ، ما يجعل الدعوى معيبة شكلا، و بشأن الدفع بالتقادم فإن فالمدعى عليها لم يسبق لها أن توصلت بأي إنذار من طرف المدعي و أن كل ما توصلت به هو أضرفة بريدية فارغة ، فإنذار الأول لا يتضمن أية مطالبة بالأداء ، إذ أن كل ما يطالب به هو إتمام الأشغال و الإنذار الثاني بتاريخ 17/04/2017 في حين أن العقد مؤرخ في سنة 2015 كما أنه لا يتضمن أي مبلغ مالي محدد. فيما يخص فسخ العقد، فإن المادة 19 في فقرتها 2 تقضي بأن الفسخ يكون بقوة القانون في حالة ما إذا تعرضت العارضة لأي عراقيل في استغلال المحطة من أي طرف كان، و أن المدعي يشهد بأن الجيران قد اعترضوا على إقامة اللاقط الهوائي و بالتالي فإن العقد أصبح مفسوخا تلقائيا لاستحالة التنفيذ، أما فيما يخص الأحكام المحتج بها فهي تتعلق بالأمر الاستعجالي الصادر بتاريخ 22/10/2015 قضى بعدم الاختصاص و بالتالي لم يقضي في الجوهر، كما أن الحكم الصادر بتاريخ 15/06/2016 فإنه قضى بعدم القبول ، و هي أحكام لا يعتد بها لأنها ليست نهائية ، كما أنه على المدعي أن يضمن للعارضة الانتفاع بالشيء بلا معارض طبقا للفصلين 642 و 643 من ق ل ع. أما بخصوص الطلب الإضافي فإنه لا يرتكز على أساس فالمعاينة المنجزة جاءت بعد إبرام العقد بخمس سنوات، و قد أشارت إلى وجود عض العلب دون بيان لمن تعود، و أن الإشارة إلى وجود رطوبة هو شيء يعود لعوامل الطقس و ليس للعارضة دخل فيها. ملتصا رد الدفع و رفض الطلب.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المدعي و التي أدلى بها بتاريخ 03/02/2022 و جاء فيها بأنه يدل للمحكمة بوكالة عدلية من والده السيد محمد (ر.) قصد التقاضي و تمثيله لدى المؤسسات، و بخصوص الدفع بالتقادم، فإنه باستقراء الإنذارات سيتضح بأن بها مطالبة صريحة لتنفيذ الالتزامات المتعاقد عليها منها دفع المستحقات و تثبيت اللاقط الهوائي، كما جاء في الإنذار المؤرخ في 06/04/2017، و بخصوص الدفع بفسخ العقد فإن الأسباب المعتمدة تبقى واهية لصدور الأحكام لصالح المدعي و أن التشويش كان صادرا من الغير ، و أن الفسخ لا يمكن أن ينجز عن طريق أحادي الجانب ، بل لا بد أن يكون كتابة و بحضور الطرفين و يجب أن يتبعه إفراغ المحل و تسليم المفاتيح. و بخصوص الطلب الإضافي، فبالرجوع إلى محضر المعاينة المنجز بتاريخ 14/01/2020 و ليس 2015/01/14، نجده يشير إلى وجود برج الإرشادات المثبت فوق السطح، كما يشير إلى وجود معدات و أدوات تتعلق بإدارة (إ.ل.)، ملتصقا بالحكم له وفق طلبه الأصلي و الإضافي.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه من الثابت ومن خلال الوثائق التي أدلت بها العارضة أنه ومنذ إبرام عقد الكراء قد تعذر عليها انشاء المحطة موضوع عقد الكراء وذلك بسبب منعها من طرف الجيران كما يتضح ذلك من التصريح الصادر عن المستأنف عليه نفسه والذي تم الإدلاء به خلال المرحلة الابتدائية و الذي تدلي به من جديد وأن المستأنف عليه لم يحترم التزاماته وذلك باتخاذ كل الإجراءات التي من شأنها ان تسهل على العارضة استغلال المحل واقامة المحطة كما هو متفق عليه في العقد و قد اتفقا بموجب المادة 19 في فقرتها الثانية على أنه في حالة ما تم منع العارضة من اي طرف بما في ذلك الجيران قصد انشاء المحطة فان العقد يفسخ بقوة القانون وذلك تطبيقا لما يقضي به الفصل 260 من ق ل ع الذي ينص على أنه "اذا اتفق المتعاقدان على ان العقد يفسخ عند عدم وفاء احدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء " وأن المحكمة التجارية لما اعتمدت في حكمها على ان العارضة بالرغم من ارسالها لرسالة الفسخ بتاريخ 2016/03/02 فإنها لم تستكمل اجراءات الفسخ اذ كان لزاما عليها التوصل إلى اتفاق مع المستأنف عليه بهذا الخصوص تكون قد جانبت الصواب ذلك وأن المحكمة التجارية اعتمدت في حكمها على ما تقضى به الفقرة الأولى من المادة 19 من العقد والتي ينحصر تطبيقها على الحالات المنصوص عليها في المادة 7 من عقد الكراء في حين أن الحالة موضوع الدعوى والمتعلقة بمنع الجيران من إقامة اللاقط تنطبق عليها الفقرة الثانية من المادة 19 والتي تنص على أن العقد يفسخ بقوة القانون وبمعنى آخر دون اللجوء الى أي اجراء كيفما كان وأن هذا الاتفاق ينطبق عليه الفصل 260 من ق ل ع المشار اليه سابقا والذي ينص على أنه " اذا اتفق المتعاقدان على ان العقد يفسخ عند عدم وفاء احدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء" وأن ما اعتمدته المحكمة الابتدائية من عدم اكمال إجراءات الفسخ غير مرتكز على أي أساس ومخالف لما يقضي به الفصل 260 من ق ل ع. 4. أن سبب عدم إزالة العارضة لمعدات راجع الى رفض المستأنف عليه فسخ العقد و تمسكه به والدليل على ذلك هو انه لم يبعث للعارضة باي انذار يطالبها فيها بإزالة المعدات حتى يمكن اعتبار العارضة في حالة مطل وذلك تطبيقا لمقتضيات المادة 255 من ق ل ع وما يؤكد ذلك هو ان المستأنف عليه لم ينجز معاينة المعدات الا بتاريخ 2020/01/14 أي بعد تبليغه برسالة الفسخ بأربع سنوات وأنه يتضح بان ما قضى به الحكم الابتدائي مجاني للصواب وغير مرتكز على أي أساس قانوني وأنه يتعين بالتالي الغاء الحكم الابتدائي المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب ومن جهة أخرى فان مقال الدعوى مقدم باسم أناس (ر.) شخصا ونيابة عن ابيه محمد (ر.) في حين أن الحكم صدر باسم أناس (ر.) بصفته وكيل محمد (ر.) وحده اذا ما قمنا بعملية حسابية بسيطة للفترة المعتمدة من طرف المحكمة من نونبر 2015 إلى أكتوبر 2021 فإن مبلغ الكراء الواجب فيها هو 266,280,00 درهم وليس 298.620,00 درهم المحكوم به واذا ما اضيف الى ما ذكر أن شركة (م.) قد أدت واجب الكراء المتعلق بشهري نونبر و دجنبر 2015 7.000.00 درهم فان مبلغ الكراء يبقى محصورا في 259 28000 درهم ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا الحكم والقول بان ما قضى به الحكم الابتدائي لا يرتكز على أي أساس بسبب سوء التعليل وإلغاءه بالتالي مع الحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا جدا جدا تعديل الحكم الابتدائي المستأنف وذلك بحصر مبالغ الكراء في 259.280,00 درهم والبت في الصائر كما يجب.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ و نسخة الاشهاد الصادر عن المستأنف عليه .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/07/2022 جاء فيها حول الدفع بعدم الارتكاز الحكم الابتدائي على أساس لخرقه مقتضيات الفصل 260 من قانون الالتزامات والعقود وكذا مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 9 من عقد الكراء فإنها حسب اعتقادها أشعرت العارض بفسخ عقد الكراء بتاريخ 2016/3/2 بسبب منعها من طرف الجيران لتثبيت اللاقط الهوائي، وبما أنه تم فسخ العقد فلم يبق للعارض الحق في المطالبة بالواجبات الكرائية حسب مقتضيات الفصل المشار إليها أعلاه، أما عن سبب عدم إزالتها لمعداتها فهو رفض العارض حسب زعمها لفسخ العقد وتمسكه به مادام لم يبعث لها بإنذار في هذا الشأن حسب الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود بدليل أن محضر المعاينة لم ينجز إلا بتاريخ 2020/01/14 وأن هذا القول مجاني للصواب للاعتبارات التالية حول ادعائها بكونها وجهت رسالة فسخ عقد الكراء بتاريخ 2016/3/2 لكونها لم تتمكن من إنشاء المحطة وفق المتفق عليه في العقد، بسبب تعرضها لمضايقة شديدة من طرف الجيران ويمكن القول بأنه ادعاء باطل لأنه بالرجوع الى مستندات ملف النازلة خاصة جواب العارض المؤرخ في 2016/4/6 فإن الأسباب المضمنة في رسالة الفسخ هي أسباب واهية مادام أن المساطر القضائية التي أقامها الجيران انتهت لصالحه وبالتالي فهي مجرد تشويش مادي صادر من الغير وليس بتعرض مستند على ادعاء حق مضياف ذلك فإن المستأنفة لم تعمل على استكمال إجراءات الفسخ، ولم تقم بإفراغ المحل المكثري من المعدات والآلات التي تم تثبيتها، و لم تقم بتسليم العارض للمفاتيح مما يجعل ادعائها باطلة وتأسيسا على ما سبق، يمكن القول بأن اقتصار المستأنفة بإشعار العارضة بنيتها بالفسخ فقط، والغير المقرون بالإجراءات السالفة الذكر يجعل هذا القول مردود عليها واعتبارا لما سبق، فإن المحكمة الابتدائية مصدره الحكم المطعون فيه قضت باستمرار العلاقة الكرائية لوجود قرائن قوية تؤكد استمرار المستأنفة في استغلال العين المكثرة، وعدم احترام هذه الأخير تعبيرها عن رغبتها الجدية في الفسخ من خلال عدم استكمالها لإجراءات الفسخ، بحيث كان لزاما عليها إما إبرام اتفاق مع العارض بهذا الخصوص أو اللجوء الى المحكمة قصد الوقوف على فسخ عقد الكراء أو معاينة إفراغها للمحل المكثري وتسليم المفاتيح للعارض وتحرير محضر رسمي بذلك لإثبات فسخها للعقد، خاصة أن محضر المعاينة المنجز بناء على طلب من طرف المفوض القضائي السيد عبد الغني (ب.) يؤكد وجود برج الارشادات أو حامل عمودي " ريزو" على سطح المنزل ، وحول المبالغ الكرائية المستحقة أثار المستأنفة الدفع بوقوع خطأ عند احتساب المبالغ الكرائية المستحقة من نونبر 2015 إلى أكتوبر 2021 إذ المجموع من طرف المحكمة الابتدائية مصدره الحكم المطعون فيه حسب اعتقاده إذ الصواب هو 266.280,00 درهم وليس 298.620,00 درهم هذا مع خصم مبلغ 7000,00 درهم عن واجبات الكراء المتعلق لشهر نونبر ودجنبر 2015 وبالتالي حسب اعتقاده يبقى المبلغ محصورا في 259.280,00 درهم وأن ادعاء المستأنفة بأدائها للواجبات الكرائية لشهري نونبر ودجنبر 2015 جاء مجردا من اثبات مما يتعين استبعاده، كذلك الشأن بالنسبة للخطأ المادي الذي لم يتم توضيحه حتى يتسنى العارض مناقشته وكذا للمحكمة من بسط رقابتها على ذلك ، وحول الطلب الإضافي ترتب في ذمة المستأنفة واجبات كرائية إضافية عن الفترة المحددة في الحكم الابتدائي من شهر نونبر 2021 إلى غاية تحرير هذا المقال الإضافي بتاريخ يوليوز 2022 والتي وجب الاداء عنها مبلغ إضافي قدره 3815,00 درهم x 9 شهر = 34,335,00 درهم أي ما مجموعه 34.335,00 درهم من أجل ذلك يلتمس الاشهاد له بتقديم مقال إضافي بشأن الواجبات الكرائية التي ترتبت في ذمة المستأنفة عن المدة المحددة في الحكم الابتدائي وقدرها 34.335,00 درهم ، ملتصقا حول المذكرة الجوابية عدم قبوله شكلا وموضوعا التصريح باستبعاد كافة دفعو المستأنفة وتأييد الحكم الابتدائي لكونه صادف الصواب والكل مع كافة ما يترتب عن ذلك قانونا وحول الطلب الإضافي قبوله شكلا وموضوعا الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدة العارض الواجبات الكرائية الإضافية التي ترتبت عن المدة المحددة في الحكم الابتدائي من شهر نونبر 2021 إلى غاية يوليوز 2022 تاريخ تحرير هذا المقال الإضافي أي ما مجموعه 34.335,00 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وجعل الصائر عليه والكل مع كافة ما يترتب عن ذلك قانونا.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبا بجلسة 05/10/2022 جاء فيها أن الشركة العارضة كان بوها عدم التعقيب على ما جاء في المذكرة المذكورة الا انه احتراما منها لأدبيات المرافعة ستكتفي بإبداء الملاحظات التالية أن ما يتمسك به المستأنف عليه من كون العارضة لم تستكمل إجراءات الفسخ وهو نفس الشيء الذي سارت عليه المحكمة هو ادعاء باطل وتحريف لما تم الاتفاق عليه إذ ان المستأنف عليه ارتكز في ادعائه على ما تقضي به الفقرة الأولى من الفصل 19 من العقد في حين أن الحالة موضوع النزاع والمتعلقة بمنع الجيران من إقامة اللاقط تنطبق عليها الفقرة الثانية من الفصل 19 وليس الفقرة الأولى وأن الشركة العارضة تؤكد بهذا الخصوص ما اثارته في مقالها الاستثنائي وأن الشركة العارضة ونظرا لمنع الذي تعرض له وجهت رسالة بفسخ العقد الى

المستأنف عليه الا ان هذا الأخير رفض الاستجابة لطلب العارضة ومنعها من استرجاع آليتها وبالتالي فان العقد يعتبر مفسوخا بقوة القانون بناء على العقد الرابط بين الطرفين من جهة وتطبيقا لمقتضيات الفصل 260 من ق ل ع من جهة أخرى وأن ما يتشبهت به المستأنف من كونه قد أقام دعوى ضد الجيران وان المحكمة حكمت لفائدته هو دليل قاطع على ان الجيران منعوا العارضة من إقامة اللاقط وانه نظرا للصيغة الاستعجالية التي يكتسيها تثبيت اللاقط فان العارضة لا يمكنها ان تبقى تنتظر البث من طرف القضاء وبالتالي فان مجرد المنع من طرف الجيران يترتب عنه فسخ العقد وفقا للفقرة الثانية من المادة 19 من العقد وما فيما يخص الطلب الإضافي فهو لا يرتكز على أي أساس لان المبني على باطل يعتبر باطلا ، ملتزمة رد دفعات المستأنف عليه والحكم وفق المقال الاستئنافي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 05/10/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة اسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه.

حيث دفعت الطاعنة بكونها منذ ابرام عقد الكراء تعذر عليها انشاء المحطة بسبب منعها من الجيران وان المستأنف عليه اخل بالتزامه باتخاذ كل الإجراءات لتسهيل استغلال المحل كما هو متفق عليه بالعقد وخاصة البند 19 من العقد كما انه لم يبعث لها باي انذار يطالبها فيه بازالة المعدات حتى يمكن اعتبارها في حالة مطل طبقا للمادة 255 من ق ل ع وانه لم ينجز المعاينة الا بتاريخ 14/01/2020 بعد تبليغه برسالة الفسخ الا ان الأمر خلاف ذلك اذ ان الثابت بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة عقد الكراء الرابط بين الطرفين ان المستأنف عليه وضع سطح العقار تحت تصرف المستأنفة من اجل استغلاله في انشاء محطة خاصة بالهاتف النقال وتم تركيب المعدات الخاصة بالمحطة حسب المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي عبد الغني (ب.) في 14/01/2020 والتي يشهد فيها بمعاينته برج الإرشادات او حامل عمودي الريزو مثبت فوق سطح منزل المستأنف عليه و بجواره علبتين للكابلات كما عين بالطابق السفلي صناديق معدات وادوات تتعلق بادارة (إ. ل.) مما يفيد استغلال المستأنفة العين المكراة بموجب عقد الكراء المثبت للعلاقة الكرائية منذ 2015 إلى الآن و ان الدفع المتعلق بمنع الجيران لإقامة اللاقط يضحده الأحكام القضائية المدلى بها ضمن الملف مما يبقى الإدعاء باخلال المستأنف عليه بالتزامه بتمكين الطاعنة من العين المكراة غير قائم وبالمقابل تبقى هذه الأخيرة منتفعة بها طالما لم يثبت فسخها للعقد وإزالة معدات المثبتة بالسطح على النحو الوارد بالمعاينة المستدل بها الأمر الذي تبقى معه الدفع المثارة غير مرتكزة على اساس سليم ويتعين استبعادها.

وحيث دفعت الطاعنة بان مبلغ الكراء الواجب عن المدة المطلوبة من نونبر 2015 الى اكتوبر 2021 هو 266.280 درهم وليس 298.620 المحكوم به فانه اعمالا للزيادة المتفق عليها بالعقد بنسبة 9% كل ثلاثة سنوات يكون المبلغ الواجب ادائه عن المدة من نونبر 2015 الى نونبر 2018 مبلغ 129.500 درهم بمشاهرة 3500 درهم ومبلغ 137.3400 درهم عن المدة من دجنبر 2018 الى اكتوبر 2021 على اساس مشاهرة قدرها 3815 درهم ليكون المجموع الواجب أدائه هو 266.840 درهم بدل 298.620 درهم المحكوم به مما يناسب التصريح بتأييد الحكم مع تعديله تجعل المبلغ المحكوم به محمدا في 266.840 درهم.

حيث انه يتعين جعل الصائر على عاتق المستأنفة

من حيث الطلب الإضافي :

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على الطاعنة بادائها له واجبات الكراء عن المدة من نونبر 2021 الى يوليوز 2022 بمبلغ 34.335 درهم مع الإكراه البدني والصائر.

وحيث انه في غياب ما يثبت براءة الذمة يبقى الطلب مبررا ويتعين الإستجابة له.

وحيث ان طلب الإكراه البدني لا مبرر له لكون الأمر يتعلق بشخص معنوي لا يخضع لمسطرة الأكره البدني ويتعين رفضه .

وحيث انه يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الاضافي

في الموضوع : تاييد الحكم المستانف مبدئيا مع تعديله و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 266.840 درهم مع ابقاء الصائر على المستأنفة.

و في الطلب الاضافي : باداء المستانفة للمستانف عليها مبلغ 34.335 درهم عن واجب كراء المدة من نونبر 2021 الى يوليوز 2022 مع الصائر و رفض الباقي