

Le silence du preneur pendant la durée du bail constitue une présomption de jouissance des lieux loués l'obligeant au paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60736	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2569
Date de décision 20230412	N° de dossier 2022/8206/5110	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Silence du preneur, Résiliation du bail, Présomption de jouissance, Paiement des loyers, Obligations du preneur, Non-jouissance des lieux, Eviction, Demande reconventionnelle, Consignation des clés, Charge de la preuve, 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 se prononce sur la portée de l'inaction du preneur qui invoque la non-jouissance des lieux. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion et le paiement des arriérés. L'appelant soutenait que l'objet du contrat était inexistant et qu'il n'avait jamais pu exploiter le local, arguant d'une violation de ses droits de la défense par le refus d'ordonner une mesure d'instruction. La cour écarte ce moyen en retenant que le silence du preneur et son absence de toute diligence pour exiger la délivrance du bien ou pour agir en résolution du contrat pendant une longue période créent une présomption de jouissance effective. Elle juge inopérant un procès-verbal de constat établi après le prononcé du jugement de première instance pour prouver la non-jouissance alléguée. Statuant sur la demande additionnelle du bailleur, la cour limite toutefois la condamnation aux loyers échus jusqu'à la date du dépôt des clés par le preneur auprès du greffe, considérant que ce dépôt vaut restitution. Le jugement est en conséquence confirmé, la cour statuant par ailleurs sur la demande additionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة م.ك.ل.س. بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/09/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7439 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/07/2022 في الملف عدد 3438/8219/2022 و القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع أداء المدعى عليها واجبات الكراء المدة من أبريل 2020 إلى 01/03/2022 التي وجب فيها مبلغ 51.750 درهم ، و المصادقة على الإنذار بالأداء و بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 25/02/2022 و إفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سطات و شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وتحمله الصائر و رفض الباقي.

و بناء على مقال اضافي الذي تقدم به السيد المصطفى (د.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/01/2023.

في الشكل :

حيث أنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعة فيكون الأستئناف مستوفيا لجميع الشروط الشكلية و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

كما أن الطلب الإضافي قدم أيضا وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد المصطفى (د.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤداة عنه الرسوم القضائية يعرض من خلاله أنه يكرى للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سطات بمشاهر 2250 ، و أنها تقاعست عن أداء واجبات الكراء عن المدة من أبريل 2020 إلى 01/03/2022 وجب فيها مبلغ 51.750 درهم، و أن المدعى عليها توصلت بإنذار من أجل الأداء بتاريخ 25/02/2022 و لم تحرك ساكنا ، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 25/02/2022 و إفراغ المدعى عليهما هما و من يقوم مقامها أو بإذنها من العين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية 500 درهم ، و أداء مبلغ 51.750,00 درهم عن المدة أعلاه، مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل الصائر و أرفق المقال بإنذار و محضر تبليغ إنذار و نسخة من عقد الكراء.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كان آخرها جلسة 28/04/2022 تخلف نائب المدعي رغم التوصل و عدم تعيين مفوض قضائي رغم الإمهال و تقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالحكم لجلسة 05/05/2022 .

و بناء على إخراج الملف من المداولة بعد إدلاء نائب المدعي بما يفيد أداء أتعاب المفوض القضائي قصد تبليغ المدعى عليه بالاستدعاء.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/06/2022 و الذي جاء في جوابه بأنه رغم إبرامه عقد الكراء فإنه لم يشغل العين المكراة التي بـ [العنوان] سطات وليس كما ضمن بعقد الكراء [العنوان] ، ما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب. و في الموضوع أن العقار المضمن بعقد الكراء غير موجود و أن الأمر يتعلق بالمحل رقم 36 و ليس رقم 16 ، و أن المدعى عليها لم تنتفع بالعين المكراة لكون العقد انصب على محل غير المحل موضوع الكراء بالإضافة إلى امتناع

المكري بتمكين العارضة من الوثائق اللازمة لاستعمال العين المكراة و أن التزام العارضة انقضى لاستحالة محله استحالة قانونية بفعل المدين. و أن واقعة المطل غير متحققة لكون العارضة لم تنتفع بالعين المكراة. وفيما يخص الطلب المضاد أنه بنا أن المكري امتنع عن تسليم العارضة من الوثائق المبينة أعلاه، و أنه لم يضمن بعقد الكراء عنوانا له و قد سعت العارضة إلى البحث عنه و الاستعانة بوكيل و الاتصال بعائلته. و وقد أن العارضة اقتنت مجموعة من السيارات و ظلت تنتظر تسوية الوضعية الإدارية المتوقفة على تصميم البناء و رخصة البناء ، ملتصا بالحكم بفسخ عقد الكراء مع تعويض مسبق 10.000 درهم مع الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للعارضة و احتياطيا إجراء بحث و أرفق المذكرة بمحضر معاينة و صور .

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 بخصوص الإخلال بحق الدفاع والبحث في القضية دون استكمال إجراء البحث بشأنها لكون الحكم المطعون فيه لم يستجب لطلب العارضة بإجراء بحث حول الوقائع ، كما أنه استبعد حجة العارضة أي محضر المعاينة والذي هو حجة رسمية و اعتبر دفع العارضة بعدم انتفاعها من المحل التجاري جاء مجردا من وسائل الإثبات لكن إن كانت للمحكمة كامل الحرية في تقدير ما إذا كان لازما إجراء تحقيق حول وقائع القضية ، فإن إجراءه يصبح لازما للتحقق من الوقائع المادية التي يتمسك بها الأطراف، والعارضة أدلت بمحضر معاينة كما أنها التمسست استدعاء الوسيط العقاري وهي وقائع لا تملك العارضة إثباتها إلا بواسطة إجراء من إجراءات التحقيق ، فيكون الحكم المطعون فيه لما رد ملتصات العارضة قد أدخل بحق الدفاع ولم يمكن العارضة من إثبات هذه الوقائع كما جاء في قرار محكمة النقض عدد 542/10 الصادر بتاريخ 05/11/2020 في الملف المدني عدد 3159/1/5/2018 و أن العارضة أدلت لمحكمة الموضوع بوثائق وهي محضر معاينة مراسلات، وهي تتضمن عناصر من شأن البحث فيها التحقق من الوقائع التي تتمسك بها العارضة.

وبخصوص فقدان الحكم للأساس القانوني وسوء التعليل الموازي لانعدامه فإن الحكم المطعون فيه قد افتقر الى أسباب واقعية كافية يمكن معها القول بتطبيق القاعدة القانونية و أن العارضة أدلت بما يفيد أنها لا تشغل العين موضوع الدعوى بمحضر رسمي لكن ، افتر أنها تشغل المحل رقم 16 مما يشكل خروجاً عن الموقف الحيادي الذي يجب أن يقفه القاضي الموضوع من الخصوم بشأن الإثبات و أن مبدأ حق الخصوم في مناقشة الأدلة التي تقدم في الدعوى يترتب عنه أنه لا يجوز للقاضي أن يحكم بعلمه الشخصي و أن الحكم أخفق في استخلاص وقائع النزاع و التحقق من وجودها المادي و جاء منعدم الأساس القانوني و أن انعدام الأساس القانوني يستنتج من سكوت المستأنف عليها وعدم الجواب عن المقال المضاد الذي تقدمت به العارضة أثناء سريان الدعوى في المرحلة الابتدائية و أن المحكمة لما جانبت الصواب في الحكم في الطلب الأصلي، فإن هذا العيب قد انصرف إلى البحث في الطلب المضاد و أن التماس العارضة إجراء بحث أو تحقيق هو حق مطلق للعارضة و من حقوقها في الدفاع عن نفسها وليس من شأنه صنع حجج لها، طالما أنها لا تملك إثبات ذلك إلا بواسطة هذا الإجراء الذي له ارتباط بإثبات وقائع الدعوى.

و أن العارضة أدلت بصور فوتوغرافية و بمحضر معاينة لمفوض قضائي و بمراسلات إدارية ، وهي وقائع تشكل في أضعف الأحوال بداية حجة و أن العارضة تؤكد من جديد أنها وجدت نفسها ضحية تدليس و أنها لا تشغل المحل موضوع النزاع و لم يسبق لها أن اشتغلت فيه و أنها بادرت إلى البحث عن هذا المحل بواسطة مفوض قضائي و ثبت أن العنوان المذكور بالعقد يتواجد بمحل آخر و يسكنه الأغيار و أن المستأنف عليه لما أبرم مع العارضة عقد الكراء لم يضمن عنوانه و ضمنه محلا لا يملكه وليس المحل الذي عينته العارضة. و حيث إن العارضة لما شرعت في انجاز الوثائق الإدارية فطنت، إلى أنها تعرضت للتدليس فقامت بمحاولات الاتصال بالمستأنف عليه الذي توارى عن الأنظار ولم تستطع ، كما لم يستطع الوكيل القضائي العثور عليه لتمكين العارضة من الوثائق التي يتطلبها مشروع فتح شركة كراء السيارات، و ما يقتضيه هذا المشروع من وثائق تتعلق بالمحل موضوع الكراء ، مما كان من العارضة إلى أن قامت بكراء محل آخر هو المقرون بعنوانها أعلاه و ان العارضة تكبدت مجموعة من المصاريف و التحملات لعدم تمكينها من الوثائق المتعلقة بمحل الكراء الذي يحمل رقم 36 و ليس كما ضمن تدليسا بالعقد بالمحل رقم 16 و أنها اقتنت مجموعة من السيارات، كما أنها أدت واجبات التأمين

وظلت متوقفة لسبب يرجع للمستأنف عليه والذي لم تعثر عليه ، والذي اتصلت بعائلته ومعارفه لكن بدون جدوى وأن عقد الكراء انصب على محل غير موجود وغير ذلك إلي عايته العارضة وأن العارضة تعرضت لمجموعة من الأضرار المادية بسبب فعل المستأنف عليه وأن الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب لما رفض الطلب المضاد للعارض ، ملتزمة بقبول المقال الاستثنائي شكلا و في الموضوع أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى في الطلب الأصلي وبعد التصدي القول بعدم قبوله شكلا وبرفضه موضوعا وتحميل المستأنف عليه الصائر و الحكم وفق المسطر بمقالها المضاد و احتياطيا الامر بإجراء بحث وحفظ حقها في تقديم ملتمساتها الختامية.

وأدلت بمحضر معاينة و اثبات حال ، اشهاد للمحاسب ، صورة شمسية من فاتورة أداء واجبات التأمين و نسخة من الحكم الابتدائي .

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع مقال اضافي بجلسة 15/02/2023 جاء فيهما أن المستأنفة دفعت بكون الحكم الابتدائي أخل بحق الدفاع لكونه لم يستجب لطلبها بإجراء بحث حول الوقائع واستبعد حجتها واعتبر دفعها بعدم انتفاعها من المحل التجاري جاء مجردا من وسائل الإثبات ... الخ . لكن وبالرجوع إلى حيثيات الحكم المطعون فيه سوف يتضح للمحكمة انه أجاب المستأنفة عن هذين الدفيعين كما أن سكوت المستأنفة طيلة هذه المدة إلى حين مباشرة الدعوى الحالية والإدلاء بمحضر معاينة مجردة بناء على طلبها من أجل إثبات وقائع معينة هو دليل قاطع على كون المستأنفة تتقاضى بسوء نية خلافا لمقتضيات الفصل 5 من ق.م .م إذ لو كان الأمر صحيحا لتقدمت المستأنفة بشكاية في الموضوع إلى السلطات المختصة أو لكانت تقدمت بدعوى من أجل الفسخ ... الخ كما أن العارض وقبل تقديم مقال الدعوى الحالية أنذر المستأنفة من أجل أداء واجبات الكراء المتخلدة بذمتها وتوصلت به فعليا إلا أنها لم تتر أي شيء من هذه المزاعم التي بنت عليها إستئنافها الحالي وأن هذه المناورات اليايسة ما هي إلا حيل من صنع خيال المستأنفة تهدف من ورائها التملص من أداء الواجبات المتخلدة بذمتها ، علما أنها لازالت ولحد الساعة تتحوز الشقة موضوع الكراء وتمنع العارض من الانتفاع بها وأنه يتعين تبعا لكل ذلك معاملة المستأنفة بنقيض قصدها وذلك برد كافة دفعوها والحكم بتأييد الابتدائي .

وبخصوص المقال الإضافي انه يجوز للأطراف التقدم بكل طلب من شأنه أن يكون دفاعا عن الطلب الأصلي منذ صدور المستأنف طبقا لمقتضيات الفصل 143 من ق.م.م وان طلب العارض مستوف لكافة شروطه القانونية مما يجعله مقبول شكلا وفي الموضوع أن هناك شهورا حلت وترتبت مبالغها في ذمة شركة م.ك.ل.س. ابتداء من فاتح أبريل 2022 إلى غاية فاتح يناير 2023 بلغ مجموعها 9 أشهر بسومة كرائية شهرية قدرها 2250 درهم وجب فيها مبلغ 20250 درهم وأن العارض من حقه المطالبة بأداء المبالغ الكرائية المتخلدة بذمة المستأنفة ، ملتمسا رد كافة دفع المستأنفة والقول بتأييد الحكم الابتدائي وفي المقال الإضافي الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما ابتدائي فيما قضى به مبدئيا مع الحكم وفق المقال الإضافي بأداء شركة م.ك.ل.س. في شخص ممثلها القانوني مبلغ 20250 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2022 إلى غاية فاتح يناير 2023 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المطلوب ضدها الصائر.

و بناء على ادلاء نائب المستأنفة بمذكرة تعقيب بجلسة 15/02/2023 جاء فيها أنه جاء في جواب المستأنف عليه أن العارضة تتقاضى بسوء النية خلافا لمقتضيات الفصل 5 من ق.م.م، على اعتبار أن العارضة لم تقدم بشكاية في الموضوع لدى السلطات المختصة أو لكانت تقدمت بدعوى الفسخ و يلاحظ أن المستأنف عليه ما زال يعرض مغالطات على المحكمة ، وقد كان بإمكانه وعملا بحسن النية أن يدلي للمحكمة ما يفيد وجود هذه الشقة والإدلاء بوثائقها، فهو المالك ، ويثبت للمحكمة محل عقد الكراء و أن القاضي وهو ينظر في الخصومة المعروضة عليه، لا بد له من تمييز المدعي من المدعى عليه حتى يتمكن من تحديد الطرف الذي يتحمل عبئ الإثبات انطلاقا من القاعدة الشرعية التي مفادها أن البيئنة" على المدعي واليمين على من أنكر " لأن من ميز بين ذلك فقد عرف وجه القضاء وهو ما صاغه ابن عاصم في التحفة: تمييز حال المدعي والمدعى عليه جملة القضاء جمعا ولما عرف المدعي بأنه من يدعي خلاف الثابت أصلا أو عرضا أو ظاهرا ، ولما تمكنت المدعية من الإدلاء بصور تتعلق بالمحل الذي ذلها عليه المستأنف عليه ، كما أدلى بمحضر إثبات حال منجز من طرف مفوض قضائي أثبت فيه أن العنوان المذكور يتعلق بمحلين لا يملكهما المستأنف عليه، ولما أدلت المستأنفة بمجموعة من الوثائق الصادرة عن المحاسب تفيد أنها سعت إلى تأسيس الشركة بالمحل المذكور بعقد الكراء ، إلا أن رفض طلبها لعدم إدلاء المكري بوثائق المحل وهي كلها تجعل العارضة مدعى عليها ، فيما استطاعت إثبات خلافه.

وستلاحظ المحكمة أن الإنذار الذي وجهه المكري إلى العارضة وجه لها بعنوان غير العنوان المشار إليه بعقد الكراء ، وهو إقرار صريح أن المقر الاجتماعي للمدعية يتواجد بـ [العنوان] سطات وهو ما يشي به العنوان المشار إليه بمقال المدعي وأن العارضة لما فطنت لما أوقعها فيه المكري ، سعت إلى الاتصال به بواسطة "السمسار" وإلى البحث عن معارفه وأهله فوجدت أنه يسكن خارج أرض الوطن وأن العارضة لما توصلت بمقال الدعوى قامت بعرض مفتاح المحل الذي أوها على أنه هو ، المحل المذكور في عقد الكراء فتعذر عليها ذلك وقامت بتسليم المفتاح إلى السيد رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بسطات وأن العارضة تتمسك ببطلان عقد الكراء لأنه انصب على محل غير موجود، فلم يسبق للعارضة أن شغلت المحل المذكور بالطابق الأول بـ [العنوان] سطات. وهذا العنوان وهمي لا يتواجد فيه المحل موضوع المطالبة بواجبات كرائه وأن العارضة أدلت للمحكمة بما يفيد على كون المكري لم يسلمها الوثائق الإدارية المتعلقة بالمحل ، مما اضطرها إلى كراء محل جديد، مما يتعين معه رد ما جاء بجواب المستأنف عليه.

و في الجواب عن المقال الإضافي أن المستأنف عليه يلتمس بمقتضى هذا المقال الإضافي الحكم له بمبلغ إضافي على زعم أن العارضة ما زالت تشغل المحل موضوع النزاع وأن العارضة تتمسك بجميع الدفوعات التي بسطتها في الجواب عن مقال الدعوى وتعتبرها جوابا عن هذا المقال الإضافي وأن العارضة لم يسبق لها أن شغلت المحل المذكور في عقد الكراء ، لعدم وجوده وأنها بادرت إلى عرض مفتاح المحل الذي اكتشفت أنها وقعت ضحية تدليس له وأن العارضة سعت إلى الحصول على الوثائق الإدارية اللازمة لممارسة نشاطها وقامت بالبحث عن المستأنف عليه واستعانت بالوسيط العقاري "سمسار" وفشلت في ذلك كون لا يتواجد بأرض الوطن وأنه يمكن للمحكمة في إطار سلطتها في تحقيق موضوع الدعوى ، الأمر بإجراء من إجراءات التحقيق إنصافا للطرفين، ملتزمة رد ما جاء بالمذكرة الجوابية والحكم وفق ملتزمات العارضة المسطرة بمقالها الاستئنافي و برد المقال الإضافي.

وأدلت بمحضر إخباري ، صورة شمسية من أمر قضائي عدد 2022 /671 وطلب تنفيذه ، إشهاد للسيد سعيد (م.) مصادق على إمضائه ، إشهاد للسيد الكبير (ظ.) مصادق على إمضائه ، إشهاد للسيد عبد اللطيف (غ.) مصادق على إمضائه و شهادة المحاسب سيف الدين (ع.).

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بجلسة 29/03/2023 جاء فيها أنه من الثابت أن العارض و قبل ممارسة دعواه الحالية موضوع الملف الحالي سبق و أن أنذر المستأنفة في شخص ممثلها القانوني من أجل أداء واجبات الكراء المتخلفة بذمتها عن المدة المتراوحة ما بين فاتح أبريل 2020 و فاتح فبراير 2022 كما ذكرها أن العقدة المبرمة معها انتهت بتاريخ 01/02/2022 و أنذرها بإفراغ الشقة موضوع الكراء و تسليمه مفاتيح الشقة الخ و هو الإنذار الذي توصلت به المستأنفة بتاريخ 25/02/2022 حسبما هو ثابت من محضر تبليغ و إنذارات أجل أداء واجبات الكراء مع الإفراغ المنجز من قبل المفوض القضائي عبد الرزاق (س.) و الذي سبق للعارض و أن أدلى به رفقة مقاله الافتتاحي وأنه بعدما توصلت المستأنفة لم تحرك ساكنا إلى غاية ممارسة الدعوى الحالية و أنه لا دليل على مراسلة العارض طيلة مدة الكراء بشأن ما أثارته المستأنفة من ضرورة الحصول على الوثائق علما أن العارض سبق له و أن سلمها جميع الوثائق اللازمة لذلك. و سبق لها و أن باشرت عملها بالدار موضوع الكراء و أن ما يضحده مزاعم المستأنف ضدها هو سلوكها لمسطرة عرض مفتاح الشقة مع الإيداع دون تكليف نفسها حتى عناء إخبار دفاع العارض بذلك وعلى الرغم من تواجده حين توجيه الإنذار للمستأنفة و كذا بعدما صدر الحكم الابتدائي في حقها بمدينة سطات وأن ما سعت و تسعى إليه المستأنفة من مناورات بائسة الغرض منها التنصل من أداء الواجبات ائمة المتخلدة بذمتها طيلة هذه المدة لكي تنظلي على المحكمة و سوف تقف لا محالة على مدى التناقض الحاصل في مزاعم المستأنفة ليس إلا و حيث إنه و من جهة ثانية فقد أدلت المستأنفة رفقة مذكرتها هذه بثلاث إشارات مصححة الإمضاء منجزة من قبل أشخاص لا معرفة للعارض بهم و هم سعيد (م.) و الكبير (ظ.) و عبد اللطيف (غ.) وأنه و بمجرد تصفح مضمون الإشارات الثلاث سوف للمحكمة أنها كلها تتضمن نفس العبارات و تتناقض مع ما زعمته المستأنفة من كونها لم تستطع العثور على العارض لكونه يقيم بالخارج علما أن العارض و كما سبق الإشارة إلى ذلك سابقا لم يسبق و أن تمت مطالبته بأي وثيقة كيفما كانت وبأن جميع الوثائق الضرورية و اللازمة لعمل المستأنفة سبق له و أن سلمها إليها حين إنجاز عقد الكراء و أنها فعلا باشرت عملها بالمحل المكترى و خير دليل على ذلك هو عدم مطالبته و سكوتها طيلة هذه المدة عن ذلك حتى بعدما تم تبليغها بصفة قانونية فإنها لم تثر هذه الوقائع إلا بعدما صدر الحكم في حقها ليس إلا وأن المحكمة و بتصفحها للوثائق سوف تقف على مدى عدم

صحة مزاعم المستأنفة و تقف على الحيل و المناورات اليائسة للتهرب من أداء واجبات الكراء المتخلضة بذمتها ليس إلا وأن الحكم الابتدائي قد جاء معللا تعليلا كافيا و شافيا و أجاب المستأنفة حول الدفوع المثارة من قبلها وأنه يتعين تبعا لذلك القول بتأييد ليس إلا ، ملتصقا رد كافة دفوع المستأنفة و القول بتأييد الحكم الابتدائي و ترك الصائر على عاتق المستأنفة.

و بناء على ادراج الملف بجلسات آخرها جلسة 29/03/2023 تقرر اعتبار الملف للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 12/04/2023 .

و بناء على مذكرة جوابية خلال المداولة لنائب المستأنفة جاء فيها ان المستأنف عليه أدلى بمذكرة ضمنها أنها تقوم بالحيل والمناورات للتهرب من أداء واجبات الكراء، وانه قد سلمها جميع الوثائق المتعلقة بالعقار محل الكراء و ان المحكمة لها من الصلاحيات القانونية ما يكفي لكشف من يناور من الطرفين، و التمس الأمر بإجراء تحقيق بين الطرفين واستدعاء السمسار ، لتكون قد انصفت الطرفين وطبقت القانون بالعدل و ان العارضة تؤكد من جديد انها وقعت ضحية تدليس وان العقار موضوع عقد الكراء غير موجود، وأنها سعت في البحث بواسطة الوسيط لكنها لم تجده مما جعلها تمارس نشاطها بعنوانها المقرون بوثائقها ولعل من القرائن القوية والتي تكشف زيف المستأنف عليه إقرارها المستنتج من توجيه انذارها بالاداء بالعنوان الاجتماعي للعارضة الذي هو غير عنوان الشقة محل عقد الكراء و ان طلب فسخ عقد الكراء واداء واجبات الكراء، انما انصب على محل غير موجود، ولم يسبق للعارضة ان شغلته و ان تحصيل الوقائع هو الجسر الوحيد للمرور الى تطبيق القانون ولن يتم ذلك إلا باجراء تحقيق حول وقائع الدعوى انصافا للطرفين ، لذلك تلتزم رد ما جاء بالمذكرة التعقيبية للمستأنف عليه والحكم وفق ملتصقاتها .

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه .

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف خرق حق الدفاع و البت في القضية دون استكمال إجراءات البحث بشأنها على اعتبار أنها أدلت بمحضر معاينة و التمسست استدعاء الوسيط العقاري قصد التحقق من واقعة عدم انتفاعها بالعين المكراة كما دفعت بانعدام التعليل لكون الحكم المستأنف اخفق في استخلاص وقائع النزاع و التحقق من وجودها المادي وأنها كانت ضحية تدليس ولا تشغل المحل موضوع النزاع إلا أن الامر خلاف ذلك إذ أن الثابت من خلال الاطلاع على وثائق الملف أن طرفي الدعوى ابرما عقد كراء بموجبه اكرتت الطاعنة من المستأنف عليه المحل الكائن بـ [العنوان] سطات بعد التعرف عليه وقبوله على حالته وذلك مقابل مشاهرة قدرها 2250 درهم تؤدي ابتداء من تاريخ 01/02/2020 مما يجعل التزام المكترية الطاعنة بأداء الكراء قائما بموجب العقد المذكور وأن ما تدعيه من عدم انتفاعها بالمحل لا يوجد بالملف ما يبرره طالما أن سكوتها طوال المدة الكرائية منذ تاريخ إبرام العقد الى تاريخ توصلها بالانذار موضوع النازلة يعد قرينة على انتفاعها بالعين المكراة في غياب الإدلاء بما يفيد مطالبتها للمكري من تمكينها من العين المكراة و امتناع هذا الاخير أو ما يفيد سلوك مسطرة الفسخ أو غيرها من المساطر المتاحة قانونا للدفاع على حقها بدل الاحتفاظ بمفاتيح المحل طيلة مدة الكراء و الحال أن محضر المعاينة المحتج به من طرفها لم ينجز إلا بتاريخ 01/08/2022 بعد صدور الحكم المطعون فيه في 07/07/2022 وأنه في غياب ما يفيد فسخ العلاقة الكرائية أو انهاؤها بإحدى الطرق القانونية المقررة لإنهاء الألتزامات التعاقدية يبقى عقد الكراء مرتبا لكافة الاثار القانونية بين الطرفين و أهمها التزام المكترية المستأنفة بأداء الواجبات الكرائية وهو ما انتهى اليه الحكم الابتدائي عن صواب مما يتعين التصريح بتأييده .

وحيث إنه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة .

من حيث الطلب الاضافي :

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنفة بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح ابريل 2022 الى فاتح يناير 2023 و الصائر .

وحيث أدلت المستأنفة خلال هذه المرحلة بمحضر اخباري مؤرخ في 02/06/2022 يفيد عرضها مفتاح المحل على الطرف المكري و

الذي يشهد فيه المفوض القضائي بانتقاله إلى عنوان المكري حيث وجد أخ المعني بالامر المسمى عبد الغني (د.) الذي صرح بكون المستأنف عليه يتواجد خارج أرض الوطن مما تعذر معه العرض ليتم ايداع المفتاح لدى السيد رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بسطات قصد ايداعه بمستودع الامانات كما ورد بالمحضر المذكور مما يتعين معه الحكم بواجبات الكراء موضوع هذا الطلب لغاية متم ماي 2022 بما قدره 4500 درهم .

حيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الاضافي .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء صائره على رافعه .

في الطلب الاضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه مبلغ 4500 درهم واجب كراء المدة من 01/04/2022 الى متم ماي 2022 وجعل صائر الطلب بالنسبة .