

Obligation de délivrance du bailleur : Les ascenseurs d'un immeuble constituent un accessoire de la chose louée devant être livré en état de fonctionnement (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60543	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1555
Date de décision 20230228	N° de dossier 2022/8232/4510	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Violation des règles d'urbanisme, Obligations du bailleur, Obligation de délivrance, Mise en état de fonctionnement, Faute du bailleur, Confirmation du jugement, Bail, Ascenseur, Accessoires de la chose louée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un bailleur à la mise en service des ascenseurs d'un immeuble, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification d'accessoire du bien loué et sur l'étendue de l'obligation de délivrance. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur. L'appelant soutenait que ces équipements ne constituaient pas des accessoires du local, que l'article 638 du code des obligations et des contrats était inapplicable et que l'arrêt des travaux était imputable au preneur. La cour écarte ces moyens en retenant que les ascenseurs constituent bien des accessoires du local, cette qualification résultant des propres écritures du bailleur qui y reconnaissait avoir entrepris des travaux sur leur emplacement. Elle juge en outre que l'interruption du chantier ne procède pas d'une action du preneur mais d'un ordre administratif d'arrêt des travaux, motivé par une infraction commise par le bailleur lui-même et consistant en la réduction de la cage d'ascenseur. Dès lors, la cour estime que le bailleur a manqué à son obligation de délivrer la chose louée et ses accessoires en état de servir à l'usage auquel ils sont destinés, conformément à l'article 638 du code des obligations et des contrats, ce qui justifie la confirmation du jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم الابتدائي بتاريخ 25/07/2022 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال مما يكون معه طعنها بالاستئناف بتاريخ 03/08/2022 حسب البين من تأشيرة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء قد تم داخل الأجل القانوني فضلا عن استيفاءه لكافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا فيكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانبته للصواب لكون المستأنف عليها لم تدل بعقد الكراء المثبت بكون المصعدين من ملحقات العين المكتراة فضلا عن استناد الحكم المطعون فيه على مقتضيات المادة 638 من ق.ل.ع التي تهم تسلم العين المكتراة وملحقاتها وصيانتها أثناء مدة الإيجار في حين تجهيز العمارة بمصعدين لا علاقة له بأحكام الفصل 638 من ق.ل.ع فضلا عن كون المستأنف عليها هي من بادرت إلى رفع دعوى أمام القضاء الإداري للمطالبة بإيقاف وعدم تسليم رخصة الاستمرار لإتمام الأشغال بما في ذلك تجهيز العمارة بمصعدين ملتزمة لأجل ذلك إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

وحيث خلافا لما عابته المستأنفة على الحكم المطعون فيه فإن الثابت من وثائق الملف خاصة المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفة نفسها حول الدفع بعدم الاختصاص والمؤرخة في 22/03/2021 أنها تشير إلى كونها في إطار الرخصة الإدارية عدد [المرجع الإداري] التي حصلت عليها من طرف السلطات المختصة من أجل إتمام أشغال البناء والإصلاح والترميم للعمارة لجأت إلى القيام بأشغال في المكان المخصص للمصعدين حتى يتسنى لها تنصيب المصعدين وتجهيزهما لكن السلطات الإدارية في إطار المعاينة التي قامت بها يوم 24/12/2019 تبين لها وقوع تقليص مساحة قفص المصعد (51M2X 1,82) عوض (51M2X 3,09) بالطابق السفلي وأنه بناء على هذه المعاينة قامت السلطات الإدارية بإصدار أمر فوري بإيقاف الأشغال وذلك بتاريخ 24/12/2019 فتم إشعار المستأنفة باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة المتمثلة في تقليص مساحة قفص المصعد الشيء الذي يستتف منه أن المصعدين كانا متوافرين بالعمارة عند إبرام عقد الكراء بين الطرفين وأن سبب عدم إصلاح المصعدين إنما يرجع إلى المستأنفة نفسها التي لم تتخذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة التي تم ضبطها من طرف السلطات الإدارية والمتمثلة في تقليص مساحة قفص المصعد مما يكون معه الدفع بكون المصعدين ليسا من ملحقات العين المكتراة دفع غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث بخصوص الدفع بكون المستأنف عليها هي من بادرت إلى رفع دعوى أمام القضاء الإداري لأجل إيقاف وعدم تسليم رخصة إتمام الأشغال بما في ذلك تجهيز العمارة بمصعدين هو دفع مردود بالنظر لكون إيقاف الأشغال كان بأمر من السلطات الإدارية بسبب المخالفة المثبتة في حق المستأنفة بشأن تقليص مساحة المصعد وعدم الإدلاء بدفتر الورش وأنه أمام عدم استجابة المستأنفة للملاحظة المسطرة في الأمر بإيقاف الأشغال المتمثلة في ضرورة توسيع مكان المصعدين منذ سنة 2019 تكون المستأنف عليها محقة في اللجوء إلى القضاء لاستصدار الحكم المطعون فيه مما يكون الدفع المثار غير ذي اعتبار ويتعين رده.

وحيث إن مقتضيات الفصل 638 من ق ل ع وردت واضحة في إلزام المكري بتسليم العين المكتراة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأداء الغرض الذي خصصت له وفقا لطبيعتها الشيء الذي يجعل الدفع المثار من طرف المستأنفة بخصوص عدم انطباق الفصل المذكور على النازلة موضوع الدعوى غير ذي أساس ويتعين بالتالي رده.

وحيث تكون الأسباب المسطرة في استئناف الطاعنة غير مبنية على أساس قانوني سليم مما يكون مآلها الرد مع ما يترتب عن ذلك من تحميل المستأنفة صائر طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.