

**Manquement à l'obligation de
délivrance dans un bail
commercial : l'insuffisance du
débit internet comme motif de
résiliation (Cour d'appel de
commerce Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 31887	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4871
Date de décision 03/11/2022	N° de dossier 2022/8202/1278	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés فسخ عقد كراء, Condition essentielle du contrat, Débit internet suffisant, Défaut de fourniture d'un service internet suffisant, Dommages-intérêts, Effet de la résiliation, Evaluation du préjudice, Inexécution des obligations, Interprétation des clauses contractuelles, Manquement essentiel, Obligation de délivrance conforme, Cause de la résiliation, Préjudice subi par le locataire, Résiliation de bail commercial, Responsabilité contractuelle, Restitution des prestations, الإخلال بالتزام تعاقدي, الإقرار بتوفير الصبيب الكافي, الحرمان من الانتفاع بالعين المكراة, صبيب الإنترنت, عدم توفر الخدمة المتفق عليها, عقد كراء فضاء مكنتي, Réparation du Préjudice, Caractère suffisant du dédommagement	
Base légale		Source Caccasablanca.ma	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce de Casablanca a été saisie d'un litige relatif à la résiliation d'un contrat de bail commercial portant sur des locaux à usage de bureaux. La question était de savoir si le défaut de fourniture d'un débit internet suffisant par le bailleur constituait un manquement justifiant la résiliation du bail et l'octroi de dommages-intérêts.

La Cour a d'abord examiné la validité de la résiliation du bail. Elle a constaté que le contrat stipulait que les locaux devaient être équipés des services nécessaires à l'activité du locataire, notamment une connexion internet haut débit. Or, il a été prouvé que le débit internet fourni était insuffisant, rendant impossible l'utilisation des locaux conformément à leur destination.

La Cour a donc estimé que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrer un local conforme à l'usage prévu. La résiliation du bail a été confirmée.

Ensuite, la Cour s'est penchée sur la question des dommages-intérêts. Elle a confirmé le montant alloué par le tribunal de première instance, considérant qu'il était suffisant pour réparer le préjudice subi par le locataire. La Cour a tenu compte du fait que le locataire avait également une part de responsabilité dans la survenance du dommage, notamment en n'ayant pas agi plus rapidement pour faire valoir ses droits en justice.

La Cour a rejeté l'argument du bailleur selon lequel il n'était pas tenu de garantir un débit internet spécifique, considérant que la fourniture d'un débit suffisant était une condition essentielle du contrat, compte tenu de l'activité du locataire. Elle a également rejeté l'argument du locataire selon lequel il aurait dû obtenir un montant de dommages-intérêts plus élevé, estimant que le montant alloué était suffisant.

Ainsi, la Cour d'Appel de commerce de Casablanca a confirmé la résiliation du bail et le montant des dommages-intérêts alloués, considérant que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrer un local conforme à l'usage prévu et que le locataire avait subi un préjudice en conséquence.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

وحيث بتاريخ 16 فبراير 2022 تقدمت شركة ك. ب. س. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 9095 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/10/2021 في الملف عدد 221/8236/2020 القاضي في الطلبين الأصلي والاضافي بفسخ عقد كراء فضاء مكتبي للاستعمال المهني المؤرخ في 01/04/2019 وبأدائها لفائدة شركة ص. ك. مبلغ 40.000,00 درهم كتعويض عن الضرر وبعدم قبول طلبات الادخال.

وحيث أدلت شركة ص. ك. باستئناف فرعي استأنفت بموجبه مقتضيات الحكم المذكور.

في الشكل :

حيث يتبين من غلاف التبليغ ان الطاعنة أصليا بلغت بالحكم المستأنف يوم 01/02/2022 مما يكون استئنافها الذي تقدمت به يوم 16 فبراير 2022 قد تم داخل الأجل القانوني المحدد في 15 يوما، وباعتبار توفر الاستئناف لباقي الشروط المتطلبية قانونا من صفة واداء للرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي وطبقا للمنصوص عليه في الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية يكون مقبولا شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان شركة ص. ك. تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله بأنها متخصصة في مجال الإشهار والتواصل الرقمي وبتاريخ فاتح ابريل 2019 اكرتت من لدن شركة ك. ب. س. فضاء مكتبيا ونص في العقد على أنه مجهز بالخدمات الضرورية لنشاطها خاصة خدمة الانترنت بالصبيب المرتفع لأنها الوسيلة التي تعمل بها وتمارس نشاطها إلا أنه بعد التوقيع على العقد وأداء ثمن الخدمات تفاجأت بان صبيب الانترنت بالفضاء لا يتعدى واحد ميكا وهو صبيب يستحيل لوكاله مثلها ان تمارس به نشاطها، فاشعرت بذلك ممثل المدعى عليها بعدم توفر الفضاء على الصبيب اللازم والمتفق عليه وطالبته بتنفيذ ما تم الالتزام به وذلك بتوفير الخدمة المتفق عليها والتي على اساسها تم التعاقد ، فاقترح عليها بالانتقال لمكتب آخر بمنطقة المعاريف إلى حين توفير الخدمة إلا انه تبين للعارضة بعد اتصالها بشركة اورونج موردة الخدمة بأن البناية غير مجهزة تقنيا لتوفير خدمة الانترنت عبر الالياف الضرورية لنشاطها التجاري، وهو ما يشكل استحالة مادية من الاستفادة من الفضاء موضوع الكراء وترتب عن ذلك أن تكبدت العارضة خسائر مادية جسيمة نتيجة تدليس المدعى عليها التي اوهمتها عند التعاقد بوجود

صبيب الانترنت اللازم للقيام بعملها ولامتناعها ايضا عن فسخ عقد الكراء رغم الحرمان من الانتفاع بالعين المكراة والتمست في آخر مقالها الحكم بإبطال عقد كراء الفضاء المكتبي المؤرخ في 01/04/2019 أو فسخه واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد طبيعة الخدمة المقدمة بخصوص الانترنت، فأجابت المدعى عليها بواسطة محاميها بأن طلب الحكم ببطالان العقد لا أساس له لعدم توفر شروط البطالان المنصوص عليها في الفصول 41 و 52 و 306 من ق ل ع وبأنها ليست شركة اتصالات حتى تتعاقد على خدمة الانترنت وبأنها شركة تنتمي لشركة عالمية وما تم التعاقد بشأنه هو التمكين من الخدمة المتعلقة بفضاء مكتبي وقد وضع رهن إشارة المدعية واستعملته دون تحفظ عند التوقيع على العقد.

وحيث بعد تعقيب المدعية أدخلت هذه الاخيرة شركة اورانج (ميدي تيليكوم) والوكالة الوطنية لتقنين المواصلات ليدليا برايهما بشأن العلاقة التعاقدية بخصوص طبيعة وخصائص الخدمة المتعلقة بالانترنت المورد للمنطقة التي يوجد فيها مبنى المدعى عليها لاسيما بخصوص الفترة الممتدة من تاريخ التعاقد الى 03/06/2019، وبعد تعقيب الأطراف وإجراء خبرة تقنية عهدت للخبير فكار المصطفى وتعقيب المدعية وإدلائها بمقال إضافي يرمي الى الحكم لها بمبلغ 200000 درهم. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكمها السالف البيان والذي طعن فيه بالاستئناف من كلا الطرفين للاسباب التالية:

حيث أوضحت الطاعنة اصليا أوجه استئنافها أنه بالرجوع للبند 5 الذي اعتمده الحكم في قضائه يتبين على أنه لم يتضمن إشارة بأن العارضة قد التزمت بتوفير صبيب معين من الانترنت وإنما تم الاتفاق على وضع فضاء مكتبي مجهز بخدمة الانترنت رهن إشارة المستأنف عليها دون إضافة أخرى وبذلك فإن المنصوص عليه في الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود أنه يمنع تأويل العقود إذا كانت البنود المضمنة فيه واضحة سيما وان العارضة ليست شركة اتصالات حتى تتعاقد مع المدعية على خدمة الانترنت سيما وأن الفضاء المتفق عليه قد حازته واستعمله دون تحفظ، وأضافت على أن المحل موضوع التعاقد لا علاقة له بصبيب الانترنت وإنما تسليم محل مجهز بخدمة الانترنت دون صبيب معين مما تكون المستأنف عليها عالمة بوضعية الخدمة قبل التوقيع على العقد خاصة وان العارضة غير ملزمة باعلامها بالصبيب المتوفر في الفضاء المكتبي لكونها تعمل في المجال الرقمي ولها دراية بجودة وسرعة الصبيب الذي تحتاجه ولم يشترط عليها صبيبا معيناً والذي كان عليها أن تشترطه في العقد أو تتحفظ بشأنه، كما أن المحكمة جانبت الصواب لما اعتمدت في قضائها على أن العارضة اقترحت على المستأنف عليها الانتقال لمحل آخر يوجد بالتون سانتر إلى حين توفير خط الانترنت الكافي للقيام بالعمل الذي تنشط فيه المدعية والحال أن المتفق عليه هو توفير خدمة الانترنت وأن الاقتراح بالانتقال لمحل آخر هو مجرد حل للمشكل الذي طرح بخصوص ذلك، منازعة بشدة في الخبرة المنجزة خلال مرحلة البداية وفي الخلاصة التي انتهى إليها الخبير في تقريره لكونه لم يعتمد بنود العقد وكانت دراسته لوثائق الملف غير موضوعية، كما أن المحكمة حين تحديدها لقدر التعويض في مبلغ 40.000,00 درهم دون أن تبين الضرر الحقيقي الذي اصاب المستأنف عليها سيما وان المبلغ المذكور يشكل نسبة 80% مما قبضته العارضة من واجبات الكراء كما أن المدعية استفادت من المحل وحازته بالشروط الواردة في العقد تكون قد جانبت الصواب ولم تجعل لقضائها اساس والتمست في آخر مقالها بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث ادلت المستأنف عليها بمذكرة جوابية مقرونة باستئناف فرعي أوضحت من خلالها بأنها محقة في تقديم طلب فسخ العقد ولا يمكن للطاعنة التحجج بالادعاء بعدم تحديد العقد لأوصاف الخدمة ولا يعفيها ذلك من وجوب تضمين الانتفاع بالفضاء المكتبي المرتبط بخدمة الانترنت كافية لممارسة نشاطها والقول بخلاف ذلك يضيف بالقول بالتدليس واستعماله وبذلك يكون ما جاء في الأسباب من عدم وجود اشتراط لأي صبيب هو فقط محاولة لتحويل النقاش عن مساره الحقيقي والمحكمة لما قضت بفسخ عقد الكراء لثبوت الاخلال بالتزام تعاقدية وكون العارضة تكبدت خسائر واضرار جسيمة نتيجة عدم استغلالها للفضاء المكتبي وفق ما تم الاتفاق عليه تكون صائبة في هذا الخصوص، إلا أنها تنعى على المحكمة ما قضت به من تعويض غير مجبر لضررها والذي حددته في مبلغ 200.000 درهم كما لم تقض المحكمة بإرجاع مبلغ 53694 درهم الذي يمثل واجبات الكراء المؤداة سيما وأنها حرمت من الاستفادة من الفضاء المكتبي ولم تستعمله في نشاطها التجاري بالرغم من الرسائل التي وجهتها للمستأنف عليها فرعيا بتاريخ 19 ابريل 2019 و 14 ماي 2019 والتي اشعرتها من خلالها بأنها أدت واجب شهرين ولا تستفيد من الفضاء لكون أجراءها لا ينتقلون إليه لعدم توفره على خدمة الانترنت، وهي رسائل لم تأخذها المحكمة بعين الاعتبار مما لا يمكن معه القول بأن العارضة كانت تستفيد جزئيا من العقد باعتمارها للمحل واستغلاله والحال أنها لم تستفد من الفضاء لعدم وجود خدمة الانترنت اللازمة لعمل نشاطها في الفضاء خاصة وأن صبيب المحل يصل إلى 0,96 ميكا MAX والحال أن « الماكسيموم » هو 12 ميكا والمنخفض هو 4 ميكا وهو ما تم توضيحه والاشارة اليه في رسالتها المؤرخة في 28/05/2019، كما يتبين من رسالة المستأنف عليها فرعيا المؤرخة في 29/05/2019 أنها أقرت من خلالها بانها

وافقت على توفير الصبيب الكافي لنشاطها في 50 ميكا وذلك بعد مرور أزيد من سنتين على التعاقد والتمست لأجل ما ذكر في آخر مقالها بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به في الشق القاضي بحصر التعويض في مبلغ 40.000,00 درهم ورفض إرجاع مبلغ 53694,36 درهم وبعد التصدي برفع مبلغ التعويض الى 200.000,00 درهم والزام المستأنف عليها فرعيا بإرجاع أيضا مبلغ 53694,36 درهم.

وحيث عقب الطاعنة أصليا بانها غير ملزمة بإعلام المستأنفة فرعيا بصبيب الانترنت المتوفر في الفضاء المكتبي لكونها شركة مختصة في المجال الرقمي ولها دراية تامة بجودة وسرعة صبيب الانترنت الذي تحتاجه في مزاوله نشاطها وأنه بمقتضى العقد قبلت بالبنود الواردة فيه وبذلك فإن أي مطالبة لما جاء في دعواها، وفي استئنافها الفرعي تكون غير مرتكزة على أساس والتمست الحكم وفق مقالها الاستئنافي.

وحيث ادلى نائبا الطرفين بمذكرات أكدوا من خلالها ما ورد في سابقاتها والتمسا الحكم وفق ما جاء فيها.

وحيث ادرج الملف بجلسة 29/09/2022 حضرها نائبا الطرفين وتقرر اعتبار القضية جاهزة، فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 27/10/2022 التي مددت لجلسة 03/11/2022.

محكمة الاستئناف

في الاستئنافين الأصلي والفرعي:

حيث تنعى المستأنفتان على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به للأسباب المبينة في مقالتهما الاستئنافيين.

وحيث إنه بتفحص عقد كراء الفضاء المكتبي يتبين على أن الطرفين اتفقا بجعل مدة العقد تبتدئ من فاتح ابريل 2019 الى متم مارس 2020 كما يتبين منه على أن المكترية شركة ص.ك. تعمل في التواصل الرقمي ومواكبة المقاولات وتوفير خدمات على مستوى الويب كإنشاء المواقع الالكترونية وتطوير برامج وتطبيقات معلوماتية للتسويق الرقمي، ولأجل ذلك تضمن عقد توريد خدمات مكتبية contrat de service Bureau بندا تعلق بالتزام المكترية بتجهيز الفضاء المكتبي بخدمة الانترنت لأنها الخدمة الضرورية لعمل المكترية، وفي هذا الخصوص يتبين ان هذه الأخيرة ومنذ الشهر الثاني للتعاقد راسلت الطاعنة أصليا بعدم توفير المحل على الخدمة المتفق عليها وهو الأمر المؤكد من خلال الرسالة المؤرخة في 17 ماي 2019 والتي جاء فيها بوضع جهاز Routeur في المحل، اي أن المحل غير متوفر على الخدمة المتفق عليها وغير مجهز تقنيا من لدن شركة الاتصال موردة الخدمة عبر الالياف البصرية، وما يدعم هذا الواقع، هو ما جاء في رسالة المكترية المؤرخة في 28 ماي 2019 المتضمنة لاقتراح بتغيير المكان الى آخر لمدة اربع اسابيع، علاوة على ذلك يتبين من الخبرة المنجزة خلال مرحلة البداية أن الخبير عند انجازه لتقريره عاين بان مستوى الصبيب الموزع على جميع المكاتب الخاصة بشركة ك. ب. س. بما فيه المكتب المكترى للمستأنفة فرعيا لا يتعدى 10M ووضح على أنه صبيب غير كاف لمزاوله نشاط هذه الأخيرة وبأنه ولغاية إنجاز الخبرة لم توفر المكترية في المحل المكترى الخدمة المتفق عليها في حدها المعقود، وبالتالي وخلافا لما جاء في الاستئناف الاصيلي من أن المحل تمت حيازته بالشروط الواردة في العقد ومن ان الطاعنة أصليا نفذت التزاماتها الواردة فيه، فإن الثابت مما ذكر على أن الخدمة المتفق عليها لم تكن متوفرة بالقدر المعقول حين التعاقد وغير كافية لنشاط المكترية حسب الثابت من تقرير الخبير فكار المصطفى.

وحيث بخصوص الأسباب المتمسك بها من لدن الطاعنة فرعيا بشأن التعويض المحكوم به فإنه يتبين على أنه كاف لجبر ضررها سيما وأنها تتحمل جزءا من المسؤولية لأنه كان عليها بمجرد رفض طلبها لفسخ العقد وديا بمقتضى رسالة الطاعنة أصليا المؤرخة في 12/06/2019 والتي تضمنت رفضا لطلب الفسخ الودي أن تعمل على تقديم دعوى لفسخ العقد قضائيا بمجرد توصلها برفض طلب الفسخ الودي وأن الثابت من مقال دعواها أنه قدم للمحكمة في شهر دجنبر 2019 اي على مشارف انتهاء مدة العقد في متم مارس 2020 وبذلك فإنه لا موجب للقول باحقيتها في استرجاع ما أدته من واجبات كرائية ولا الحكم بالقدر الذي تطلبه كتعويض وللتعليل الذي تم بسطه يتعين التصريح برد الاستئنافين الأصلي والفرعي لعدم استنادهما لأساس وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي

في الموضوع: بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه