Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 6589
Date de décision 20241230	**N° de dossier** 2024/8225/5459	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Convention d'arbitrage, Arbitrage		**Mots clés** Retour à la compétence des juridictions étatiques, Refus de la mission par les arbitres, Nullité de la clause compromissoire, Expulsion, Désignation nominative des arbitres, Défaut de paiement des loyers, Compétence du juge des référés, Clause résolutoire, Clause compromissoire, Bail commercial, Arbitrage	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un appel contre une ordonnance de référé ayant décliné sa compétence au profit d'une juridiction arbitrale, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nullité d'une clause compromissoire. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande du bailleur en constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire irrecevable en raison de l'existence de ladite clause. L'appelant soulevait la défaillance de la clause compromissoire, tirée du refus des deux arbitres nommément désignés au contrat d'accomplir leur mission. La cour accueille ce moyen et retient que, en application de l'article 315 de l'ancien code de procédure civile demeuré applicable ratione temporis, le refus d'un arbitre désigné dans une convention d'arbitrage de procéder à sa mission rend ladite convention nulle. La défaillance avérée des arbitres désignés privant la clause de tout effet, la compétence de droit commun des juridictions étatiques est par conséquent restaurée. Statuant par voie d'évocation, la cour constate le défaut de paiement des loyers après une mise en demeure régulière et prononce la résolution du bail commercial. L'ordonnance entreprise est donc infirmée et l'expulsion du preneur ordonnée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة أ.ا.ا. بواسطة دفاعها الأستاذين أحمد فيصل (ق.) و علي (ف.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 28/10/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/07/2024 تحت عدد 4679 في الملف رقم 3936/8117/2024 والقاضي بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على رافعته .

في الشكل:

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المطعون فيه مما يكون استئنافها قد قدم داخل الاجل القانوني و وفقا لباقي الشروط الشكلية المطلوبة قانونا الامر الذي يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن شركة أ.ا.ا. تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ: 12/06/2024 والذي جاء فيه أن المدعى عليها تكتري منها محلا تجاريا مقابل سومة كرائية قدرها 16.601,20 درهم غير شاملة للضريبة على القيمة المضافة و الضريبة على الخدمات الجماعية أي بسومة كرائية شهرية نهائية قدرها 61.766,12 درهم شاملة للضرائب المذكورة بالإضافة الى التكاليف المشتركة المحددة شهرية في مبلغ 3.822,00 درهم و ان هذه الأخيرة توقفت عن أداء الواجبات الكرائية و كذلك التكاليف المشتركة المستحقة لها عن الفترة الممتدة ما بين شهر شتنبر 2023 الى غاية شهر مارس 2024 وجب فيها مبلغ 152.919,42 درهم، مما حدا بها الى توجيه انذار بالاداء بتاريخ 23/02/2024 تحت طائلة تفعيل الشرط الفاسخ طبقا للبند 20.2 من عقد الكراء بقي دون جدوى، لذلك تلتمس معاينة تحقق الشرط الفاسخ لعقد الكراء المبرم بين الطرفين و الامر بافراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري رقم L2-031B الكائن بالمركز التجاري موروكومول الطابق الأول بعين الذئاب الدار البيضاء و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر.

و عزز المقال بعقد كراء – فواتير –إنذارين مع محضري تبليغ.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 01/07/2024 جاء فيها ان المدعية لم تثبت صفتها كمالكة للمركز التجاري موروكومون و بذلك يكون شرط الصفة منعدما في الدعوى، و ان الدعوى رفعت ضد شركة س.ن. بينما المكترية حسب عقد الكراء تحمل تسمية (ن.) و ان الثابت من البند 22 من عقد الكراء المسمى القانون المطبق و أنظمة المنازعات نص على شرط التحكيم و ان الإنذار المدلى بمقال الدعوى وجه لشركة غير مكترية و بذلك فالانذار باطل و هو في حكم المنعدم، لذلك يلتمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلا مع حفظ حقها في الجواب في الموضوع و تحميل المدعية صائر دعواها.

و بناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستانفة حول فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت سوء تأويل الأمر المستأنف لإرادة الطرفين الصريحة الواردة في

البند 20 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإخلالا بالفصلين 230 و 461 من قانون الالتزامات والعقود : إن الأمر المستأنف جانب الصواب فيما ذهب إليه من اعتبار أن الطرفين اتجهت إرادتهما نحو حل كل النزاعات المترتبة عن عقد الكراء الرابط بينهما عن طريق ضاربا بذلك عرض الحائط إرادة الطرفين ومسيئاً تأويل نيتهما الصريحة المعبر عنها بمقتضى تحكيم البند 20 من عقد الكراء إذ يتجلى من مقتضيات البند 20 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمعنون بالشرط "الفاسخ أن كلا من العارضة والمستأنف عليها اتجهت إرادتهما الصريحة إلى تضمين العقد المذكور شرطا فاسخا، يخول بمقتضاه للعارضة في حالة وفاء المستأنف عليها بوجيبة كرائية واحدة وتوجيه دعوة لها لأداء المبلغ المذكور يبقى دون جدوى لمدة شهر واحد، أن تلجأ للسيد رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمور المستعجلة قصد استصدار أمر استعجالي يكون موضوعه إفراغ المستأنف عليها ـ بصفتها مكترية من العين المكتراة موضوع عقد الكراء و إنه من المستقر عليه قانونا وقضاء استنادا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود أن العقد شريعة المتعاقدية؛ إن الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أنه: ذا كانت ألفاظ العقد صريحة، امتنع البحث عن قصد صاحبها." إن عدم التفات الأمر المستأنف إلى مقتضيات البند 20 التي جاءت صريحة في اتجاه رضا المتعاقدين إلى عرض النزاعات المتعلقة بفسخ عقد الكراء لإخلال المكتري بالتزاماته التعاقدية، والتي من بينها إخلاله بالتزامه بالأداء، على القضاء ممثلا في السيد رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات، يجعل من الأمر المستأنف غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم مما يتعين معه الحكم بإلغائه و أنه بالرجوع إلى البند 22 من عقد الكراء التي استند عليها الأمر المستأنف للقول بكون النزاعات الناتجة عن العقد يتم حلها عن طريق مسطرة التحكيم، فإنه يتبين أن النص المذكور جاء نصا عاما في حين أن نص البند 20 من عقد الكراء هو نص خاص يتعلق فقط بالنزاعات المتعلقة بالشرط الفاسخ وهو إنه من المستقر عليه قانونا وقضاء أن النص الخاص يقيد النص العام، كما أنه أولى بالتطبيق منه و إنه من المستقر عليه كذلك، أنه يتعين إعطاء الأولوية للنية المشتركة للمتعاقدين، والتي تتجلى في اتجاه إرادتهما نحو استثناء مسطرة معاينة الشرط الفاسخ من مسطرة التحكيم كما هو منصوص عليها في البند 22 من العقد و أنه من المستقر عليه بموجب الاجتهادات الصادرة عن محكمة النقض أن قاضي المستعجلات هو المخول له بشكل حصري إصدار أمر استعجالي رام إلى معاينة الشرط الفاسخ حتى قبل صدور القانون رقم 16.49 إن ذلك ما جاء في القرار الصادر عن محكمة النقض والذي نص في حيثياته على "في حالة عدم تنفيذ المكتري لالتزاماته التعاقدية المتعلقة بأداء المستحقات الناجمة عن الائتمان الإيجاري الواجبة الأداء، فإن رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات مختص بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ والذي لا يعني أنه بت في جوهر النزاع الذي يخرج عن مناط اختصاصه. " القرار الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2011/10/13 تحت عدد 1215 في الملف التجاري رقم 2010/2/3/453 إنه في هذا الصدد، جاء في أمر استعجالي صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24 نونبر 2021 ما يلي: " حيث تروم الدعوى معاينة الشرط الفاسخ و الأمر بإفراغ المدعى عليها و من يقوم مقامها و جميع أمتعتها من المحل الكائن بالعنوان أعلاه... الكائن بالدار البيضاء... المركز التجاري أنفا بلاص " و إن العقد المبرم بين الطرفين قد تضمن شرطا فاسخا في حالة عدم أداء واجبات الكراء بعد توجيه إنذار و بقائه بدون جدوى و إنه بعدم استجابة الطرف المدعى عليه لفحوى الانذار... فإن العقد أصبح مفسوخا بقوة القانون و بالتالي أضحى تواجدها بالمحل احتلالا بدون سند و لا قانون و يحق بالتالي للمدعية أن يسترجع محلها بالأمر بإفراغ المدعى عليها و من يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع ..." الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 24 نونبر 2021 تحت عدد 6253 في الملف رقم 2021/8117/5835 و تبعا لذلك، يكون ما نحى إليه الأمر المستأنف بشأن اتفاق الطرفين على سلوك مسطرة التحكيم في كل النزاعات الناشئة بينهما دون استثناء النزاعات المتعلقة بمعاينة الشرط الفاسخ منها، توجها غير مرتكز على أساس سليم مما يتعين معه بإلغاء الامر المستأنف والقول تصديا بثبوت اختصاص القضاء الاستعجالي في البت في النزاع الحالي، و الحكم تبعا لذلك وفق طلبها ..

حول فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت اعتبار بند التحكيم الوارد في البند 22 من العقد المؤسس عليه الأمر المستأنف لاغيا وثبوت مطالبة المستأنف عليها قضائيا بإبطال شرط التحكيم المذكور و حول ثبوت كون شرط التحكيم لاغيا : إن ما يعاب على الأمر المستأنف هو عدم التفاته إلى دفع العارضة بكون شرط التحكيم الوارد في البند 22 من عقد الكراء الرابط بين كل منها والمستأنف عليها قد اعتبر لاغيا، وذلك على فرض صحة كون البند 22 تسري حتى على المنازعات المتعلقة بالشرط الفاسخ، وهو الأمر الذي نازعت وتنازع فيه العارضة بقوة بمقتضى ما سبق بيانه أعلاه بموجب المقال الاستئنافي الحالي وبمقتضى المذكرات المدلى بها من طرفها في الطور الابتدائي من النزاع؛ ذلك أنها بينت في المرحلة الابتدائية من النزاع بأن شرط التحكيم الوارد في عقد الكراء يشير إلى أن حل

النزاعات الناشئة بين الطرفين بمقتضى العقد، مع الأخذ بعين الاعتبار النزاعات الناشئة عن تفعيل الشرط الفاسخ كما هي منظمة في البند 20 من عقد الكراء، يتم حلها عن طريق التحكيم، وذلك من طرف هيئة التحكيم المكونة حصريا من كل من الأستاذ الادريسي (أ.) المحمي بهيئة الدار البيضاء، والأستاذ ألان (م.) المحامي بهيئة باريس و إن إرادة الطرفين اتجهت حصرا إلى حل النزاعات الناشئة عن عقد الكراء الرابط بينهما، باستثناء النزاعات المترتبة عن معاينة الشرط الفاسخ والإفراغ المنصوص عليها في البند 20 من العقد، وذلك عن طريق التحكيم بواسطة المحكمين المحددين بالاسم في البند 22 من عقد الكراء، بما يستفاد منه بأن سلوك مسطرة التحكيم معلق على شرط مباشرة المسطرة من طرف المحكمين المذكورين أعلاه في حال قبولهما لذلك و إن ما ينبغي التذكير به هو أن العارضة سبق لها أن دعت المحكمين المعينين بموجب الشرط التحكيمي إلى تفعيل مسطرة التحكيم قصد حل نزاع بين الطرفين يتعلق بتوقف المستأنف عليها عن أداء السومات الكرائية المستحقة للعارضة إلا أن المحكمين المعينين رفضا تنفيذ مهمة التحكيم بسبب وجود تضارب في المصالح، وذلك كما يتبين جليا من الرسالتين الموجهتين من المحكمين إلى العارضة، والذي سبق لها الإدلاء بهما في الطور الابتدائي من الدعوى و إن ذلك ما أقره المشرع المغربي صراحة بمقتضى الفصل 315 من قانون المسطرة المدنية الذي لازالت تسري مقتضياته على اتفاقات التحكيم المتفق عليها خلال فترة سريانه وفقا للمادة 103 من القانون 5-17 المتعلق بالتحكيم والوساطة الاتفاقية، كما هو الحال بشأن بند التحكيم الوارد في عقد الكراء الرابط بين الطرفين والذي جاء فيه صراحة على أنه: يجب أن يتضمن عقد التحكيم تحت طائلة البطلان تحديد موضوع النزاع؛ و تعيين الهيئة التحكيمية أو التنصيص على طريقة تعيينها؛ يكون العقد لاغيا إذا رفض محكم معين فيه القيام بالمهمة المسندة إليه و بثبوت ما سبق ذكره، وقياسا على الأحكام السارية على عقد التحكيم الواردة بالفصل 315 من قانون المسطرة المدنية، فإن شرط التحكيم الذي استند عليه الأمر الابتدائي من أجل القول بعدم القبول يكون شرطا لاغيا باعتباره أصبح هو والعدم سواء أمام رفض المحكمين المعينين لإنجاز مسطرة التحكيم إنجاز المهمة، ويبقى تبعا لذلك الاختصاص للبت في الدعوى الحالية من اختصاص القضاء الاستعجالي.

حول ثبوت منازعة المستأنف عليها في صحة شرط التحكيم ومطالبتها بإبطاله و ثبوت تنازلها عن المسطرة التحكيمية : إن ما ينبغي التنبيه له هو أن المستأنف عليها عملت على التقدم بدعوى قضائية فتح لها ملفا تحت رقم 2024/8219/8520 والتي لازالت جارية أمام المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء، ترمي من خلالها إلى إبطال مجموعة من البنود الواردة في الكراء الرابط بين الطرفين، والتي من بينها الشرط التحكيمي الوارد في البند 22 من عقد الكراء، متمسكة بأن إرادتها من الأساس لم تتجه إلى الاتفاق مع العارضة على هذا البند، فضلا على تمسكها بوجود سبب للتجريح في أحد المحكمين المعينين بموجب الشرط التحكيمي الوارد العقد لمباشرة مسطرة التحكيم وذلك في إطار الدعوى المرفوعة من طرف المستأنف عليها محكمة التجارية ، إذ يتأكد جليا أن المستأنف عليها نفسها قد تنازلت عن المسطرة التحكيمية و تنازع في صحة شرط التحكيم الوارد في العقد والذي أسس عليه الأمر المستأنف القاضي بعدم قبول دعوى العارضة بعلة وجود شرط تحكيمي بالعقد الرابط بين الطرفين؛ وحيث إنه بثبوت كون الشرط التحكيمي الوارد بالعقد يعد لاغيا، وبالنظر لكون المستأنف عليها تنازع في صحة هذا الشرط بغض النظر عن الأسباب المستند عليها من طرفها للمطالبة باستبعاد شرط التحكيم المذكور و إنه تأسيسا على ما سلف بيانه، فإن الأمر المستأنف الذي استند من أجل القول بعدم قبول طلبها على مقتضيات البند 22 من عقد الكراء يبقى غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم أمام ثبوت كون الشرط التحكيمي المذكور لاغي وباطل من الأساس، بالإضافة إلى ثبوت استثناء النزاعات المترتبة عن معاينة الشرط الفاسخ والإفراغ من الخضوع لمسطرة التحكيم وذلك بمقتضى المادة 20 من عقد الكراء في جميع الأحوال، لذلك تلتمس الأمر بإفراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري رقم « L2-031B » الكائن ب التجاري، موروكومول، ذي مساحة 49 متر مربع، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميل المستأنف عليها الصائر الابتدائي والاستئنافي.

أدلت: نسخة الأمر الابتدائي؛ نسخة من القرار الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2011/10/13 تحت عدد 1215 في الملف التجاري رقم 2010/2/3/453 و نسخة من الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 24 نونبر 2021 تحت عدد 6253 في الملف رقم 2021/8117/5835 و نسخة من المقال الافتتاحي للدعوى المرفوعة من طرف المستأنف عليها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد2024/8219/8520 .

و بجلسة 09/12/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها حول الوسيلة الاولى المؤسسة على البند 20 من عقد الكراء : أن هذه الوسيلة مؤسسة على الدفع ب "فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت سوء تأويل الامر المستأنف لإرادة الطرفين الصريحة الواردة في البند 20 من عقد راء الرابط بين الطرفين اخلالا بالفصلين 230 و 461 من قانون الالتزامات والعقود و أن هذه الوسيلة مستمدة من "دفع" المستأنفة بأن الأمر المستأنف جانب صواب ... ضاربا بذلك عرض ال حائط ارادة الطرفين ومسينا تأويل نيتهما الصريحة المعبر عنها بمقتضى البند 20 من عقد الكراء" و أنه لا محل لإثارة البند 20 من عقد الكراء، لأن الفصل الذي اعتمدتها وكذلك الأمر المستأنف للدفع والحكم بعدم القبول لوجود شرط التحكيم هو البند 22 من عقد الكراء وهنا تعاين المحكمة أن المستأنفة أساءت اختيار البند المعتمد للطعن في الأمر المستأنف بإثارتها البند 20 حول الشرط الفاسخ و إن المستأنفة دخلت في متاهات الفصل 230 ق ل ع وتأويل العقد الفصل 461 ق ل (ع) اللذين لا علاقة لهما بالأساس المعتمد في الأمر المستأنف لذا تلتمس رد هذه الوسيلة وعدم اعتبارها.

و حول الوسيلة الثانية الدفع بكون التحكيم لاغيا : أن المستأنفة ابتدعت من مخيلتها الفياضة أن "النزاعات المترتبة عن معاينة الشرط الفاسخ والإفراغ " مستثناة من التحكيم المتفق عليه وأضافت أن سلوك مسطرة التحكيم معلقة على شرط مباشرة المسطرة من طرف المحكيم المذكورين في حالة قبولهما لذلك" ، كما أن المستأنفة أثارت مقتضيات الفصل 315 ق م م الذي نص على أنه يكون لاغيا عقد التحكيم اذ رفض محكم معين فيه القيام بالمهمة المسندة اليه" وخلصت الى ان شرط التحكيم يكون شرطا لاغيا أصبح هو والعدم سواء أمام رفض حكمين لإنجاز مسطرة التحكيم" إلا أن ما دفعت به المستأنفة لا أساس ولا سند له ذلك ما اتفق عليه كتابة لا يمكن الغاءه الا بإرادة الطرفين معا أو بمقتضى قرار قضائي وهو ما ينعدم في النازلة و أما الدعوى التي أقامتها للطعن في فرض كرية لمحكمين من جانبها ينعدم فيها شرط الحياد لم يتم البت فيها نهائيا إن استخلاص المستأنفة أن المستأنف عليها تنازلت عن المسطرة التحكيمية" هو تأويل يخصها وصادر عنها ذلك أن شرط التحكيم قائم بذاته، وإذا حصل مانع للمحكمين المعنيين في العقد، فإن السيد رئيس المحكمة يمكنه تعيين محكم بناء على الطلب المعني بالأمر و إنه مهما كانت الأحوال فإن الأمر المستأنف صادف الصواب وجاء معللا تعليلا سليما مادام شرط التحكيم مازال قائما والمستأنفة تعترف بوجوده ، لذلك تلتمس رد الاستئناف وعدم اعتباره و تأييد الأمر المتخذ و تحميل المستأنفة صائر استئنافها .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 16/12/2024 حضرها دفاع الطرفين و ادلى نائب م بمذكرة تعقيبية فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 30/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث أسست الطاعنة استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث صح للمحكمة ما تمسكت به الطاعنة من مجانبة الحكم المطعون فيه للصواب و عدم اعتداده بكون بند التحكيم المنصوص عليه بالبند 22 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين اصبح لاغيا بعد ثبوت رفض المحكمين المعينين بصلب العقد انجاز مهمة التحكيم المسندة اليهما ، ذلك انه و طبقا للفصل 315 من ق.م.م ـ باعتباره النص الواجب التطبيق على بنود و عقود التحكيم المبرمة بتاريخ سابق لتاريخ دخول القانون رقم 17–95 المتعلق بالتحكيم و الوساطة الاتفاقية بصراحة الفصل 103 منه ـ يصبح شرط التحكيم لاغيا اذا رفض محكم معين فيه القيام بالمهمة المسندة اليه ، و بما انه قد ثبت رفض المحكمين المعينين بصلب العقد و هما كل من الأستاذ ادريس (أ.) المحامي بهيئة الدار البيضاء و الأستاذ الان (م.) المحامي بهيئة باريس انجاز مسطرة التحكيم لحل النزاع القائم بين المستانفة و المستانف عليها حسب الثابت من مراسلتهما المدلى بها بالملف من قبل المستانفة ، فان المحاكم المغربية تسترجع ولايتها العامة للبت في النزاع طبقا لقواعد الاختصاص النوعي و بالتبعية يكون القضاء التجاري الاستعجالي مختصا لنظر النزاع و معاينة تحقق الشرط الفاسخ المؤسس على عدم وفاء المستانف عليها بواجبات الكراء المتفق عليها بعقد الكراء الرابط بين الطرفين مقابل انتفاعها بالمحل المؤجر و مخالفتها لبنود العقد الصريحة الامر الثابت من خلال الفواتير المدلى بها عن المدة من شهر شتنبر 2023 الى غاية شهر فبراير 2024 و المرفقة بعقد الكراء و التي لم تكن محل اي طعن جدي من قبل المستانف عليها كما لم تدل بما يثبت خلاف ما جاء

بها و لا براءة ذمتها من واجبات الكراء المطلوبة ، و ذلك طبقا المادة 21 من القانون رقم 53.95 بإحداث المحاكم التجارية الذي خول لقاضي المستعجلات حق اتخاذ التدابير التحفظية وكذا إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لدرء خطر أو لوضع حد لاضطراب ثبت جليا أنه غير مشروع و تفعيلا لاتفاق الطرفين بصلب عقد الكراء بمعاينة الشرط الفاسخ بموجب امر استعجالي ، مما يتعين معه الغاء الحكم المستانف فيما قضى به من عدم قبول الطلب و الحكم من جديد بقبوله شكلا و في الموضوع فانه و تفعيلا للبند 20.2 من العقد الذي يجعل تماطل المستانف عليها في أداء واجبات الكراء مبررا لفسخ عقد الكراء بعد مرور اجل 30 يوما من تاريخ تبليغه بالانذار قد اصبح العقد مفسوخا ، و يتعين الاستجابة لطلب المستانفة الرامي الى معاينة تحقق الشرط الفاسخ و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين بتاريخ 12/01/2012 و ارجاع الطرفين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد و بالتالي افراغ المستانف عليها من المحل التجاري الكائن بالمركز التجاري * موروكو مول * الطابق الأول بعين الذياب الدار البيضاء ، و رفض طلب الغرامة التهديدية بالنظر لعدم تعلق الامر بالقيام بعمل و لوجود وسائل اخرى لتنفيذ الامر بالافراغ .

و حيث يتعين تحميل المستانف عليها الصائر بالنظر لما ال اليه الطعن .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : باعتباره و الغاء الحكم المستانف فيما قضى به من عدم قبول الطلب و الحكم من جديد بقبوله شكلا و موضوعا بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ و افراغ المستانف عليها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بالمركز التجاري رقم L2-031B* * موروكو مول * الطابق الأول عين الذياب الدار البيضاء .