

Absence de preuve de l'état initial des lieux : le preneur n'est pas responsable des dégradations compatibles avec l'activité autorisée (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57291	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4705
Date de décision 20241010	N° de dossier 2024/8205/3663	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Usure normale, Restitution des lieux, Obligations du preneur, État des lieux d'entrée, Dégradations du local, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Activité commerciale autorisée, Action en indemnisation, Absence de preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'indemnisation pour dégradations d'un local commercial, la cour d'appel de commerce examine la charge de la preuve incombant au bailleur. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que l'état initial des lieux n'était pas établi et que les dégradations n'étaient pas incompatibles avec l'activité autorisée. L'appelant soutenait que la faute du preneur résultait de la comparaison entre un rapport d'expertise antérieur, qui aurait constaté le bon état du local, et un procès-verbal de constat établi lors de l'éviction, qui révélait des dommages. La cour écarte ce moyen en relevant que le rapport d'expertise invoqué ne contenait, contrairement aux allégations de l'appelant, aucune description de l'état du local. Dès lors, la cour retient que si les dégradations sont avérées par le constat d'éviction, le bailleur ne rapporte pas la preuve que le preneur a reçu les lieux en bon état et qu'il est l'auteur desdites dégradations. Elle ajoute que les dommages constatés ne sont pas incompatibles avec l'activité de forge autorisée par le bailleur. En conséquence, le jugement de première instance est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة الهالك أحمد (ذ.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 25/6/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/04/2024 عدد 4037 في الملف عدد 6250/8205/2023 و القاضي برفض الطلب و إبقاء الصائر على رافعيه.

في الشكل : حيث ان الاستئناف قدم مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفين تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يكرون المحل التجاري الكائن ب 289 شارع واد ملوية اللفة الدار البيضاء للمدعى عليه وانهم استصدار حكما ابتدائيا عدد 1646 قضى بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه و بافراغهم و من يقوم مقامه أو بإذنه مقابل تعويض محدد في مبلغ 276.500.00 درهم يؤديه المدعون لفائدته وبتحميل المدعين الصائر و برفض باقي الطلبات ، وقرار استئنائي عدد 3539 قضى بتأييده .

وأن المدعى عليه كان يعتمر المحل على وجه الكراء وخصصه لمهنة الحدادة مما ألحق بالمحل أضرارا بالغة ، كما قام بتغييرات مما جعله في حالة غير قابلة للإستعمال، وانه للوقوف على التغييرات والأضرار اللاحقة بالمحل التجاري موضوع النزاع تقدموا بمقال مختلف موضوع الملف رقم 27575/1109/2021 التمسوا فيه إصدار أمر بتعيين خبير من أجل الانتقال إلى المحل الكائن ب 289 شارع واد ملوية اللفة الدار البيضاء وذلك من أجل معاينة العقار ووصفه وصفا دقيقا وتحديد الأضرار اللاحقة به والتغييرات المتواجدة ، وقد أنجز الخبير تقريرا مفصلا وصف فيه وحدد بشكل دقيق الأضرار والتغييرات المتواجدة بالمحل المذكور الذي يعتبر حجة ثابتة و معززة بصور فوتوغرافية التي وصلت تقريبا إلى تقويم بمبلغ 250.000 درهم (مائتان و خمسون ألف درهم) كتقدير عن الأضرار اللاحقة ، و التمسوا الحكم بأحقيتهم في التعويض عن الأضرار والتغييرات اللاحقة بالمحل ، والحكم بإجراء خبرة عقارية لتحديد التعويض المستحق و الحكم بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الاقصى وتحميله الصائر.

و ارفقوا مقالهم بمحضر معاينة مؤرخ في 2021/12/10 و تقرير خبرة و امر بتعيين خبير و طلب خبرة و قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 3539 في الملف عدد 2021/8206/1896 و حكم صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/02/25 عدد 1646 في الملف عدد 2019/8219/6633.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبهم بتاريخ 2024/03/27 جاء فيها أن الفريق المدعي زعم ان المحل الذي كان يكتريه منهم صدر بشأنه قرار نهائي بالإفراغ و قد تعرض لعدة تغييرات و اضرار ، وفعلا ثم افراغ المحل من طرف مأمور إجراءات وذلك بتاريخ 10/12/2021 و تركه في وضعية جيدة ، ولم يتم بإحداث أي تغييرات تذكر به ، ملتتمسا عدم القبول شكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب و تحميل المدعين الصائر. مرفقا مذكرته بصورة لمحضر افراغ مؤرخ في 2021/12/10 وصورة لمحضر معاينة مؤرخ في 2021/12/13

و بتاريخ 03/04/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الأستئناف

حيث يتمسك الطاعنون استئنافهم مرتكز على أساس ذلك ان طلبهم الرامي الى أداء التعويض مؤسس من الناحية القانونية وان ما قضت به محكمة الدرجة الأولى من رفض طلبهم بدعوى ان انهم لم يثبتوا الحالة التي كان عليها المحل قبل الإفراغ ، كما اعتبرت على ان الأضرار المتواجدة بالمحل لا تتنافى مع طبيعة النشاط، والحال ان تقرير الخبرة المنجز في الملف عدد 6633/8219/2019 على العين المكراة اكد من خلاله الخبير في اطار وصفه للمحل على ان حالته سليمة ولم يعاين التخريبات وكذا وجود ثقب في مدخل المحل وحفر أرضية، وبناء على تقرير الخبرة الذي يؤكد الحالة التي كان عليها المحل قبل الإفراغ ، فإن الثقب في مدخل المحل وكذا الحفر الأرضية و باقي الأضرار الأخرى المضرة بالعين المكراة جاءت لاحقة بعد الحكم بالإفراغ ، و ما يؤكد على أن هاته الأضرار جاءت لاحقة بعد إجراء الخبرة أن المعاينة المنجزة أثناء الإفراغ اكدت وجود مجموعة من الأضرار من بينها حفر أرضية و ثقب في مدخل المحل وهذا يعتبر تناقضا صريحا صادرا عن المستأنف عليه يخالف الوضعية السليمة التي ترك عليها المحل في معرض ما تمسك به في أوجه دفاعه ، وبذلك ، فإن الخطأ ثابت أولا بمقتضى تقرير الخبرة الذي حدد وضعية المحل و المعاينة المنجزة أثناء الإفراغ التي عاين من خلالها المفوض القضائي وجود اضرار ، ملتمسين إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض للطلب وبعد التصدي الحكم وفق الملتمسات المسطرة بالمقال الافتتاحي للدعوى مع جعل الصائر على عاتق المستأنف عليهم واحتياطيا : إجراء خبرة في النازلة لتحديد كافة الأضرار

وارفقوا المقال بنسخة من الحكم الابتدائي و نسخة من تقرير الخبرة و صورة من التصميم الهندسي للمحل

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/09/2024 جاء فيها ان ما جاء في المقال الاستئنافي غير مرتكز على أي أساس قانوني او واقعي سليم لان الفريق المستأنف يحاول الاتراء بلا سبب مشروع على حسابه ، ذلك ان جميع الوثائق المضمنة بالملف بما فيها محضر الافراغ الذي يبين اثناء عملية الافراغ ان المحل لازال يحتوي على مجموعه من المنقولات التي لها علاقة وطيدة بالحرفة التي كان يزاولها بالمحل أي حرفة الحدادة، وان الطاعن ان كان يريد الحاق أضرار المحل بعد الحكم عليه بالإفراغ لما ترك تلك المنقولات هنالك والتي لها قيمة مالية مهمة ولازال يستعملها في حرفته، كما ان الفريق المستأنف وبعد مرور اكثر من 4 سنوات على افراغه للمحل التجاري يفاجئ بالدعوى الحالية التي لا أساس قانوني لها ، وان الحكم المستأنف كان مصادفا للصواب لما قضى برفض طلب المستأنفين لكون الملف خال من أي دليل يفيد الحالة التي كان عليها المحل قبل ان يتسلمه كبيان وصفي او غيره ، فضلا عن ان ما تم وصفه في محضر المعاينة المدلى به من الفريق المستأنف والصور الفوتوغرافية لا يتنافى مع النشاط المزاول بالمحل المتمثل في الحدادة والتلحيم والذي خصص له كمنشأ، اما عن ادعاء الفريق المستأنف كونه اقر انه ترك المحل في وضعية جد سليمة وان هذا بمثابة تناقض صريح صادر منه حسب زعمه فمقصوده من الوضعية الحالية انه لم يقم باي تخريب او اجراء أي ثقب او تغيرات في المحل وانما طبيعة النشاط الحرفي المزاول من طرفه هي التي جعلت المحل في تلك الوضعية، سيما وان ممارسة ذلك النشاط الحرفي كان بموافقة مورت الفريق المستأنف أحمد (ذ.) ، ملتمسين الحكم برد الإستئناف المقدم من طرف المستأنفين والحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنفين الصائر

وارفق المذكرة بصورة لمحضر افراغ وصورة طبق الأصل من موافقة الهالك لمزاولته لنشاط الحدادة.

وبناء على الرسالة المدلى بها من طرف دفاع المستأنف بجلسة 19/9/2024 ارفقها بنسخة من تقرير الخبرة المنجز في الملف 6633/8219/2019 من طرف الخبير محمد سيبا.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 03/10/2024 الفى بالملف بمذكرة تعقيبية لدفاع المستأنفين اكدوا من خلالها ما جاء في مقالهم الاستئنافي تسلم نسخة دفاع المستأنف عليه والتمس اجلا فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بكون الضرر اللاحق بمحلهم ثابت من خلال تقرير الخبرة في اطار وصفه للمحل بان حالته سليمة وبذلك فانه يؤكد حالة المحل قبل الافراغ ، وان الأضرار اللاحقة به جاءت بعد الافراغ اثبتها محضر المعاينة الذي اكد وجود مجموعة من التخريبات

من بينها حفر أرضية و ثقب بمدخل المحل مما يؤكد ثبوت خطأ المستأنف عليه .

وحيث انه بالرجوع الى تقرير الخبرة المدلى به من طرف الطاعن و المنجز في اطار الملف 6633/8219/2019 من طرف الخبير محمد سيبا فانه لم يتضمن أي وصف للمحل او اية إشارة لكون حالته سليمة خلاف ما ادعاه المستأنف، وان محضر المعاينة المنجز في نفس يوم الافراغ بتاريخ 10/12/2021 لئن اثبت الاضرار اللاحقة بالمحل الا انه لا وجود بالملف لاية حجة تثبت ان المحل تسلمه المستأنف عليه و هو في وضعية سليمة و انه هو من احدث تلك الاضرار ، سيما ان النشاط الممارس بالمحل والذي وافق عليه مورث المستأنفين وهو الحدادة و الذي لا يتنافى مع وضعية المحل.

وحيث انه استنادا لما ذكر يبقى الحكم فيما قضى به من رفض الطلب قد صادف الصواب ويتعين تاييده و رد الاستئناف المثار بشانه مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه