

Bail commercial et droit au retour : Le juge apprécie souverainement le rapport d'expertise fixant le nouveau loyer et n'est pas tenu d'ordonner une contre-expertise (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59787	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6298
Date de décision 20241219	N° de dossier 2024/8219/4691	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Refus de contre-expertise, Recevabilité de l'appel, Qualité à agir du preneur, Pouvoir souverain d'appréciation du juge, Notification du jugement, Nom commercial, Fixation du nouveau loyer, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit au retour du preneur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant la réintégration d'un preneur dans des locaux reconstruits après éviction pour démolition, la cour d'appel de commerce examine la qualité à agir du preneur et la portée du pouvoir d'appréciation du juge sur une expertise judiciaire. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur et fixé le nouveau loyer sur la base du rapport d'expertise.

L'appelant, bailleur, soulevait d'une part le défaut de qualité à agir du preneur, personne physique, au motif que le fonds était exploité sous une enseigne commerciale distincte, et d'autre part le caractère erroné de l'expertise que le premier juge aurait homologuée sans répondre à ses critiques. Après avoir déclaré l'appel recevable, le délai n'ayant pas couru faute de signification du jugement au siège social du bailleur, la cour écarte le premier moyen en retenant que l'enseigne n'est qu'un nom commercial et non une personne morale distincte du preneur.

La cour rejette également le second moyen, rappelant que le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier la valeur et la portée d'un rapport d'expertise et n'est pas tenu d'ordonner une contre-expertise. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [شركة ز.إ.] بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 03/09/2024 تستأنف بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 3368/8207/2023 الأول تمهيدي بإجراء خبرة والثاني قطعي عدد 2591 بتاريخ 11/07/2024 القاضي على المدعى عليها بتمكين المدعية من المحل التجاري المكروى لها الكائن برقم 15 ساحة رابعة العدوية أكدال الرباط وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ وبتحديد السومة الكرائية الواجب على المدعية أدائها للمدعية في مبلغ 7500,00 درهم شهريا تؤدي ابتداء من تاريخ تمكينها من المحل وتحميل الطرفين صائر الدعوى مناصفة بينهما ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث دفعت المستأنف عليها بان الاستئناف قدم خارج أجل 15 يوما المنصوص عليه في المادة 18 من القانون 95/53.

وحيث طعن المستأنف في إجراءات التبليغ، بدعوى ان التبليغ لم يتم في مقرها الاجتماعي وعنوانها الصحيح رغم علم المستأنف عليها به، مما يثبت سوء نيتها في التقاضي.

وحيث إن الثابت من نموذج " ج " الخاص بالمستأنفة أن مقرها الاجتماعي يتواجد شارع عمر ابن الخطاب، الفيلا رقم 33، اكدال، الرباط، وهو غير العنوان الذي تم فيه التبليغ، كما أنه بالرجوع إلى محضر المعاينة والاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي [عبد الرحمان (ل.)] بتاريخ 02/10/2023، بناء على طلب المستأنف عليها، فان العنوان المضمن به ليس هو العنوان الذي تم فيه التبليغ، مما يجعل هذا الأخير قد تم في غير المقر الاجتماعي للطاعنة وفي غير عنوانها الصحيح، مما يبقى معه غير منتج، ويظل أجل الاستئناف مفتوحا في حقها.

وحيث ما دام الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المدعية [خدجة (ش.)] تقدمت بواسطة نائبيها بتاريخ 2023/10/10 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أن المدعى عليها تكري لها المحل التجاري الكائن برقم 15 ساحة رابعة العدوية أكدال الرباط ، أسست عليه أصلا تجاريا مسجلا في السجل التجاري بكتابة الضبط بهذه المحكمة تحت عدد 76680 يحمل اسم "م.أ." لمزاولة أعمال الجزارة ، و أنها استصدرت قرارا عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/01/2014 في الملف التجاري عدد 2013/14/1834 قضى بإفراغها منه للهدم وإعادة بنائه مقابل تعويض مؤقت محدد في مبلغ 27.720 درهما قيمة كراء ثلاث سنوات مع الاحتفاظ لها بحق الرجوع اليه بعد الانتهاء، و أن المدعى عليها لم تشعرها بانتهاء اشغال البناء و لم تمكنها من المحلات المكراة وفق ما تفرضه مقتضيات المادة 11 من قانون 16.49 التي فرضت على المكري الا تستمر أشغال البناء مدة ثلاث سنوات تبتدئ من تاريخ الإفراغ وأوجب عليه أن يشعر المكترى خلال أجل شهر من تاريخ توصله بشهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 55 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير بتاريخ تمكينه من المحل الجديد تحت طائلة استفادته من التعويض عن فقدان الأصل التجاري المملوك له

وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 7 من نفس القانون و أكدت أنها بلغت للمدعى عليها ثلاث إنذارات مباشرة بتاريخ 20/06/2016 و 19/05/2022 و تاريخ 07/09/2023 عبرت لها فيهم عن رغبتها في الرجوع الى المحل المكرو لها بعد هدمه وهي الإنذارات التي بقيت بدون جدوى، ملتزمة الحكم على المدعى عليها أن ترجع لها المحل التجاري المذكور أو أن ترجع لها محلا مشابها له من حيث الخصائص والمميزات تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم امتناع مع النفاذ المعجل والصائر.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليها عرضت فيها بواسطة نائبيها أن الدعوى جاءت مخالفة لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق م م ، اذ لم تدل بما يثبت صفتها و العلاقة الكرائية التي تربطها بها كما أنها لم تدل بنسخة من السجل التجاري الذي يفيد ملكيتها للاصل التجاري "[م.أ.]" وأنها تقدمت بدعواها باسمها الشخصي، والحال أن هناك كيانين لكل منهما استقلال مادي ، والمدعية لم توضح من يرتبط بعقد الكراء معها هل الشخص الطبيعي ام المعنوي مما يكون مآل الدعوى هو عدم القبول، واحتياطيا في الموضوع أكدت أنها أدت للمدعية التعويض الموازي لكراء ثلاث سنوات وفق ما تقضي به المادة 09 من قانون 49/16 كما أشعرتها بحقها في الرجوع وعدم ممانعتها لكن شريطة تحديد الشروط الجديدة للعقد مع مراعاة العناصر الجديدة المستحدثة بالمحل، وأنها حاولت الوصول الى اتفاق مع المدعية بخصوص تحديد قيمة معقولة ومقبولة للمحل الجديد اخذا بعين الاعتبار المساحة الجديدة التي أصبح عليها و التي فرضها التصميم المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة بالإضافة الى التحسينات والعناصر الجديدة وبالنظر الى الارتفاع المهول للأسعار وانخفاض هامش الربح بالمقارنة مع حجم الاستثمار، ملتزمة الإشهاد لها بعدم ممانعتها في رجوع المدعية للمحل باتفاق جديد شريطة مراعاة التحسينات والعناصر الجديدة التي تم إدخالها على المحل ومراعاة الارتفاع المهول للأسعار وانخفاض هامش ربحها بالمقارنة مع حجم الاستثمار الذي بذلته وتحميل المدعية الصائر.

وبعد تبادل الأطراف لباقي المذكرات، صدر بتاريخ 04/01/2024 حكم تمهيدي بإجراء خبرة خلص بموجبها الخبير [ينبوع (ب.)] في تقريره إلى أن السومة الكرائية المقدرة للمحل 7500,00 درهم.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبيها جاء فيها أن السومة المقترحة تعتبر مبالغ فيها بالنظر لحجم الاستثمار و ما فقدته بسبب التأخر في انجاز الاشغال التي دامت مدة طويلة و لموقع العقار ملتزمة تحديد السومة الكرائية الجديدة للمحل التجاري المدعى فيه في مبلغ 4000,00 درهم في الشهر شامل لجميع التحملات.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة عرضت من خلالها المدعى عليها بواسطة نائبيها أن الخبير لم يحدد المعايير والأسس الواقعية و القانونية التي اعتمدها في تقديره لمبلغ 7500 درهم ولم يلتزم بمقتضيات الحكم التمهيدي والذي حدد مهمته في الانتقال إلى العنوان الكائن به المحل من أجل معاينة موقعه و مدى رواجه تجاريا قصد تحديد السومة الكرائية الجديدة والمناسبة بعد الهدم وذلك انطلاقا من موقع المحل أو المحلات المجاورة مماثلة لبنايات جديدة والحال ان الخبير لم يقدم للمحكمة أي عقود لمحلات مجاورة مماثلة للاستئناس بها ، كما انه لم يقدم أي ثمن مرجعي معتمد من طرف إدارة الضرائب أو الوكالة الحضرية أو الجماعة الترابية للمنطقة المتواجد بها المحل انما اكتفى بتقديم سومة كرائية اعتباطا، وأضافت أن الخبير تناقض في تقريره بين وصفه للمحل وبين الثمن الذي حدده كسومة أنه لم يحددها على أساس المتر المربع حسب ما هو معمول به و متعارف عليه و أنه لم يراعي حجم الاستثمار الذي تكبدته لانجاز هذا المشروع ولا التحسينات الكبيرة و العناصر الجديدة التي تم احداثها للمحل موضوع الدعوى مؤكدة افتقار الخبرة لأدنى المعايير التقنية و الفنية و الواقعية الواجب توفرها في هكذا خبرات، ملتزمة رد الخبرة والحكم باجراء خبرة جديدة بواسطة خبير آخر.

وبتاريخ 11/07/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم عدم الجواب على دفوعها التي تضمنتها في كتاباتها والمتعلقة بالصفة والكيونة التجارية للمستأنف عليها إذ ان المحكمة مصدرته أشارت في الشق المتعلق بالشكل إلى كون الطلب قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبه قانونا فهو مقبول من هذه الناحية دون أي تعليل لرد الدفوع التي أثارها المستأنفة سواء تعلق الأمر بالصفة والكيونة التجارية أو بالدفع المتعلق بمن يباشر الدعوى

هل هو الشخص المعنوي أم الذاتي، فالحكم المستأنف صادر باسم السيدة "[خديجة (ش.)]" بصفتها الذاتية، والدعوى مؤسسة على علاقة كرائية بين المستأنفة في شخص ممثلها القانوني وبين كيان تجاري يحمل اسم "[م.أ.]" مسجل بالسجل التجاري للمحكمة التجارية بالرباط مصدرة الحكم المستأنف تحت عدد 76680، ورغم ان المستأنفة أثار هذا الدفع وتمسكت به إلا ان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تكلف نفسها عناء الجواب عليه ولا حتى تعليل رده.

وانه ولئن كان للمحكمة كامل الصلاحية لتقدير حقيقة الوقائع وتقييم الأدلة المعروضة عليها إنطلاقا من سلطتها التقديرية، فإنه يتعين عليها أن تتقيد في ذلك بالحدود التي يرسمها القانون، ولها ان تأمر باي إجراء من إجراءات التحقيق تحقيقا للدعوى وإنصافا للأطراف، فمحكمة أول درجة قضت بإجراء خبرة في الموضوع، ورغم تعليلها المقتضب بأن "... المحكمة لا تأخذ بالخبرة إلا على سبيل الاستئناس وتعتمد بالأساس على سلطتها التقديرية استنادا إلى مجموعة من الاعتبارات منها موقع المحل ومساحته والعناصر الجديدة المستحدثة بالمحل والثابتة بموجب الوثائق المرفقة بالخبرة" إلا أنها صادقت على نتيجة الخبرة دون أن تجيب مرة أخرى على الملاحظات والاختلالات التي بينتها المستأنفة في مذكرة مستنتاجاتها بعد الخبرة المرفقة بالملف ولا تعليل كافي من الناحية الموضوعية والقانونية كما يفرض القانون لهذه المصادقة واعتماد هذا التقرير على الرغم من طلب المستأنفة اجراء خبرة أخرى أكثر موضوعية ومهنية، خصوصا في أمور تتضارب فيها الحجج وتقتضي لمطابقتها الوقوف الفعلي عليها وفق معايير تقنية وفنية محددة، وهو ما أقره الاجتهاد القضائي، ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي أساسا عدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا رفض الطلب واحتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة يعهد بها لخبير مختص في المعاملات العقارية والتجارية مع حفظ حقها في الإدلاء بمستنتاجاتها بعد الخبرة وتحميل الجهة المدعى عليها الصائر.

وبجلسة 31/10/2024 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها ان مقتضيات المادة 18 من القانون رقم 53.95 المتعلق بإحداث المحاكم التجارية تنص على أنه تستأنف الأحكام الصادرة عن المحكمة التجارية داخل أجل خمسة عشر يوما (15) من تاريخ تبليغ الحكم وفقا للإجراءات المنصوص عليها في الفصل 134 وما يليه إلى الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية مع مراعاة الفقرة الثانية من المادة 8 من هذا القانون وحيث أنه بالرجوع إلى شهادة التسليم موضوع ملف تبليغ الأحكام عدد 1373/8401/2024 بقسم التبليغ لدى كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالرباط أن المستأنفة توصلت بنسخة الحكم المطعون فيه بالاستئناف يوم 06 غشت 2024 وحيث أنها لم تطعن فيه بالاستئناف سوى يوم 03 شتنبر 2024 أي بعد 28 يوما على تاريخ توصلها به أي خارج الأجل المنصوص عليه قانونا و هو ما يجعل طعنها غير مقبول من الناحية الشكلية.

أما بالنسبة للدفع بعدم قبول الدعوى شكلا بسبب إقامتها من طرفها بصفتها الشخصية وليس من طرف الشخص المعنوي "[م.أ.]" التي تعتبر متعاقدة مع المستأنفة، فإنه دفع مخالف للحقيقة وللواقع على اعتبار أنه لم يسبق للمستأنفة أن تمسكت بهذا الدفع وان الدعوى الحالية تتعلق بممارستها حق الرجوع المنصوص عليه في المادة 9 من القانون رقم 49.16 بشأن براء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وأن القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09 يناير 2014 في الملف التجاري عدد 1834/2013/15 إنما قضى بإفراغ [خديجة (ش.)] من المحل التجاري المدعى فيه بسبب الهدم وإعادة البناء و لم يقض بإفراغ أي شخص معنوي يحمل اسم [م.أ.]. وان العارضة تزاوّل نشاطها التجاري في المحل المدعى فيه بصفتها شخصا ذاتيا طبيعيا وليس بصفتها شخصا معنويا.

وأن "[م.أ.]" ما هو إلا الاسم التجاري للمحل الذي تزاوّل فيه العارضة نشاطها التجاري ولذلك يكون الدفع الذي تمسكت به المدعى عليها غير جدير بالاعتبار.

أما بالنسبة للدفع بعدم جواب الحكم المستأنف على الملاحظات والاختلالات التي طالت تقرير الخبرة المنجز ابتداءً، فخلافا لهذا السبب، فقد ردت عليه المحكمة التجارية بأنها لا تأخذ بالخبرة إلا على سبيل الاستئناس وأنها تعتمد بالأساس على سلطتها التقديرية استنادا إلى مجموعة من العناصر منها موقع المحل ومساحته والعناصر الجديدة المستحدثة بالمحل الثابتة بموجب تقرير الخبرة وهو تعليل مطابق للقانون وللواقع، لأن القاضي يعتبر من جهة هو خبير الخبراء وأنه يستأنس بأعمالهم فقط ولا تلزمه في شيء ومن جهة أخرى

فإن المحكمة التجارية اطلعت على جميع العناصر اللازمة لتمكينها من الفصل في النزاع حيث انها اعتمدت فيه على موقع المحل و على مساحته، وبذلك فإن هذا السبب يكون بدوره غير مؤسس، ملتزمة أساسا التصريح بعدم قبول الطلب شكلا لوقوعه خارج الأجل القانوني واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف ورد استئناف الطاعنة وتحميلها الصائر.

وبجلسة 14/11/2024 أدلت الطاعنة بواسطة نائبها بمذكرة تعقيبية مع الطعن في إجراءات التبليغ جاء فيها أن الثابت من الوثائق المدلى بها يتضح الخرق الواضح للقانون ولاسيما الفصل 522 من قانون المسطرة المدنية والمستأنف عليها تعلم مكان تواجد المقر الاجتماعي للشركة وعنوانها الصحيح وهو الكائن بشارع عمر ابن الخطاب الفيلا رقم 33 أكدال الرباط، كما هو مثبت في السجل التجاري الخاص بها وليس العنوان الذي مارست فيه المستأنف عليها مسطرة التبليغ بسوء نية واضحة في مخالفة صريحة لمقتضيات المادة الخامسة من قانون المسطرة المدنية، وسند ذلك أن الجهة المستأنف عليها هي بنفسها سبق وأن استصدرت عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/09/2023 الامر 2486 في الملف المختلف عدد 2468/8103/2023 والمتعلق بالإذن لها بتعيين أحد المفوضين القضائيين لمرافقتها أو مرافقة من يمثلها إلى عنوان المستأنفة الكائن بالفيلا رقم 33 شارع عمر ابن الخطاب أكدال الرباط لإجراء معاينة واستجواب وهو ما يثبت السند المرفق الذي يؤكد علم المستأنف عليها اليقين بالعنوان الصحيح للشركة والذي ضمنته في مقالها، ليثبت مرة أخرى أن الجهة المستأنف عليها تتقاضى بسوء نية واضحة إضرارا بها، وخارقة مقتضيات الفصل 516 من ق.م.م، لأنه بمعاينة ملاحظة المفوض القضائي ستلاحظ عدم تنصيصه على أنه بلغ الحكم للممثل القانوني أو أن هذا الأخير رفض التوصل به حتى يمكن ترتيب الآثار القانونية على ذلك، لذلك فإنه من المناسب بطلان إجراءات التبليغ الواقعة في الملف وترتيب الأثر القانوني، مؤكدة في باقي مذكرتها دفعها الواردة في مقالها الاستئنافي، ملتزمة الحكم وفقها.

وحيث أدرج الملف بجلسة 12/12/2024 أدلى خلالها دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية تأكيدية السالفة الذكر، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 19/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما تنعاه الطاعنة على الحكم من فساد التعليل المعد بمثابة انعدامه، بدعوى ان المحكمة مصدرته لم تجب على دفعها المتعلق بالصفة، لأن الحكم صادر باسم [خديجة (ش.)]، والدعوى مؤسسة على علاقة كرائية بين المستأنفة وبين كيان تجاري يحمل اسم " [م.أ.] " فان الثابت من وثائق الملف ان الدعوى مرفوعة من طرف المسماة [خديجة (ش.)]، اما " [م.أ.] " كما هو ثابت من خلال النموذج 7، فإنه مجرد شعار تجاري بخصوص النشاط التي تمارسه المستأنف عليها، مما يتعين معه رد الدفع أعلاه.

وحيث إنه بخصوص ما تتمسك به الطاعنة بان محكمة الدرجة الأولى رغم أنها أوردت في تعليلها بأنها لا تأخذ بالخبرة إلا على سبيل الاستئناس وتعتمد بالأساس على سلطتها التقديرية، إلا أنها صادقت على نتيجة الخبرة دون ان تجيب على الملاحظات والاختلالات التي أثارها بشأنها في مذكرتها بعد الخبرة ودون الاستجابة لطلبها الرامي إلى إجراء خبرة جديدة، فإنه فضلا عن أن الطاعنة لم تبين الدفوع التي لم تجب عنها محكمة الدرجة الأولى، فإن هذه الأخيرة وبعد اطلاعها على الخبرة المنجزة من طرف الخبير [محمد ينبوع (ب.)] والذي بعد استدعاء الأطراف ونوابهم انتقل إلى المحل موضوع الدعوى، وبعد معاينته من حيث المساحة والموقع حدد السومة الكرائية المناسبة له، متقيدا بالمهمة المسندة إليه في الحكم التمهيدي، وبعد أن تأكد لها بان الخبرة جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية والموضوعية وفي إطار السلطة المخولة لها صادقت عليها، مما لم تكن معه ملزمة بالاستجابة لطلب الطاعنة بإجراء خبرة جديدة، مما يبقى معه الدفع المتمسك به أعلاه لا أساس له ويتعين استبعاده.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

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