

Bail commercial et obligation de restitution : Le preneur est tenu d'indemniser le bailleur pour les dégradations excédant les aménagements contractuellement autorisés (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71803	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1491
Date de décision 20190408	N° de dossier 2018/8202/5108	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution des lieux, Responsabilité du preneur, Pouvoir d'appréciation du juge, Obligations du preneur, Indemnisation du bailleur, Expertise judiciaire, Dégradations du local loué, Clause d'aménagement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 677 - 678 - 679 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 63 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 15 - Dahir n° 1-06-23 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n° 81-03 portant organisation de la profession d'huissier de justice		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'indemnisation du bailleur pour dégradations du local loué, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur l'étendue de la responsabilité du preneur. Le tribunal de commerce avait condamné ce dernier au paiement d'une indemnité pour les réparations locatives. L'appelant principal soulevait des exceptions de procédure et contestait sa responsabilité au regard d'une clause l'autorisant à effectuer des aménagements, tandis que l'appelant incident sollicitait la majoration du montant alloué. La cour écarte les moyens de procédure, retenant que l'omission de la forme sociale du preneur dans l'acte introductif d'instance ne vicie pas la procédure en l'absence de grief démontré. Sur le fond, elle juge que la clause autorisant des modifications ne couvre pas les transformations substantielles excédant un usage normal de la chose louée, engageant ainsi la responsabilité du preneur au visa des articles 678 et 679 du code des obligations et des contrats. Exerçant son pouvoir souverain d'appréciation sur la base d'une expertise judiciaire, la cour distingue les frais de remise en état des dépenses d'amélioration pour fixer le préjudice. La cour d'appel de commerce réforme en conséquence le jugement entrepris en majorant le montant de l'indemnité allouée au bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ب. س.) بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 02/10/2018 الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 4668 بتاريخ 10/05/2018 في الملف عدد 4039/8202/2018 ، القاضي في الشكل بقبول الطلب ، و في الموضوع بأدائها للمستأنف عليها تعويضا قدره 150000.00 درهم مع تحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات

في حين تقدمت المستأنف عليها باستئناف فرعي بواسطة نائبيها مؤدى عنه الرسوم القضائية.

في الشكل:

حيث سبق البت بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 10/12/2018.

في الموضوع:

و حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف ، أن المستأنف عليها أصليا تقدمت بمقال افتتاحي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ ، عرضت من خلاله أن المدعية سبق لها أن أكرت لشركة (ب. س.) المحل التجاري الكائن بزاوية [العنوان] الدار البيضاء بمقتضى عقد كراء مؤرخ في 15/05/2015 ، وان العلاقة الكرائية بين الطرفين انتهت بتسليم ممثل الشركة مفاتيح المحل للممثل القانوني للمدعية بتاريخ 27/12/2017 ، بحضور المفوض القضائي السيد محمد (ب.) الذي حرر محضر معاينة بالواقعة ، وان ممثل المدعية وعند تسلمه لمفاتيح المحل عاين رفقة المفوض القضائي مجموعة من الخسائر التي تعرضت لها العين المكراة ، وأنها انتدبت الخبير مصطفى (أ.) والذي حدد قيمة إصلاح الأضرار في مبلغ 300000.00 درهم ، والتمست الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدتها مبلغ 300000.00 درهم قيمة العواريات اللاحقة بالعين المكراة ، مع أداء واجب كراء شهرين لعدم احترام أجل الإخطار والبالغ في 64000.00 درهم ، مع تعويض لا يقل عن المماثلة التعسفية 5000.00 درهم ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية صدر الحكم أعلاه، استأنفته المدعى عليها.

أسباب الاستئناف:

و حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد ذكر موجز الوقائع ، أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به، لكونها لم تبلغ أثناء المرحلة الابتدائية مما حرمها من مرحلة من مراحل التقاضي و فوت عليها فرصة الدفاع عن حقوقها ، و أن المقال الافتتاحي جاء مخالفا للفقرة الأولى من الفصل 32 من ق.م.م ، بعدم الإشارة إلى الصفة الكاملة للعارضة من حيث نوعها ، و انه احتياطيا في الموضوع فالمستأنف عليها اعتمدت في مقالها على محضر معاينة و تقرير خيرة حرة ، و هما مختليتين شكلا ، فمحضر المعاينة المنجز من طرف محمد (ب.) ليس هو من أنجزها و إنما وقع عليها فقط ، في مخالفة للمادة 15 من القانون رقم 03/81 ، و أما بخصوص

الخبرة الحرة ، فتقرير الخبير مصطفى (أ). لا يحمل من صفات الخبرة سوى الاسم ، لكونها عبارة عن تصريحات لصاحب الشركة المستأنف عليها، كما أنها لم تحمل أي توضيح عما أسمته بالأضرار و لا سببها و الجهة المتسببة فيها ، و هي غير ذات قيمة قانونية ، و انه بالنسبة لوثائق المستأنف عليها ، فالتاريخ التي تدعي أن العارضة سلمتها مفاتيح المحل هو 27/12/2017، في حين أن الخبرة تم انجازها بتاريخ 26/03/2018 أي بعد مرور أربعة أشهر ، و أن الخسائر لم تكن حتما ناتجة عن استغلال العارضة للمحل، وإنما تكون بفعل المستأنف عليها نفسها التي استغلت حسن نية العارضة للاغتناء على حسابها ، و احتياطيا جدا في الموضوع فعلى فرض أن العارضة هي من خلفت بالمحل بعض الآثار ، فقيمة إصلاحها لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تصل إلى مبلغ 150000.00 درهم المحكوم به، بل قيمتها لن تكلف أكثر من 10000.00 درهم ، و أن المستأنف عليها حين كرائها للمحل للعارضة كانت على علم بطبيعة نشاطها و ما يفرضه من تغييرات ، ملتزمة الحكم بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع ، أساسا بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح بإرجاع الملف للمحكمة التجارية للبت فيه من جديد ، و احتياطيا بإلغاء الحكم المستأنف، و بعد التصدي بعدم قبول المقال ، و احتياطيا جدا بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي برفض الطلب ، و احتياطيا جدا بتعديل الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم للمستأنف عليها بتعويض لا يتجاوز مبلغ 10000.00 درهم.

مرفقة مقالها بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف.

و بناء على المذكرة التوضيحية لنائب المستأنفة أصليا والتي جاء فيها كون الخبرة المدلى بها من المستأنف عليها لم تكن حضورية بالنسبة لها، و لم تحترم مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م و يلزم استبعادها ، و انه حسب الفقرة الرابعة من المادة السادسة من عقد الكراء فللعارضة صلاحية إدخال أي تغييرات بالمحل تراها ضرورية لتسيير الأصل التجاري إلا ما قد يمس الأساسات و الجدران و الحزم الإسمنتية التي من شأنها المساس بها تعريض العقار للخطر ، ملتزمة اعتبار ما جاء بهذه المذكرة و الحكم وفق مقالها الاستئنافي.

مرفقة مذكرتها بنسخ كافية من المقال الاستئنافي و صورة لعقد كراء.

و بناء على مذكرة جواب مع مقال استئناف فرعي لنائب المستأنف عليها ، والتي عرضت من خلالهما في الشكل كون المستأنفة بلغت لحضور جلسة 03/05/2018 إلا أنها تخلفت رغم توصلها ، كما انه باستقراء المقال الافتتاحي فهو موجه فعلا إلى اسم المستأنفة في شخص ممثلها القانوني ، و هي لا تأخذ بنوعها بل في شخص ممثلها القانوني ، و في الموضوع فالاستئناف غير مبرر لكون محضر المعاينة أنجزه المفوض القضائي محمد (ب). بصفة شخصية، و هو الذي حضر عملية تسليم المفاتيح للعارضة، و أعطى وصفا لحالة المحل التجاري ليكون المحضر سليما و قانونيا ، كما أن الخبرة المنجزة جاءت موضوعية و محايدة و مرفقة بصور فوتوغرافية للوضعية الحقيقية للمحل بعد استرجاع المستأنفة للمحل ، مما تكون معه العارضة محقة في طلبها المسطر بمقالها الافتتاحي.

و في الاستئناف الفرعي بعد عرضها للوقائع كما عرضته المستأنفة أصليا أعلاه ، حددت أسبابها في كون الحكم المستأنف جانب الصواب بخصوص رد التعويض عن الإخطار، بعلته انه غير منصوص عليه بعقد الكراء و الحال انه منصوص عليه بالفقرة الأخيرة من الفصل 3 لتكون العارضة محقة في تعويض عن الإخطار بمبلغ 64000.00 درهم ، كما أن تقرير الخبرة المدلى به فصل الأضرار و الخسائر و قيمة إصلاحها، و الحكم عدل تلك القيمة إلى مبلغ 150000.00 درهم عوض 300000.00 درهم ، دون أساس قانوني، لأن تقدير القيمة من اختصاص رجل فني و تقني و ليس من اختصاص المحكمة التي لها أن تستعين في إطار إجراءات التحقيق بانتداب خبير مختص في الميدان و ليس أن تقوم المحكمة بمهمة الخبير ، و أن حجم الأضرار اللاحقة بالمحل جسيمة و موصوفة بدقة بتقرير الخبرة. ملتزمة رد الاستئناف الأصلي ، و في الاستئناف الفرعي بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله وفق مطالب العارضة المسطرة بمقالها الافتتاحي. مرفقة مذكرتها بصور من شهادة تسليم و محضر معاينة و أصل تقرير خبرة.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المستأنفة تمسكت من خلاله بما ورد بمقالها الاستئنافي و التمسست الحكم وفقه، و استبعاد ما ورد بجواب نائب المستأنف عليها ، و رد الاستئناف الفرعي لعدم ارتكازه على أساس سليم و إبقاء الصائر على المستأنفة.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 10/12/2018 ، والقاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد شفيق جلال قصد الانتقال للمحل التجاري رقم 8 الكائن بإقامة [العنوان] الدار البيضاء ، ومقارنة آثار التغييرات و الأضرار اللاحقة بالمحل نتيجتها وفقا لما هو موصوف بمحضر المفوض القضائي محمد (ب.) المنجز بتاريخ 27/12/2017 و تحديد قيمة إصلاحها.

وبناء على تقرير الخبير المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 15/03/2019 ، والذي انتهى فيه إلى وجود مجموعة من التغييرات والأضرار اللاحقة بالمحل محددًا قيمة إصلاحها في مبلغ 244.200,00 درهم.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المستشارفة خلال جلسة 01/04/2019 ، والتي جاء فيها بأن الخبرة لم تحترم مقتضيات الفصل 63 من ق م م ، لعدم استدعاء الخبير لنائب الطاعنة، كما أنه لم يبين في تقريره الوسائل العلمية التي استعملها للوصول إلى الخلاصة التي ضمنها بتقريره، واكتفى بتحديد قيمة الإصلاحات في مبالغ خيالية ، اعتمد فيها على فواتير من صنع المستشارف عليها ، فمثلا لا يمكن أن تصل قيمة إصلاح المفاتيح وأسلاك الكهرباء لقيمة 15.000,00 درهم ، كما أن عملية إزالة الجبس من السقف لا يمكن أن تبلغ قيمتها 20.000,00 درهم، وأن عملية إزالة سلم حديدي لا يمكن أن تصل قيمتها 12.000,00 درهم ، ناهيك على تحديده لمصاريف تخطيط الأرضية في مبلغ 250 درهم للمتر المربع، ملتزمة الحكم وفق ما جاء في مقالها الاستثنائي وكذا مذكرتها التعقيبية ، واحتياطيا استبعاد تقرير الخبرة ، والحكم بإجراء خبرة جديدة ، مع حفظ حق العارضة في التعقيب عليها .

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليها خلال جلسة 01/04/2019 ، والتي جاء فيها بأن الخبرة جاءت محترمة للفصل 63 من ق م م ، وحددت الأضرار اللاحقة بالمحل ، وقيمة إصلاحها ، ملتزمة الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة، والحكم وفق مطالب العارضة المسطرة بمقالها الاستثنائي.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 01/04/2019 حضر خلالها نائبا الطرفين ، فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة للحكم، فحجزتها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 08/04/2019.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب المستشارفة أصليا والمستأنفة فرعيا على الحكم المستشارف ما سطر بمقاليهما .

وحيث إنه وخلافا لما تمسكت به المستشارفة أصليا ، فإن محكمة الدرجة الأولى لم تخرق حقوق الدفاع ، ولم تحرم الطاعنة من ممارسة حقها في التقاضي على درجتين ، ذلك أنها استدعت هذه الأخيرة قصد الجواب عن مقال الادعاء، والتي تخلفت رغم التوصل، كما أن عدم ذكر نوع الشركة ، لا ينهض سببا مبررا للحكم بعدم قبول الدعوى ، لأن الغاية التشريعية من التنصيص على وجوب تضمين المقال للبيانات المنصوص عليها في الفصل 32 من ق م م ، هو التعريف بطرفي الدعوى، وهذا التعريف قد تحقق ، ولو بغير بيان نوع الشركة، فضلا على أن الطاعنة لم تثبت الضرر اللاحق بها من جراء هذا الإغفال، علما أنه لا بطلان بدون ضرر طبقا للفصل 49 من ق م م، مما يكون معه هذا السبب من أسباب الاستئناف غير مؤسس ، ويتعين رده ، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه وبخصوص ما نعتته المستشارفة أصليا على محضر المعاينة، فإنه بالاطلاع على المحضر المذكور، يتبين بأنه محرر من طرف المفوض القضائي محمد (ب.) بتاريخ 27/12/2017، وليس بالملف ما يفيد أنه أنجز من طرف غيره، كما أن الطاعنة لم تسلك بشأن الطعن فيه، الطرق القانونية الجاري بها العمل في مثل هذه الأحوال من أجل إسقاط حججه، فضلا على أن ما عاينه المفوض القضائي يدخل ضمن المعاينات المادية المجردة، وهو اختصاص يدخل في صميم الصلاحيات المسندة إليه بصريح المادة 15 من القانون رقم 03/81 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين.

وحيث إنه من المقرر قانونا طبقا للفصول 677-678-679 من ق ل ع ، أنه إذا لم تحرر قائمة تثبت حالة العين المكتراة أو وصفها، افترض في المكثري أنه تسلمها في حالة حسنة، وأن المكثري يسأل عن هلاك العين أو تعيبها الحاصل بفعله أو بإساءته استعمالها، والذي يتجاوز الاستعمال المألوف والعادي للشيء؛ وأن تمسك المستشارفة أصليا بأن التغييرات المتنازع بشأنها، هي تغييرات مأذون بها ،

وتمت بعلم المستأنف عليها استنادا للفقرة الرابعة من المادة السادسة من عقد الكراء ، التي تنص على منح المكترية صلاحية إدخال أي تغييرات بالمحل تراها ضرورية لتسيير الأصل التجاري إلا ما قد يمس الأساسات و الجدران و الحزم الإسمنتية أو يعرض العقار للخطر، لكن المقتضى التعاقدى المذكور ، يجب أن يفهم منه أن إرادة المتعاقدين انصرفت إلى منح المكترية إمكانية تعديل حالة العين المكراة بما يتلاءم وما أعدت له بمقتضى العقد، وما تستلزمه عملية تسيير الأصل التجاري، لا إدخال تغييرات جوهرية من شأنها أن تتجاوز الاستعمال العادي والمألوف للعين، كما يتجلى من خلال وصف حالة العين المكراة الوارد سواء بمحضر المعاينة المجردة ، أو بتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير شفيق جلال.

و حيث نازعت المستأنفة أصليا في تقرير الخبرة الحرة المنجزة من طرف السيد مصطفى (أ). المؤرخ في 26/03/2018 لكونها أنجزت في غيابها، مما ارتأت معه المحكمة وفي نطاق سلطتها التقديرية في التحقيق في النزاع ، الأمر بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد شفيق جلال، قصد الانتقال للمحل موضوع الإفراج، و مقارنة أثار التغييرات و الأضرار اللاحقة بالمحل نتيجتها، وفقا لما هو موصوف بمحضر المفوض القضائي محمد (ب). المنجز بتاريخ 27/12/2017 و تحديد قيمة إصلاحها. كما نازعت الطاعنة أيضا في تقرير الخبير شفيق جلال، على سند من القول بأنه لم يكن حضوريا بالنسبة لنائب المستأنفة أصليا، ولم تكن فورية، والحال أنه وبالرجوع إلى مرفقات الخبرة ، يتبين بأن هذا الأخير تم استدعاؤه من طرف الخبير، ووضع طابعه الخاص على مرجوع الاستدعاء بما يفيد التوصل، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المحكمة كلفت الخبير بإنجاز خبرته ليس على واقع الحال بتاريخ إنجاز الخبرة، ولكن بمراعاة وصف الحالة كما كانت عليها بتاريخ إنجاز محضر المعاينة التي كانت فورية ، وهو ما تقيد به الخبير في تقريره، والذي انتهى فيه إلى وجود مجموعة من التغييرات والأضرار اللاحقة بالمحل محددًا قيمة إصلاحها في مبلغ 244.200,00 درهم.

وحيث ولئن كانت الخبرة ، قد راعت مجموعة من المعطيات التقنية ، من قبيل مساحة العين ، ومرافقها الداخلية ، وجودة البناء، فإنه ومع ذلك عند تحديده لمصاريف الإصلاح كان عليه أن يقتصر على مصاريف الإصلاح الضرورية لإرجاع العين إلى حالتها العادية ، دون المصاريف التي تعد من قبيل التحسينات ، ومصاريف الزينة ، طالما أنه ليس بالملف أن المكترية تسلمت المحل وهو يتوفر على تحسينات معينة ، أو زينة خاصة، مما ارتأت معه المحكمة ، وفي نطاق سلطتها التقديرية في تحديد مبلغ التعويض ، تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به ، مع تعديله ، وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى الحد الوارد بمنطوق هذا القرار ، مع تحميل المستأنفة أصليا الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا و انتهايا و حضوريا تصرح:

في الشكل : سبق البت بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي.

في الموضوع : الحكم برد الاستئناف الأصلي و اعتبار الفرعي ، و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به ، مع تعديله ، وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى مائتي ألف (200.000,00) درهم ، مع تحميل المستأنفة أصليا الصائر.