

**Bail commercial et réparations
locatives : responsabilité du
bailleur engagée pour les
dégradations structurelles
affectant le local loué (Trib. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 33805	Juridiction Tribunal de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 9736
Date de décision 24/09/2024	N° de dossier 7027/8205/2024	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Responsabilité du bailleur engagée, Réparations structurelles, Réparations locatives, Obligations du bailleur, Mise en demeure, Irrecevabilité de la demande autonome d'expertise, Expertise judiciaire préalable, Étanchéité du plafond, Dommages matériels, Dégradations du local commercial, Constat d'huissier, Clause contractuelle de responsabilité, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 78 - 639 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 45 - 147 - 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) : 635 - Dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels Article(s) : - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Le tribunal de commerce de Casablanca, saisi d'une demande portant sur l'exécution d'obligations réparatoires issues d'un contrat de bail commercial, était appelé à déterminer la répartition des charges de réparation entre bailleur et locataire, ainsi que l'éventuelle responsabilité du bailleur en raison de dommages subis par le locataire.

Le locataire avait sollicité la condamnation du bailleur à procéder aux réparations nécessaires du plafond dégradé du local commercial loué, invoquant l'article 639 du Dahir formant Code des obligations et contrats (DOC), ainsi qu'à un versement provisionnel de dommages-intérêts et à la désignation préalable d'un expert judiciaire aux fins d'évaluation du préjudice. En réponse, le bailleur opposait une clause du

bail stipulant la prise en charge exclusive par le locataire des réparations du local commercial, en soulignant que ce dernier avait accepté le local dans un état initialement satisfaisant, ce qui excluait sa responsabilité.

Le tribunal a retenu, au visa de l'article 639 du DOC, que les réparations des éléments structurels du local, notamment celles relatives aux toitures et à l'étanchéité du plafond, incombent au bailleur, sauf stipulation contractuelle contraire claire et explicite. Après analyse du procès-verbal de constat établi par un huissier de justice, confirmant l'existence de dégradations significatives et d'infiltrations d'eau dans le local commercial loué, ainsi que l'absence de réaction appropriée du bailleur après mise en demeure, la juridiction a conclu à l'obligation du bailleur d'effectuer ces réparations.

En revanche, elle a jugé irrecevable la demande visant à ordonner une expertise judiciaire préalable pour déterminer l'étendue des préjudices invoqués, considérant que la mesure d'expertise ne pouvait constituer en elle-même l'objet principal d'une demande, mais uniquement une modalité d'investigation à la disposition du juge pour trancher le litige.

Dès lors, le tribunal a condamné le bailleur à exécuter les réparations nécessaires du plafond du local commercial et rejeté le surplus des prétentions, notamment le caractère provisionnel de la réparation du préjudice invoqué par le locataire, en raison d'une insuffisance probatoire à ce stade de la procédure. La demande d'exécution provisoire a également été rejetée faute de réunion des conditions prévues par l'article 147 du Code de procédure civile.

Texte intégral

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به المدعي بواسطة نائبه إلى هذه المحكمة والمسجل لدى كتابة الضبط و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/06/07 الذي يعرض من خلاله أنه يكتري من السيد (م) المحل المعد لغرض تجاري الكائن بدوار ليساسفة مومناة جماعة المجاطية أولاد طالب البيضاء، بسومة شهرية قدرها 1000.00 درهم رفقة نسخة من عقد كراء + نسخة من السجل التجاري ، وأنه فوجئ مؤخرا بأن سقف هذا المحل اصبح في حالة مزرية مما تسبب في دخول مياه الامطار والتي تسببت للعارض في صعقة كهربائية وخسائر في المعدات ، الأمر الذي جعله يتوقف عن العمل، وأنه استصدر أمرا قضائيا بإجراء معاينة و إثبات حال تحت رقم الملف : 6870/1109/2024 يتاويخ : 05/03/2024 عن المحكمة الابتدائية المدنية الدار البيضاء، و التي توضح بأن هناك ثقب بالسقف و آثار للرطوبة رفقة نسخة من محضر معاينة و إثبات حال ، وأنه أرسل إنذارا للمدعي عليه يمنحه من خلاله أجل 15 يوما للقيام بالإصلاحات الضرورية ، الذي توصل به المدعي عليه بتاريخ : 13/03/2024 و بقي دون جدوى ، الأمر الذي يؤكد سوء نية المدعي ، و يعتبر اقرارا صريحا بالحاق الضرر بالعارض رفقة نسخة من الانذار + محضر تبليغ إنذار ، وأنه تضرر كثيرا من أفعال المدعي ، والتمثلة في إمتناعه عن القيام بالإصلاحات الضرورية و التي التزم بها شفويا ، و حرمانه من ممارسة نشاطه التجاري، ولم يعد في وسعه سوى اللجوء إلى سيادتكم قصد الحكم و الزام المدعي عليه بإصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري ، و في حالة عدم إصلاحها الإذن له بإصلاحها على نفقته مع خصم مبالغ الإصلاح من واجبات الكراء ، و الحكم بتعويض مسبق عن الضرر حدد بكل اعتدال في مبلغ 3000.00 درهم يؤديه المدعي عليه وقبل الفصل في الموضوع تعيين خبير مختص لتحديد حجم الأضرار التي لحقت به مع حفظ حقه بالتعقيب عن الخبرة والإدلاء بملتمسانه وفقها

إذ يلتزم قبول مقاله شكلا وجوهرا الحكم وإلزام المدعى عليه السيد (م) بإصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري الكائن بدوار ليسانسة مومنتات جماعة المجاطية أولاد طالب البيضاء ، و في حالة عدم إصلاحها الإذن له بإصلاحها على نفقته مع خصم مبالغ الإصلاح من واجبات الكراء، والحكم بتعويض مسبق عن الضرر حدد بكل اعتدال في مبلغ 3000.00 درهم يؤديه المدعى عليه وقبل الفصل في الموضوع تعيين خبير مختص لتحديد حجم الأضرار التي لحقت بالعارض مع حفظ حق العارض بالتعقيب عن الخبرة والإدلاء بملتمساته وفقها مع شمول هذا الأمر بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المقال الإصلاحي مرفق بوثائق لنائب المدعي بتاريخ 02/07/2024 ، الذي يعرض من خلاله أنه سبق له أن تقدم بمقال رام الى التعويض عن الضرر، وإنه تم الاغفال سهوا في الملتمسات وذلك ان المقال تضمن : « الحكم و الزام المدعى عليه بإصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري ، و في حالة عدم إصلاحها الإذن للعارض بإصلاحها على نفقته مع خصم مبالغ الإصلاح من واجبات الكراء . » ، بدل : « الحكم وإلزام المدعى عليه السيد (م) بإصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري الكائن بدوار ليسانسة مومنتات جماعة المجاطية أولاد طالب البيضاء ، و في حالة عدم إصلاحها الإذن للعارض بإصلاحها على نفقته مع خصم مبالغ الإصلاح من واجبات الكراء . وهو الصحيح، وأنه يود إصلاح ذلك وذلك بالتنصيص على كون جزء من الملتمس الصحيح هو الحكم وإلزام المدعى عليه السيد (م) بإصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري الكائن بدوار ليسانسة مومنتات جماعة المجاطية أولاد طالب البيضاء ، و في حالة عدم إصلاحها الإذن للعارض بإصلاحها على نفقته مع خصم مبالغ الإصلاح من واجبات الكراء » .

اذ يلتزم شكلا قبول مقاله الإصلاحي وجوهرا الإظهار له بإصلاح مقاله الافتتاحي وذلك بالتنصيص على كون جزء من الملتمس الصحيح هو الحكم وإلزام المدعى عليه السيد (م) بإصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري الكائن بدوار ليسانسة مومنتات جماعة المجاطية أولاد طالب البيضاء ، و في حالة عدم إصلاحها الإذن للعارض بإصلاحها على نفقته مع خصم مبالغ الإصلاح من واجبات الكراء ، والحكم للعارض وفق ما جاء في مقاله الافتتاحي و الوثائق المرفقة.

مرفقا مقاله بنسخة من عقد كراء، نسخة من السجل التجاري ، نسخة من محضر معاينة و إثبات حال ونسخة من الانذار و محضر التبليغ.

وبناء على المذكرة جوابية لنائب المدعى عليه بتاريخ 2024/09/10، التي يعرض من خلالها جوابا على المقال الرام إلى التعويض عن الضرر للمدعى عليه السيد (ر) الذي يدعي أنه يكتري محل لعارض من العارض محل لغرض تجاري الكائن بالدارالبيضاء بوسمة شهرية قدرها 1000.00 درهم وأنه فوجئ بأن سقف هذا المحل أصبح في حالة مزرية، بسبب دخول مياه الأمطار والتي تسببت في صعقة كهربائية وخسائر في المعدات، الأمر الذي جعله يتوقف عن العمل، أن العلاقة الكرائية بين المدعي والعارض تندرج في إطار القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحللات المخصصة للاستعمال التجارية أو الصناعي أو الحرفي، والعارض لا ينازع في العلاقة الكرائية المقدمة من طرف المدعي الذي قدم نسخة من عقد الكراء تؤكد صحة العلاقة القانونية بين الطرفين، وأنه تقدم المدعي بنسخة من السجل التجاري، ما يثبت مزاوله نشاطا تجاريا في المحل كما نصت عليه مقتضيات القانون التجاري، كما قدم أيضا محضر معاينة وإثبات حال الذي يشار فيه أن مكاراة أولى مستقة بالزنك والحديد يوجد في سقفها بعض النقب وأثار الرطوبة، والمكاراة الثانية مستقلة بالزنك والخشب وسقفها أيضا به بعض الثقوب فقطن وأن الحديث عن مكارتين فإن العارض ينازع في هذا القول بشكاية وضعت لدى السيد وكيل الملك تحت رقم 5069/2023 وضعت بتاريخ 20/07/2023 آثار من خلالها العارض أن المكترى احتل المكاراة الثانية، علما أنها ليست ضمن عقد الكراء وانتزع حيازتها خلسة (طبة نسخة من الشكاية، ووفقا للفصل 635 من مدونة الحقوق العينية يلتزم المؤجر بالحفاظ على المحل في حالة جيدة وصالحة للاستعمال التجاري، إلا أن هذه الالتزامات يجب أن تنفذ في إطار المعقول من الوقت والإجراءات، لاسيما إذا كانت الإصلاحات تتطلب تجهيزات أو تراخيص، كما أن عقد الكراء يتضمن تحمل المكترى كامل المسؤولية عن المحل بما فيها الإصلاح، خاصة وأنه يعترف أنه تسلم المحل في وضعية جيدة واشترط عليه العارض تحمل كامل المسؤولية عن المحل اعتبارا لطبيعة عمله داخل المحل التي قد تحدث الأضرار، وأنه يرفض طلب التعويض تماما، حيث أن الأضرار المزعومة مثل الصعقة الكهربائية والخسائر في المعدات لم يتم إثباتها بشكل كافي وفقا لمقتضيات الفصل 78 من قانون الالتزامات والعقود ، الذي يشترط إثبات الضرر بطريقة دقيقة وموثقة، وأن محضر المعاينة لا يشير على الإطلاق إلى وجود أي أخطار جسيمة تهدد السلامة العامة

أو تشكل خطرا على المدعي، مما يجعل ادعاءات الخسائر غير مدعومة بالأدلة الكافية، كما يعترض على طلب المدعي بخصم تكاليف الإصلاح من واجبات الكراء ذلك لأن هذا الإجراء غير مبرر قانونيا، وفقا لمقتضيات القانون 49-16 الذي ينظم العلاقة الكرائية التجارية ولا يسمح بهذا الخصم إلا في حالات معينة لم تتحقق في محضر المعاينة وإثبات الحال، خاصة وأن هذا الأخير تحدث عن مكاريتين، علما أن الكراء منصب على مكازة واحدة والأخرى تم الاستحواذ عليها بشكل غير قانوني.

ملتصبا برفض طلب التعويض عن الأضرار والإصلاح باعتبار أن عقد الكراء يحدد في فقرته الأخيرة تحمل المكثري كامل المسؤولية عن المحل بعد إشهاده على تسلمه في وضعية سليمة.

مرفقا مذكرته بنسخة من شكاية موجهة للسيد وكيل الملك مند 20/07/2023.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2024/09/10، التي حضرها نائب المدعى عليه وتخلف عنها نائب المدعي، تقرر حجز الملف للمداولة بجلسة 2024/07/23

من حيث الشكل

التعليل

بعد الاطلاع على وثائق الملف

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يهدف المدعي من طلبه التي الحكم وإلزام المدعى عليه السيد (م) بإصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري الكائن بالدار البيضاء ، و في حالة عدم إصلاحها الإذن له بإصلاحها على نفقته مع خصم مبالغ الإصلاح من واجبات الكراء، والحكم بتعويض مسبق عن الضرر حدد بكل اعتدال في مبلغ 3000.00 درهم يؤديه المدعى عليه وقبل الفصل في الموضوع تعيين خبير مختص لتحديد حجم الأضرار التي لحقت بالعارض مع حفظ حق العارض بالتعقيب عن الخبرة والإدلاء بملتمساته وفقها مع شمول هذا الأمر بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وحيث أرفق المدعي مقاله تعريزا لطلبه بنسخة من عقد كراء، نسخة من السجل التجاري ، نسخة من محضر معاينة وإثبات حال ونسخة من الانذار و محضر التبليغ.

وحيث إنه وبخصوص طلب المدعي المتعلق بالحكم بتعويض مسبق عن الضرر حدد بكل اعتدال في مبلغ 3000.00 درهم يؤديه المدعى عليه وقبل الفصل في الموضوع تعيين خبير مختص لتحديد حجم الأضرار التي لحقت بالعارض مع حفظ حق العارض بالتعقيب عن الخبرة والإدلاء بملتمساته وفقها، فإن هذا الطلب يبقى مرتبطا بالضرر الذي للمدعي كافة العناصر الضرورية لإثباته أولا، ولتحديده من جهة أخرى وتقدير التعويض المناسب لحجم ضرره، فضلا على أن الهدف من هذا الطلب هو توفير الحجة والإثبات ضد أحد الخصوم، والحال أن الثابت في القواعد الإجرائية والمسببية أن الخبرة تعتبر إجراء من إجراءات التحقيق، وأن الخبرة تبقى مجرد الحق لا يمكن أن تكون هدفا لدعوى أو طلب معين بل هي مجرد وسيلة، وأن المادة 45 من ق م م أكدت على أن الخبرة تبقى مجرد وسيلة تستعين بها المحكمة للبت في جوهر النزاع، الشيء الذي يكون معه الطلب في هذا الشق مختلا شكلا ويتعين التصريح بعدم قبوله.

وحيث قدمت باقي الطلبات وفق الشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما يتعين معه التصريح بقبولها.

من حيث الموضوع

حيث يهدف المدعي من طلبه التي الحكم وإلزام المدعى عليه السيد (م) بإصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري الكائن بالدار البيضاء

، و في حالة عدم إصلاحها الإذن له بإصلاحها على نفقته مع خصم مبالغ الإصلاح من واجبات الكراء، والحكم بتعويض مسبق عن الضرر حدد بكل اعتدال في مبلغ 3000.00 درهم يؤديه المدعى عليه وقبل الفصل في الموضوع تعيين خبير مختص لتحديد حجم الاضرار التي لحقت بالعارض مع حفظ حق العارض بالتعقيب عن الخبرة والإدلاء بملتمساته وفقها مع شمول هذا الأمر بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وحيث أرفق المدعي مقاله تعريضا لطلبه بنسخة من عقد كراء، نسخة من السجل التجاري ، نسخة من محضر معاينة وإثبات حال ونسخة من الانذار و محضر التبليغ.

وحيث دفع دفاع المدعى عليه بكون المدعي تسلم المحل في وضعية سليمة، كما نص عقد الكراء الرابط بينها على تحمل المكثري كافة المسؤولية عن المحل المكثري.

وحيث ينص الفصل 639 من قانون الإلتزامات والعقود أنه في كراء العقارات، لا يلزم المكثري بإصلاحات الصيانة البسيطة، إلا إذا كلف بها بمقتضى العقد أو العرف أما تبييض الغرف وإعادة طالتها واستبدال ما يلي من الأوراق الملصقة بجدرانها والأعمال اللازمة للسطوح ولو كانت مجرد أعمال الطلاء أو التبييض فتقع على عاتق المكثري، إذ انه بعد إطلاع المحكمة على وثائق الملف، وخاصة محضر معاينة المفوض القضائي السيد (مي) بتاريخ 2024/03/13، التي عاين من خلالها وجود ثقب ورطوبة بسقف المحل القديري موضوع النزاع، و الإنذار الموجه للمدعى عليه بواسطة المفوض القضائي السيد (مي) والذي توصل به المدعى عليه شخصيا بتاريخ 2024/03/13، والذي ينذر من خلاله بإصلاح السقف، تبين للمحكمة بأن طلب اصلاح سقف المحل مؤسس قانونا تحت طائلة الفصل المذكور، خاصة وأن المدعي قد سبق له أن أنذر المدعى عليه بتنفيذ التزامه، ولكون الإصلاحات ضرورية لوجود عيب بسطح المحل الشيء الذي يكون معه الطلب مؤسسا ويتعين الإستجابة له.

وحيث إن طلب التنفيذ المعجل غير مؤسس وينبغي رفضه لعدم توافر شروط الفصل 147 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث إن خاسر الطلب يتحمل مصاريفه.

وتطبيقا للفصول 147/124/50/45/39/38/37/32/3/2/1 من م م م والقانون المحدث للمحاكم التجارية ومقتضيات مدونة التجارة والفصل 639 من قانون الإلتزامات والعقود.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل بعدم قبول الطلب في شقه الرامي لإجراء خبرة وقبول باقي الطلبات.

من حيث الموضوع الحكم على المدعى عليه بتنفيذ الإلتزام المتمثل في إصلاح سقف المحل التجاري الكائن بالدار البيضاء مع تحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

Version française de la décision

Le tribunal, après avoir examiné les pièces du dossier et après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu que le demandeur sollicite par sa requête introductive d'instance, régulièrement enregistrée au greffe du tribunal et ayant fait l'objet du paiement des droits judiciaires le 07/06/2024, que le défendeur, Monsieur (M), soit condamné à réparer les dégradations affectant le local commercial situé au douar Lissasfa Moumnate, Commune Al Majatia Ouled Taleb, Casablanca, local loué à usage commercial moyennant un loyer mensuel de 1000,00 dirhams, contrat de bail et extrait du registre du commerce joints à l'appui ;

Attendu que le demandeur expose avoir constaté une détérioration significative du plafond entraînant une infiltration des eaux pluviales, lui ayant causé une électrocution ainsi que des dommages matériels, entraînant l'interruption de son activité commerciale ;

Attendu que le demandeur produit à l'appui de ses allégations une ordonnance judiciaire de constat établie par le Tribunal de première instance civil de Casablanca en date du 05/03/2024 sous le numéro 6870/1109/2024, confirmant l'existence de perforations et traces d'humidité sur le plafond, ainsi qu'un constat d'huissier et une mise en demeure du défendeur, reçue par ce dernier le 13/03/2024, demeurée sans réponse, constituant selon lui une preuve de mauvaise foi du bailleur ;

Attendu que le demandeur sollicite la condamnation du défendeur à effectuer les réparations nécessaires ou, à défaut, l'autorisation d'effectuer lui-même ces réparations aux frais du défendeur par retenue sur les loyers dus, ainsi que le versement d'une indemnité provisionnelle fixée à 3000,00 dirhams au titre du préjudice subi, outre la désignation préalable d'un expert judiciaire pour évaluer précisément l'étendue des dommages subis, sous réserve de son droit de répliquer au rapport d'expertise ;

Attendu que le demandeur a déposé le 02/07/2024 un mémoire rectificatif précisant qu'il y avait omission involontaire dans sa demande initiale concernant la désignation complète du local commercial, sollicitant que soit prise en compte la rectification portant sur l'identification précise du local litigieux ;

Attendu qu'en réponse, le défendeur, par mémoire en défense du 10/09/2024, tout en ne contestant pas l'existence du contrat de bail et l'utilisation commerciale du local, fait valoir que le demandeur a pris le local dans un état initialement satisfaisant, et s'était engagé contractuellement à assumer toute responsabilité relative aux réparations, que les dégâts invoqués ne sont pas suffisamment établis conformément à l'article 78 du Code des obligations et contrats, et conteste en outre la possibilité pour le demandeur d'opérer des retenues sur les loyers à venir, invoquant une plainte déposée pour occupation illicite d'un second local non couvert par le bail ;

En la forme,

Attendu que la demande de désignation d'un expert judiciaire constitue une mesure d'instruction qui ne peut à elle seule constituer une demande autonome selon l'article 45 du Code de procédure civile, elle est donc irrecevable ; les autres demandes satisfont aux conditions légales et sont déclarées recevables.

Au fond,

Attendu qu'aux termes de l'article 639 du Code des obligations et contrats, les réparations relatives aux

éléments structurels des biens loués, notamment l'étanchéité et les toitures, relèvent de la responsabilité du bailleur, sauf stipulation contractuelle claire contraire ;

Attendu que les constats et mises en demeure produits démontrent clairement l'existence d'une détérioration du plafond engageant la responsabilité du bailleur conformément aux dispositions précitées ; qu'il convient dès lors de faire droit à la demande relative à l'obligation de réparation par le bailleur ;

Attendu en revanche que la demande de versement provisionnel d'indemnisation, insuffisamment étayée en l'état, doit être rejetée ainsi que la demande d'exécution provisoire, faute de réunion des conditions prévues à l'article 147 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort :

En la forme,

Déclare irrecevable la demande portant sur la désignation préalable d'un expert judiciaire ;

Déclare recevables les autres demandes.

Au fond,

Condamne le défendeur à exécuter son obligation d'effectuer les réparations nécessaires au plafond du local commercial situé à Casablanca ;

Rejette toutes les autres demandes du demandeur ;

Condamne le défendeur aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé publiquement aux jour, mois et an indiqués ci-dessus.