

Bail commercial : la restitution des locaux sans réserve par le bailleur fait peser sur lui la charge de la preuve des dégradations alléguées (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58109	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5220
Date de décision 20241030	N° de dossier 2024/8205/3270	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution des lieux, Rejet de la demande d'indemnisation, Présomption de bon état, Obligations du preneur, Factures d'eau et d'électricité, Demande prématurée, Dégradations, Constat d'huissier non contradictoire, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de réserve	
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 et impayés de fluides, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge et les modalités de la preuve du dommage. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande irrecevable. L'appelant soutenait que le préjudice matériel était établi par un constat d'huissier et que les factures de consommation incombaient aux anciens occupants. La cour écarte la demande relative aux dégradations en retenant que la reprise de possession des lieux sans émettre de réserves fait présumer la restitution du bien en bon état. Elle juge qu'un constat d'huissier dressé postérieurement à la remise des clés et de manière non contradictoire est insuffisant pour renverser cette présomption. S'agissant des factures, la cour considère la demande prématurée dès lors que le propriétaire produit un simple relevé de consommation sans justifier s'être lui-même acquitté des sommes réclamées. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد مداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد الطيب (هـ) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 04/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 856 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/01/2024 في الملف عدد 12582/8205/2023 القاضي بعدم قبول الطلب وإبقاء المصاريف على رافعه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعي السيد الطيب (هـ) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه سبق له أن استصدر حكما قضائيا بتاريخ 11 - 07 - 2013 تحت عدد 11166 موضوع الملف عدد 12/9/18430 والذي قضى بتسليم المدعى عليهم له المحل التجاري الكائن بحي كوبا زنقة 6 رقم 13 الطابق السفلي الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها أربعمائة درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ. وأن إجراءات التنفيذ التي فتح لها ملف تحت عدد 2013/7499 أسفرت عن امتناع المدعى عليهم عن التنفيذ بالرغم من انتقال المفوض القضائي إليهم مرتين إلا أنهم عبروا لها عن امتناعهم عن تنفيذ حدا بها الى تحرير محضر امتناع. وأن امتناع المدعى عليهم من تنفيذ الحكم ألحق به ضررا بليغا مما اضطره إلى اللجوء إلى تصفية الغرامة التهديدية مما حدا بهم مؤخرا إلى تسليمه محله التجاري. وأنه بعد ولوجه لمحله التجاري الذي كان عبارة عن معمل للخياطة فوجئ بانتقام المدعى عليهم و تخريب المحل بشكل كبير أضحي معه مباشرة نشاطه على تلك الحالة شبه مستحيل , وأن لإثبات الحال أنجز معاينة على المحل بواسطة المفوض القضائي كريم الكشتاف الذي عاين المحل في حالة جد مهترئة فضلا عن استحوادهم على مجموعة من المنقولات التي كانت به, كما تركوا له تركة كبيرة من استغلالهم للماء والكهرباء وصلت إلى مبلغ 51459 درهم تعذر معه إرجاع هاتين المادتين الحيويتين إلا بعد الأداء. وأن حجم الضرر اللاحق به نتيجة تصرفهم في المحجوزات وتخريبهم للمحل وجب فيها مبلغ 700.000,00 درهم، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليهم بأدائهم له مبلغ 700.000,00 درهم كتعويض عن الأضرار اللاحقة بمحله وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبهم بتاريخ 03/01/2024 والتي جاء فيها أنه يرجوع المحكمة إلى الوثائق المدلى بها من طرف المدعي نفسه سوف تلاحظ أن محضر التنفيذ والذي يفيد تسلم الطرف المدعي للمحل موضوع النزاع كان بتاريخ 3/5/2023 في حين أن محضر المعاينة المجردة التي بواسطتها إثبات الحالة التي عليها المحل موضوع النزاع ووضع المنقولات المتواجدة مقارنة مع محضر التنفيذ، وسوف تلاحظ المحكمة على أن هذه المعاينة أنجزت في اليوم الموالي لتاريخ تسليم المحل من طرف المدعي. بل كان على هذا الأخير أن يثبت ذلك مباشرة بعد تسليم المحل الأمر الذي لا يمكن تحمل المسؤولية في هذه الأضرار منها دون أن تثبت ذلك. وبالرجوع كذلك إلى محضر استرجاع حيازة محل سوف تلاحظ على أن جل المنقولات متلاشية ومتهاكلة وهو ثابت من خلال حيازة محل المدلى به من طرف المدعي كما أنه بالرجوع إلى تاريخ هذا المحضر فهو مؤرخ في 06/04/2011 وأنهم لم يعمدوا على الحيازة الفعلية لهذا المحل واستغلاله بل ظل مغلقا إلى غاية حيازته من طرف المدعي حسب ما يثبت محضر التنفيذ بل الحالة التي أصبح عليها المحل والتي تثبت انعدام واقعة الاستغلال. أما بخصوص المبالغ المطالب بها من جراء

استغلال لمادة الماء والكهرباء والمحددة من طرف المدعي في مبلغ 51459.00 درهم فهذا الأخير لم يدل للمحكمة بما يفيد أداءها حتى يتسنى له المطالبة ، وبالرغم من ذلك وفي إطار الصلح الذي كان سابقا ما بينهم والطرف المدعي والذي على إثره طالب هذا الأخير ارغامهم على أداء واجب الماء والكهرباء والذي كان نتيجة تسريب المياه بالمحل بطريقة غير عادية مما نتج عنه فيضان بالمحل، وأن الطرف المدعي هو من أحضر السيد المكلف بإصلاح هذا التسرب الغير العادي وهذا يدل على أنهم لم يعمدوا على استغلال المحل وخاصة وأن هذه الوضعية التي أصبح عليها المحل سوف تؤثر على العمارة ككل وبنائيتها. وفي إطار الصلح وإنهاء النزاع وحفاظا على العقار من الأضرار بادروا إلى إداء واجب مادة الماء والكهرباء والمحددة في مبلغ 20438.57 درهم بناء على صلح مع شركة ل.، المبلغ الأول محدد في مبلغ 5368.89 درهم لفائدة ل. بواسطة شيك صادر عن السيد ابراهيم (ا). تحت عدد 5614184، والمبلغ الثاني محدد في 15069.68 درهم لفائدة ل. صادر عن السيد ابراهيم (ا). شيك تحت عدد 5614183 وهو المبلغ المتفق مع شركة ل. على أداءه لفائدة هذه الأخيرة . ومن خلال هذه المعطيات المثبتة بالوثائق والتي تثبت بأنهم ليسو المسؤولين عن الأضرار اللاحقة بالمحل منها تسرب المياه التي جاءت بطريقة غير عادية ولا يد لهم فيها وإضافة إلى أن الوثائق المدلى بها من طرف المدعي نفسه تثبت بأن المنقولات متلاشية ومتهالكة وعن محضر المعاينة التي حاول الطرف المدعي إثبات الحالة التي عليها المحل جاءت لاحقة لتاريخ التنفيذ القاضي بحيازة التنفيذ القاضي بحيازة المحل من طرف المدعي، ملتصا بالحكم برفض الطلب.

وبعد تعقيب المدعي واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ان المحكمة الابتدائية جانبت الصواب فيما قضت به ، وان حكمها اتى ناقصا مما يوازي انعدامه، وان المحكمة التجارية عللت حكمها أن كافة المنقولات التي توجد بالمحل معظمها متلاشية وهي التي بقيت عليها إلى حدود استرجاع العارض لمحل كما أن الملف خال مما يفيد التخريب وأن ما عاينه العموض القضائي لا يعد من قبيل التخريب، وان المحكمة التجارية بتعليقها ذلك تكون قد اختارت الطريق السهل للبت في الملف بعدم قبول الدعوى، وان العارض الذي تضرر كثيرا من حرمانه من محله التجاري تضرر مرة أخرى بعدم قبول طلبه، وانه يكفي أن العارض حرم من ممارسة نشاطه بالمحل لما يزيد عن عقد من الزمن مما أضاع عليه تحقيق الأرباح وأدى الى الأضرار بأصله التجاري وعود أن ينشغل بتجارته انشغل بالمساطر القضائية التي كلفته عدة مبالغ مالية، وبالرجوع للمعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي يتضح حجم الضرر اللاحق بالمحل، وان العارض ليستغرب من موقف المحكمة الابتدائية التي اعتبرت أن ما تعرض له المحل من أضرار لا يعتد به، وان الضرر ثابت بالعين المجردة وأن العارض لحد الساعة لم يستطع استغلال التخريب الذي ألحقه المستأنف عليهم به، وانه كان أولى بالمحكمة الابتدائية الأمر بإجراء خبرة من طرف خبير للقول بوجود الضرر من عدمه ، وانه فضلا عن ذلك فان المنقولات المشار اليها في محضر استرجاع المحل ثم تبديد بعضها، وان العارض وبحكم نشاطه التجاري كان يتوفر على مخزن حديدي يضع فيه فواتير الزبناء وأمواله فضلا عن وثائق مهمة فوجئ باختفائه مما زاد من ضرره، وناهيك عما سبق فان المستأنف عليهم لم يؤدوا فاتورة الماء والكهرباء المترتبة بذمتهم خلال العشر سنوات السابقة التي حازوا فيها المحل واكتفوا بأداء جزء منها فقط، وان العارض لا يمكنه تحمل تلك الفاتورة التي يتعين عليهم أداءها، ملتصا أساسا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بأداء المستأنف عليهم للعارض تعويضا عن الضرر قدره 700.000 درهم واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة للوقوف على حقيقة الضرر الحاصل للعارض وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 18/9/2024 جاء فيها انه عاب الطرف المستأنف على الحكم الابتدائي لكونه ناقص التعليل الأمر الذي يوازي انعدامه لأنه ذهب في تعليقه على أن كافة المنقولات التي توجد بالمحل معظمها متلاشية وهي نفس الحالة التي بقيت عليها إلى حدود استرجاع المستأنف لمحل، و كما أن الملف خالي مما يفيد التخريب وأن ما عاينه المفوض القضائي لا يعد من قبيل التخريب وبذلك تكون المحكمة قد اختارت الطريق السهل للبت في الملف بعدم قبول الطلب مدعيا على أنه حرم من ممارسة نشاطه بالمحل مما يزيد عن عقد من الزمن مما أضاع عليه تحقيق الأرباح والإضرار بأصله التجاري مبينا كذلك في أسباب استئنافه على أن المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي روح حجم الضرر اللاحق بالمحل، و معيبا على المحكمة الابتدائية التي كان مهما من الأولى ومن باب الإنصاف الأمر بإجراء خبرة من طرف خبير مختص للقول بوجود الضرر من

عدمه. زيادة على اختفاء وثائقه وأمواله المتواجدة في المخزن الحديدي والتي فوجئ باختفائها ملتصقا في الأخير الحكم على العارضين بأدائهم لفائدة الطرف المستأنف مبلغ 700.000.00 درهم وبصفة احتياطية إجراء خبرة للوقوف على قيمة الضرر الحاصل للطرف المستأنف، وأن جميع هذه الأسباب التي بنى عليها الطرف المستأنف لا أساس لها بتاتا والغاية الإثراء على حساب العارضين بدون وجه حق، وأن الحكم الابتدائي جاء تعليلها تعليلا قانونيا انطلاقا من معطيات النازلة، وأن محضر التنفيذ الذي يفيد تسلم الطرف المستأنف للمحل موضوع النزاع ووضعية المنقولات المتواجدة مقارنة مع محضر التنفيذ. وف تلاحظ المحكمة على أن هذه المعاينة أنجزت في اليوم الموالي لتاريخ تسليم المحل من طرف المستأنف، وبما كان على هذا الأخير أن يثبت ذلك مباشرة بعد واقعة تسلمه للمحل الأمر الذي لا يمكن معه تحميلهم مسؤولية هذه الأضرار إذا كانت فعلا هناك أضرار، وبالرجوع إلى محضر استرجاع حيازة محل والمدلى به من طرف المستأنف يتضح أن جل المنقولات متلاشية ومتهالكة وهو الأمر المثبت من خلال المحضر المذكور، وزيادة على كون الخزنة الحديدية مغلقة ولم يثبت بأن بها وثائق أو مبالغ مالية، وأن تاريخ المحضر فهو مؤرخ في 06/04/2011 وأنهم لم يعمدوا على حيازة فعلية لهذا المحل واستغلاله بل ظل مغلقا إلى غاية حيازته من طرف المستأنف، وانطلاقا من الحالة كان عليها المحل وظل عليها دون استغلاله من طرفهم بل ظل على الحالة كان عليها حسب محاضر التنفيذ. أما بخصوص المبالغ المطالب بها بخصوص مادة الماء والكهرباء والمحددة في مبلغ 51459.00 درهم ، وأن الطرف المستأنف لم يدل للمحكمة بما يفيد أداءها حتى يتسنى له المطالبة بها وبالرغم من ذلك وفي إطار الصلح الذي كان سابقا ما بين العارضين والطرف المستأنف والذي على إثره طالب هذا الأخير من العارضين إرغامهم على أداء واجب مادة الماء والكهرباء الذي كان نتيجة تسريب المياه بالمحل بطريقة غير عادية مما نتج عنه فيضان بالمحل وأن الطرف المستأنف هم من أحضر السيد المكلف بإصلاح هذا التسرب الغير العادي ، الأمر الذي يدل على أن العارضين لم يعمدوا إلى استغلال المحل طيلة مدة إغلاقه، وهذا يدل على أن العارضين لم يعمدوا على استغلال المحل وخاصة وأن هذه الوضعية أصبحت عليها المحل سوف تؤثر على سلامة بنايتهم، وأنه في إطار الصلح وإنهاء النزاع وحفاظا على العقار من الأضرار بادروا إلى أداء واجب مادة الماء والكهرباء والمحددة في مبلغ 20438.57 درهم في إطار الصلح مع شركة ل. المبلغ الأول 5368.89 درهم لفائدة شركة ل. بواسطة شيك صادر عن السيد ابراهيم (أ). تحت عدد 5614184 والمبلغ الثاني محدد في 15069.68 درهم لفائدة ل. صادر عن السيد ابراهيم (أ). شيك تحت عدد 5614183 وأنه سبق الإداء بصورتين للشيكين في المرحلة الإبتدائية وهذا المبلغ هو المبلغ المتفق عليه مع شركة ل.، ولأن واقعة تسريب المياه جاءت بطريقة غير عادية ولا يد للعارضين فيها، وكما ذكر الطرف المستأنف في أسباب استئنافه على أنه تعرض لأضرار ألفت به وكانت بسبب العارضين حيث حرم من استغلال محله، وأن هذا الدفع هو الآخر مردود من جميع جوانبه لأنهم غير مسؤولين على الضرر اللاحق بالمحل لأن واقعة الاستغلال من طرفهم منتفية في النازلة انطلاقا من المعطيات التي عليها المحل ، وانطلاقا من محضر الاسترجاع المنجز بتاريخ 2011/4/6 والمدلى به من طرف المستأنف نفسه والذي يفيد على أن كافة المنقولات التي توجد آنذاك بالمحل هي متلاشية وهي نفس الحالة التي بقيت عليها إلى حدود استرجاع المستأنف المحل موضوع النزاع بتاريخ 2023/5/3 الحالة التي كان عليها المحل وهي ناتجة عن عدم تواجد الطرف المستأنف واستغلاله وهو الأمر الذي جعل العارضين يتقدموا بمسطرة استرجاع حيازة محل، فضلا على المحضر المنجز بتاريخ 2023/5/3 الذي يفيد تسليم المحل من طرف العارضين إلى الطرف المستأنف، وإلا أن هذا الأخير عمد إلى عمد إلى إجراء معاينة وإثبات حال في اليوم الموالي لمحضر التسليم والذي يفيد الحالة التي كان عليها المحل والتي لا يد للعارضين فيها لا من بعيد ولا من قريب انطلاقا من واقعة عدم استغلالهم للمحل وانطلاقا بكون هذا الإثبات جاء لاحقا لتاريخ تنفيذ لمسطرة حيازة المحل، وأما بخصوص التعويض المزعوم الذي يطالب به الذي يطالب به الطرف المستأنف فهو من الناحية القانونية زيادة على افتقاره إلى الإثبات لأن الطرف المستأنف سبق له وأن تقدم بمسطرة تصفية الغرامة التهديدية لإدعاء المزعوم القاضي بامتناع العارضين عن تسليمهم للمحل والتي على إثرها أدى العارضين للطرف المستأنف مبلغ 205800.00 درهم بناء على الحكم القاضي بأداء المبلغ المذكور، ومقابل الأداء فإن العارضين يدلون بكتاب برفع الرهن عن الحجز مقابل أداء المبلغ المذكور وأمر برفع الحجز لأنهم كانوا يستعملون جميع الوسائل الحبية من أجل تسليم المستأنف مفاتيح المحل، ولأنه كان يتماطل في حيازة مفاتيح المحل بغية الحصول على حكم لتصفية الغرامة التهديدية وبذلك يكون الطرف المستأنف قد حصل على تعويض عن حرمانه لحيازة محله واستغلاله، فأى ضرر يقصد الطرف المستأنف وهو استفاد من التعويض من جراء عدم حيازته للمحل، وأن المسطرة الحالة ما هي إلى محاولة يائسة للإثراء على حسابهم بدون وجه حق، ملتصقين بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 23/10/2024، تقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه.

وحيث إنه بخصوص السبب المتعلق بنقصان التعليل مادام ان المحكمة لم تستجب لطلبه المتعلق بالتعويض عن الأضرار التي ألحقها المستأنف عليهم بالمحل التجاري موضوع النزاع وكذلك بالمعدات المتواجدة به، فان الثابت للمحكمة من وثائق الملف ان الطاعن قد استصدر حكما بتاريخ 11/07/2013 قضى في مواجهة المستأنف عليهم بتسليمه المحل التجاري موضوع النزاع وانه لم يباشر إجراءات التنفيذ إلا بتاريخ 27/02/2023 حسب الثابت من محضر المفوض القضائي عواطف زكرياء والذي تسلم بموجبه مفاتيح المحل التجاري دون تحفظ بخصوص حالة الأماكن أو المعدات الموجودة به و ان محضر المعاينة الذي يصف حالة الأماكن قد أنجز بتاريخ لاحق على تسلمه المحل 04/05/2023 ودون ان يكون حضوريا في مواجهة المستأنف عليهم مما يفترض فيها ان العين المكتراة قد سلمت في حالة حسنة إلى حين إثبات العكس ويبقى عبئ إثبات كون الأضرار التي لحقت بالمحل و المعدات المتوفرة فيه على عاتق الطاعن وهو المنتفي في نازلة مما يتعين معه رد السبب لعدم جديته.

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق بعدم استجابة المحكمة لطلبه المتعلق بأداء واجبات الماء والكهرباء. فان الثابت للمحكمة ان ما أدلى به الطاعن هو مجرد كشف استهلاك الماء والكهرباء ولم يدل بما يفيد أداء المبالغ المضمنة به مما يبقى معه الطلب على الحالة سابقة لأوانه ويتعين تبعا لذلك رد السبب على مثيره. مما يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

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