

**Bail commercial : Le locataire
qui sollicite une expertise pour
évaluer des dégradations doit
préalablement rapporter un
commencement de preuve de
leur existence (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57075	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4566
Date de décision 20241002	N° de dossier 2024/8205/3111	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Rejet de la demande, Obligations du bailleur, Demande d'expertise, Dégradations du local loué, Constat d'huissier de justice, Commencement de preuve, Charge de la preuve, Carence probatoire, Bail commercial, Action en réparation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'une action en réparation du préjudice résultant de dégradations prétendument commises par un bailleur dans des locaux commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de recevabilité d'une demande d'expertise judiciaire. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du preneur tendant à l'organisation d'une telle mesure et au paiement d'une indemnité provisionnelle.

L'appelant soutenait que les pièces versées, notamment un constat d'huissier et une expertise antérieure, constituaient un commencement de preuve suffisant pour justifier une mesure d'instruction. La cour écarte ces moyens en relevant que le constat d'huissier ne fait état d'aucune démolition ou dégradation probante et que l'expertise, réalisée plusieurs années auparavant dans un autre litige, est dépourvue de pertinence pour établir l'état récent des lieux.

Elle retient que l'expertise est une mesure d'instruction laissée à l'appréciation du juge, laquelle ne saurait être ordonnée pour suppléer la carence du demandeur dans l'administration de la preuve du dommage allégué. En l'absence de tout élément établissant la réalité des dégradations, la demande d'expertise est jugée non fondée et le jugement de première instance est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [السيد عبدو (س.)] بواسطة دفاعها [ذ/ عز الدين العباسي] بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 27/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2023 تحت عدد 9872 في الملف رقم 741/8205/2023 و القاضي في الشكل قبول الطلب و وفي الموضوع برفض الطلب و ابقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل:

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن [السيد عبدو (س.)] تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 13623 الذي يعرض من خلاله انه أنه يكتري من [السيد عبد المجيد (ب.)] المحل الكائن بالدار البيضاء 121 زنقة أبو إسحاق الماروني حي المعاريف يمارس فيه نشاطه التجاري المتمثل في التسجيلات الصوتية. أن [السيد عبد المجيد (ب.)] الذي امتنع عن التوصل بالأكرية التي وضعت رهن إشارته بعد ذلك بصندوق المحكمة التجارية بالدار البيضاء قد انتهت فرصة وجود المحل المكرو مغلقا بسبب وباء "كورونا" وحصل على أمر باسترجاع حيازة المحل موضوع الكراء أصدرته المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 3543 بتاريخ 2020/10/19 الملف رقم 2020/8116/2383 وتم تنفيذه بتاريخ 2020/11/04 في إطار ملف التنفيذ عدد 2020/8512/737. أن العارض بمجرد علمه بالاسترجاع قدم بتاريخ 2021/01/20 أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مقالا استعجاليا من أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أصدرت فيه المحكمة بتاريخ 2021/05/19 أمرا تحت رقم 2802 في الملف رقم 2021/8101/361 استجابت فيه لطلب العارض. أن [السيد (ب.)] تمكن من تنفيذ الأمر القاضي بإرجاع حيازة المحل له وذلك بتاريخ 2020/11/04 وتسلم مفاتيح المحل وشرع في أشغال الهدم فيه و ان العارض وإثر تفقده للمحل المكروى قد عاين بأن [السيد عبد المجيد (ب.)] يقوم واقتلاع البلاط الذي يغطي أرضية المحل. بالعديد من أشغال الهدم التي من شأنها أن تغير طبيعته وتمثل في هدم التواصل والجدران أن العارض وبناء على ما عاينه من تخريبات بالمحل قد وجه إنذارا إلى [السيد عبد المجيد (ب.)] بواسطة المفوض القضائي [السيد عبد الواحد (ع.)] يخبره فيه بأن الأمر الذي بموجبه استرجع المحل ليس نهائيا وأنذره بأن يتوقف عن الأشغال التي يقوم بها التعويضات عما قام به من تغيير بالمحل المكروى. ويحمله كامل المسؤولية عن أي تغيير أنجز بالمحل من طرفه تحت طائلة أداء أن هذا الإنذار قد بلغ ل[السيد عبد المجيد (ب.)] بتاريخ 2020/12/01 بصفة شخصية إلا أنه لم يعره أي اهتمام واستمر فيما بدأ فيه من تخريبات للمحل. أن العارض قد طلب تنفيذ الأمر الصادر لفائدته والقاضي بإرجاع حيازة المحل له فتح له ملف التنفيذ عدد 2021/8512/769 وحدد تاريخ التنفيذ يوم 2021/10/27. أن العارض وحفاظا على حقوقه قد طلب من أحد المفوضين القضائيين أن ينتقل إلى المحل المكروى يوم التنفيذ من أجل معاينة الحالة التي يوجد عليها المحل. أن المفوض القضائي [السيد كريم (ك.)] قد انتقل بالفعل يوم التنفيذ إلى المحل فوتوغرافية أرفقها بتقريره. المكروى وحرر محضرا أثبت فيه الحالة التي أصبح فيها المحل أو عزز محضره بصور بلكلحة بالمحل. أن هذا التقرير والصور المرفقة به وكذا الصور التي يتوفر عليها العارض لمحلته والتي يرفقها العارض بمقاله الحالي تثبت خطورة التخريبات التي ألحقها [السيد عبد المجيد عبد الرفيع (ب.)] وفضلا عن هذه الصور يدلي العارض بصورة من تقرير خبرة أنجزها الخبير [السيد عبد الرفيع بناني] قضية جمعت بين العارض و[السيد (ب.)] بخصوص المحل موضوع النزاع تحمل رقم 11/12541 بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء وتعلق

بطلب قدمه [السيد عبد المجيد (ب.)] من أجل إفراغ [السيد عبود (س.)] من المحل بناء على بعدما وقف على عدم قدرته على أداء التعويض عن الإفراغ. رغبة المالك في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي والتي انتهت بتنازله عن الدعوى أن هذا التقرير يثبت بكل تفصيل الحالة التي كان عليها المحل المكروى قبل أن يتم ألحقها به هذا الأخير والتي من حق العارض التعويض عنها. استرجاعه من طرف [السيد عبد المجيد (ب.)] كما يثبت مدى خطورة التخريبات الويصوص الأمر الصادر لفائدة العارض في الملف رقم 2021/8101/361 الذي قضى لفائدة العارض بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وإرجاع حيازة المحل إلى [السيد عبود (س.)] فقد كان موضوع استئناف من طرف [السيد (ب.)] فتح له الملف رقم 2021/8225/5511 الذي أصدرت فيه محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/02/08 قرارا تحت رقم 508 قضت فيه بتأييد الأمر المطعون فيه وحيث إن العارض محق في التوجه إلى القضاء من أجل المطالبة بالتعويض المستحق له جراء التخريبات التي ألحقها بالمحل المكروى [السيد عبد المجيد (ب.)]. لهذا يلتزم العارض منكم سيدي الرئيس أن تأمروا: [السيد عبد المجيد (ب.)] عنوانه 17 زنقة سوهيل الحسن قيسارية بن جلون درب عمر "ر. د." - الدار البيضاء للحضور أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء وفي أقرب جلسة تعقدها إحدى غرفها. أجل الشكل: ● الحكم بقبول الطلب لاستيفائه جميع أوضاعه القانونية. في الموضوع: الحكم على [السيد عبد المجيد (ب.)] بأن يؤدي ل[السيد عبود (س.)] جميع التعويضات الناتجة عن التخريبات التي قام بها بالمحل المكروى. والحكم عليه من الآن بأن يؤدي للعارض مبلغ أربعة آلاف درهم (4000,00 درهم) على سبيل التعويض المسبق ومن أجل تحديد التعويض عن التخريبات الثابتة في حق [السيد عبد المجيد (ب.)]. الأمر بإجراء خبرة يعين للقيام بها أحد الخبراء المحلفين في تحديد التعويضات عن التخريبات والخسائر تكون مهمته بعد استدعاء الطرفين ونائبهما التوجه إلى المحل الكائن برقم 121 زنقة أبو إسحاق الماروني حي المعاريف الدار البيضاء المكروى ل[السيد عبود (س.)] وبعد الاطلاع على الصور التي تثبت الحالة التي كان عليها المحل وكذا محضر المعاينة المحررة من طرف المفوض [مقطع غير مقروء] نسخة من الحكم الصادر في الملف 2021/8101/361. نسخة من الاستئناف الصادر في الملف رقم 2021/8225/5511 صورة من محضر استرجاع حيازة محل المحرر من طرف مأمور الإجراءات محل من طرف [السيد عبد المجيد (ب.)] المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/11/04 والذي يثبت استرجاع نسخة من الإنذار المؤرخ في 2020/11/23 المبلغ ل[السيد عبد المجيد (ب.)] بتاريخ 2020/12/01 من طرف المفوض القضائي [السيد عبد الواحد (ع.)] نسخة من محضر تمكين من حيازة محل المحرر بتاريخ 2021/10/27 من طرف مأمور الإجراءات بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء في ملف التنفيذ عدد 2021/8512 والذي تسلم بموجبه [السيد عبود (س.)] حيازة المحل. الصور المأخوذة للمحل من طرف [السيد عبود (س.)] قبل أن تتم استرجاعه من طرف [السيد عبد المجيد (ب.)] معاينة مجردة المحرر من طرف المفوض القضائي [السيد كريم (ك.)] من تقرير الخبير [السيد عبد الرفيع بناني] المعين في القضية رقم 11/ من طرف المحكمة التجارية بالدار البيضاء لتحديد التعويض عن [السيد عبود (س.)] من المحل موضوع النزاع.

وبناء على جواب المدعى عليه الذي دفع من خلاله بانعدام الصفة لكون العقار تم تفويته للغير كما انه ينفي انه قام باي خسائر عندما كان يملك المحل و ان المدعي عجز عن اثبات أي خسارة او تخريب لحق بالمحل ملتصا بالحكم بعدم القبول .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بكون الحكم المطعون فيه بالاستئناف ينص على أن محضر المعاينة المدلبيه من طرفه خال" مما يفيد هدم الجدران إلا أنه بالرجوع إلى الصور المرفقة بالمحضر يتبين بأن الجدران والفواصل الحائطية التي كانت تربط بين الأعمدة قد وقع هدمها وإزالتها ، كما جاء في هذا الحكم بأنه لا يتضمن الحالة التي كان عليها المحل إبان استرجاع حيازته من طرف المدعى عليه والحالة أنه أدلى بالصور التي تثبت الحالة التي كان عليها المحل قبل إدخال التغييرات عليه فضلا عن تقرير الخبرة الذي يتضمن وصفا للمحل والذي تبقى له قيمته الثبوتية ولو كان تاريخه يعود لتاريخ سابق، كما جاء في هذا الحكم بأن موضوع" الخبرة يختلف تماما عن موضوع هذه النازلة" والحال أن دلالاته بتقرير الخبرة كان الهدف منه إثبات الحالة التي كان عليها محل النزاع قبل إجراء التغييرات عليه من طرف [السيد عبد المجيد (ب.)] وليس شيئا آخر و أنه أدلى بنسخة من الإنذار الموجه إلى [السيد عبد المجيد (ب.)] وإن هذا الإنذار قد سلم ل[السيد عبد المجيد (ب.)] بتاريخ 2020/12/01 الذي لم يصدر عنه أي جواب أو رد فعل مما يشكل وسيلة لما قام به من تغييرات

بالمحل ، لذلك يلتمس إلغاء الحكم المطعون فيه بالاستئناف وبعد التصدي الحكم على [السيد عبد المجيد (ب.)] وزوجته [السيدة أمال (ب.)] معا وبالتضامن بأن يؤديا له جميع التعويضات الناتجة عن التخريبات التي ألحقت بالمحل المكرو الحكم من الآن عليهما معا وبالتضامن بأدائهما مبلغ أربعة آلاف درهم على سبيل التعويض المسبق و الأمر بإجراء خبرة يعين للقيام بها أحد الخبراء المحلفين تكون مهمته بعد استدعاء أطراف الدعوى ونوابهم التوجه إلى المحل الكائن برقم 121 زنقة أبو إسحاق الماروني حي المعاريف الدار البيضاء المكري ل[السيد عبدو (س.)] وبعد الاطلاع على الصور التي تثبت الحالة التي كان عليها المحل وكذا محضر المعاينة المحررة من طرف المفوض القضائي [السيد كريم (ك.)] وتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير [السيد عبد الرفيع بناني] في الملف رقم 11/12541 الذي كان راجعا بين الطرفين أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء ووصف الحالة التي يوجد عليها المحل حاليا ومعاينة التخريبات التي ألحقت بالمحل من هدم فواصل وجدران المحل واقتلاع الزليج الذي كان يغطي أرضية المحل وجميع ما سيعاينه من تغييرات بالمحل مع تحديد أتعاب الخبير والأجل الذي يتعين عليه خلاله إنجاز مهمته و حفظ حقه في تحديد طلباته النهائية بعد إبداء الخبير لتقريره بالملف والحكم على [السيد عبد المجيد (ب.)] و[السيدة أمال (ب.)] معا وبالتضامن بكامل الصوائر .

و بجلسة 03/07/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها أن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سلبيا وذلك برفضه لدعوى المستأنف وأن الطعن بالاستئناف لم يأت بأي جديد من حيث إثبات التخريبات التي يدعي حصولها بالمحل المكري بعد استرجاعه ، وأن استبعاد المحكمة للمعاينة المدلى بها من طرفه لا تشكل وسيلة إثبات جديرة بالاعتبار في غياب أي وثيقة رسمية صادرة من الجهات المكلفة بمراقبة ضوابط البناء والتعمير ، وكان على المستأنف التوجه عند قائد الملحقة الترابية التابع لها المحل المكري والتقدم بشكاية لدى السيد القائد أو الباشا الذي له الصفة الضبطية كضابط شرطة القضائية لمعاينة الهدم وتغيير معالم المحل المكري وخاصة أن المستأنف يدعي هدم الفواصل وهدم الجدران والعون القضائي لم يعاين أي هدم أو تخريب باستثناء زليج لحقه القدم وتعرض للرطوبة والكسر بفعل عواري الزمن و أما الخبرة المدلى بها فإنها تعود لسنة 2013 ولا تعبر عن الحقيقة الواقعية لسنة 2020 . وبذلك فإن المستأنف عجز عن إثبات التخريبات بالمفهوم الهندسة المعمارية أو المدنية فلو لحقت التخريبات هم الفواصل والجدران لكانت العمارة تعرضت للهدم والادعاء بأن هناك تخريبات كان على المستأنف اللجوء إلى الجماعة الحضرية للمعاريف لمعرفة هل حصل على رخصة الإصلاح أم لا أن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سليما سواء من الناحية الواقعية أو القانونية ، لذلك يلتمس رد الاستئناف والتصريح بتأييد الحكم المستأنفو ترك الصائر على رافعه

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 18/09/2024 الفى بالملف مذكرة [الأستاذ العباسي] التمس من خلالها الحكم وفق ما ورد بالمقال الاستئنافي فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 02/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بالسبب المستمد من مجانية الحكم المطعون فيه الصواب فيما قضى به لكون الصور المرفقة بالمحضر تبين بأن الجدران والفواصل الحائطية التي كانت تربط بين الأعمدة قد وقع هدمها وإزالتها ، وأنه أدلى بالصور التي تثبت الحالة التي كان عليها المحل قبل إدخال التغييرات، إلا أنه و خلافا لما تمسك به الطاعن و باطلاع هذه المحكمة على المحضر المتمسك به المنجز من طرف المفوض القضائي [كريم (ك.)] و الذي انتقل الى المحل موضوع النزاع الكائن ب 121 زنقة أبو إسحاق الماروني المعاريف بتاريخ 27-10-2021 تبين لها انه يخلو مما يفيد معاينة الهدم والتخريب المتمسك به من قبل الطاعن، و أما الخبرة المدلى بها فإنها تعود لسنة 2013 و موضوعها و سبب اجرائها يختلف عن موضوع النزاع الحالي ، كما أن الخبرة المذكورة منجزة بتاريخ سابق و لا تعبر عن الحقيقة الواقعية و الحالية للمحل وبذلك فإن ما تمسك به الطاعن من هدم و إزالة الفواصل الحائطية و الجدران بقي خاليا من الإثبات هذا من جهة،

و من جهة ثانية ،فان المحكمة باطلاعها على مقال الدعوى تبين لها أنه يروم إجراء خبرة لإثبات الضرر و ان الطاعن و إن التمس الحكم له بتعويض مسبق إلا ان هذا الطلب يبقى مرتبط بتعيين خبير و غير منفصل عنه و يندرجان معا إلى مطالبة المحكمة بالقيام بإجراءات تحقيق الدعوى، و هو الأمر الذي يبقى غير مبرر بالنظر الى أن الثابت في القواعد الإجرائية والمسטרية أن الخبرة تعتبر إجراء

من إجراءات التحقيق تلتجأ لها المحكمة اذا تبين لها ان طبيعة النزاع تقتضي ذلك، و انه لما كان الضرر المتمسك به غير ثابت وفق المفصل أعلاه فان طلب اجراء خبرة يبقى غير مبرر و يتعين معه رد الاستئناف مع إبقاء الصائر على عاتق الطاعن اعتبارا لما ال اليه طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا في حق المستأنف عليه الأول و غيابيا في حق المستأنف عليها الثانية.

في الشكل :قبول الاستئناف

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