

**Bail commercial :  
L'indemnisation du trouble de  
jouissance du preneur en raison  
des travaux du bailleur peut être  
évaluée par expertise sur la base  
des déclarations fiscales (CA.  
com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71945	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1639
<b>Date de décision</b> 20190416	<b>N° de dossier</b> 2019/8232/1170	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> Trouble de jouissance, Travaux de surélévation et d'agrandissement, Rapport d'expert, Perte de gain, Obligations du bailleur, Indemnisation du preneur, Expertise judiciaire, Evaluation du préjudice, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur l'indemnisation due au preneur d'un local commercial pour le trouble de jouissance causé par des travaux entrepris par le bailleur. Le tribunal de commerce avait condamné ce dernier à verser une indemnité pour perte de gain, sur la base d'un rapport d'expertise judiciaire. L'appelant contestait la force probante de ce rapport, soutenant que l'expert avait surévalué le préjudice en se fondant uniquement sur les déclarations fiscales du preneur. La cour écarte ce moyen en retenant que l'expert a fondé ses conclusions non seulement sur les documents fiscaux, mais également sur une constatation matérielle des lieux et sur des photographies établissant la réalité du trouble commercial. Elle considère que le rapport, ainsi étayé par des éléments objectifs, fournit les éléments suffisants pour former la conviction du juge sur l'étendue du préjudice résultant de la perte de gain. Faute pour l'appelant de produire des éléments techniques ou factuels de nature à contredire utilement les conclusions de l'expertise, le jugement de première instance est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد أحمد (ح.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 28/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي رقم 421 الصادر بتاريخ 9/5/2018 القاضي بإجراء خبرة و كذا الحكم القطعي عدد4318 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/11/2018 في الملف عدد 773/8232/2018 و القاضي في منطوقه :

في الطلب الأصلي في الشكل : بأداء المدعى عليه أحمد (ح.) لفائدة المدعيان جمال (و.) وأمباركة (خ.) مبلغ 22000 درهم كتعويض عن ما فاتهما من كسب مع تحميله الصائر والإكراه البدني في الأدنى .

و في الطلب المضاد في الشكل : بعدم قبوله و إبقاء صائره على رافعه.

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدين جمال (و.) وأمباركة (خ.) تقدما بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤدى عنه بتاريخ 27/02/2017 يعرضان من خلاله أنه سبق للمدعى عليه ان تقدم بمقال استعجالي يرمي الى افراغهما من المحل المشار إلى عنوانه المضمن في المقال وذلك بصفة مؤقتة لمدة سنة من اجل التوسعة و التعلية تحت طائلة غرامة تهديدية عن كل يوم تاخير عن التنفيذ كما انهما تقدما بالجواب مع مقال مضاد من اجل التعويض المؤقت لكن المحكمة قضت في الطلبين معا بعدم الاختصاص مؤكداً أن المدعى عليه وجه للسيد جمال (و.) انذارا من اجل الافراغ المؤقت من المراب المكتري له المخصص للجزارة و المتواجد بالعنوان اعلاه لكونه في امس الحاجة اليه من اجل التوسعة و التعلية داخل السنة و أمهله الثلاثة اشهر من اجل الافراغ توصل به في 11-8-17 لكن المدعى عليه لم ينتظر مرور هذا الاجل و بدأ في اشغال التعلية في المنزل الذي يتواجد فيه المحل التجاري منذ غشت 2017 والاشغال الان جارية وان محاضر المعاينة المنجزة تؤكد ذلك و انه امام مباشرة الأشغال من طرف المدعى عليه ودون افراغهما من المحل و إلحاقه عدة خسائر مادية فانهما يلتزمان الحكم لهما بتعويض مسبق قدره 5000 درهم و الأمر باجراء خبرة فنية عقارية لمعاينة الأضرار اللاحقة به و تحديد قيمتها ماديا و حفظ حقهما في تقديم مستنجاتهما و شمول الحكم بالنفاز المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى و تحميله الصائر و ارفق المقال بنسخة حكم – محضر تبليغ انذار محضري معاينة عقد بيع اصل تجاري تصريح بالشرف و صورة من وصل ضريبي.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد المقدمة من طرف المدعى عليه افاد فيها أن الأشغال التي يقوم بها و المتعلقة بتعلية العقار الذي يملكه هي موضوع رخصة سلمتها له السلطات المحلية المختصة و خولت له بموجبها الشروع في اعمال التعلية وان الرخصة تسمح له بتعلية العقار المذكور من جهة و توسعته من جهة اخرى و ان الطرف المدعى لم يصبه أي ضرر من جراء اشغال البناء و أن محضر المعاينة المنجز يفيد أن المحل يفتح ابوابه و يستقبل الزبناء لأجله فانه يلتمس في الطلب الأصلي رفضه و في الطلب المضاد افراغ المدعى عليهما فرعيًا من العين المكتراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير و شمول الحكم بالنفاز المعجل و جعل الصائر على من يجب و ارفق المذكرة برخصة شهادة الملكية محضري تبليغ انذار وبناء على المذكرة المقدمة من طرف نائب المدعى عليه و المرفقة باصل تبليغ انذار تصميم طوبغرافي رخصة شغل الملك العام و محضر.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 9/5/2018 و القاضي باجراء خبرة عهد للقيام بها للخبير الحسين (ك.) الذي حددت مهمته في تحديد قيمة التعويض المستحق للطرف المدعي عن ما فاته من كسب نتيجة الأشغال التي قام بها المدعى عليه بالعين المكتراة.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين في الملف و الذي انتهى فيه الى القول أن ما فات الطرف المدعي من كسب نتيجة الاشغال الكبرى للتوسعة و التعلية و التي تسببت في ارتباك النشاط التجاري علما ان اشغال التشطيب لازالت مستمرة يقدر في 22000 درهم.

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب الطرف المدعي يلتمس فيها المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة في الملف و الحكم تبعا لذلك على المدعى عليه بادائه لهما مبلغ 22000 درهم كتعويض عن ما فاتهما من كسب و دخل نتيجة الاشغال الكبرى للتوسعة و التعلية و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعى عليه يلتمس فيها في الطلب المضاد أساسا الأمر بافراغ المدعى عليهما فرعيا من العقار الكائن بـ [العنوان] سلا لكونه أصبح في حاجة ماسة له من اجل توسعته و تعليته طبقا للمادة 16 من القانون 16-49 وفقا للقرار عدد 120-17 بتاريخ 1/11/2017 بمثابة رخصة البناء و الذي رخصت المصالح الإدارية المختصة بتعديل الطابق السفلي و الطابق العلوي و تعلية الطابق الثاني من العقار موضوع النزاع و احتياطا الأمر باجراء خبرة لتحديد المدة التي ستستغرقها التوسعة موضوع الرخصة الممنوحة له و في الطلب الأصلي بعد ملاحظة أن التعويض المحدد من قبل الخبير تم احتسابه على أساس كامل الأرباح وفقا للتصريح الضريبي للمدعيان اصليا و ان الخبرة خلصت الى أن ما أصاب نشاط المدعى عليهما فرعيا من جراء اشغال البناء لا يشكل الا ارتباكا بسيط و ان المحل التجاري التجاري لا زال مفتوحا امام زبائنه و الحكم بان ما قدره الخبير يبقى مبالغا فيه و متناقضا مع ما ورد في تقرير الخبرة و القول باستبعاده .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف.

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه قضى الحكم المستأنف بأداء العارض احمد (ح.) لفائدة المدعيان جمال (و.) و امباركة (خ.) مبلغ 22000 درهم كتعويض عن ما فاتهما من كسب و الطاعن سبق أن طعن في تقرير الخبرة المنجز بالملف بناء على دفعه جد وجيهة لم تلتفت لها محكمة الدرجة الأولى سيبسطها من جديد على اعتبار ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن تقرير الخبرة خلص إلى تحديد تعويض مبالغ فيه للمستأنف عليهما بناء على أن السيد الخبير اعتمد في تقريره على مجرد تصريحات المستأنف عليهما و الحال أن المحكمة كلفته بانجاز خبرة تقنية باعتباره مختصا لكن كل ما قام به السيد الخبير هو مستنتجات بناء على ما تم التصريح به امامه لا اقل ولا اكثر و أن المستأنفان لا يمسان محاسبة منتظمة يمكن اعتمادها لتقدير الدخل الشهري لاحتساب التعويض عن الضرر إن وجد و قد اعتمد الخبير على ما ادليا به من تصريح ضريبي فقط وأن السيد الخبير اكتفى بالقول بان النشاط التجاري للمحل الذي يستغله المستأنف عليهما قد تضرر دون أن يبين نوع الضرر و حجمه حتى تتمكن المحكمة من فرض رقابتها على ذلك مع العلم ان الطاعن قد أدلى بمحضر معاينة مجردة يفيد أن المحل يمارس نشاطه بشكل عادي و ان الزبناء يرتادونه . كما أن الخبير خلص إلى أن الضرر قد لحق بمحل المستأنف عليهما طيلة مدة اشغال البناء التي حددها في اربعة اشهر دون أن يوضح كيفية احتسابه لهذه المدة مع العلم أن الرخصة التي استصدرها العارض تعطيه الحق في التعلية و التوسعة و الشق الذي من شأنه أن يؤثر في وضع المستأنف عليهما هي اعمال التوسعة التي لم تبدأ بعد ملتصا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب . و أرفق بنسخة حكم عادية.

و حيث بجلسة 26/03/2019 أدلى دفاع المستأنف عليهما بمذكرة جوابية عرضا فيها أن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سليما وأجاب عن جميع دفعات الجهة المستأنفة بحيث أوضحت المحكمة الابتدائية أن الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير جاءت صحيحة ومحترمة لمقتضيات المواد 61 و 63 من قانون المسطرة المدنية وأنه. وأن الخبرة المنجزة هي خبرة تقنية عهدت للخبير المختص

واعتمد فيها إلى ما عاينه بأمر عينه من أضرار وخسائر مادية فادحة لحقت بمحل الطاعنان نتيجة الأشغال التي بوشرت من طرف المستأنف دون سلوكه لمسطرة الإفراغ في إبانها قبل الشروع في الأشغال، وكما اعتمد كذلك على التصريح الضريبي لدى إدارة الضرائب وكذا السومة الكرائية و كلها معطيات وحقائق اعتمد عليها السيد الخبير في تقريره ، والتمسا رد جميع أوجه الاستئناف المثارة من طرف الجهة المستأنفة لعدم ارتكازها على أسس قانونية وواقعية سليمة وتبعاً لذلك بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميل المستأنفة الصائر.

و حيث أدرجت القضية بجلسة 02/04/2019 تخلف عنها دفاع المستأنف عليه رغم الإعلام و اعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرر جعلها في المداولة لجلسة 16/04/2019

## التعليل

حيث أسس الطاعن استئنافه على الأسباب المبسوطه أعلاه .

وحيث خلاف ما أثاره الطاعن بخصوص التعويض المحكوم به فإن الخبير المعين من طرف محكمة البداية حدد التعويض المستحق لفائدة المستأنف عليهما انطلاقاً مما فاتهما من كسب نتيجة الأشغال الكبرى للتوسعة و التعلية التي تسببت في ارتباك نشاطهما التجاري معتمداً على الضرائب المصرح بها وذلك بعد معاينة الأضرار المادية اللاحقة بالمحل و الثابتة كذلك بمقتضى الصور الفوتوغرافية المرفقة بتقريره ، و عليه فإن ما أثير بخصوص كون قيمة التعويض مبالغ فيها يبقى خلاف الواقع وما عللت به محكمة البداية ما انتهت إليه في قضائها من كونها وجدت في تقرير الخبرة العناصر الكافية لتكوين قناعتها و اعتبرت قيمة الضرر الذي لحق المستأنف عليهما من جراء فوات الكسب الناتج عن أشغال التوسعة هو تعليل يساير واقع الملف ، مما يكون معه مستند طعن المستأنف مجرداً من أي أساس خصوصاً و أنه لم يرد بمقبول على ما جاء في تقرير الخبرة المعتمد في تحديد التعويض الشيء الذي يتعين معه رد الاستئناف وتأييد الحكم المطعون فيه ، و تحميل الطاعن الصائر .

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً :

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر .