

Preuve des dégradations locatives : Le rapport d'expertise non contradictoire, établi par le bailleur après l'expulsion, est dépourvu de force probante (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64627	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4839
Date de décision 20221102	N° de dossier 2022/8232/4055	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Restitution du dépôt de garantie, Rapport d'expertise unilatéral, Preuve des dégradations, Force probante, Expertise non contradictoire, Dépôt de garantie, Demande reconventionnelle, Dégradations locatives, Confirmation du jugement, Compensation judiciaire, Bail commercial, Absence d'état des lieux	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige consécutif à la résiliation d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de restitution du dépôt de garantie et sur la recevabilité des demandes reconventionnelles du bailleur. Le tribunal de commerce avait ordonné la restitution du dépôt après compensation partielle avec des loyers impayés, tout en rejetant la demande du bailleur en indemnisation des dégradations locatives et en paiement de factures d'eau et d'électricité. L'appelant contestait sa condamnation à des dommages-intérêts pour résistance abusive, ainsi que le rejet de ses demandes en paiement des charges et en indemnisation des dégradations. La cour écarte le premier moyen, relevant que le bailleur, n'ayant pas contesté son obligation principale de restitution, était bien en situation de retard fautif après mise en demeure. Elle rejette également la demande relative aux charges, au motif que le reçu de paiement produit, n'étant pas signé par l'organisme créancier, est dépourvu de toute force probante. Surtout, la cour retient que la demande d'indemnisation pour dégradations ne peut prospérer en l'absence de constat d'état des lieux dressé lors de l'éviction ou de réserves émises dans le procès-verbal d'expulsion. Elle rappelle à ce titre qu'une expertise privée non contradictoire, réalisée à la seule initiative du bailleur, ne saurait pallier cette carence dès lors que nul ne peut se constituer une preuve à soi-même. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم السيد محمد (ج.) بواسطة نائبه بمقال استئنائي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 15/07/2022 يطعن بمقتضاه في الحكم القطعي الصادر بتاريخ 3/02/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 906 في الملف رقم 12137/8205/2021 والقاضي في الشكل بعدم قبول طلب أداء واجبات الماء والكهرباء وقبول باقي الطلبات وفي الموضوع بعد اجراء المقاصة الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية اصليا مبلغ 61.200 درهم وتعويض عن التأمل قدره 2000 درهم وتحميل الطرفين الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليها تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية تعرض فيه بتاريخ 07/12/2021 والتي تعرض فيه أنه سبق لها أن تعاقدت مع السيد محمد (ج.) على كراء المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] بسومة شهرية قدرها 3000 درهم شهريا رقبه صورته مطابقة للاصل لعقد الكراء وانها لما تعاقدت مع المدعى عليه تسلم منها مبلغ 90.000 درهم دون وجه حق كضمانة يلتزم بإرجاعها لها عند فسخ عقد الكراء اي انتهاء العلاقة الكرائية وأن المدعي عليه استغل توقف المدعية عن العمل لفترة لظروف اقتصاد واستصدار حكم قضى بافراغها تم تاييده استئنافيا رفقته صورة للحكم الابتدائي و للقرار الاستئنائي وتم تنفيذ هذا الحكم رفقته محضر افراغ مؤرخ 2018/10/15 مما يعني أن المدعى عليه تسلم محله وانتهت بذلك العلاقة الكرائية بين الطرفين وأن المدعية قامت بعدة محاولات حمية قصد الحصول على الضمانة المحددة في مبلغ 90.000 درهم التي التزم المدعى عليه بردها للعارضة حال انتهاء العلاقة الكرائية لكن كل محاولاتها باءت بالفشل وانها قامت بتوجيه اذار للمدعى عليه من اجل تمكينها من مبلغ الضمانة اعلاه توصل به بتاريخ 2021/10/28 بقي بدون جدوى وأن المدعية أصبحت محقة في تعويض عن التماطل تحدده بكل اعتدال في مبلغ 5000 درهم ، ملتزمة قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على السيد محمد (ج.) بإرجاع مبلغ الضمانة التي التزم في عقد الكراء و المؤرخ في 2009/7/16 بارجاعها للمدعية عند فسخ العقد وانتهاء العلاقة الكرائية المحددة في مبلغ 90.000 درهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخر من تاريخ الامتناع عن التنفيذ والحكم عليه بأدائه للمدعية تعويض عن التماطل في ارجاع الضمانة تحدده بكل اعتدال في مبلغ 5000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل رغم كل طعن و تحديد مدة الإكراه البدني في الاقصى وتحميل المدعى عليه الصائر .

و بناء على إدلاء المدعية بطلب مرفق بوثائق بجلسة 23/12/2021 التي جاء فيها أنه تدعيما لمقالها الافتتاحي تدلي بالوثائق التالية: صورة مطابقة للاصل لعقد الكراء ونسخة من الانذار و محضر التبليغ ، ملتزمة ضمها الى الملف والحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي.

وبناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة جواب مع مقال مضاد بواسطة نائبه بجلسة 30/12/2021 التي جاء فيها حول المذكرة الجوابية فمن جهة قدم المقال مجرد من الوثائق المثبتة وخاصة ما يفيد براءة ذمة الشركة من الأكرية العالقة في ذمتها عن المدة السابقة للتنفيذ والافراغ ومن جهة ثانية وأن الشركة لم تعد قائمة بعد الافراغ وان المدعي لم يدلي بالسجل التجاري الذي يثبت وجود الشخصية المعنوية

واستمرارها بالعنوان الجديد وأن الشركة المدعى عليها سبق ان تم افراغها بسبب عدم أداء الواجبات الكرائية وواجبات الكهرباء وانه مازال في ذمتها اكرية عالقة قدرها 30600 درهم عن المدة من 2018/02/01 الى غاية افراغ الشركة بتاريخ 2018/10/15 إضافة الى مبلغ 2708.95 درهم مقابل استهلاك الماء والكهرباء بخصوص فواتير عالقة لم تؤدئها الشركة رغم التزامها في العقد بذلك. وحيث انه زيادة على ذلك فإن الشركة المدعية قد عرضت المحل المكثري لعدة اضرار كلفت العارض ما مجموعه 176.460.00 درهم من اجل إصلاحها كما هو ثابت من خلال الفواتير وتقرير الخبرة رفقته وأنه تبعا للمادة 678 م ق ل ع فان المكثرية مسؤولة عن عنها وملزمة بأدائها وأن المبلغ المطالب باسترجاعه مرصود بموجب العقد كضمانة للكراء وعليه فان العارض يتقدم بطلب مضاد قصد الأداء في مواجهة الشركة المدعية مع تفعيل اليه المقاصة بين الدينين وفق ما هو مضمن بالملتمس ، ومن حيث المقال المضاد فإن العارض يتقدم بدوره بمقال مضاد من أجل أداء الواجبات الكرائية المستحقة إلى غاية تاريخ افراغ المحل التجاري والتعويض عن الأضرار المادية التي تسببت فيها للمحل مع اجراء مقاصة قضائية خصم المبالغ المحكوم بها على المكثرية من مجموع الضمانة من حيث طلب أداء الواجبات الكرائية وواجبات الماء والكهرباء المستحقة عن المدة من 2018/02/01 الى غاية 2018/10/15 وأنه سبق للمحكمة التجارية ان حكمت على المدعي عليها بأداء مبلغ 18000 درهم واجبات كراء عن المدة من 2017/09/01 الى متم 2018/01/31 بحسب وجيبة قدرها 3600 درهم وأن المدعية ضلت تعتمر المحل التجاري الى غاية افراغها بتاريخ 2018/10/15 وأنها لم تؤدي واجبات الكراء عن المدة المحكوم بها بموجب الحكم رقم 3528 وأن المدعى عليها مدينة للعارض بكراء المدة من 2018/02/01 إلى غاية 2018/10/15 وجب فيها مبلغ 30600 درهم وبخصوص فواتير عالقة للماء والكهرباء فإنه مازال في ذمة الشركة ما مجموعه 2708 درهم عن واجبات الماء والكهرباء العالقة قام العارض بأدائها بعد افراغ المدعى عليها وانه محق في طلب أدائها ومن حيث أداء تعويض فإن المكثري التزم بالحفاظ على المحل المكثري و بارجاعه الى المكثري في حالة جيدة كما تسلمه وأنه عند افراغ المكثري تبين انه الحق به عدة خسائر مادية قام العارض بمعاينتها واثباتها بواسطة خبير الذي انجز تقريراً مفصلاً بذلك وقدر الخسائر المادية الملموسة في 151260 درهم والاضرار غير الملموسة في مبلغ 25200 درهم ومن حيث طلب المقاصة القضائية فإن كل طرف لائن للآخر ومدين في نفس الوقت حول رابطة عقدية وان الدين المتبادل له نفس السبب وهو عقد الكراء وبالتالي يحق للعارض المطالبة باجراء مقاصة بخصم ما يستحقه من مبلغ الضمانة بحسب الكيفية التالية وأن المكثري دائن للعارض بمبلغ الضمانة وقدره 90.000.00 درهم وأن المكثري دائن للمكثري بمبلغ إجمالي قدره 227768 درهم حسب التفصيل التالي : $227768 = 176460 + 30600 + 18000 + 2708$ درهم وأنه يجب اجراء مقاصة بين الدينين وذلك بخصم دين المدعي عليها من دين العارض كالتالي : $90000 - 137768 - 227768$ درهم ، ملتمساً بخصوص الطلب الأصلي عدم القبول شكلاً وموضوعاً الحكم برفض الطلب ومن حيث الطلب المضاد قبول الطلب شكلاً وموضوعاً الحكم بإجراء مقاصة بين الدينين وخصم مبلغ الضمانة من مبلغ دين العارض وقدره 227768 درهم الذي يخص واجبات الكراء العالقة وواجبات استهلاك الماء والكهرباء والتعويض عن الضرر الثابت والحكم تبعا لذلك على الشركة المدعية بأدائها للعارض مبلغ 137768 درهم مع النفاذ المعجل والصائر.

أرفقت ب: بصورة من شهادة الملكية وتقرير خبرة وصورة من حكم تجاري وصورة من وصل .

و بناء على إدلاء المدعية بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبها بجلسة 27/01/2022 التي جاء فيها بالنسبة للجواب فخلافا لما يزعمه المدعى عليه من كون المقال قدم مجرد من الوثائق فان العارضة قد أدلت بصورة مصادق عليها لعقد الكراء الذي يتضمن احد بنوده تسلم المدعى عليه مبلغ 90.000 درهم على سبيل الضمان وهو المطالب بارجاعه في هذه الدعوى وأن ما يزعمه من كون الشركة لم تعد قائمة على اعتبار انه افراغها من المحل فلعلمه أن الشركة لا تنتهي حلا قانونيا وتصفيتهما وهو ما يتعين عليه اثباته لتقديم مثل هذه المزاعم والادعاءات وأنه يقر بتسلمه مبلغ الضمانة وكونه لازال يحتفظ به دون وجه حق ويطالب بخصم مبالغ يزعم انه مدين بها للعارضة من مبلغ الضمانة فانه يتعين والحالة هذه رد جميع دفعواته لعدم استنادها على اي اساس والحكم وفق مقال العارض الافتتاحي وبالنسبة للطلب المضاد في الشكل تقدم المدعي فرعياً بطلب أداء الواجبات الكرائية المستحقة الى غاية تاريخ افراغ المحل التجاري بتاريخ 2018/10/15 زاعماً أن المبلغ هو 30600 درهم في حين ان المبلغ الواجب عن هذه المدة هو: 27.000 درهم وأن العارضة لا تمنع في أداء ما ترتب في ذمتها عن هذه المدة رغم تم استصدار حكم بافراغها وتنفيذ هذا الحكم في غيبتهما ويزعم ان العارضة مدينة له بواجبات الماء والكهرباء من 2018/2/1 الى غاية 2018/10/15 ولتعزيز طلبه ادلى بكشف حساب عن المدة من 2018/3/27 الى 2018/11/27

وحيث بالاطلاع على كشف الحساب المدلى به عن هذه المدة التي تتجاوز تاريخ افراغه في 2018/10/15 ستجدون أن هناك استهلاك مبالغ فيه لمادتي الماء والكهرباء مع العلم أن المدعي استصدر حكم بناء على انذار لم يبلغ للعارضة لكون المحل مغلق منذ فترة طويلة الى حين تنفيذ الحكم بالافراغ اي 2018/10/15 فمن ياتريكايبيستهلكهاتين المادتين في خيات العارضة وحيث على المدعي قد ما ان تبث من قام باستهلاك هاتين المادتين خلال هذه المدة ويدلى كذلك بما يفيد ادائه للواجبات المترتبة عنها تكون الفاتورة المدلى بها من طرفه تتعلق بفترة لاحقة عن افراغ العارضة رغم ان تلك الفاتورة لا زالت تحمل اسم الشركة ويتعين والحالة هذه رفض طلبه لعدم استفاده على اي اساس سلبي ويزعم المدعي فرعيا أنه عند افراغ العارضة تبين انها الحققت خسائر مادية بالمحل قدر الخبير الذي استعان به هذه الخسائر في 1500 درهم والأضرار الملموسة في مبلغ 25200 درهم معززا مزاعمه بتقرير الخبرة وفواتير من صنع يده وأن المدعي فر ما كان قد استصدر حكما بافراغ العارضة من المحل وقام بتنفيذ الحكم في غيبته ولم تعلم بصدور الحكم و لا بالافراغ الا بتاريخ 18/10/2018 يوم تسليمها منقولاتها وأن المدعي فرعيا لم يذكر اي خسائر ولا اي اضرار حين تم تحرير محضر الافراغ وجرى المنقولات وتسليمه مفاتيح المحل والشهادة منه بالحراسة و الحيازة بتاريخ 2018/10/15 وأنه لم يشر ايضا لأي خسائر ولا أضرار عند تسليمه للعارضة منقولاتها التي كلف بحيازتها وحراستها ولم يتحفظ بشأن اي اضرار ولا خسائر عند تحرير محضر التسليم ولو كانت هناك اي اضرار او خسائر لقام بالاشارة اليها في هذه المحاضر وانه لم يقم باثبات الأضرار والخسائر قبل الإفراغ او حينها أو عند تسليم العارضة منقولاتها بواسطة خبرة حضورية تواجدية وأنه يدعي كون العارضة قامت بالحق اضرار وخسائر بالمحل والحال أن الخبرة التي يحتج بها أنجزها بتاريخ لاحق وفي غيبة العارضة لذا فانه لا يمكن الجزم ان الاضرار اللاحقة بالمحل تكون قد تسببت فيها العارضة كما ان انجاز هذه الخبرة في فترة لاحقة عن الافراغ وفي غيبة العارضة تجعلها كان لم تكن ولا يمكن الاعتداد بها ويحتمل أن يكون هو من قام بذلك وادلى بحجج من صنع يده حتى يستغرق التعويض الغير المستحق جميع مبلغ الضمانة ويزيد عنها وأنه لا يهدف من وراء طلبه المضاد الا حرمان العارض من مبلغ الضمانة الذي ظل يحتفظ به بدون وجه حق ، ملتزمة بالنسبة للجواب رد جميع دفعات المدعي عليه والحكم وفق مقال العارضة الافتتاحي ووفق هذه المذكرة وبالنسبة للطلب المضاد إسناد النظر شكلا وموضوعا سماع القول بالاشهاد للعارضة استعدادها لأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2018/2/1 الى غاية 2018/10/15 المحددة في مبلغ 27.000 درهم والحكم برفض الطلب بالنسبة لواجبات الماء والكهرباء والتعويض والمقاصة مع تحميل المدعي فرعيا الصائر.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعن بخصوص السبب المبني على فساد التعليل فانه خلافا لما ذهبت اليه المحكمة فان مبلغ الضمانة رصد أصلا لضمان أداء الاكزية العالقة كما ان المدعية بعد افراغها تبين للمستأنف انها الحققت عدة اضرار بالمحل التجاري المكترى الثابتة بموجب تقرير الخبرة هذا زيادة على ان المدعية سبق لها ان توقفت عن أداء واجبات استهلاك الماء والكهرباء وبالتالي فان عدم الاستجابة للإنذار مبرر ولا مجال للحكم بالتعويض عن التماطل لأن الضمانة رصدت أصلا الى ضمان الاكزية وكل ما يتعلق بالمحل المكترى وبالتالي فان الحكم المطعون فيه جانب الصواب بهذا الشأن ، ومن جهة ثانية وخلافا لما ذهبت اليه المحكمة فان المستأنف ادلى بمستخرج أداء واجبات الماء والكهرباء المقتطع من وكالات التسهيلات كما ادلى بكشف وضعية المتأخرات العالقة في ذمة المدعية وان المحكمة لم تناقش هذه الوثائق ولم ترتب عليها أي اثر رغم انها دليل ثابت وبالتالي عرضت حكمها للطعن بسبب عيب فساد التعليل ، وان المستأنف يدلي لمحكمة الاستئناف بكشف الحساب وبوصل الأداء لإثبات ذلك ومن جهة ثالثة فان المستأنف تقدم بطلب مضاد رام الى التعويض عن الضرر اللاحق بمحله التجاري من قبل الشركة بعد تفكيك الآلات بعلة انه كان حاضرا عند التنفيذ وتسلم المفاتيح من مأمور التنفيذ ولم يسجل اية ملاحظة بخصوص الاضرار مما يبقى معه طلبه غير مؤسس ويتعين رفضه وان تعليل المحكمة يتسم بفساد التعليل ذلك ان مأمور التنفيذ غير مختص باجراء المعاينات وانما مختص بتحقيق عملية فقط ثم ان المستأنف انجز خبرة تثبت الاضرار مباشر بعد افراغ المدعي عليها وان المحكمة لم تناقش هذه الخبرة ولم تكلف نفسها عناء البحث في طلب المستأنف الذي يتوفر على فواتير تثبت حجم الضرر وعليه فان الحكم المطعون فيه جانب الصواب برفض طلب التعويض عن الضرر اللاحق بالمحل المكترى .

لذلك يلتمس الغاء الحكم المطعون فيه رقم 906 جزئيا فيما قضى به من عدم قبول طلب أداء واجبات الماء والكهرباء ورفض طلب التعويض عن الاضرار اللاحقة بالمحل المكترى وبعد التصدي الحكم وفق الطلب وتأبيده في الباقي مع تحميا المستأنف عليها الصائر وادلى بنسخة من الحكم المطعون فيه وغلاف التبليغ وكشف حساب ووصل أداء .

وبجلسة 19/10/2022 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية عرضت من خلالها ان المستأنف لم يأتي بأي عنصر جديد يستحق المناقشة وانما اكتفى بإعادة ما سبق وان اثاره خلال المرحلة الابتدائية ، وان الحكم الابتدائي استبعد هذه الدفوع جميعها ولم يأخذها بعين الاعتبار لعدم جديتها ولعدم استنادها على أي أساس من الواقع والقانون وان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا قانونيا صحيحا وجاء على الصفة والشكل المطلوبين قانونا وأجاب على جميع ما اثاره المستأنف وهو نفسه الذي يعيد تكراره خلال المرحلة الاستئنافية ويتعين والحالة هذه تأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنف الصائر.

لذلك تلتمس تأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنف الصائر .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 19/10/2022 والفي بالملف مذكرة جواب لنائب المستأنف عليها وحضر نائبا الطرفين وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2/11/2022.

التعليل

حيث استند المستأنف في استئنائه على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث دفع المستأنف بكون عدم استجابته للإنداز بأداء مبلغ الضمانة مبرر وأنه لذلك لا مجال للحكم بالتعويض عن التماطل .

و حيث إن المحكمة الابتدائية قضت للمستأنف عليها بمبلغ الضمانة كاملا و هو الأمر الذي لم يعارض فيه المستأنف بدليل عدم طعنه في مقتضيات الحكم المنصبة على أداء الضمانة و هو ما يجعل ما تمسك به المستأنف من كونه كان محقا في الامتناع عن أداء مبلغ الضمانة غير مؤسس ، و هو ما يجعله متماطلا بحكم توصله بالإنداز و عدم استجابته له ، مما يستوجب رد الدفع .

و حيث أدلى المستأنف لإثبات أداء واجبات مادتي الماء و الكهرباء بوصل مؤرخ في 21/11/2019 باعتباره صادرا عن شركة ليديك ، في حين أن الوصل المذكورة لا يحمل أي توقيع منسوب للشركة المذكورة ، و بالتالي يبقى مجردا من أية حجية في الإثبات و الدفع المنصب على هذه النقطة يبقى مردودا .

و حيث إن الثابت من خلال وثائق الملف أن المستأنف لم يبادر إلى القيام بإثبات حالة المحل عند إفراغه و إثبات ما قد يكون لحقه من أضرار خلال فترة تواجد المستأنف عليها به ، كما أنه لم يسجل أية تحفظات أو ملاحظات بخصوص ما ذكر عند إفراغ المحل و أما الخبرة المستدل بها من قبل المستأنف فضلا عن كون دورها يقتصر على إثبات حالة المحل فقط و لا تتعداه إلى إثبات المتسبب في الضرر و زمن حدوثه ، فإنها تبقى خبرة غير تواجدية و من صنع المستأنف و القاعدة أنه لا يجوز للشخص صنع الحجة لنفسه في مواجهة خصمه ، و بالتالي و جب رد الدفع المنصب على هذه النقطة .

و حيث يتعين التصريح برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف .