

**Référé : L'inscription de faux
contre un procès-verbal de
constat constitue une
contestatation sérieuse emportant
l'incompétence du juge des
référés (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 56285	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3974
Date de décision 20240718	N° de dossier 2024/8225/2649	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés Trouble de jouissance, Référé, Procès-verbal de constat, Obligation d'entretien du bailleur, Inscription de faux, Incompétence du juge des référés, Faux incident, Contestation sérieuse, Bail commercial, Annulation de l'ordonnance de référé	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la compétence du juge des référés pour ordonner des travaux en présence d'une contestation sérieuse. En première instance, le juge avait enjoint à un bailleur, sous astreinte, de procéder à la réparation des ascenseurs d'un immeuble à usage professionnel. L'appelant soulevait l'incompétence du juge des référés au motif que l'existence même du trouble était sérieusement contestée, notamment par la production d'attestations de réparation et par une inscription de faux contre le constat d'huissier produit par le preneur. La cour retient que l'appréciation des pièces contradictoires et surtout le traitement de l'inscription de faux relèvent de l'examen au fond du litige. Elle rappelle que de telles investigations, qui impliquent une analyse approfondie des droits et obligations des parties, excèdent les pouvoirs du juge de l'urgence. Dès lors, la contestation soulevée par le bailleur revêtait un caractère sérieux privant le juge des référés de sa compétence. En conséquence, la cour infirme l'ordonnance entreprise et, statuant à nouveau, déclare l'incompétence du juge des référés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت الشركة ع.ب. بواسطة محاميها بتاريخ 03/05/2024 بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله الأمر عدد 2053 الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/04/2024 في الملف عدد 1752/8101/2024 القاضي بأمر المدعى عليها برفع الضرر اللاحق بالمدعية وذلك بالعمل على ازالة العطب اللاحق بالمصعدين المتواجدين بالعمارة رقم 30 شارع الجيش الملكي الدار البيضاء و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهما عن كل يوم تأخير، والتصريح بأن الأمر مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون، وتحميل المدعى عليها الصائر.

في الشكل :

حيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الأمر المستأنف، مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الأمر المستأنف أن شركة ر.20. المستغلة للمحطة الإذاعية ر.م. تقدمت بتاريخ 06/03/2024 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء جاء فيه أنها تشغل على وجه الكراء مساحتين للاستغلال المهني عبارة عن ثلثي طابق باليمين بالدور الثالث عشر ونصف طابق باليمين بالدور الرابع عشر في العمارة الكائنة بالدار البيضاء 30 شارع الجيش الملكي، وأنها تعاني من عدة مشاكل تتجلى في عدم استغلال العين المكراة بالطابقين المذكورة بسبب تعطل المصعدين باستمرار، وأن مالكة العقارين ملزمة بضمان الانتفاع بالشيء المكترى، ملتزمة أمر المدعى عليها برفع الضرر والقيام بالإصلاحات الضرورية والفعلية من أجل إزالة الأعطاب المتكررة للمصعدين موضوع العمارة الكائنة بالرقم 30 شارع الجيش الملكي بالدار البيضاء وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع الى تاريخ التنفيذ الفعلي مع النفاذ المعجل وترك الصائر على عاتق المدعى عليها، وارفق المقال بنسخة من عقد كراء، نسخة أمر، نسخة من محضر معاينة، نسخة من مقال.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 25/03/2024 جاء فيها أن النزاع معروض على أنظار محكمة الموضوع وأن الإصلاحات جارية قبل إقامة الدعوى كما أن المدعية لا حق لها في المطالبة بأي تعويض حسب الظاهر من عقد الكراء الفقرة المتعلقة بتحملات المكترية ملتزمة التصريح بعدم الاختصاص.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف .

أسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة أن العمارة تتوفر على مصعدين لحقهما عطب تطلب تدخل شركة O.[] وقد أدلت بوثائق تفيد واقعة الإصلاح، وبإشهاد صادر عن شركة O.[] المكلفة بالإصلاح ونوعية العمل التي تقوم به، ومن جهة أخرى فالمستأنف عليها سلكت مسطرة الموضوع، و تقدمت بنفس الملتزمات، ثم إن منطوق الأمر الاستعجالي، لا يسير وفق ملتمس المستأنف عليها، وهذا يعتبر إخلالا بمقتضيات المادة 3 من ق.م.م، وأن الأمر يقضي بإزالة العطب ، موضحا أن الإصلاحات الضرورية والفعلية، تتم بواسطة شركة مختصة، ملتزمة إلغاء الأمر المستأنف، والحكم من جديد برفض الطلب، وقد أرفق المقال بنسخة أمر و نسخة مراسلة.

وحيث أدلت المستأنف عليها بمذكرة مرفقة بوثيقة بجلسة 23/05/2024 جاء فيها أنها بوصفها محطة إذاعية تتواجد مكاتبها في الطابقين الثالث عشر والرابع عشر من العمارة الكائنة ب 30 شارع الجيش الملكي الدار البيضاء، و تعاني من تعطيل المصاعد التي تجعل الوافدين والزوار والضيوف اللذين يلتحقون بالإذاعة في استحالة شبه دائمة من استعمال الأدراج للاتحاق بالمستأنف عليها، حسب الثابت من معاينة المفوض القضائي، وأن مسؤولية المستأنفة بوصفها مالكة العقارين تبقى ثابتة، باعتبارها ملزمة بضمان الانتفاع بالشيء، طبقا لمقتضيات الفصلين 638 و 644 من قانون الالتزامات والعقود، و بخصوص شهادة الصيانة وتنفيذ الأشغال المدلى بها من قبل المستأنفة، لا تواجه بها، على اعتبار أن المصعدين المؤديين إلى العين المكراة، لا يزالان في حالة عطب رغم مرور عدة شهور، و يثبت خلافها محضر المعاينة المنجز من قبل مأمور الإجراء المفوض القضائي السيد كريم (ك.) بتاريخ 13/05/2024، ملتزمة بتأييد الأمر الاستعجالي، ومدلية بنسخة من محضر المعاينة المباشرة.

وحيث أدلت المستأنفة بتعقيب بجلسة 30/05/2024 جاء فيها انه بالرجوع إلى المحضر الأول المنجز بتاريخ 16/02/2024 يتضح انه لا يختلف عن المحضر الثاني المنجز بتاريخ 13/05/2024 الذي وضع المفوض من خلاله انه استجوب شخص يعمل بالشركة دون تحديد أي شركة، رغم أن العمارة تشغل أكثر من 16 شركة، وأنه إضافة إلى ما ذكر فمحضر المعاينة المباشرة أنجز بتاريخ 13/05/2024 على الساعة الثانية ووجد المصعد عن اليسار متوقف في الطابق 0، والسؤال كم انتظر المفوض القضائي وهل عاين استعمال السلالم واستيائهم وعودتهم ام انه نقلها من المسمى عثمان (ح.) والذي لم يحدد من هو وما علاقته بالمعاينة وكيف تلقى منه هذه الأخبار والحال أن المعاينة المجردة لا يجب أن تتضمن تصريحات وما هو مآل المصعد الثاني، وتعزيزا لما تضمنه المقال الاستثنائي، أدلت بنسخة الحكم الصادر في الموضوع والذي قضى بعدم القبول ورسالة صادرة عن شركة O. تؤكد صلاحية المصعد، وبالتالي استعماله بصفة عادية ورسالة صادرة عن المستأنف عليها تؤكد فيها مغادرتها العين المكراة عند متم شهر 31 ماي 2024 وبالتالي فان صفتها أصبحت منعدمة بعد مرور هذا التاريخ، وانه والحالة هاته، وبناء على الوثائق المرفقة فانه يتعين الحكم وفق المقال الاستثنائي.

وحيث أدلت المستأنف عليها بمذكرة مرفقة بوثائق بجلسة 06/06/2024 أكد من خلالها أن العبرة بثبوت تعطيل المصاعد موضوع الدعوى الاستعجالية برفع الضرر كما هو ثابت من مجموع محاضر المعاينة المنجزة على يد مفوضين قضائيين محلفين لا يمكن الطعن فيهم إلا بالزور، وأن الأمر كذلك بخصوص محضر المعاينة المنجز من طرف مأمور الإجراء المفوض القضائي السيد كريم (ك.) بتاريخ 13/05/2024 والمدلى به في ملف النازلة، وأن إقدام المستأنفة على التمسك بمجرد رسالة صادرة عن شركة O. يرجع تاريخها إلى تاريخ 19/03/2023 لا يمكن الأخذ به، و بخصوص مقتضيات الحكم رقم 5287 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/04/2024 في الملف رقم 2024/8205/2940 فانه مجرد حكم ابتدائي وغير حائز لقوة الشيء المقضي به، وتبقى محقة في الطعن فيه بالاستئناف أو إعادة إيداعه من جديد أمام قضاء الموضوع، وأن التصريح بعدم قبول الطلب لا يعفى المستأنفة من ضرورة تنفيذ التزاماتها التعاقدية اتجاهها وضمان الانتفاع بالعين المكراة من خلال توفير المصاعد التي تلحقها بمكاتبها المتواجدة في الدورين الثالث عشر والرابع عشر من العمارة الكائنة بالدار البيضاء الرقم 30 شارع الجيش الملكي، و من جهة أخرى فإنها لا زالت تتواجد بالعين المكراة لتعذر ترحيل أغراضها بسبب تعطيل المصاعد من الدورين الثالث عشر والرابع عشر من العمارة، و قد وجهت للمستأنفة عبر دفاعها رسالة جوابية عن إنذار تذكرها بمقتضاها باستحالة ترحيل أغراضها بتاريخ 29/05/2024، والمدلى بها، و أن الثابت من محضر المعاينة المؤرخ في 25/05/2024 أن الشركة في طور الانتقال من العنوان بوجود علب كارتونية ممثلة بمعدات وأغراض مختلفة أمام المصعدين بنفس الطابق وهما المصعدين اللذين لا يستجيبان ولا يعملان رغم الضغط على أزرارهما، ملتزمة استبعاد الوثائق المدلى بها من قبل المستأنفة و تأييد الأمر المستأنف.

و بجلسة 6/6/2024 أدلت المستأنفة بالوثائق بثلاث تصاريح و نسخة محضر معاينة مجردة.

و بجلسة 13/6/2024 أدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تأكيدية.

و بجلسة 27/6/2024 أدلى نائب المستأنفة بتعقيب أكد من خلاله ما سبق، متمسكا بالطعن بالزور بخصوص محضر المفوض القضائي كريم (ك.)، لتضمنه وقائع غير صحيحة و مخالفة للواقع، مدليا بنسخة وكالة.

وحيث أدرج الملف بجلسة 11/07/2024 حضرها دفاع المستأنف عليها وألفي بالملف بملتمس النيابة العامة وأدلى الأستاذ الحاضر بمذكرة تأكيدية، وتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 18/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب الطاعنة الأمر المستأنف مجانته الصواب، بدعوى أن المصعدين يتم إصلاحهما من طرف شركة O. وأن المستأنف عليها تقدمت بنفس الدعوى أمام قضاء الموضوع صدر بشأنها حكم بعدم القبول، كما أن عقدة الكراء الرابط بينهما تنتهي في متم ماي 2024، متمسكة بالزور الفرعي بشأن محضر المفوض القضائي كريم (ك).

وحيث انه و لئن لم تنازع المستأنفة في وجود أعطاب بالمصعدين ، فقد تمسكت في المقابل بان الأعطاب في طور الإصلاح حسب الظاهر من الرسالة الصادرة عن شركة O. المؤرخة في 19/3/2023، و التي جاء فيها أن المصعدين موضوع أشغال تتعلق بتغيير شامل و التي لازالت جارية، كما أدلت بشهادات لكل من شركة ر. والبنك م.ت.ص. المتواجدان بنفس العمارة، و التي جاء فيها أن المصعد قد تم إصلاحه واستعماله ابتداء من 6/5/2024، في حين أدلت المستأنف عليها بمحضر المفوض القضائي كريم (ك). المحرر بتاريخ 25/5/2024 لإثبات أن المصعد لازال معطلا، و الذي تم الطعن فيه بالزور الفرعي من قبل المستأنفة بشأن مضمونه.

و حيث إن مناقشة الشهادات المذكورة و الترجيح بينها و بين ما جاء في محضر المعاينة المطعون فيه، من شأنه المساس بما قد يقضي به الجوهر أمام قضاء الموضوع، سيما و أن الطعن بالزور الفرعي دفع موضوعي يقتضى البحث والتحقيق وهو ما يخرج عن اختصاص قاضي المستعجلات، وأن قضاء الموضوع هو الجهة المختصة للبت فيه بحضور النيابة العامة طبقا لمقتضيات الفصل 92 وما يليه من ق م م التي تتحدث في مجملها عن القاضي الذي يبت في الموضوع وليس قاضي المستعجلات، الذي لا يجوز له أن يتناول الحقوق و الالتزامات بالتفسير و التأويل الذي من شأنه المساس بموضوع النزاع، و ترتيبا عليه يكون قاضي المستعجلات غير مختص للبت في النزاع، وبناء عليه يتعين إلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به، و الحكم من جديد بعدم اختصاص قاضي المستعجلات مع جعل الصائر على عاتق المستأنف عليها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: باعتباره و إلغاء الأمر المستأنف، و الحكم من جديد بعدم اختصاص قاضي المستعجلات، مع جعل الصائر على عاتق المستأنف عليها.