

**Relève de la compétence du tribunal de commerce l'action en réparation du preneur, société commerciale, pour trouble de jouissance causé par les travaux du bailleur, également commerçant (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 60411	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1054
<b>Date de décision</b> 20230209	<b>N° de dossier</b> 2023/8227/379	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Compétence, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Trouble de jouissance, Tribunal de commerce, Travaux du bailleur, Obligations du bailleur, Litige entre commerçants, Exception d'incompétence, Compétence matérielle, Bail commercial, Action en indemnisation	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement retenant la compétence matérielle du tribunal de commerce, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nature d'une action en responsabilité du bailleur pour trouble de jouissance. Le premier juge avait affirmé sa compétence pour connaître de la demande d'indemnisation du preneur, fondée sur les nuisances causées par des travaux dans l'immeuble. L'appelant, bailleur, contestait la nature commerciale du litige, arguant qu'il relevait de la responsabilité civile de droit commun et non de l'activité commerciale des parties, quand bien même celles-ci seraient des sociétés commerciales. La cour écarte ce moyen en retenant que le litige oppose deux sociétés commerciales et que le préjudice allégué est directement lié à l'exploitation du fonds de commerce du preneur. Elle en conclut que le différend, né à l'occasion de l'activité commerciale des parties, entre dans le champ de compétence des juridictions commerciales. Le jugement est par conséquent confirmé et le dossier renvoyé au tribunal de commerce pour qu'il statue au fond.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدمت شركة إ.م. بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 24/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 10668 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/11/2022 في الملف عدد 5672/8202/2022 القاضي باختصاصها نوعيا للبت في الدعوى. في الشكل : حيث بلغت الطاعنة بالحكم بتاريخ 16/01/2023 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادرت إلى استئنافه بتاريخ 24/01/2023 أي داخل الأجل القانوني. واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها المؤسسة أ.ب. تقدمت بواسطة نائبها بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تكتري المجلد الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء من المدعى عليها شركة إ.م. بسومة 38.500 درهم شهريا وأنه منذ سنة 2015، شرعت المكربة في الأشغال داخل وخارج العمارة وأغلقت بابها ومدخلها وحولتها إلى ورش كبير لا يحتمل من جراء الفوضى والضجيج وعرقلة استعمال الدرج من جراء الحفر وكوم التراب والحجارة والأجور والرمال والحديد والأخشاب والمسامير والكتل الإسمنتية والآلات مما أدى إلى عدم استطاعة الطلاب والأساتذة والمستخدمين الصعود إلى المدرسة وعرقل ذلك السير العادي للدراسة ومتابعة التدريس، مع العلم أن المؤسسة نشاطها تدريس الطلاب دراسة عليا حول التجارة والمعلومات مع ما يميز ذلك من تركيز وهدوء. وأن المدعى عليها شرعت في الأشغال من دون إشعار العارضة. وأن الدخول إلى العمارة أصبح خطرا على الطلاب والأساتذة والمستخدمين من جراء أخطار الإصابات، كما يبين ذلك محاضر المعاينات والصور الفوتوغرافية المأخوذة من عين المكان من طرف الأعوان القضائيين المنتدبين، الأمر الذي عرقل استفادتها من العين المكراة، وأتلف لوحاتها الإشهارية والدالة على وجودها الموجودة بمدخل العمارة عمدا وان لوج العمارة أصبح خطرا على الطلاب والأساتذة، مما حدا بالعارضة إلى توجيه رسالة مضمونة إلى المدعى عليها من أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وتشطيب المدخل والدرج المؤدي إلى الطابق الأول وتمكين العارضة من استغلال العين المكراة حسب الطبيعة المعدة لها وإزالة كل الأشغال وكل ما يعرقل ولوج العمارة في يسر وأمان من دون أخطار، ظلت بدون جدوى، علما ان المكربة عمدت للحصول على رخصة الأشغال قبل إيقافها وإلغاءها سنة 2017، إلى إعطاء بيانات خاطئة إلى السلطات للحصول عليها وعدم الإشارة إلى وجود العارضة كمكترية للطابق الأول مساحته 412 م.م والتي تقلصت بعد أن قامت المكترية بتنصيب درج الإغاثة من مكتب من مكاتب العارضة الإستراتيجية، وباعتبار أن العارضة هي مؤسسة تعليمية عليا. فإنه بنقصان المساحة وتحول العين المكراة إلى ورش بناء أو تشويه مدخل العمارة الذي هو الواجهة الحقيقية للمؤسسة أدى إلى انخفاض نشاط ومدخولها من جراء ذلك. فضلا عن ان عدم استفادتها من كل مميزات العين المكراة وإيقاف العمل بالمصعد من دون وجه حق رغم أنه يشكل ميزة من مميزات تحديد السومة المرتفعة ل138.500 شهريا، مما أثر على مدخولها للمحلات كيفما كان نوعها، وأنه بالرجوع إلى مقتضيات القانون 03-07 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكن أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي (30/11/2007) فإنه يمنح المكري الحق بتخفيض ثمن الكراء إذا طرأت ظروف أثرت على استعمال الفعل للغرض الذي اكتري من أجله وذلك وفق أحكام الفصل 660 من ق.ل.ع. وأنها حرمت من المحل منذ سنة 2015 لغاية سنة 2022 كما تثبت ذلك المعاينات القضائية المدلى بها. كما وجهت عدة رسائل احتجاج إلى السلطات حول الوقائع أعلاه، ملتزمة بالحكم على المدعى عليها بأدائها لها تعويضا قدره 4.500.000 درهم. واحتياطيا الأمر تمهيدا بتعيين خبير محلف تكون مهمته تحديد الخسائر اللاحقة بمحل العارضة بالطابق الأول والأضرار التي أصيبت بها بعد الاطلاع وبمساعدة المعاينات العدلي بها وتحديد قيمتها لتحديد أيضا التعويض المستحق من جراء الأشغال المتواصلة التي دامت سنين وحسب المعطيات أعلاه وما تكبدته من جراء ذلك. وبحفظ حق العارضة في التعقيب على تقرير الخبرة وبتحميل المدعى عليها كامل صائر. وبناء على المذكورة من أجل الدفع بعدم الاختصاص النوعي للمدعى عليها بجلسة 24/10/2022 جاء فيها أن النزاع المعروض على المحكمة التجارية وإن كان يتعلق بشركتين تجاريتين فإن موضوعه لا يتعلق بأعمالهما التجارية، ولذلك فإن المطالبة بتعويض بناء على المقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود تبقى مطالب مدنية محضة تختص المحكمة الابتدائية المدنية بالبت فيها، وبالتالي تكون المحكمة التجارية غير مختصة نوعيا. ملتزمة والحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا للبت

في الدعوى والقول أن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء هي المختصة نوعيا وحفظ حقها في الادلاء بدفوعها الشكلية والموضوعية بعد البت في الاختصاص النوعي. وبتاريخ 07/11/2022 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف. أسباب الاستئناف حيث تدفع الطاعنة بأن العبرة في تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم التجارية إنما تتحدد بالغاية التي يرمي إليها مقال الادعاء وهي في نازلة الحال المطالبة بتعويض عن الضرر حسب زعم المستأنف عليها محلا، ولذلك فإن النزاع لا يتعلق بأعمالها التجارية حسب المادة الخامسة من القانون المحدث للمحاكم التجارية وإنما يتعلق بأشغال لجأت إليها مالكة العقار التي هي ملزمة قانونا بالقيام بجميع الأعمال العقار الذي الضرورية لصيانة والحفاظ على العقار الذي عرف تصدعات وتشققات بسبب القدم (عمره يفوق 60 سنة) وذلك حتى لا يصبح عرضة للانهييار أو يمس بصحة وسلامة ساكنيه وكذا المارة. كما أنه وبصرف النظر عن صفة الطرفين كونها يكتسبان صفة تاجر باعتبارهما شركتين تجاريتين، فإن الضرر المزعوم من طرف المستأنف عليها لم يكن ناتجا عن أعمال تجارية وإنما نتج حسب ادعاء المستأنف عليها عن أشغال قامت بها المستأنفة في العقار المملوك لها وليس في العين المكراة، فتكون المحكمة التجارية بقضائها باختصاصها نوعيا للبت في النزاع قد جانبت الصواب، مما يتعين معه إلغاء حكمها والحكم من جديد بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا للبت في النزاع مع إحالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء للاختصاص بدون صائر. وحيث أدرج الملف بجلسة 02/02/2023 ألفي خلالها بملتمس النيابة العامة ونظرا لكون الملف يتعلق بالاختصاص النوعي، وتطبيقا لمقتضيات المادة 8 من قانون إحداث المحاكم التجارية، قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 09/02/2023. محكمة الاستئناف حيث تنعى الطاعنة على الحكم مجانيته الصواب فيما قضى به من اختصاص، لأن الضرر المزعوم من طرف المستأنف عليها لا يتعلق بأعمال تجارية بين الطرفين، وإنما نتج حسب ادعائها عن أشغال قامت بها الطاعنة في العقار المملوك لها وليس في العين المكراة. وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن النزاع قائم بين شركتين تجاريتين، وأن التعويض عن الضرر موضوع الدعوى مرتبط باستغلال المستأنف عليها للمحل التجاري المكري لها من قبل المستأنفة، التي تبقى تاجرة و لا مصلحة لها في إثارة الدفع بعدم الاختصاص، مما يبقى معه النزاع القائم بين تاجرين ويدخل ضمن اختصاص المحكمة التجارية، ويتعين تبعا لذلك تأييد الحكم المستأنف وإرجاع الملف إليها للاختصاص بدون صائر. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف. في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وإرجاع الملف للمحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص بدون صائر.