

Responsabilité du bailleur : L'acceptation du local « en l'état » par le cessionnaire du droit au bail fait échec à sa demande d'indemnisation pour dégradations (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67815	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5354
Date de décision 20211109	N° de dossier 2021/8232/2895	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Responsabilité civile, Civil		Mots clés Responsabilité civile du bailleur, Privation de jouissance, Dégradations du local, Confirmation du jugement, Clause d'acceptation en l'état, Charge de la preuve, Cession de droit au bail, Action en indemnisation, Abus de droit, Absence de faute	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'indemnisation formée par la cessionnaire d'un droit au bail, la cour d'appel de commerce examine la responsabilité du bailleur pour privation de jouissance et dégradation du local commercial. L'appelante soutenait que le bailleur avait commis une faute en obtenant la reprise du local sur le fondement d'une procédure engagée de mauvaise foi et qu'il était responsable des dégradations survenues durant son occupation. La cour écarte le moyen tiré de l'abus de droit, retenant que le bailleur, en se prévalant d'une ordonnance de référé pour reprendre possession du bien avant d'être notifié de la cession, n'a fait qu'exercer les voies de droit qui lui étaient ouvertes. Elle relève en outre que la demande en réparation des dégradations ne peut prospérer dès lors que la cessionnaire n'établit pas l'état du local au moment de la cession. La cour souligne que la cessionnaire avait, aux termes de l'acte de cession, accepté de prendre le bien en l'état, clause faisant obstacle à toute réclamation ultérieure pour des désordres non imputables de manière certaine au bailleur. En l'absence de preuve d'une faute, d'un préjudice certain et d'un lien de causalité, le jugement de première instance est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة جميلة (ح.) بواسطة محاميتها الاستاذة نعيمة (ع.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 24/05/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/10/2018 تحت عدد 8998 في الملف رقم 5759/8205/2018 والقاضي :

في الشكل : بقبول الطلب

في الموضوع: برفضه و تحميلها الصائر.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ.

و باعتبار أن الاستئناف قدم مستوفيا لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنفة السيدة جميلة (ح.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 31/05/2018 و الذي تعرض فيه انه بمقتضى العقد المصحح الامضاء في 19/03/2007 فوت لها ورثة المرحوم عبد المجيد (ب.) جميع حقوقهم المشاعة لحق الكراء للمحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء وانها قامت بتبليغ المستأنف عليهم بصفتهم مالكين بحالة الحق طبقا لما ينص عليه القانون وانه وباعتبار استمرارية الكراء ، قامت بعرض الواجبات الكرائية المترتبة عن المحل مع الاذن في حالة الرفض بايداعها بصندوق المحكمة التجارية بعد انجاز محضر من المفوض القضائي وانها وبمعية باقي ورثة مالك الاصل التجاري فوجئت بمنعها من الدخول لاستغلال محلها التجاري من طرف المستأنف عليهم مالكي العقار وانها وبمعية مفوتي المحل قاموا بسلوك جميع المساطر لإرجاع الحالة لما كانت عليه بما في ذلك التدخل الارادي في الدعوى في اطار هذه المساطر وانه بتاريخ 5/11/2018 صدر قرار تحت 3016 في الملف 2735/2/2007 قضى بالغاء الامر المستأنف القاضي باسترجاع حيازة محل والحكم تصديا بالتصريح بعدم اختصاص قاضي المستعجلات وتحميل المستأنف عليهم الصائر، كما صدر قرار استئنافي بتاريخ 12/06/2014 في الملفين رقم 1868 و 5056/1/2012 بخصوص الحكم الابتدائي 756 قضى بالغاء هذا الحكم القاضي بعدم الاختصاص النوعي وبارجاع لمصدرته للبت في طلب ارجاع الحالة الى ما كانت عليه وصدر بعد الاحالة على ابتدائية الحكم 4538 بتاريخ 15/12/2014 قضى بارجاع المدعى عليهم لفائدة العارضة المحل التجاري موضوع النزاع وتمكينها منه بعد افراغه تحت طائلة غرامة تهديدية والصائر وانه وبعد استئناف هذا الحكم من طرف المالكين صدر بشأنه قرار استئنافي بتاريخ 19/05/2016 تحت رقم 3888 قضى برده وبتأييد الحكم المستأنف وانه في اطار مسطرة التنفيذ لم يتم فتح المحل وتسليمه فارغا للمستأنفة الا بواسطة القوة العمومية بتاريخ 13/03/2017 و ان المستأنفة قامت بتاريخ 14/03/2017 باجراء معاينة بواسطة المفوض القضائي ثبت من خلالها ان : "محل فارغ ، الجدران بها مجموعة من الحفر والشقوق ، السقف متصدع به شقوق ، الاطارات الحديدية متآكلة،المرحاض بابه مكسر،الحائط المجانب له به حفرة كبيرة ، جميع مصابيح الانارة مكسرة،الزجاج مكسر ، الباب الرئيس مكسر،الابواب منزوعة، مجموعة من الانابيب ممررة فوق الجدران". وان العارضة لحقها ضرر كبير وخسارة حقيقية وتفويت للكسب بسبب منعها من حيازة المحل واستغلاله لما اعد له للانتفاع به منذ تاريخ تفويته لها من طرف البائعين،ناهيك عن الصوائر القضائية والمصروفات غير المسترجعة التي تكبدتها في سبيل

الحصول على حكم نهائي بارجاع الحالة الى ماكانت عليه وتنفيذ مقتضياته وانها تطالب بتعويضها عما اصابها لو انها ادارت محلها التجاري ادارة معتادة من وقت ابرام عقد تفويت المحل منذ مارس 2007 وكذا عن الخسارة التي لحقتها فعلا والمصروفات الضرورية التي انفقتها لإصلاح نتائج المنع كذلك ما حرمت منه نتيجة هذا الفعل والتمست الحكم على المستأنف عليهم بادائهم بالتضامن لفائدتها تعويضا مؤقتا قدره 10.000 درهم والامر باجراء خبرة على المحل وتقدير التعويض المستحق لها عن الخسارة التي لحقتها جراء الحرمان والمنع من الانتفاع من محلها التجاري وكذا المصروفات الضرورية التي انفقتها لإصلاح نتائج الفعل الذي ارتكبه المستأنف عليهم في حقها .وحفظ حقها في التعقيب بعد الخبرة والصائر والاكره البدني في الاقصى.

و أدلت : نسخة طبق الاصل من عقد-نسخة من رسالة تبليغ حوالة الحق-صورة من امر استعجالي-صور 3 قرارات استئنافية-صورة حكم ابتدائي-صورة طبق الاصل من محضر تنفيذ ومحضر معاينة.

و بعد رجوع مرجوع البريد المضمون المتعلق بالمستأنف عليهم بملاحظة لم يطلب، أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع طعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تدفع المستأنفة بأن ما ذهبت إليه المحكمة في تعليقاتها لا يستقيم و طبيعة النزاع فمن جهة إن القرار الاستئنافي رقم 3888 لم يقف في حيثياته على الدفع المشار من طرف المستأنف عليهم بكونهم سبق لهم أن استصدروا أمرا باسترجاع المحل بتاريخ 15/01/2007 و إنما استرسل في تحليله بالرد على هذا الدفع بكون هذا الأمر الاستعجالي قد تم إلغاؤه بقرار استئنافي بتاريخ 2008/11/15 في الملف رقم 2735/2/2007 بعلة ظهور ورثة المكري للمحل التجاري و أن الأساس الذي أسست عليها دعوى استرجاع المحل بكونه أصبح مهما و تنفيذ الأمر القاضي باسترجاعه قد زال ولم يعد قائما بعد ظهور ورثة المكري و بالتالي لم يعد للمستأنفين الحق بالتمسك بالأمر الاستعجالي القاضي باسترجاع المحل إذ يستخلص من هذه المعطيات أن المستأنف عليهم، بمجرد علمهم بوفاة المكري الأصلي عبد المجيد (ب.) الذي وافته المنية بتاريخ 10/01/2002 بالديار الفرنسية، أنجزوا محضر معاينة على المحل المدعي فيه بتاريخ 2002/01/21 و توقفوا عن قيامهم بأية مسطرة في هذا الموضوع غير أنه بمجرد علمهم بأن ورثة عبد المجيد (ب.)، الذين حلوا محل الهالك بقوة القانون و قاموا بالتشطيب على اسم والدهم من السجل التجاري في 2006/06/21، أنجزوا محضر معاينة على المحل المذكور بتاريخ 10/11/2016 على أساس أنه مهجور و على ضوءه تقدموا بدعوى استرجاع المحل بتاريخ 2006/11/28 و استصدروا بشأنه أمرا بتاريخ 15/01/2007 ثم تقدموا بدعوى فسخ عقد الكراء بتاريخ 2007/02/20 و صدر بشأنها حكم في 24/05/2007 بفسخ العقد وهذا الحكم بعد استئنائه تم إلغاؤه بتاريخ 2011/05/25 و إن المستأنف عليهم سلكوا هذه المساطر في مواجهة "ميت" بالرغم من علمهم بوفاته و ما دام أن هذه المساطر تمت في غياب علم ورثة عبد المجيد (ب.) فإن هؤلاء قاموا بتفويت الأصل التجاري للعارضة بتاريخ 19/03/2007 و تم تبليغ حوالة الحق للمالكين بتاريخ 2007/03/20 و قامت المستأنفة في نفس الوقت بعرض الواجبات الكرائية عليهم و تم إيداعها بصندوق المحكمة بعد رفضهم تسلمها غير أن المستأنفة ، بعد محاولتها فتح المحل و الدخول إليه، فوجئت بمنعها من ذلك من طرف المستأنف عليهم بعلة أن ييدهم أمر استعجالي قاض لفائدتهم باسترجاع المحل و أنه، تبعا لذلك، تقدمت المستأنفة باستئناف الأمر المذكور بتاريخ 2007/10/17 فصدر قرار تحت رقم 3016 بتاريخ 05/11/2008 قضى بإلغاء الأمر المستأنف و الحكم تصديا بعدم الاختصاص و على ضوء ذلك، استصدرت المستأنفة بمعية ورثة (ب.) حكما قضى بإرجاع المحل إليهم و إفراغ المستأنف عليهم منه في الملف رقم 14/2/3711، و أن هذا الحكم تم تأييده بمقتضى قرار رقم 3888 بتاريخ 19/05/2016 و هو القرار الذي لم يتم تنفيذه إلا بواسطة القوة العمومية بتاريخ 13/03/2017 و أنه يتبين، من خلال المعطيات هاته، أن المستأنف عليهم باشروا هذه المساطر بسوء نية و بصفة تعسفية للحيلولة دون تمكين العارضة من المحل المدعي فيه، بدليل أنهم على علم بوفاة مورث المالكين للأصل التجاري و بالرغم من ذلك تقدموا بدعاوي في مواجهته و بعلمهم أن هؤلاء قاموا بالتشطيب على اسم والدهم امن السجل التجاري، و هذا ما يبين تواجدهم يقينهم بذلك عندما عبروا صراحة في دعوى فسخ عقد الكراء أنهم تقدموا بهذه المسطرة خشية ظهور المكري أو ذوي حقوقه و مطالبتهم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، هذا بخلاف ما ذهبت إليه المحكمة بأنه لم يثبت لها أي تعسف أو تعنت من طرف المدعى عليهم في تمكين المدعية من المحل كما أنه و من جهة أخرى، فإن ما ذهبت إليه المحكمة بخصوص الأضرار التي تعرض لها المحل المدعي فيه،

فإنه لم يثبت لها بأن المحل كان على هيئة معينة بتاريخ التفويت فهو تعليل غير سليم بالنظر إلى كون نشاط المحل المذكور متمثل في بيع الأجهزة الإلكترونية، الذي كان يقوم به عبد المجيد (ب). قيد حياته إلى أن وافته المنية، وظل المحل على حاله إلى أن استرجعته المستأنفة من يدهم، وبالتالي فإن ما عاينه المفوض القضائي من وجود حفر و شقوق و أبواب بعضها مكسر و أخرى منزوعة و مصابيح مكسرة لا يمكن أن تكون نتيجة إهمال و إنما هو بفعل المستأنف عليهم الذين لم يستسيغوا فشلهم في الاحتفاظ بالمحل المدعي فيه و الحالة هاته، فإن ما ذهب إليه المحكمة في تعليلاتها بخصوص رفض مطالبتها لم يكن مصادفا للصواب ، لذلك تلتمس التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب و بعد التصدي الحكم على المستأنف عليهم وفق ملتزمات المستأنفة المضمنة بمقالها الافتتاحي و تحميل المستأنف عليهم جميع الصوائر. و أدلت بنسخة من الحكم المطعون فيه.

و بجلسة 27/07/2021 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة تعقيب جاء فيها حول ما أثير بشأن الأمر الاستعجالي القاضي باسترجاع محل. إذ وجب تذكير المستأنفة أن محكمة البداية أسست قضاءها على نحو سليم لما اعتبرت أنه ليس هناك في الملف ما يثبت تعسف العارضين على اعتبار أن حيازتهم للمحل كان بمقتضى أمر استعجالي قضى لهم باسترجاع المحل بعد أن كان مهملًا، و أن القرار المذكور أكد حصول المستأنف عليهم على الحكم الاستعجالي المذكور خلافا لما تزعمه المستأنفة و أن الحكم الاستعجالي يشكل سند قانوني للحيازة ما دام منطوقه يخص ذلك و أن المستأنف عليهم و بعد أن سلكت المستأنفة و ورثة المرحوم (ب.) المساطر القضائية من أجل تمكينها من المحل، قاموا بتنفيذ القرار المذكور بدون تأخير أو تماطل، مما يجعل دعوى المستأنفة منعدمة الأساس و يتعين القول بتأييد الحكم الابتدائي المتخذ و بذلك يتضح أن المستأنف عليهم لم يرتكبوا أي خطأ يذكر حتى يتسنى للمستأنفة المطالبة بالتعويض، مما يجعل الحكم الابتدائي مؤسس من الناحية القانونية و يتعين القول بتأييده.

و حول خلو الملف من أي محضر معاينة يحدد وضعية العين المكتراة عند تاريخ التفويت: فإنه فعلا فإن المحكمة لا يمكن أن تبسط رقابتها في تحديد الأضرار في غياب أي محضر رسمي يحدد وضعية العين المكتراة بتدقيق قبل التفويت من أجل تحديد المسؤولية و بالتبعية تحديد التعويض المستحق في حالة وجود ضرر، و هو الأمر الغير متحقق في نازلة الحال.

و أما فيما يخص محضر المعاينة المحتج به فهو غير ذي أثر قانوني في الدعوى الحالية على اعتبار أن الملف خال من أي محضر يحدد وضعية المحل كما هو مفصل أعلاه و أن مزاعم المستأنفة تظل استنتاجات و تأويلات لا أساس لها في الواقع و لا في القانون و بذلك يتضح أن المطالبة بالتعويض مفتقد للأساس القانوني المحدد لها، مما يجعل الحكم الابتدائي مؤسس من الناحية القانونية و يتعين القول بتأييده ، لذلك يلتمسون رد مزاعم المستأنفة و القول بتأييد الحكم المتخذ مع تحميلها الصائر طبقا لما يقتضيه لقانون.

أدلو : صورة من محضر التنفيذ المذكور أعلاه و صورة من إعلان عن استرجاع محل مهجور .

و بجلسة 07/09/2021 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيب جاء فيها أنها تؤكد جميع أوجه دفاعها المضمنة بالمقال الاستثنائي ، لذلك تلتمس رد جميع دفعات المستأنف عليهم لعدم جديتها، و الحكم وفق جميع ملتزماتها المضمنة بمقالها الاستثنائي و إبقاء الصائر على عاتق المستأنف عليهم.

أدلت : صورة الأمر القضائي الاستعجالي رقم 175 بتاريخ 15/01/2007 في الملف رقم 4452/1/2006 و صور لمحضر استرجاع حيازة محل بتاريخ 13/02/2007 في الملف التنفيذي رقم 280/07 و صورة لمحضر معاينة بتاريخ 2002/01/21 و صورة لمحضر معاينة بتاريخ 2006/11/10 .

و بناء على باقي المذكرات المدلى بها من قبل نائبا الطرفين.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 12/10/2021 حضرها الاستاذ بلقييه (هـ) عن الاستاذ (ر.) و ألفت بالملف بمذكرة تأكيدية للاستاذة (ع.) حاز الحاضر نسخة منها، و التمس أجلا، فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 9/11/2021.

محكمة الاستئناف

و حيث تتمسك المستأنفة بأوجه الاستئناف المبسطة أعلاه .

و حيث بخصوص ما تتمسك به من كون المستأنف عليهم باسروا المساظر المشار اليها بوقائع النازلة بسوء نية و بصفة تعسفية للحيلولة دون تمكينها من المحل المدعى فيه بدليل علمهم بوقاة مورث المالكين للاصل التجاري.. فإنه بالاطلاع على الاحكام و القرارات الصادرة بين أطراف النزاع ابتداء من 5/11/08 إلى آخر قرار بتاريخ 19/5/2016 يتبين أن المستأنف عليهم باسروا هذه المساظر بصفتهم مالكين أصليين للمحل التجاري و الذين تحوزوه بموجب أمر استعجالي له حجية الوقتية بعدما أثبتوا عن طريق المحكمة بكون المكتري الاصلي قد غادره منذ مدة و تركه عرضة للاهمال و هم في ذلك باسروا المساظر المخولة لهم قانونا باعتبار أن المستأنفة لم تشعرهم بحالة الحق إلا بتاريخ 3/5/07 بمناسبة عرضها الواجبات الكرائية عليهم حسب ما هو مضمن بمحضر العرض العيني و الايداع المدلى به من قبلها.

و أنهم بعد صدور القرار الاستئنافي عدد 3888 بتاريخ 19/5/2016 قاموا بتنفيذ مقتضيات الحكم الابتدائي المؤيد به و مكنوها من المحل بتاريخ 13/3/2017 حسب محضر الافراغ المؤرخ في 13/3/2017 و بذلك فإنه لم يثبت في حقهم أي سوء نية أو أي تعسف كما تدعي فضلا على انها لم تثبت للمحكمة ما إذا كان المحل موضوع النزاع أنه كان وقت شرائها حق الكراء في وضعية معينة خصوصا و انه بمراجعة البند 5 من عقد التفويت يتضح أنها (المستأنفة) قبلت شراء المحل على الحالة التي يوجد عليها و بالتالي فإنها لم تثبت أن المستأنف عليهم احدثوا به الاضرار التي تدعيها و تتمسك بها خصوصا و أن هؤلاء كانوا قد استرجعوه بعد اهماله من طرف مورث المالكين السابقين منذ 2001 و بذلك فعناصر المسؤولية غير ثابتة في حقهم حتى يمكن مطالبتهم بأي تعويض كما أن محضر المعاينة المحتج به فهو غير مؤثر في النزاع لانه و كما سبق الاثارة اليه أنها قبلت وقت الشراء بالوضعية التي يوجد عليها المحل الامر الذي يستوجب تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لمصادفته للصواب و رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أي أسس من القانون و الواقع.

و حيث أنه برد الاستئناف تتحمل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

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