

Rôle de l'expert judiciaire : la mission de vérifier si des travaux sont contraires aux stipulations d'un contrat de bail est d'ordre technique et non une appréciation juridique réservée au juge

Identification			
Ref 43448	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 439
Date de décision 04/03/2025	N° de dossier 2025/8225/138	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Expertises et enquêtes, Procédure Civile		Mots clés Référé, Question technique, Obligations du preneur, Mission de l'expert, Expertise judiciaire, Changements apportés au bien loué, Bail commercial, Appréciation juridique	
Base légale Article(s) : 59 - 63 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 2 - Dahir n° 1-01-126 du 29 rabii I 1422 (22 juin 2001) portant promulgation de la loi n° 45-00 relative aux experts judiciaires		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, statuant en référé, a confirmé l'ordonnance du président du Tribunal de commerce qui avait ordonné une expertise. Saisie d'un moyen alléguant que la mission de l'expert empiétait sur le domaine juridique, la Cour a jugé que la tâche consistant à déterminer si des modifications apportées à un bien loué sont contraires au contrat de bail ne constitue pas une question de droit réservée au juge. Elle a précisé qu'une telle mission relève en réalité d'une simple constatation et comparaison factuelle entre l'état des lieux au moment de la conclusion du contrat et son état actuel. Par conséquent, confier à l'expert le soin de vérifier la conformité des changements par rapport au bail s'analyse comme une investigation d'ordre purement technique et matériel, destinée à éclairer la juridiction, et n'excède pas les limites de sa compétence.

Texte intégral

بناء على المقال الاستثنائي و الامر الاستعجالي المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/02/25

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية. وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة. وبعد المداولة طبقا للقانون.

****في الشكل:****

بناء على المقال الاستثنائي المسجل بتاريخ 2025/01/23 تقدمت المستأنفة بالطعن في الأمر عدد 694 الصادر بتاريخ 2024/06/14 في الملف عدد 2024/8101/705 عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش القاضي بإجراء خبرة خبرتها ينتدب للقيام بها الخبير السيد رشيد عكري وتحدد مهامه فيما يلي : استدعاء الطرفين ونائبتهما وفقا لشكليات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية وتلقي تصريحاتهم والانتقال الى العقار المسمى ملك « اسية » والذي يقع في دائرة دوار مزوق البور قيادة أولاد مراكش ذي الرسم العقاري عدد 22033/43 ، قصد التحقق من طبيعة التغييرات المحدثه بالعين المكراة وما إذا كانت مخالفة لعقد الكراء أم لا و تحرير تقرير مفصل بمهمته بوضع بكتابة الضبط داخل أجل 30 يوما من تاريخ التوصل

حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فهو مقبول شكلا

****الموضوع****

بناء على المقال المؤدى عنه بتاريخ 2024/06/05 الذي جاء فيه ان السيد فرنسيس ميشيل موريس (ف.) يملك العقار « المسمى ملك اسية » والذي يقع في دائرة دوار مزوق البور قيادة اولاد حسون مراكش ذو الرسم العقاري عدد 22033/43 والذي يتكون من دار للضيافة بها 8 فيلات بمساحة 35 متر مربع ومجمعا عقاري . وحيث أن العارض سبق له أن أبرم عقد كراء مع المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني السيد فرانك (ب.) العقار المسمى « ملك » « اسية حسب سومة كرائية شهرية قدرها 32.670,000 درهم وانه وطبقا للفصل 3 من عقد الكراء في فقرته الثانية المتعلقة بأعمال الصيانة يلتزم المكتري بانه سيحافظ على المبنى المستأجر في حالة جيدة وأجراء واعمال الصيانة البسيطة سواء تلك التي تتعلق بالمباني او المعدات او المساحات الخضراء ، كما التزم بعدم القيام بأي اجراء او بناء أو هدم في المبنى أو أي حفر للجدران أو الفواصل أو الارضيات أو أي تغيير في التوزيع دون موافقة كتابية صريحة من العارض، وحيث ان المدعى عليها احدثت مجموعة من التغييرات الجوهرية به وغيرت معالمه بحيث أحدثت ثلاثة فتحات في الحوائط بالإضافة الى انجاز مطبخ ملحق مع انشاء جدران خشبية وتحويل غرفة الغسيل الى غرفة الموظفين وتحويل صالة الاستقبال الكبيرة الى مطبخ جماعي وتحويل الصالة الرياضية الى غرفة تخزين واخفاء

مجموعة من المساحات الخضراء وتم انشاء باب مدخل اضافي عن طريق فتح الجدار الخارجي المزدوج واطراف باب فاصل داخلي لكل من الاجنحة الستة وانشاء مرحاض في الطابق الارضي للرياض وعدم صيانة الحديقة المتواجدة بحيث ماتت الكثير من الاشجار

المكونة لها ومجموعة من الأشغال الأخرى .

لهذه الأسباب

يلتمس العارض من جنابكم التفضل بالأمر بإجراء خبرة تسند مهمتها لخبير في الشؤون التجارية قصد التحقق من طبيعة التغييرات المحدثة بالعين المكراة ومما إذا كانت التغييرات المحدثة جاءت مخالفة لمقتضيات عقد الكراء الموجود ، رفقته ملتزم الحكم بتعيين خبير قصد التحقق من طبيعة التغييرات المحدثة بالعين المكراة وما إذا كانت مخالفة لعقد الكراء

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2024/06/12 حضرها نائب المدعي فتقرر حجز القضية للتأمل لجلسة 2024/06/14 حيث صدر الامر المشار الي مراجعه أعلاه

فاستأنفته الطاعنة ناعية عليه خرق الفقرة الثالثة من الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية والمادة 2 من القانون رقم 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين ذلك انه انه منح للخبير صلاحية النظر في نقطة قانونية و الحال ان الخبير القضائي يمثل جهة استشارية ذات طابع فني أو تقني يُنتدب من قبل القاضي للقيام بمهمة محددة ومنحصرة في إبداء رأي فني أو تقني في مسألة معينة تدخل ضمن نطاق اختصاصه المهني ويتطلب الفصل فيها معرفة متخصصة قد تتجاوز صلاحيات القاضي أو الأطراف كما إن الفقرة الثالثة من الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية تنص على أنه تحدد المحكمة النقط التي تجري الخبرة فيها في شكل أسئلة فنية لا علاقة لها مطلقا بالقانون، وهو نفس المقتضى الذي أكدته المادة 2 القانون رقم 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين إذ نصت على أن الخبير القضائي هو المختص الذي يتولى بتكليف من المحكمة التحقيق في نقط تقنية وفنية، ويمنع عليه أن يبدي أي رأي في الجوانب القانونية إن مؤدى هذه القاعدة هو أن دور الخبير القضائي لا يمتد إلى إبداء رأي قانوني أو تفسير الاتفاقيات أو العقود أو النصوص القانونية، إذ أن هذه الصلاحيات من اختصاص القضاء وحده، وإن تقرير الخبرة خلص إلى أن هناك تغييرات مخالفة لعقد الكراء معتمدا على مجرد صورة فوتوغرافية وحيدة للأمكنة وعلى تفسير غير دقيق لمراسلة بين طرفي النزاع ويدل على ذلك استعماله عبارة « إقرار ممثل المدعى عليها ولو جزئيا، بدل الرجوع إلى البيان الوصفي للدخول إلى العقار إبان إبرام عقد الكراء و إن حياد تقرير الخبرة عن التطبيق السليم للقانون مصدره الأمر المستأنف الذي حملته عبء إبداء رأي في مسألة قانونية، مخالفا في ذلك الفقرة الثالثة من الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية والمادة 2 من القانون رقم 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين ملتزمة إلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بإجراء خبرة تواجدية بين الطرفين مع الاقتصار على أسئلة فنية تتعلق بمعاينة حالة العقار وإجراء مقارنة بين البيان الوصفي للدخول عند تحرير عقد الكراء بين الطرفين وبين الحالة المادية والتقنية الحالية للعقار، مع الإشهاد على استعداد العارضة لأداء صائر الخبرة .

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2025/02/25 تقرر خلالها اعتبارها جاهزة حجزت للمداولة لجلسة 2025/03/04

****المحكمة****

حيث البين من خلال وثائق الملف ان الخبير المعين بمقتضى الامر المطعون فيه سبق له ان انجز تقريره واودعه بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية التجارية بتاريخ 2024/09/09 وقد حضرت اشغال الخبرة المستأنفة ذاتها التي لم تستأنف الامر موضوع انتداب الخبير رشيد عكري الا بتاريخ 2025/01/23 وانه لما كان موضوع الطعن هو الأمر القضائي بتعيين خبير وليس الخبرة بحد ذاتها وما خلصت اليه فان مناقشة ما جاء في الخبرة يبقى خارج نطاق نازلة الحال و انه لما كان الاستئناف ينشر الدعوى امام الجهة الاستئنافية فان نظرها ينحصر في مجال تدخل القاضي الاستعجالي و لما كان طلب اجراء خبرة من الصلاحيات المنوطة به فان ادراج النقطة المتعلقة بتحديد التغييرات المنصبة على العقار وهل تخالف عقد الكراء ام لا لا يمكن ان يستشف منها منح الخبير صلاحية الإفتاء في نقطة قانونية بل مجرد الاعتماد على الحالة التي كان عليها العقار وقت إبرام عقد الكراء ووقت انجاز الخبرة وهو امر يبقى فنيا صرفيا مما يستوجب تأييد الأمر المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر

لهذه الأسباب

**

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهر : بتأييد الأمر المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المقررة

كاتب الضبط

Version française de la décision

Vu l'appel, l'ordonnance de référé attaquée, les conclusions des parties et l'ensemble des documents versés au dossier ;

Vu le rapport du conseiller rapporteur, dont la lecture a été omise avec l'autorisation du président et sans opposition des parties ;

Et l'appel des parties à l'audience du 25/02/2025 ;

En application des dispositions de l'article 19 de la loi sur les tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants et 429 du Code de procédure civile ;

Après avoir pris connaissance des conclusions du Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

****En la forme : ****

Attendu que, sur la base de la requête d'appel enregistrée le 23/01/2025, l'appelante a contesté l'ordonnance n° 694 rendue le 14/06/2024 dans l'affaire n° 2024/8101/705 par le président du Tribunal de commerce de Marrakech, ordonnant une expertise à réaliser par l'expert Rachid Akri, dont les missions sont définies comme suit : convoquer les parties et leurs représentants conformément aux formalités de l'article 63 du Code de procédure civile, recevoir leurs déclarations et se rendre à la propriété dite « ملك اسية » (Mulk Assia), située dans le cercle de Douar Mzouak El Bour, commandement d'Aulad Marrakech, objet du titre foncier n° 22033/43, afin de vérifier la nature des modifications apportées aux lieux loués et si elles sont contraires au contrat de bail ou non, et rédiger un rapport détaillé de sa mission à déposer au greffe dans un délai de 30 jours à compter de la date de réception.

Considérant que l'appel a été interjeté de manière régulière, il est donc recevable en la forme.

****Au fond : ****

Attendu que, sur la base de la requête timbrée du 05/06/2024, il est énoncé que Monsieur Francis Michel

Maurice (F.) est propriétaire de la propriété « الملك اسية » (Mulk Assia), située dans le cercle de Douar Mzouak El Bour, commandement d'Aulad Hassoune Marrakech, objet du titre foncier n° 22033/43, et qui se compose d'une maison d'hôtes avec 8 villas d'une superficie de 35 mètres carrés et d'un complexe immobilier. Attendu que l'exposant a précédemment conclu un contrat de bail avec la défenderesse, en la personne de son représentant légal, Monsieur Franck (B.), concernant la propriété dénommée « الملك اسية » (Mulk Assia), moyennant un loyer mensuel de 32 670,00 dirhams, et que, conformément à l'article 3 du contrat de bail, dans son deuxième paragraphe relatif aux travaux d'entretien, le locataire s'engage à maintenir les locaux loués en bon état et à effectuer les travaux d'entretien courant, qu'ils concernent les bâtiments, les équipements ou les espaces verts, et s'engage également à ne procéder à aucun acte, construction ou démolition dans le bâtiment, ni à creuser dans les murs, cloisons ou sols, ni à modifier la distribution sans l'accord écrit exprès de l'exposant. Attendu que la défenderesse a apporté une série de modifications substantielles et en a modifié les caractéristiques en créant trois ouvertures dans les murs, en construisant une cuisine attenante avec des murs en bois, en transformant la buanderie en chambre du personnel, en transformant le grand hall de réception en cuisine collective, en transformant la salle de sport en salle de stockage et en dissimulant une série d'espaces verts, en créant une porte d'entrée supplémentaire en ouvrant le mur extérieur double, en ajoutant une porte de séparation intérieure à chacune des six ailes, en créant des toilettes au rez-de-chaussée du Riad et en ne procédant pas à l'entretien du jardin existant, de sorte que de nombreux arbres qui le composent sont morts, ainsi qu'un ensemble d'autres travaux. Pour ces raisons, l'exposant demande à votre Seigneurie d'ordonner une expertise confiée à un expert en affaires commerciales afin de vérifier la nature des modifications apportées aux lieux loués et si les modifications apportées sont contraires aux dispositions du contrat de bail existant, joint à la requête sollicitant la désignation d'un expert afin de vérifier la nature des modifications apportées aux lieux loués et si elles sont contraires au contrat de bail.

Attendu que, lors de l'inscription de l'affaire à l'audience du 12/06/2024, le représentant du demandeur était présent et il a été décidé de retenir l'affaire pour délibération à l'audience du 14/06/2024, où l'ordonnance susmentionnée a été rendue.

L'appelante l'a contestée en alléguant la violation du troisième paragraphe de l'article 59 du Code de procédure civile et de l'article 2 de la loi n° 45.00 relative aux experts judiciaires, en ce qu'elle a accordé à l'expert le pouvoir d'examiner une question juridique, alors que l'expert judiciaire est un organe consultatif à caractère technique qui est mandaté par le juge pour accomplir une mission spécifique et se limite à donner un avis technique sur une question particulière relevant de son domaine de compétence professionnelle et dont la résolution nécessite des connaissances spécialisées qui peuvent dépasser les pouvoirs du juge ou des parties. Le troisième paragraphe de l'article 59 du Code de procédure civile dispose que le tribunal détermine les points sur lesquels l'expertise doit porter sous la forme de questions techniques n'ayant absolument aucun rapport avec le droit, ce qui est la même disposition que celle confirmée par l'article 2 de la loi n° 45.00 relative aux experts judiciaires, qui dispose que l'expert judiciaire est le spécialiste qui est chargé par le tribunal d'enquêter sur des points techniques, et il lui est interdit d'exprimer un avis sur les aspects juridiques. Il résulte de cette règle que le rôle de l'expert judiciaire ne s'étend pas à l'expression d'un avis juridique ou à l'interprétation d'accords, de contrats ou de textes de loi, étant donné que ces pouvoirs relèvent de la compétence exclusive du pouvoir judiciaire, et que le rapport d'expertise a conclu qu'il y avait des modifications contraires au contrat de bail, en se basant sur une simple photographie unique des lieux et sur une interprétation inexacte d'une correspondance entre les parties au litige, comme en témoigne l'utilisation de l'expression « reconnaissance du représentant de la défenderesse, même partielle », au lieu de se référer à l'état des lieux d'entrée dans la propriété lors de la conclusion du contrat de bail, et que le manque d'impartialité du rapport d'expertise dans l'application correcte de la loi découle de l'ordonnance attaquée qui lui a confié la tâche de donner un avis sur une question juridique, en violation du troisième paragraphe de

l'article 59 du Code de procédure civile et de l'article 2 de la loi n° 45.00 relative aux experts judiciaires, demandant l'annulation de l'ordonnance attaquée et la condamnation à une nouvelle expertise contradictoire entre les parties, en se limitant à des questions techniques relatives à la constatation de l'état de la propriété et à la comparaison entre l'état des lieux d'entrée lors de la conclusion du contrat de bail entre les parties et l'état matériel et technique actuel de la propriété, avec l'attestation de la volonté de l'exposante de payer les frais d'expertise.

Attendu que, lors de l'inscription de l'affaire à l'audience du 25/02/2025, il a été décidé de la considérer comme prête et de la retenir pour délibération à l'audience du 04/03/2025.

****La Cour****

Attendu qu'il ressort des documents du dossier que l'expert désigné en vertu de l'ordonnance attaquée a déjà établi son rapport et l'a déposé au greffe du Tribunal de commerce de première instance le 09/09/2024, et que les travaux d'expertise ont été suivis par l'appelante elle-même, qui n'a attaqué l'ordonnance désignant l'expert Rachid Akri que le 23/01/2025, et que, le sujet du recours étant l'ordonnance judiciaire désignant un expert et non l'expertise elle-même et ce qui en est ressorti, la discussion de ce qui figure dans l'expertise reste en dehors du champ de l'espèce en l'état, et que, l'appel ouvrant l'action devant la juridiction d'appel, son examen se limite au domaine d'intervention du juge des référés, et que la demande d'expertise relevant de ses pouvoirs, l'inclusion du point relatif à la détermination des modifications apportées à la propriété et à la question de savoir si elles sont contraires au contrat de bail ou non ne peut laisser entendre que l'expert a le pouvoir de donner un avis sur une question juridique, mais simplement de s'appuyer sur l'état de la propriété au moment de la conclusion du contrat de bail et au moment de la réalisation de l'expertise, ce qui reste une question purement technique, ce qui nécessite la confirmation de l'ordonnance attaquée avec la condamnation de l'appelante aux dépens.

****Par ces motifs****

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant en dernier ressort et publiquement.

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme l'ordonnance attaquée et condamne l'appelante aux dépens.

Ainsi rendu et prononcé les jour, mois et an que dessus par la même formation qui a participé aux débats.

La Présidente-Rapporteur

Le Greffier