

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5496
Date de décision 20221207	N° de dossier 2019/8206/1106	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Administration de la preuve, Procédure Civile		Mots clés Refus de suppléer la carence d'une partie, Obligation du bailleur, Expertise judiciaire, Evaluation du préjudice, Demande reconventionnelle, Charge de la preuve, Carence probatoire, Bail commercial, administration de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs tout en rejetant sa demande reconventionnelle, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'intérêt à agir en nullité d'une sommation de payer et sur la charge de la preuve du préjudice commercial. L'appelant contestait le jugement en ce qu'il avait écarté sa demande de nullité de la sommation et sa demande d'expertise pour évaluer le dommage résultant de la fermeture du local par le bailleur. La cour relève que le preneur est dépourvu d'intérêt à agir en nullité de la sommation dès lors que la demande du bailleur en validation de celle-ci a déjà été rejetée en première instance pour forclusion, en application de l'article 26 de la loi 49.16. Elle retient ensuite qu'il appartient au preneur, en sa qualité de commerçant, d'établir lui-même l'existence et le quantum de son préjudice, la désignation d'un expert à cette fin s'analysant en une tentative de faire créer une preuve par la juridiction, ce qui excède sa mission. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 5/2/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/6/2018 تحت عدد 3558 في الملف رقم 1614/8206/2018 القاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي وبعدم قبول الطلب المضاد وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 6900 درهم واجبات كراء المدة من ماي 2014 الى متم مارس 2016 مع تحميلة المصاريف وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفتا واجلا واداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع:

بناء على الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بأسفي بتاريخ 28/02/2017 تحت رقم 152 ملف عدد 203/16 و القاضي بعدم الإختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء بدون صائر.

و بناء على المقال الإفتتاحي للدعوى الذي تقدمت به المدعية بواسطة نائبتها إلى كتابة الضبط و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/04/2016 ، و الذي تعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منها المحل المتواجد بالزنقة [العنوان] آسفي بمشاهرة 300,00 درهم، و أنه توقف عن أداء واجبات الكراء من ماي 2014 إلى متم يوليوز 2015 ، فوجهت له إنذارا بالأداء توصل به بتاريخ 04/08/2015 لكن بدون جدوى.

و التمس الحكم على المدعى عليه بفسخ عقد الكراء والإفراغ هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بالزنقة [العنوان] آسفي، و بأدائه مبلغ 6900,00 درهم واجبات كراء المدة من ماي 2014 إلى متم مارس 2016 ، و تعويض عن التماطل قدره 2000,00 درهم، مع النفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

و أرفقت مقالها بصورة من حكم صادر عن ابتدائية آسفي بتاريخ 06/02/2015 تحت رقم 33 ملف عدد 36/13 ، و نسخة من الإنذار مع محضر تبليغه، و صورة من بطاقتها الوطنية، و صورة من شهادة إدارية، و صورة من رسم شراء.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد التي تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 10/10/2016، و التي عرض فيها أنه لا ينتفع بالعين المكتراة لإغلاقها في وجهه، و قد جرت بينهما عدة مساطر قضائية آخرها الحكم عدد 3 الصادر بتاريخ 16/02/2015 في الملف المدني أكرية عدد 36/13، حيث اشار الحكم إلى كون المحل مغلق منذ سنة 2007، و أن المحل أعيد فتحه عن طريق الشرطة ، ثم أعادت المدعية إغلاقه من جديد بتاريخ 23/04/2012 ، و أنه على استعداد لأداء واجبات الكراء مقابل فتح المحل.

و التمس الحكم برفض الطلب الأصلي، و في الطلب المضاد ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 04/08/2015، و بتعيين خبير لتقدير الأضرار المترتبة عن إغلاق المحل منذ غشت 2007 إلى الآن مع تعويض مسبق قدره 5000,00 درهم و تحمिल المدعى عليها فرعيا الصائر.

و أرفق مذكرته بنسخة من الحكم المشار إلى مراجعته أعلاه، و شهادة بعدم التعرض و الإستئناف، و نسخة من الإنذار مع محضر تبليغه، و صورة من شهادتين إداريتين.

و بجلسة 14/11/2016 أدلت نائبة المدعية بمذكرة تعقيبية أوضحت فيها أن الإنذار بالإفراغ يتعلق بالمدة من 01/04/2014 إلى متم مارس 2016 و التي كان يستغل فيها المدعى عليه المحل.

و التمس الحكم وفق الطلب الأصلي و التصريح بعدم قبول الطلب المضاد.

و أرفقت مذكرتها بنسخة من حكم جنحي صادر عن ابتدائية آسفي بتاريخ 02/07/2015 تحت رقم 1121 ملف عدد 750/15، و صورة من قرار استئنافي صادر عن نفس المحكمة بتاريخ 30/03/2016 تحت رقم 323 ملف عدد 766/15، و صورة من محضر الضابطة القضائية، و من محضر معاينة، و من ثلاثة محاضر إخبارية، و صور من ثلاثة إشارات .

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات و استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعن ان المحكمة لم تعلق حكمها تعليلا سليما فيما يخص المقال المضاد ان المستأنف يبقى محقا في مناقشة بطلان الإنذار الموجه اليه و المبنية عليه دعوى الأداء لكونه موجه بعنوان خطأ لمحل اخر لكون المستأنف يتواجد في المحل الكائن بالزنقة [العنوان] اسفي و الإنذارات التي كان يتوصل بها فهي تحمل كون المحل موضوع الدعوى هو بالزنقة [العنوان] اسفي و مرة أخرى بالزنقة [العنوان] اسفي حسبما هو ثابت كذلك من الاحكام السابقة الصادرة في الموضوع وهي الحكم عدد 33 بالملف 36/13 و تاريخ 16/2/2015 و الحكم عدد 42 الصادر بتاريخ 16/1/112 ملف 664/10 و شواهد عدم الطعن و ان صحة الانذار متعلقة بموضوع العين المكراة لا غيرها هذا فضلا على ان المحل مغلق من قبل المدعية المدة المطالب بكرائها و ذلك بإقرارها كذلك ان المحل لم يعد مغلقا منذ 23/4/2014 و انه قد صح ما تقدم به المستأنف امام محكمة اول درجة من بطلان الإنذار الموجه اليه و كذا المطالبة بالتعويض عن الخسائر التي تعرض لها من جراء اغلاق محله لفترة معينة و لم يتم فتحه الا عن طريق القضاء و الشرطة و ان المحكمة بانتدابها احد الخبراء لتقدير قيمة الاضرار التي تعرض لها فترة الاغلاق لا تعتبر خلق ادلة للأطراف و انما هي وسيلة من وسائل التحقيق من اجل الوصول الى تقديرات تقنية تعين القضاء على الوصول الى الحقيقة و لخلق دليل لإثبات واقعة معينة لكون الواقعة هي ثابتة بإقرار المستأنف عليها نفسها بالأحكام القضائية السابقة .

لذلك يلتمس الحكم بإرجاع الأمور الى نصابها و الحكم ببطلان الإنذار و الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتقدير قيمة الخسائر التي تعرض لها اثناء فترة الاغلاق و حفظ حقه في الادلاء بمطالبه على ضوء ما استسفر عنه عملية الخبرة .

و ادلى بنسخة تبليغية و صورة احكام.

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 30/11/2022 و تخلف دفاع الطرفين و تقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 7/12/2022.

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث دفع المستأنف بأحقية في طلب المنازعة في صحة الإنذار المبلغ اليه و المطالبة ببطلانه.

و حيث انه فضلا عن كون طلب بطلان الإنذار الذي تقدم به المستأنف بمقتضى طلبه المضاد يبقى غير مقبول من الناحية الشكلية

وعرضة لعدم القبول حسيما ذهب الى ذلك الحكم المستأنف على اعتبار ان قانون 49.16 المطبق على كراء المحلات المخصصة للإستعمال التجاري والصناعي والحرفي لم ينظم دعوى بطلان الإنذار ، فان الحكم المطعون فيه قد صرح برفض طلب المصادقة على الإنذار لسقوط الحق بمرور سنة اشهر من تاريخ الأجل الممنوح للمكتري في الإنذار طبقا للمادة 26 من قانون 49.16 المذكور، وبالتالي فان مصلحة المستأنف تبقى منتفية في التمسك بالدفع مما يستوجب رده.

وحيث تمسك المستأنف بكون طلبه الرامي الى انتداب خبير لتحديد حجم الضرر اللاحق به من جراء اغلاق المحل لا يهدف الى صنع الحجة وانما للوصول لتقديرات تقنية بخصوص التعويض المستحق له.

وحيث ان المستأنف يعتبر تاجرا وبالتالي فهو على اطلاع على نشاطه التجاري والأرباح التي يحققها وبالضرورة فهو على اطلاع على حجم الضرر الذي تسبب له فيه اغلاق المحل وبالتالي فعليه اثبات ذلك الضرر وحجمه، اما المطالبة بخبرة قصد التحقق من الضرر وتقديره فيدخل في باب صنع الحجة، في حين ان المحكمة يخرج عن اختصاصها اعداد الحجة للأطراف ، وبالتالي فان الدفع يبقى غير مؤسس ويتعين رده .

وحيث ينبغي تأسيسا عليه التصريح برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا وغيايبا .

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على رافعه.