

**Bail commercial et loi applicable
: l'indemnité d'éviction est régie
par la loi en vigueur à la date de
l'expulsion effective et non à la
date du jugement (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 64013	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 885
Date de décision 20230202	N° de dossier 2022/8205/848	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition, Droit de retour, Date d'exécution de l'éviction, Dahir du 24 mai 1955, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Application de la loi dans le temps	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question de l'application dans le temps de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux était au cœur d'un litige portant sur le droit à indemnité d'un preneur évincé pour démolition et reconstruction. Le tribunal de commerce avait condamné les bailleurs au paiement d'une indemnité d'éviction. En appel, les bailleurs soutenaient que le litige demeurerait régi par le dahir du 24 mai 1955 et que le preneur était déchu de son droit, faute d'avoir notifié sa volonté de réintégrer les lieux dans le délai légal. Le preneur formait quant à lui un appel incident en majoration de l'indemnité et en mise en cause du nouvel acquéreur de l'immeuble. La cour d'appel de commerce retient que la loi n° 49-16 est applicable dès lors que si le jugement d'éviction a été prononcé sous l'empire de l'ancienne loi, son exécution effective est intervenue après l'entrée en vigueur de la nouvelle. La cour relève au surplus qu'en tout état de cause, le preneur avait valablement préservé son droit au retour en notifiant son intention au bailleur dans le délai requis par l'ancien texte. Usant de son pouvoir d'appréciation au vu d'une nouvelle expertise, elle écarte certains postes de préjudice non prévus par l'article 7 de la loi n° 49-16 et estime justifiée l'évaluation du premier juge. Elle rejette également la demande de mise en cause du nouvel acquéreur, considérant que l'obligation d'indemnisation est née à la charge des anciens propriétaires qui ont initié et exécuté l'éviction. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة مولاي (أ.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 22/12/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 2631 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/06/2021 في الملف عدد 1589/8207/2020 والقاضي في الطلب الأصلي على المدعى عليهم بأدائهم لفائدة المدعية مبلغ 209.176.00 درهم وبتحديد مدة الإكراه البدني في حقهم في حدها الأدنى وتحميلهم مصاريف الدعوى ورفض باقي الطلب.

وبتاريخ 06/04/2022 أدلت شركة ل.د. باستئناف فرعي تستأنف بموجبه الحكم المذكور.

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنين، واعتبارا لتوفر الاستئناف الأصلي على الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يتعين التصريح بقبوله.

وحيث يتعين بالتبعية التصريح بقبول الاستئناف الفرعي لتقدمه على الصفة والشكل المتطلبين قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها تقدمت بواسطة نائبها بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أن المدعى عليهم استصدروا في مواجهتها حكم قضى بإفراغها للهدم وإعادة البناء تم تأييده استئنافيا وتنفيذه إلا أنهم لم يشرعوا في الهدم والبناء إلا بعد مرور أجل شهرين دون مبرر وان التعويض المؤقت المودع بصندوق المحكمة ما هو إلا تعويض مؤقت وأنها تستحق التعويض الكامل طبقا للفصل 7 من قانون 49.16 لعدم إشعارها من طرف المدعى عليهم بإمكانية الرجوع إلى المحل بعد إتمام عملية البناء يكون شامل لجميع الخسائر التي تعرضت لها طيلة فترة الإفراغ، والتمست لأجل ذلك الحكم بأداء المدعي عليهم بأدائهم لما تعويض مسبق قدره 50.000 درهم عنه والأمر بإجراء خبرة لتقدير قيمة الأصل التجاري الذي كانت تمارس فيه نشاطها وتحميلهم الصائر، وأرفقت المقال بنسخة مطابقة للأصل من محضر إفراغ وصور شمسية للوثائق التالية، حكم ابتدائي، قرار استئنافي رسالة إخبار رخصة سكن وبناء على الحكم التمهيدي عدد 660 الصادر بتاريخ 30/12/2020 والقاضي بإجراء خبرة.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز بتاريخ 21/3/2021.

وبعد تبادل الأطراف المذكرات صدر بتاريخ 09/06/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بخرق مقتضيات الفصل 50 من ق.م.م ذلك أن الحكم المستأنف فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه وعدم ارتكاز الحكم المطعون فيه على أساس قانوني سليم.

فبخصوص أحقية المستأنف عليها في المطالبة بالتعويض عن الإفراغ أو فقدان الأصل التجاري تزعم المستأنف عليها بأن المستأنفين لم

يبادروا إلى تنفيذ سبب الإفراغ وأنه لم تكن لديهم النية في هدم العقار وإعادة بنائه وان المستأنف عليها أكدت أمام المحكمة المصدرة الحكم المطعون فيه في مذكرتها الجوابية المدلى بها أمامها بأنها تلتزم تطبيق مقتضيات القانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بأثر رجعي على العلاقة الكرائية التي كانت مبرمة بينها وبين المستأنفين ذلك أن المادة 38 من القانون المذكور تنص على أن هذا القانون يدخل حيز التنفيذ على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ وأن القانون الذي كان مطبقا على النزاعات الواقعة بشأن العلاقة الكرائية بين الطرفين هو ظهير 24/05/1955 الذي ينص في فصله 13 على أنه لكي يتأتى للمكثري الانتفاع بحق الأسبقية يتعين عليه أن يخبر المالك بذلك إما وقت الإفراغ أو بعده بثلاثة أشهر على الأكثر مشيرا في نفس الوقت إلى عنوانه الجديد وأنه بإطلاع المحكمة على وثائق الملف يتضح بأنها خالية من أية وثيقة تثبت أن المستأنف عليها قامت باختبار المستأنفين برغبتها في الانتفاع بحق الأسبقية المخول لها قانونا داخل أجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 13 المذكور الواجب التطبيق في هذه النازلة وبالتالي سقط حقها في المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه وهو ما استقر عليها الاجتهاد القضائي. ذلك أنه لا يمكن تجديد التصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول القانون 49.16 حيز التنفيذ وأن المستأنف عليها عجزت عن الرد على الدفوعات المذكورة واكتفت بالقول بأن المستأنفين لم تكن لديهم النية لهدم المحل وإعادة بنائه والحال أنها لم تنفذ التزامها المنصوص عليه قانونا وهو إخبار المالكين برغبتها في الرجوع للمحل وتمكينهم من عنوانها داخل أجل ثلاثة أشهر لكي يتخذ المالكون الإجراءات القانونية لتمكينها من محل بعد إعادة البناء الشيء الذي يعد تنازلا ضمنيا منها عن حق الرجوع وأنه وبخلاف ما ذهب إليه المحكمة فإن القانون رقم 49.16 ليس هو الواجب التطبيق لأن المستأنف عليها تم إفراغها في إطار ظهير 24/05/1955 و بإطلاع المحكمة على الحكم المستأنف يتضح بأنه جاء خاليا من أي جواب حول ما تمسكت به العارضة ولم تعلق المحكمة النتيجة التي توصلت إليها بالنظر إلى وقائع الدعوى والوثائق المدلى بها الشيء الذي يعد معه هذا الحكم ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه وبخصوص التعويض المحكوم به حيث أمرت المحكمة بمصدرة الحكم المستأنف أمرا تمهيدا قضى بإجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض المناسب للمستأنف عليها عن الإفراغ وأنه اتضح من خلال التقرير المنجز من طرف الخبير المذكور أنه لم يلتزم الحياد وكانت أجوبته على النقاط المحددة في الأمر التمهيدي عامة وغير مدعمة بحجج ووثائق وضمن تقريره وقائع غير صحيحة ونظرا لطبيعة النشاط التجاري للشركة المتمثل في شركة للبناء فإن العناصر المعنوية للأصل التجاري من قبيل السمعة التجارية و الزبناء والموقع لا تتأثر مباشرة بعد انتقال النشاط لمحل وأنه وبخلاف ما ورد بتقرير الخبرة فإن مساحة الشقة التي كانت تكتريها المستأنف عليها لم تكن تتجاوز 75 متر مربع وليس 117 متر مربع وإن الخبير المعين تناقض في استنتاجاته حيث أنه قام بتحديد تعويض عن الزبناء والموقع والسمعة التجارية والحال أن ذلك واستنادا إلى تصريحه الوارد بتقرير الخبرة لا يتأثر بانتقال مقر الشركة إلى عنوان آخر وإن العين المكتراة كانت أول الأمر مكتبا مهنيا كان الممثل القانوني للشركة يمارس فيه مهنته المتعلقة بالهندسة المعمارية وقام بعد ذلك بتأسيس شركة وجعله مقرا اجتماعيا لها، ولم تكن تزاوُل به أية تجارة تتعلق بالبيع والشراء وإنما كانت العلاقة تربط الممثل القانوني شخصا بزبنائه والمتعاملين معه الذين التحقوا بمكتبه الجديد ولم يتعرض لأي ضرر من جراء انتقاله خاصة وأنها عجزت عن الإدلاء بوثائقها المحاسبية التي تحتوي على الفواتير المتعلقة بالمصاريف وكذا عدد الأجراء ومساحة المحل وسجلات المداخل والنفقات وإن الخبير اعتمد عمليات حسابية غير مطابقة للواقع ، ملتزمين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف لعدم مصادفته لصواب فيما قضى به وبعد التصدي أساسا رفض جميع طلبات المستأنف عليها واحتياطيا أعمال السلطة التقديرية للمحكمة وتحديد تعويض بالنظر إلى ان المستأنف عليها لم يلحقها أي ضرر ناتج عن كرائتها للمحل الجديد وتخفيض التعويض المحكوم به إلى الحد المعقول والبت في الصائر طبقا للقانون. وأرفقوا مقالهم بنسخة عادية من الحكم المستأنف.

وبجلسة 13/04/2022 أدلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي جاء فيها ان طلب التعويض المسجل من طرف العارضة ، كان يجب أن يقدم في إطار ظهير 24/05/1955 الذي صدر في ظله حكم إفراغ المحل موضوع الدعوى و أن الاعتماد على القانون رقم 16/49 لا ينعف وأن هذا المعنى دون أساس ، إذ دأب العمل القضائي على الاستجابة لطلب التعويض عن الهدم وإعادة البناء الذي يقدم من طرف المكثري المحكوم عليه بالإفراغ و أن الحكم المطعون فيه ، علل ذلك تعليلا صحيحا وسليما.

وبخصوص مساحة المحل المفرغ ، إذ أكدت العارضة أنها كانت تستغل مساحة 117 م ، في حين أن الطاعن ينازع في ذلك و يؤكد أنها

لا تتجاوز 75م – وكان عليه و الحال هذه أن يدعم هذا المنحى، بورقة أو تصميم أو سند يفيد ذلك وأن الخبير و إن كانت اقتراحاته مجحفة بحق العارضة إلا أنها أقرب إلى الصواب من اتجاه الطاعن وأن اقتناء المحل مشابه للمحل الذي كانت تستغله العارضة لا يمكن أن يكون ثمن إيجاره اقل من 5000 درهم ، على عكس ما يقول به المستأنف وأن المحكمة الابتدائية كانت ارحم على مصالح العارضة المادية من الطاعن على الرغم من أن المبلغ المحكوم به لا يساوي و لا يعادل الأضرار اللاحقة بها.

وبخصوص الاستئناف المدعى أن المبلغ المحكوم به ، لا يعادل الضرر اللاحق بالعارضة ولا يوازي حتى المبلغ المحدد من طرف الخبير انه حدد المبلغ المستحق للعارضة في 288376.00 درهم وأن الحكم حدد التعويض في مبلغ 209176.00 درهم، وأن العارض يأمل أن يصل المبلغ إلى الحد المحدد من طرف الخبير وحول الإدخال أن العارض قدم طلبا إلى المحكمة الابتدائية يرمي إلى إدخال السيد (ف.) في الدعوى ، هذه الجهة هي التي قامت بشراء العقار قبل بنائه – و هي التي قامت ببنائه-وانه لا يخفى أن المشتري ، يحل محل البائع في جميع حقوقه و التزاماته و هو مؤدي الفصل 491 وما بعد من قانون الالتزامات و العقود وأن المستأنف عليها وأبان المرحلة الابتدائية أدلت للمحكمة، بالوثائق التي تثبت حصول عملية البيع وحصول عملية التفويت ، إلا أن المحكمة لم تجب عن ذلك و اكتفت بالقول ، انه لا يوجد بالملف ما يفيد أن الحق انتقل إليه داخل الأجل المذكورة ، و هو ما يفنده رخصة السكن التي أنجزت في اسم المدخل في الدعوى (ف.)، في حين أن رخصة البناء كانت في اسم ورثة مولاي (د.) وانه كان يجب اعتبار المالك الجديد ، حالا محل المالك القديم وأن المحكمة لما قامت برفض الطلب لم توفق في ذلك و لم تجعل لقضائها أي أساس من القانون.

وانه بخصوص التضامن أن المحكمة حكمت على ورثة مولاي (د.) بكيفية إجمالية ، و كان الأمر يستلزم النص على التضامن فيما بينهم في أداء المبلغ المحكوم ، ملتزمة في الاستئناف الأصلي عدم اعتبار ما ورد في مقال الطعن و صرف النظر عنه وفي الاستئناف الفرعي تمتميعها بطلباتها المسطرة في تقرير الخبرة وفي الإدخال الحكم عليه وعلى ورثة مولاي (د.) بالأداء وذلك على سبيل التضامن مع تحميل المستأنف عليهم الصائر. وأدلت بنسخة من رخصة السكن.

وبتاريخ 01/06/2022 صدر القرار التمهيدي بإجراء خبرة حسابية.

وبناء على تقرير الخبير المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 12/01/2023 بلغ نائباً الطرفين بواسطة كتابة ضبط هذه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 02/02/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنفين أصليا والمستأنفة فرعيا أوجه استئنافهما وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به المستأنفون أصليا من كون القانون الواجب التطبيق هو ظهير 24 ماي 55 وأن المستأنف عليها أصليا سقط حقها في المطالبة بالتعويض في إطار الظهير المذكور استنادا إلى المادة 13 منه التي تنص على انه لكي يتأتى للمكثري الانتفاع بحق الأسبقية يتعين عليه أن يخبر المالك بذلك إما وقت الإفراغ أو بعده بثلاثة أشهر على الأكثر مشيرا في نفس الوقت إلى عنوانه الجديد.

لكن حيث إنه وخلافا لما تمسك به الطاعنون فإن المادة 38 من قانون 16-49 تنص في فقرتها الأولى على أنه يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام اجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية دون تجديد التصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول القانون حيز التنفيذ.

وحيث إنه وإن كان الحكم القاضي بالإفراغ صدر بتاريخ 30/12/2014 وتم تأييده بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 6456 بتاريخ 10/12/2015 إلا أن الإفراغ لم يتم تنفيذه إلا بتاريخ 17/07/2017 أي بعد دخول قانون 16-49 حيز التنفيذ وبالتالي يكون القانون

الواجب التطبيق هو قانون 16/49 .

وحيث إنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعنون من سقوط حق المكترين في التعويض في إطار ظهر 55 فإن هذه الأخيرة قد مارست حق الرجوع المقرر قانونا داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 13 من الظهير بحيث راسلت المستأنفين من أجل ممارسة حقها في الرجوع بعد اكتمال البناء وأخبرتهم في ذات الرسالة بعنوانها الجديد توصلوا بالرسالة بتاريخ 02/08/2017 بواسطة المسمى حمزة (هـ) بصفته حفيد مورثهم، وبذلك تكون المستأنف عليها قد حمت حقها في التعويض ويكون ما تمسك به الطاعنون على غير أساس.

وحيث نازع المستأنفون أصليا بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه في الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية كما نازعت المستأنفة فرعيا في مبلغ التعويض المحكوم به.

وحيث إنه وأمام هذه المنازعة امرت المحكمة تمهيدا بإجراء خبرة جديدة أسندت مهمة القيام بها للخبير عبد الوهاب (ب.) الذي خلص في تقريره إلى تحديد التعويض في مبلغ 253.161 درهم.

وحيث إن الخبير إن كان موفقا عند تحديد الحق في الكراء في مبلغ 198.000 درهم بالنظر لموقع المحل شارع الحسن الثاني القنيطرة ومساحته البالغة 117 وسومته الكرائية 1.700 درهم وطول مدة الكراء، فإنه لم يكن صائبا لما حدد مبلغ 55.161 درهم والتي سماها مصاريف الانتقال وأدخل فيها المصاريف الإدارية ومصاريف الربط بشبكة (ج.) ومصاريف الترميم والاصلاح والفرق بين السومتين وضياح هامش الربح وأجور المستخدمين، والحال ان هذه التعويضات منها ما يدخل ضمن التعويض عن حق الإيجار كالفرق بين السومتين ومنها ما لا يدخل ضمن عناصر التقويم المنصوص عليها في المادة 7 من قانون 16-49 وبالتالي يتعين خصمها.

وحيث إنه وخلافا لذلك فإن المكترى يستحق تعويضا عن مصاريف الرحيل باعتبارها تدخل ضمن العناصر المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه وباعتبار ان الرحيل من المحل المكترى بعد إفراغه يتطلب بالضرورة مصاريف من أجل الرحيل.

وحيث انه استنادا لخبرة عبد الوهاب (ب.) وإعمالا لسلطة المحكمة التقديرية ترى أن مبلغ 209.000 درهم المحدد من طرف المحكمة تعويضا مناسباً للإفراغ وهو ما يناسب تأييد الحكم المستأنف.

وحيث إنه وبخصوص ما تمسكت به المستأنفة فرعيا من وجوب إدخال المالك الجديد في الدعوى والحكم عليه بأداء التعويض المحكوم به تضامنا مع المالك القديم، فإنه وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنة، فإن دعوى الإفراغ وكذا تنفيذ هذا الإفراغ تمت ممارستها من طرف المالكين السابقين وأن حق المكترى في التعويض تقرر له قانونا عندما كان العقار في ملك المستأنفين أصليا الذين لم يشرعوا في البناء داخل الأجل القانوني وحرموا المكترى من حق الرجوع بتفويتهم العقار، وبالتالي فهم الملزمون اتجاه المستأنفة فرعيا بأداء التعويض، مما يجعل ما تمسكت به الطاعنة على غير أساس ويتعين رد استئنافها وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.