

**Bail commercial : la demande  
d'indemnité d'éviction doit faire  
l'objet d'une demande  
reconventionnelle régulière et  
non d'une simple sollicitation  
d'expertise dans des conclusions  
en réponse (CA. com. Casablanca  
2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64400	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4473
<b>Date de décision</b> 20221013	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2878	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Taxes judiciaires, Loi n° 49-16, Irrecevabilité de la demande, Indemnité d'éviction, Droit au retour du preneur, Demande reconventionnelle, Demande d'expertise, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial, Action principale en indemnisation	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de recevabilité de la demande d'indemnité d'éviction du preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé, ordonné l'éviction contre un dédommagement provisionnel et déclaré irrecevable la demande reconventionnelle du preneur en paiement de l'indemnité. L'appelant soutenait que le premier juge aurait dû l'inviter à régulariser sa demande en acquittant les taxes judiciaires. La cour écarte ce moyen en retenant qu'une simple demande d'expertise formulée dans une note en réponse, sans acquittement des taxes, ne constitue pas une demande reconventionnelle au sens de l'article 27 de la loi 49-16. Elle rappelle que l'obligation pour le juge de mettre en demeure une partie de régulariser sa demande ne s'applique qu'en cas de paiement partiel des taxes, ce qui n'était pas le cas en l'absence de tout versement. La cour précise néanmoins que le droit du preneur de réclamer son indemnité par une action distincte dans le délai de six mois suivant la notification de la décision d'éviction demeure préservé. Le jugement est donc confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد الموجود (ب.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/04/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 581 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/02/2022 في الملف عدد 1771/8207/2021 والقاضي بالمصادقة على الانذار الموجه للمدعى عليها أمينة (ج.) بتاريخ 09/02/2021 وبإفراغها من المحل التجاري رقم 2 الكائن بزواوية شارع [العنوان] الرباط وذلك بعد توصلها من الجهة المدعية في شخص ممثلها القانوني السيد محمد (م.) بتعويض مؤقت يوازي كراء ثلاث سنوات مع حفظ حقها في الرجوع للمحل إذا اشتملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل وبتمويلها الصائر ورفض الباقي وفي الطلب المضاد في الشكل بعدم قبوله وبتمويل رافعته الصائر.

وبتاريخ 22/07/2022 ادلى عبد الموجود (ب.) بواسطة دفاعه بمقال رامي الى اصلاح الخطا المادي.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف وفق كافة شروط قبوله من اجل وصفه واداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهما تقدما بواسطة نائبيهما بمقال بتاريخ 19/05/2021 للمحكمة التجارية بالرباط عرضا فيه أن المدعى عليها تكتري منهما المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه بسومة كرائية قدرها 568,70 درهم. وأنهما يرغبان في هدم العمارة التي يتواجد بها المحل وإعادة بنائها. لذلك وجها لها إنذارا قضائيا مع احترامهما أجل 3 أشهر من أجل الإفراغ لكنها لم تستجب له. لذلك فهما يلتمسان الحكم بتصحيح الإشعار بالإفراغ للهدم وإعادة البناء الموجه للمدعى عليها و إفراغها من المحل هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتمويلها الصائر. وأرفقا مقالهما بشهادة المحافظة العقارية، محضر تبليغ إنذار، نسخة من إنذار ومحضر تبليغه، نسخة لرخصة بناء، نسخة من تصميم، محضر تبليغ اشعار وعقد الكراء.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 701 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27/7/2021 والذي امرت من خلاله باجراء خبرة يعهد بها للخبير نور الدين الصنهاجي وحددت مهمته في منطوق الحكم

وبناء على الحكم عدد 979 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 30/11/2021 القاضي باستبدال الخبير الصنهاجي بالخبير الحسين كرومي.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الحسين كرومي والمدلى به ضمن وثائق الملف

وبعد تبادل الاطراف الردود صدر بتاريخ 22/02/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن انه يؤخذ على المحكمة استجابتها لطلب الإفراغ المقدم من طرف المكري مع أداء التعويض

المؤقت الموازي لكراء ثلاث سنوات، دون حفظ حقه في الرجوع للمحل إذا اشتمل البناية الجديدة على محلات تجارية وفق ما تخول

المادة 9 من القانون رقم 49-16 للمكتري، و هو ما فيه حرمانه من حقوقه المنصوص عليها قانونا ، كما انه ينعى على المحكمة مصدرة الحكم قضاءها بعدم قبول طلب التعويض المستحق له قانونا، و الحال أنه طالب بإجراء خبرة جديدة لكون الخبرة المنجزة في الملف مجحفة في حقه و لا يمكنه جبر الضرر اللاحق به جراء إفراغه من مصدر عيشه الذي يستغله منذ ما يزيد عن 35 سنة، كما أن المحكمة قد قضت بعدم قبول طلب التعويض دون توجيه أي إنذار له بإصلاح طلبه أو بأداء الرسوم القضائية عنه، و هو ما يجعل حكمها فاسدا لعدم استيفاء الإجراءات المسطرية

اللازمة قبل إصدار حكم بعدم قبول طلب العارض، و لا يخفى على المحكمة أن طلب المكري هو فقط من قبيل المضاربة العقارية الهادفة إلى اقتناء عقارات بأبخس الأثمان ثم ممارسة الدعاوى القضائية ضد معتمري المحلات من أجل إخلائها؛ و إن كان المضارب العقاري لا يعير أدنى اهتمام لحق المكري في الاحتفاظ بمورد رزقه ، فإن المحكمة لا يمكنها أن تكون إلا الملجأ الوحيد لإحقاق الحق و إقامة العدل، و يبقى من حق العارض اللجوء إليها من أجل إنصافه و تمكينه من الحصول على التعويض الجابر لضرر فقده لمحلته، و الذي سيأخذ بعين الاعتبار لمدة استغلاله و التي تتجاوز 35 سنة، ثم موقع المحل و مواصفاته ، و خاصة الأخذ بعين الاعتبار استحالة إيجاد محل جديد بنفس مواصفات

المحل المكترى و نفس السومة، ملتصقا اساسا الغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد برفض طلب الافراغ واحتياطيا الغاؤه والحكم بارجاع الملف من جديد للمحكمة للبت في موضوع طلب التعويض واحتياطيا جدا باجراء خبرة جديدة واحتياطيا جدا جدا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض والحكم من جديد للعارض بتعويض عن الافراغ قدره 400.000.00 درهم .

وارفق مقاله بنسخة تبليغية للحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبجلسة 29/06/2022 ادلى المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بمذكرة تعقيبية يعرضان فيها ان المستأنف يزعم بانه لم يتوصل باي انذار ويأتي بعد ذلك ويدلي بالجواب على الانذار، وبالتالي يتعين رد الدفع المتعلق بالانذار، وان طلب المستأنف عليهما كان مؤسس ومتوفر على جميع الوثائق والحجج الذي يتطلبها الطلب ، وبالتالي فهو سليم ويتعين رد الدفع المشار لعدم جديته، وان المستأنف ينعي على المحكمة عدم الاستجابة لطلب حقه في الرجوع للمحل والحال ان منطوق الحكم واضح ولا غبار عليه ويتعين على المستأنف قراءته بإمعان، ملتصقان بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر.

وبجلسة 28/07/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بطلب اصلاح خطأ مادي مع مذكرة جوابية يعرض من خلالها انه سبق له أن تقدم بمقال استئنافي عن الحكم الصادر بتاريخ 22/02/2022 إلا أنه تسرب خطأ مادي في مقاله شكلا عوض عبد الموجود (ب). تم كتابة أمينة (ج.)، لذلك فانه يتدارك هذا الخطأ الوارد شكلا وذلك بإصلاح اسم المستأنف عبد الموجود (ب). عوض أمينة (ج).

وبخصوص الجواب على المذكرة التعقيبية أن المستأنف فعلا لم يتوصل بالانذار من أجل اصلاح طلبه بأداء الرسوم القضائية الشيء الذي تداركه خلال المرحلة الاستئنافية وتم الأداء من أجل حفظ حقه في التعويض، ملتصقا بالحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي.

وادلى بنسخة من الحكم المستأنف ونسخة من وصل الاداء.

وحيث أدرج الملف بجلسة 22/09/2022 مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 06/10/2022 مددت لجلسة 13/10/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنائه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من كون محكمة البداية لم تحفظ حقه في الرجوع للمحل اذا اشتملت البناية الجديدة على

محلات تجارية وفق ما تخوله المادة 9 من قانون 16-49، فانه وخلاف ما تمسك به الطاعن فان حق الرجوع مضمون بمقتضى المادة 11 من قانون 16-49 والتي اوجبت على المكري اشعار المكثري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد والذي يجب ان لا يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ الافراغ ولا حاجة اذن للتصيص عليه في الحكم مادام هذا الحق ضمنه المشرع للمكثري بمقتضى المادة اعلاه، والمحكمة مصدره الحكم المستأنف كانت على صواب لما نحت نفس المنحى.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من كون طلب المكري هو فقط من قبيل المضاربة العقارية، فان المكري لما أثبت تملكه للمحل لمدة سنة وادلى برخصة بناء سارية المفعول يكون السبب الذي اسس عليه الانذار وهو الهدم واعادة البناء جدي ويكون ما تمسك به الطاعن على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من كون المحكمة قضت بعدم قبول طلب التعويض دون توجيه اي انذار للطاعن باصلاح طلبه او باداء الرسوم القضائية عنه فانه وعلى خلاف ذلك ، فانه اذا كان لا نزاع ان المكثري يجوز له المطالبة بالتعويض المستحق له عن فقدان اصله التجاري فان المادة 27 من قانون 16-49 تنص على "انه اذا لم يتقدم المكثري بطلب مقابل للتعويض اثناء سريان هذه الدعوى فانه يجوز له ان يرفع دعوى التعويض داخل اجل ستة اشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالافراغ". اي ان المستأنف كان عليه ان يتقدم بطلبه بصفة نظامية اي مؤدى عنه الرسوم القضائية، وانه عملا بمقتضيات ظهير 1984 المنظم للمصاريف القضائية فان المحكمة غير ملزمة بانذار الطرف باداء الرسوم القضائية الا اذا كان قد ادى جزء منها ففي هذه الحالة تنذر المحكمة باداء ما تبقى من مصاريف، قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 21/1/2005 في الملف التجاري عدد 953/3/2/04 جاء فيه " مصاريف قضائية وجوب اداؤها داخل الاجل القانوني للطعن اما الاداء الجزئي فانه يتوجب انذار الطاعن باداء الباقي كما يقضي بذلك الفصل 9 من قانون 27/4/1984".

وبالرجوع الى الملف الابتدائي يتبين ان المستأنف اكتفى بالجواب عن طلب المصادقة على الانذار بمذكرة جوابية التمس من خلالها اجراء خبرة لتحديد التعويض المناسب علما ان المادة 27 من القانون اعلاه تتحدث عن الطلب المقابل وان طلب اجراء خبرة بمقتضى مذكرة جوابية غير مؤدى عنه الوجيبة القضائية لا يمكن باي حال من الاحوال ان يشكل طلبا مقابلا في الدعوى وان الحكم المستأنف لما قضى بعدم قبول الطلب قد كان صائبا ولم يخالف اي مقتضى قانوني ويتعين تاييده، مع الاشارة الى ان المكثري يبقى له الحق دائما في المطالبة بالتعويض بعد اكتساب الحكم القاضي بالافراغ قوة الشيء المقضي به داخل اجل حدده المشرع في الفصل 27 من قانون 16-49.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

وفي طلب اصلاح خطأ مادي :

حيث التمس المستأنف بمقتضى طلبه الاصلاح جعل اسمه هو عبد الموجود (ب.) وليس أمينة (ج.) .

وحيث انه بالرجوع الى وثائق الملف وكذا نسخة الحكم المستأنف المدلى بها رفقة المقال الاصلاحى يتبين ان المستأنف هو عبد الموجود (ب.) وليس أمينة (ج.) ويتعين الاستجابة لطلب الاصلاح.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف و طلب اصلاح الخطأ المادي

وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر