

Bail commercial : la validité du congé d'éviction adressé aux héritiers du preneur n'est pas subordonnée à la mention de leurs noms individuels (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58683	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5574
Date de décision 20241114	N° de dossier 2024/8219/3987	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validité du congé, Indemnité d'éviction, Héritiers du preneur, Expertise judiciaire, Contestation du rapport d'expertise, Congé, Confirmation du jugement d'éviction, Compensation des améliorations, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant l'éviction des héritiers d'un preneur moyennant indemnité, le tribunal de commerce avait validé le congé et fixé le montant de l'indemnité sur la base d'une expertise judiciaire. L'appelant contestait la validité du congé, au motif qu'il n'était pas adressé nominativement à chacun des héritiers, et critiquait la régularité ainsi que les conclusions du rapport d'expertise.

La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la nullité du congé, retenant que le bailleur n'est pas tenu de connaître et de désigner l'ensemble des héritiers, d'autant que ces derniers n'avaient pas eux-mêmes décliné leurs identités au cours de la procédure. Elle juge ensuite l'expertise régulière sur le plan procédural, relevant que les parties ont été dûment convoquées aux opérations.

Sur le fond, la cour valide l'évaluation de l'expert, tant pour les frais de réinstallation que pour les améliorations, rappelant que la charge de la preuve de ces dernières pèse sur le preneur qui ne produisait aucun justificatif. L'ensemble des moyens étant rejetés, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة الهالك الحسين (ح.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 24/08/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/05/2024 عدد 1723 في الملف عدد 1714/8207/2023 والقاضي في الموضوعي الطلبين معا بإفراغ المدعى عليهم ورثة الحسين (ح.) من المحل التجاري الكائن بحي التقدم مجموعة المرجان رقم 62 بلوك 10 الرباط هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم مقابل تعويض إجمالي عن فقدانهم الأصل التجاري قدره 233.480 درهم يؤديه لفائدتهم المدعي عبد المجيد (ش.) وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات

في الشكل :حيث بلغ الطاعنون بالحكم بتاريخ 7/6/2024 و تقدموا باستئنافهم بتاريخ 24/06/2024 أي داخل الاجل القانوني ، و اعتبارا لكون الاستئناف قدم مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله ان المدعى عليهم يكترون منه المحل التجاري الكائن بعنوانهم مقابل سومة شهرية قدرها 200 درهم وانه في حاجة لاستغلال المحل المذكور ووجه لهم انذار بالإفراغ والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبإفراغ المدعى عليهم من المحل المكترى هم او من يقوم مقامهم او بإذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميلهم الصائر، ورافق المقال بصور شمسية للوثائق التالية شهادة ملكية و صورة مقال و امر قضائي ومحضر تنفيذ و انذار و محض تبليغ انذار و بطاقة تعريف وطنية.

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال مضاد المؤدى عنه الذي ادلى به المدعى عليهم بواسطة نائبهم وجاء في الجواب بان الإنذار الموجه لهم باطل ولا أثر قانوني له لعدم تضمنه أسماء الورثة ولعدم جدية السبب المبني عليه، وفي المقال المضاد فان مورثهم كان يكتري المحل موضوع الدعوى منذ ازيد من خمسين سنة وادخل عليه عدة تحسينات واصلاحات، وان افراغهم من المحل سيؤدي الى فقدان مورد عيشهم، ملتسمين أساسا عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا واحتياطيا قبول طلبهم المضاد وحفظ حقهم في تقديم مستنتاجاتهم بعد انجاز الخبرة.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 653 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2023 القاضي بإجراء خبرة.

وبناء على مذكرة مستنتاجات بعد الخبرة مع مقال إصلاحي مؤدى عنه الصائر ادلى به المدعي وعرض فيه بان خطأ مادي تسرب الى المقال الافتتاحي بخصوص اسمه وان اسمه الصحيح هو عبد المجيد (ش.) وليس عبد المجيد (ش.)، وبخصوص الخبرة فان الخبير حدد التعويض بشكل غير دقيق ومن دون الاعتماد على وثائق محاسبية او فواتير وتصريحات ضريبية، كما ان المحل موضوع الدعوى يتواجد بمنطقة شعبية ولا يتوفر على ايةاليات او تجهيزات، ملتسما الحكم بإجراء خبرة جديدة.

وبناء على مذكرة مستنتاجات بعد الخبرة المؤدى عنها ادلى بها المدعى عليهم عرضوا فيها بان الخبرة لم تحترم مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية لعدم ثبوت استدعائهم من طرف الخبير ، وان الأخير لم يراعي في تقديره لمصاريف الانتقال ما يمكن ان يتم صرفه بخصوص البحث والاتصال بالوكالات العقارية وان المبلغ الذي حدده كسومة كرائية حالية لا يتماشى مع الاثمنة التي تعرفها المنطقة التي يتواجد بها المحل التي تعرف روجا كبيرا وان تحديده لمصاريف الإصلاحات لا يعكس قيمة ما انجز من إصلاحات بالنظر

لمدة الكراء ملتزمين الحكم أساسا بإنجاز خبرة جديدة واحتياطيا الحكم لهم بالتعويض المحدد في الخبرة وقدره 233.480 درهم

و بتاريخ 15/5/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الأستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بكون الحكم لا يستند الى أساس قانوني او واقعي سليم بدعوى أن الإنذار الذي أسست عليه دعوى المصادقة باطل لعدم تضمينه أسماء الورثة ولو اسم واحد منهم و أن هذا ما ستقر عليه العمل القضائي بالمغرب ، و أن سكوت محكمة الدرجة الأولى عن هذا الإخلال يجعل حكمها معيبا و غير مستند على أساس قانوني.

و بخصوص الطلب المضاد اعتبرت محكمة الدرجة الأولى أن تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير هشام بنعبد الله جاء مستوفيا لشروطه الشكلية كما انساق مع مقتضيات الأمر التمهيدي ولم يحد عنها كما اتسم بالدقة والموضوعية ، و أن محكمة الدرجة الأولى لم تعر أي اهتمام لمذكرة الطعن في الخبرة المنجزة مع طلب إجراء خبرة مضادة المقدمة من طرف المستأنفين ، و ان الثابت من التقرير المذكور أن الخبير قد ارتكب إخلالات مهنية جسيمة تسببت في إهدار حقوقهم ذلكانه لم يتقيد بالمقتضيات الآمرة للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ، ذلك أنه لم يوجه لهم ولا لدفاعهم أي استدعاء طبقا للشروط القانونية واكتفى بالإشارة في تقريره إلى المستأنفون لم يتوصلوا بالاستدعاء للحضور للخبرة وانه لا يوجد بتقرير الخبرة توصل المستأنفون بذلك ، كما إن الخبير وهو بصدد إنجاز مهمته لم يراعي مقتضيات الفقرة 1 من المادة 2 من القانون 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين وكذا الفقرة 4 من الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية واللذين يمنعان على الخبير إبداء أي رأي في الجوانب القانونية ، ذلك انه في النقطة 4 المتعلقة بمصاريف الانتقال فالمكتري سيضطر إلى أداء عمولات للوكالات العقارية وكذا تسبيق الكراء ، و أن القيمة الكرائية للمحلات بالمنطقة التي يتواجد بها المحل موضوع النزاع جد مرتفعة سنحدد قيمة التعويض عن هذا العنصر بكل موضوعية في مبلغ 8000 درهم ، فالخبير أشار لمجموعة من المهام الخاصة بالوسيط العقاري وتسبيق الكراء في حين اغفل الإشارة إلى الإجراءات والأطراف العديدة المتدخلة في عملية الانتقال إلى محل آخر مثل إدارة التسجيل ووكالة ريزال والاتصالات حيث أن الوسيط العقاري وحده يتسلم عمولة تساوي مبلغ كراء شهر الذي حدده الخبير في مبلغ 8000 درهم ، و أن المبلغ المحدد من طرفالخبير عند توزيعه على كل الأشخاص والإدارات والإجراءات بعد الحصول على محل وترتيبه ربما قد تصل إلى مبلغ 500 درهم لكل المقترحين من طرف الخبير ومن الأشخاص المتدخلين في الكراء الذي لم يتم اقتراحهم من طرفه، كما أن الخبير صرح في النقطة المتعلقة بالإصلاحات و التحسينات ان المحل عادي جدا وانه لا يتوفر على فواتير المثبتة للتحسينات و الإصلاحات و خلصالى أنهم يستحقون تعويضا محدد في مبلغ 3000 درهم ، مع العلم أن المحل تم تعديله وإصلاحه خاصة انه كان يستغل منذ سنة 1965 حيث قام والد المستأنفون بمجموعة من الإصلاحات تطلبت مبالغ مالية مهمة اغفل عنها الخبير بحجة ليست هناك وثائق ، ذلك أنه لم يحتفظ بالوثائق المثبتة للمصاريف بعلة انه لم يكن يتوقع أن يتم إفراغه من محله التجاري الذي قضى فيه ما يزيد عن 59 سنة، و إن هذه الإخلالات الجسيمة أضرت كثيرا بالمستأنفين وأهدرت حقوقهم، كما أن الخبرة المنجزة بما تتضمنه من إخلالات و خروقات جسيمة تكون في حكم العدم وبالتالي كأنها لم تنجز ، وكان الخبير لم يقم بالمهمة المسندة إليه ، و التمسوا قبول الاستئناف شكلا و اعتباره موضوعا و بخصوص الطلب الأصلي بإلغاء الحكم الابتدائي بعد التصدي رفض الطلب الحكم بعدم قبول دعوى المصادقة على الإنذار و بخصوص الطلب المضاد احتياطيا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الأمر من جديد بإجراء خبرة مضادة تكون موضوعية وتميز بالحياد ومُحترمة للشروط القانونية تسند مهمة القيام بها لأحد الخبراء المختصين مع حفظ حق المستأنفون في الإدلاء بمسئلتجاتهما إلى ما بعد إنجاز الخبرة الجديدة و احتياطيا جدا الحكم للعارضين بالتعويض المقترح من طرف الخبير بنعبد الله هشام الذي يشمل قيمة 233,480.00 درهم تحميل المستأنف عليه الصائر

و بناء على إدراج الملف بجلسة 07/11/2024 تخلف المستأنف عليه رغم استدعائه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 14/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعنون من كون الإنذار المؤسس عليه الدعوى باطل لعدم تضمينه أسماء الورثة فان هذا الدفع لا يستقيم قانونا اذ ان المستأنف عليه غير ملزم بتضمين الإنذار أسماء الورثة، خاصة وانه لا حجة بالملف تفيد علمه باسمائهم حتى يتسنى له ذلك ، علاوة على ان الطاعنين انفسهم لم يحددوا أسماء الورثة في كل الإجراءات المسطرية وفي كل مراحل التقاضي مما يكون معه عدم تحديدهم في الانذار لا اثر له على صحته و يبقى الدفع غير جدي و يتعين رده

وحيث انه بخصوص ما يعيبه الطاعنون على الخبرة المنجزة من طرف الخبير هشام بنعبد الله خرقتها لمقتضيات الفصل 63 من ق م م اذ لم يعمل على استدعائهم وعلى استدعاء دفاعهم للحضور لاجراءات الخبرة ، فإنه وبخلاف ذلك فالثابت من خلال وثائق الملف ان الخبير قام باستدعائهم بواسطة المفوض القضائي رشيد رزاق بتاريخ 24/1/2024 و حضر منهم كل من خالد (ح.) و جواد (ح.) كما انه استدعى دفاعهم الذي رجع استدعاؤه بكونه لا يقطن بالعنوان محترما بذلك مقتضيات الفصل المذكور مما يبقى معه الدفع مخالف للواقع و يتعين رده .

وحيث يتمسك الطاعنون بان الخبير لم يراعي مقتضيات الفقرة 1 من المادة 2 من القانون 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين وكذا الفقرة 4 من الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية والذين يمنعان عليه إبداء أي رأي في الجوانب القانونية، فإنهم لم يبينوا مواضع قيام الخبير بإبداء رايه القانوني و حتى على فرض وقوع ذلك فان المحكمة تأخذ من الخبرة ما تحتاجه من المسائل الفنية فقط والتي تفيد في حل النزاع و تطرح ما عدا ذلك

و حيث انه بخصوص ما يعيبه الطاعنون على تقدير الخبير لمصاريف الانتقال ، فانها تعد من ضمن النقط الواردة بالحكم التمهيدي و المحددة في المادة 7 من قانون 49/16 و ما حدده الخبير في هذا الصدد جاء موضوعيا ليكون الدفع غير جدي و يتعين رده .

و حيث ان ما يعيبه الطاعنون على الخبرة في الشق المتعلق بالتعويض عن الإصلاحات باعتبارهم قاموا بعدة إصلاحات ، فإنه و خلافا لذلك فالثابت انهم اقرروا بعدم احتفاظهم بالوثائق التي تثبتتها و ان عبئ اثبات اجراء التحسينات و الإصلاحات يقع على عاتقهم و امام خلو الملف من اية حجة تؤكد قيامهم بإصلاحات بالمحل، فان ما حدده الخبير في هذا الصدد بشكل جزافي جاء موضوعيا و يتعين عدم الالتفات للدفع .

وحيث ترتيبا لما ذكر تبقى أسباب الاستئناف غير مؤسسة قانونا و يتعين رد الاستئناف و تايد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا للمستأنفين و غيايبا للمستأنف عليه

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : برده و تايد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه