

Bail commercial : Le juge des référés est incompétent pour ordonner l'exécution de l'indemnité provisionnelle due au preneur en cas de privation de son droit de retour (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 64028	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 975
Date de décision 20230207	N° de dossier 2021/8225/5929	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Compétence, Procédure Civile		Mots clés Juge du fond, Juge des référés, Indemnité provisionnelle, Incompétence du juge des référés, Immeuble menaçant ruine, Exécution de l'indemnité, Droit de retour du preneur, Compétence, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance d'incompétence, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue des pouvoirs du juge des référés en matière d'indemnité d'éviction pour péril. Le juge des référés du tribunal de commerce s'était déclaré incompétent pour ordonner l'exécution d'une indemnité provisionnelle allouée à un preneur évincé d'un local menaçant ruine. L'appelant soutenait que la compétence reconnue au juge des référés pour fixer ladite indemnité, en application de la loi 49-16, emportait nécessairement celle pour en ordonner le paiement une fois le droit au retour du preneur définitivement perdu. La cour écarte ce raisonnement en retenant que la compétence d'attribution du juge des référés, au visa de l'article 13 de la loi 49-16, se limite strictement à l'éviction pour péril et à la fixation de l'indemnité provisionnelle. Elle juge que la demande tendant à l'exécution de cette indemnité, subordonnée à la vérification que le preneur a été privé de son droit au retour selon les délais et procédures légales, excède les pouvoirs du juge de l'urgence. Une telle vérification relevant de l'appréciation du fond du droit, l'ordonnance d'incompétence est en conséquence confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد (ف.) بواسطة دفاعه ذ/ عبد الرزاق الزايد بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 25/11/2021 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/07/2021 تحت عدد 4153 في الملف رقم 3596/8101/2021 والقاضي بعدم الإختصاص و تحميل رافعه الصائر .

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الأستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف السيد (ف.) تقدم بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 22/06/2021 جاء فيه أنه بتاريخ 16/01/2018 تقدما المستأنف عليهما بمقال استعجالي عرضا فيه أنهما يملكان الدار الكائنة بـ [العنوان] الدار البيضاء وأنه بكتري منهما محلا تجاريا بالطابق السفلي وأن هذه الدار أصبحت آيلة للسقوط وتشكل خطرا على سكانها والمارة والجوار وأن المختبر العمومي للتجارب والدراسات أنجز تقريرا خلص فيه إلى أنها أصبحت غير صالحة للسكن ويتعين هدمها فورا، كما أنه هذه البناية كانت موضوع عدة قرارات إدارية آخرها القرار الجماعي رقم 15 المؤرخ في 22/06/2017 والموقع من طرف السيد رئيس مقاطعة سيدي بليوط والذي قرر إفراغ هذه البناية وهدمها كلياً وأنهما وجها إلى المكثري إنذارا من أجل الإفراغ داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل به بتاريخ 29/12/2017 لكنه لم يحرك ساكنا ، لذلك التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه 29/12/2017 وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر، وعززا المقال بشهادة الملكية وقرار إداري جماعي وتقرير خبرة وإنذار ومحضر تبليغ، وبعد تبادل المذكرات تقدم الطالب بمقال مضاد يلتمس حفظ حقه في الرجوع بعد هدم مع تحديد أجل للمكثري لتنفيذ سبب إفراغه والحكم له بالتعويض الاحتياطي الكامل في حالة حرمانه من الرجوع وبناء على الأمر عدد 32 بتاريخ والقاضي بتعيين خبير قصد تحديد التعويض الاحتياطي الكامل حدده في مبلغ 68000,00 درهم، لتصدر المحكمة أمرها بإفراغ المحل موضوع النزاع مع تحديد مبلغ 68000,00 درهم كتعويض احتياطي كامل يستحقه المكثري في حالة حرمانه من حق الرجوع والمؤيد إستئنافيا ، و انه قد تم إفراغه للمحل بتاريخ 06/06/2018 وتطبيقا للمادة 31 من القانون وكذا المادة 13 من نفس القانون، فإن مدة 3 سنوات قد مرت على تاريخ الإفراغ و الحال انه لم يتوصل بأي إشعار من المالكين لممارسة حق الرجوع و انه بعث بإنذار يعبر فيه عن رغبته في ممارسة حق الرجوع إلى المحل التجاري، غير أنه تعذر التبليغ لكونهما غادرا محل سكنهما إلى وجهة مجهولة، لذلك يلتمس الأمر بتنفيذ التعويض الاحتياطي المحكوم به عدد 555 بتاريخ 04/04/2018 ملف عدد 226/8101/2018.

و عزز المقال بنسخة من بحكم قضائي استئنافي و إنذار مع محضر التبليغ و محضر الإفراغ.

وبعد الإطلاع أصدرت المحكمة الأمر المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأنه بالرجوع إلى المادة 13 من القانون 16-49 نجد على أن المشرع قد عقد الاختصاص لرئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمور المستعجلة للبت في دعوى إفراغ المحلات الآيلة للسقوط وكذا تحديد التعويض الاحتياطي طبقا للمادة 7 من نفس

القانون هذا التعويض الاحتياطي يستحقه المكتري في حالة حرمانه من حق الرجوع بعد انصرام ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ ومن تم فالقضاء الاستعجالي هو المختص للبت في دعوى ممارسة حق الرجوع وبتنفيذ التعويض المحكوم به من قبل القاضي الاستعجالي و المادة 31 من نفس القانون تؤكد على أن القضاء الاستعجالي هو المختص حينما نصت على أنه يحق للمدعي متى ثبت حرمانه من حق الرجوع المحكوم به في الحالات المنصوص عليها في المواد 9 و13 و17 طلب تنفيذ التعويض الاحتياطي الذي سبق الحكم به فالمشرع المغربي جاء في هاته المادة بمصطلح "طلب" وليس "مقال" ومن تم فالطلب يوجه للقاضي الاستعجالي في حين المقال والدعوى يوجه لمحكمة الموضوع ، كما أنه لا يمكن أن يختص القاضي الاستعجالي في الإفراغ وتحديد التعويض ولا يختص بخصوص التنفيذ بالإفراغ وتحديد التعويض أخطر من التنفيذ ، كما أن المشرع المغربي أعطى الاختصاص لرئيس المحكمة في المادة 17 من نفس القانون بخصوص طلبات الإفراغ وطلبات تحديد قيمة التعويض الاحتياطي وكذا طلبات استحقاق المكتري للتعويض المحكوم به في حالة حرمانه من حق الرجوع ومن تم فالقاضي الاستعجالي هو المختص ، لذلك يلتمس الحكم بإلغاء الأمر المطعون فيه وبعد التصدي الأمر بتنفيذ التعويض الاحتياطي المحكوم به لفائدة المستأنف بموجب الأمر القضائي عدد1555 والصادر بتاريخ 04/04/2018 ملف عدد 226/8101/2018 .

و أدلى بنسخة للأمر القضائي.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 17/01/2022 تخلف الأستاذ الزايد رغم سابق الإعلام و تخلف المستأنف عليه رغم الإستدعاء عدة مرات دون جدوى ، مما تقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 07/02/2023.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الأستئناف المبسوطه أعلاه .

لكن حيث أن مجال تدخل القاضي الاستعجالي في إطار المادة 13 من القانون 49-16 ينحصر في طلب الإفراغ في الحالة التي يكون فيها المحل أو البناية أيلة للسقوط و تشكل خطرا على السكان و المارة و يختص كذلك في طلب تحديد التعويض الإحتياطي الكامل وفق مقتضيات المادة 7 من نفس القانون بطلب من المكتري يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع و من تم فإن الطلب الرامي الى تنفيذ التعويض الإحتياطي المحكوم به يخرج عن اختصاص قاضي المستعجلات لأن المشرع و حسب المادة 13 من نفس القانون ربط حق الرجوع أو الحصول على التعويض بأجال و إجراءات و يجب على كل من المكتري و المكري سلوكها تجاه بعضهما البعض و أن هذه المسطرة تخرج عن اختصاص قاضي المستعجلات ، مما يكون ما يتمسك به المستأنف لا يستقيم على أي أساس و يتعين رده و رد استئنافه و تأييد الأمر المستأنف لمصادفته للصواب .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه