

**Bail commercial : L'éviction pour
immeuble menaçant ruine
n'exclut pas la fixation d'une
indemnité provisionnelle en cas
de perte du droit au retour (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 55697	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3511
Date de décision 20240625	N° de dossier 2024/8225/2377	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Indemnité d'éviction provisionnelle, Immeuble menaçant ruine, Expertise judiciaire, Éviction du preneur, Évaluation du fonds de commerce, Droit au retour, Confirmation de l'ordonnance, Compétence du juge des référés, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance fixant l'indemnité provisionnelle due au preneur évincé d'un local commercial menaçant ruine, la cour d'appel de commerce se prononce sur sa compétence et les modalités d'évaluation de cette indemnité. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur en fixant un montant provisionnel.

Le bailleur, appelant principal, soulevait l'incompétence matérielle du tribunal, le caractère prématuré de la demande et la nullité du rapport d'expertise pour vice de procédure, tandis que le preneur, par appel incident, contestait l'insuffisance du montant alloué. La cour retient que l'article 13 de la loi n° 49-16 attribue une compétence d'attribution exclusive au président du tribunal de commerce, statuant en référé, pour fixer cette indemnité qui se distingue de l'indemnité d'éviction classique.

Elle juge par ailleurs régulière la convocation de l'avocat du bailleur aux opérations d'expertise, bien que le pli recommandé soit revenu avec la mention "n'habite pas à l'adresse indiquée", ce qui constitue une notification valable au sens de l'article 63 du code de procédure civile. La cour considère enfin que l'évaluation de l'indemnité par l'expert, fondée sur les éléments du fonds et les déclarations fiscales, relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond.

Les appels principal et incident sont donc rejetés et l'ordonnance entreprise est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمتا لمستأنفة اصليا بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 05/04/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر القاضي في منطوقه: بتحديد مبلغ "327.311.00" درهم كتعويض احتياطي كامل يستحقه المدعي في حالة حرمانه من حق الرجوع، مع تحميل المدعى عليها الصائر. في المقابل تقدمت المستأنف عليها باستئناف فرعي تستأنف بمقتضاه الأمر عدد 1652 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/03/2024 في الملف عدد 5930/8101/2023 والقاضي بتحديد مبلغ "327.311.00" درهم كتعويض احتياطي كامل

في الشكل :

في الاستئناف الأصلي

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالأمر المستأنف.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الاستئناف الفرعي

وحيث إن الاستئناف الفرعي قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الأمر المطعون فيه ان [السيد أحمد (د.)] تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2023 والمؤداة عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أنه يكتري المحل التجاري الكائن بالرقم 70 شارع بئر انزران المعاريف الدار البيضاء، والمخصص لتعليم السياقة والذي يحمل سيارة التعليم [أحمد (د.)]. وان المدعى عليها استصدرت أمرا تحت عدد 5122 بتاريخ 02/10/2023 في الملف رقم 4685/8117/2023 قضى بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري المكترى. وان الافراغ اسس على كون المحل آيل للسقوط، وتطبيقا للمادة 13 من قانون 16.49 فإنه يطلب خبرة من أجل تحديد التعويض الاحتياطي عن فقدان أصله التجاري وتعويض مسبق قدره 10.000 درهم وحفظ حقه في الادلاء بمطالبه النهائية في حالة انجاز الخبرة.

وعزز المقال بالوثائق التالية: نسخة من ائذار مع التوصل- نسخة من أمر قضائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها والذي دفع بعدم الاختصاص القيمي لكون الطلب لا يتجاوز مبلغ 20000 درهم، واحتياطيا التمس رفض الطلب ما دام ان البناء لم يتم داخل اجل ثلاث سنوات بعد الافراغ لكون المحل آيل للسقوط فإن المكتري لا يكون محقا في الرجوع أو الحصول على تعويض عن فقدان الاصل التجاري.

وبناء الامر التمهيدي تحت عدد 542 الصادر بتاريخ 22/11/2023 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية انتدب للقيام بها الخبير [سعيد فريشة] الذي خلص في تقريره إلى تحديد التعويض الكامل بمناسبة فقدان المكتري لأصله التجاري في مبلغ 327.311.00 درهم.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة أدلى بها نائب المدعي والتي التمس فيها الحكم بتحديد التعويض المستحق وجعله في مبلغ 800.000.00 درهم.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة أدلى بها نائب المدعي عليها والتي التمس فيها بطلان الخبرة لخرق مقتضيات الفصل 63 من ق م م، ولعدم تقييد الخبير بالمهمة المنوطة به.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الأمر المطعون فيه جاء فاسد التعليل وغير مبني على أساس قانوني سليم ذلك أن العارضة اثارت مجموعة من الدفوع الجوهرية الا ان الامر الاستعجالي المطعون فيه لم يجب عليها ذلك انها تمسكت بالمادة 6 من قانون احداث المحاكم التجارية بعد تعديلها بتاريخ 13/06/2002 وأنه يتضح من طلب المستأنف عليه أنه محدد في مبلغ 10.000,00 درهم وبالتالي يقل عن مبلغ 20.000,00 درهم وبموجب المادة المذكورة فان الاختصاص القيمي لا ينعقد للمحكمة التجارية قصد البت في الطلب الا ان الامر المطعون فيه لم يعر دفعها أي اهتمام مخالفا بذلك المادة 6 المذكورة أعلاه ومن جهة ثانية ان المادة 8 من القانون المنظم للكراء التجاري نصت على اعفاء المكري من أداء أي تعويض للمكتري في حالة الافراغ استنادا لكون المحل ايلا للسقوط وأن الافراغ الذي صدر في حق المستأنف عليه هو كان ناتجا عن المسطرة المتعلقة بالمحلات الآيلة للسقوط خاصة بعد صدور قرار جماعي عن السلطة المحلية ممثلة في مقاطعة المعاريف والذي يقضي بالاخلاء ومنع السكنى والنزول من العقار موضوع الافراغ الذي كان يستغل فيه المستأنف عليه محلا تجاريا ولم يقم باخلائه بالرغم من اذاره بذلك وبالرغم من كون المحل اصبح يشكل خطرا ليس عليه فحسب بل على السكان والمارة وبالتالي فمسطرة الافراغ لا يرتبط بسبب يعود الى العارضة وانما بالحالة التي آلت اليها وضعية البناية التي أصبحت تشكل خطرا على الساكنة وعلى الجوار كما أن المادة 13 من نفس القانون نصت في فقرتها الثانية على ان المكتري لا يكون محقا في الرجوع الا إذا تم بناء المحل داخل أجل ثلاث سنوات الموالية لتاريخ الافراغ ومادام أن العارضة لم تشرع بعد في البناء فان تقديم هذه الدعوى هو سابق لأوانه ومن جهة أخرى أنه يتضح من تقرير السيد الخبير انه انجز الخبرة في غيبة العارضة ودفاعها ذلك انهما لم يتوصلا باي استدعاء قصد الحضور بصفة قانونية لجلسة الخبرة في خرق لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وهو ما يترتب عنه خرق لحقوق الدفاع وتفويت الفرصة قصد ابداء ملاحظتها وأوجه دفاعها مما يتضح ان تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد [سعيد الفريشة] هو تقرير باطل لعدم تقيده بمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وبالتالي فهو عديم الاثر بالإضافة الى عدم تقييد الخبير لما جاء في الامر التمهيدي وذلك بضرورة تحديد تعويض قيمة الأصل التجاري للمدعي انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما انفقه المكتري من تحسينات واصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل وبالرغم من ادلاء المدعي بما يفيد تصريحه بالدخل السنوي لما يقارب مبلغ 43.500,00 درهم فإن السيد الخبير عند تحديد لقيمة أصله التجاري فانه على العكس من ذلك لم يأخذ بهذا التصريح الضريبي وهو ما يخالف ما جاء به منطوق الامر الاستعجالي الذي يجب عليه التقييد به لذلك تلمس العارضة الغاء الأمر المطعون فيه والحكم من جديد أساسا بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب لكونه قيما يقل عن مبلغ 20.000 درهم لكون الاختصاص منعقدا للمحكمة الابتدائية العادية طبقا للمادة 6 من قانون احداث المحاكم التجارية بعد تعديلها والحكم تصديا بعدم القبول لكون الدعوى هي سابقة لأوانها والعارضة لم تشرع في البناء بعد واحتياطي الحكم من جديد بإجراء خبرة ثانية تراعي مقتضيات الأمر التمهيدي او ارجاع المهمة للخبير قصد التقييد بهذه المقتضيات.

وارفق المقال بنسخة أمر عدد 1652 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/03/2024 في الملف عدد

5930/8101/2023، نسخة من قرار استئنافي رقم 9511 في الملف رقم 6014/1201/2023

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 22/05/2024 المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 28/05/2024 جاء فيها أن مبلغ 10.000 درهم الذي أثير من طرف المستأنفة تم تضمينه بمقال العارض كتعويض مسبق ليس الا لأنه لا يمكن أن يكون طلب اجراء خبرة كطلب أصلي وأن الدفع بعدم أحقية العارض من التعويض في حالة حرمانه من حق الرجوع للمحل موضوع النزاع غير مؤسس من الناحية القانونية او الواقعية وذلك استنادا الى مقتضيات المادة 13 من القانون 49-16 وحول الطعن في تقرير الخبرة أن خبرة السيد [سعيد فريشة] جاءت منسجمة وروح القانوني شكلا وموضوعا ذلك انه راعى مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وما يليه وقام باستدعاء جميع الأطراف ونوابهم وأن خبرته جاءت موضوعية والتي التزم من خلالها السيد الخبير بماهية الأمر التمهيدي لذلك يلتمس تأييد الأمر الابتدائي في جميع ما قضى به .

وحول الاستئناف الفرعي فان مبلغ التعويض المحدد من طرف الخبير يقل بكثير عن التعويض المستحق لفائدة العارضة عن فقدانه لأصله التجاري والذي تواجد بمنطقة تعرف رواجا اقتصاديا وتجاريا كثيرا هذا فضلا عن صعوبة إيجاد محل تجاري بنفس المواصفات ونفس السومة الكرائية وأن السيد الخبير حدد فقط التعويض عن الحق في الايجار وكذا التعويض عن عنصر الزبناء بسبب فقدان مكان استغلال الأصل التجاري لكنه اغفل تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري بناء على قاعدة الحق في الكراء والقيمة الكرائية بالسوق وكذا تحديد التعويض عن النفقات التي يمكن ان يتكبدها العارض من اجل إعادة الاستقرار في مكان جديد لذلك يلتمس العارض تأييد الامر عدد 1652 ملف عدد 5930/8104/2023 مع تعديله وذلك برفع التعويض الاحتياطي الكامل المستحق للعارض نتيجة حرمانه من حق الرجوع الى محل التجاري الكائن ب70 شارع بئر انزران المعاريف الدار البيضاء الى مبلغ 420.000,00 درهم وتحميل المدعى عليها الصائر .

وارفق المذكرة بنسخة أمر رقم 1652 .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة اصليا بواسطة نائبها بجلسة 04/06/2024 جاء فيها أن موضوع القضية يتعلق بافراغ المباني والمحلات الآيلة للسقوط وذلك طبقا للمادة 13 من القانون المنظم للكراء التجاري وما دام ان العارضة لم تشرع بعد في البناء فان تقديم طلب التعويض هو سابق لأوانه وأن المشرع نص على ان المكثري يستحق التعويض في الحالة التي يحرم فيها من الرجوع وهو الامر غير محقق في النازلة وأن السيد الخبير فضلا على انه لم يقم باستدعاء دفاع العارضة طبقا للفصل 63 من ق.م.م فانه لم يتقيد بما جاء في منطوق الأمر التمهيدي القاضي باجراء خبرة كما هو مبين في المقال الاستئنافي لذلك تلتمس العارضة رد دفعوات المستأنف عليه لعدم جديتها والحكم وفق المقال الاستئنافي.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 04/06/2024 في الملف بمذكرة تعقيب لدفاع المستأنف عليه سلمت نسخة لدفاع المستأنفة فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/06/2024

محكمة الاستئناف

الاستئناف الأصلي

حيث تمسكت المستأنفة بان طلب المستأنف عليها محدد في مبلغ 10000 درهم أي أقل من 20000 درهم وبالتالي فان الاختصاص لا ينعقد للمحكمة التجارية.

لكن، وحيث ان موضوع الطلب لا يتعلق بطلب أداء مبلغ 10000 درهم وانما ينصب على تحديد التعويض الاحتياطي عن افراغ محل تجاري الذي يعتبر رئيس المحكمة التجارية مختصا للنظر فيه بنص الفقرة الأخيرة من المادة 13 من قانون 49/16 " المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي " التي تضمنت بان رئيس المحكمة يختص بصفته قاضيا

للامور المستعجلة بصرف النظر عن المقتضيات المخالفة بالثبت في دعوى الافراغ وبتحديد تعويض احتياطي كامل وفقا لمقتضيات المادة 7 من نفس القانون .

وحيث انه بخصوص ما تمسكت به المستانفة حول احكام المادة 8 من قانون 49/16 " فانه صحيح ان المادة المذكورة تعفي المكري من أداء مقابل الافراغ في حالة المحلات الايلة للسقوط الا ان ذلك لا ينطبق على نازلة الحال لان موضوع النزاع يتعلق بتعويض احتياطي يستحقه المكثري عن الضرر المحتمل الذي قد ينتج عن فسخ عقد الكراء بسبب محل ايل للسقوط وحرمانه من حق الرجوع الى العين المكراة في حالة إعادة بنائها و احترام المسطرة المنصوص عليها في المادة 13 المشار اليها أعلاه.

وحيث انه خلافا لما تمسكت به المستانفة للطعن في تقرير الخبرة المامور بها بموجب الامر التمهيدي الصادر تحت عدد 542 بتاريخ 22/11/2023 والتي كلف بها السيد [سعيد فريشة] ، فانه بإطلاع المحكمة على تقرير الخبرة ومرفقاته تبين لها أن الخبير استدعى جميع الأطراف المعنية وفقا للفصل 63 من م م م بمن فيهم دفاع المستانفة الاستاذ [مصطفى اهريدة] اذ تم استدعاؤه بواسطة البريد من اجل الحضور الى جلسة الخبرة وقد رجع البريد بملاحظة انه لا يقطن بالعنوان وهو ما يعتبر تبليغا قانونيا للدفاع المذكور وفقا للفصل 63 من م م م فضلا عن ذلك ووفقا لما سار عليه الاجتهاد القضائي في قراره الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 04/01/2001 تحت عدد 19 في الملف عدد 203 منشور بمجلة الاشعاع عدد 25 صفحة 221 وما يليها " مقتضيات الفصل 63 من م م م لم تشرع لتوظف عائقا لفض النزاع و انما غايتها افساح المجال للأطراف لمعاينة عمل الخبير و ابداء ملاحظاتهم و هو امر يتعين سعي الجميع لتحقيقه كمظهر لحسن نية الأطراف في التقاضي و الذي اقترن تكريسه بمقتضى الفصل 5 من م م م بصيغة الوجوب " فانه يتعين رد دفعه بعدم الاستدعاء للخبرة .

وحيث انه بخلاف ماتمسكت به الجهة الطاعنة من كون الخبير المذكور لم يكن موفقا في تقدير التعويض المستحق للمكثري عن فقدان عناصر الأصل التجاري السمعة والزبناء فانه بمراجعة تقرير الخبرة يتضح ان الخبير قد استند الى الوثائق المقدمة في اطار التصاريح الضريبية على الدخل كما أخذ بعين الاعتبار أن المحل التجاري يخضع للنظام الضريبي الجزافي حيث تحدد إدارة الضرائب مبلغ الضريبة بشكل جزافي اعتمادا على معايير الموقع والنشاط الافتراضي ومعطيات الملف المتوفرة لديه واعتمد في تقييمه على خبرته الفنية في اطار المهمة الموكولة له وفي حدود ما تم تكليفه به واستنادا الى موقع المحل موضوع الخبرة ومساحته ومشتملاته والنشاط التجاري المزاول فيه والذي نظرا لطول المدة يكون المحل قد اكتسب زبناء مهمين وسمعة على مدار السنوات المذكورة وان المحكمة ارتأت بناء لما لها من سلطة تقديرية ان مبلغ التعويض المحدد في 43500 درهم عن هذين العنصرين مناسب ، سيما وان المستانفة لم تدل بعكس ما ورد في تقرير الخبرة والذي يدعو معه المحكمة الى اجراء خبرة ثانية ، مما يكون الاستئناف غير مؤسس ويتعين رده

الاستئناف الفرعي

حيث انه بخلاف ما تمسك به المستانف فرعيًا من اغفال الحكم المطعون فيه تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري بناء على قاعدة الحق في الكراء والقيمة الكرائية بالسوق وتحديد التعويض عن النفقات التي قد يتكبدها المستانف فرعيًا من اجل إعادة الاستقرار في مكان جديد فان تقدير التعويض المستحق للمكثري عن فقدان عناصر الأصل التجاري المحدد استنادا الى المادة 7 من قانون 16-49 لا يشمل العناصر المؤسس عليها الاستئناف الفرعي وانه بالرجوع الى تقرير الخبرة يتبين ان الخبير المذكور قد قام بتحديد التعويض المذكور وفقا للامر التمهيدي أعلاه وقد جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا و معللا بشكل كاف في موضوعه وفق المادة 7 من القانون 16-49 مما يكون مما يكون الاستئناف الفرعي غير مؤسس أيضا ويتعين رده.

وحيث انه تبعا للاسناد المشار اليها أعلاه يكون الامر مصادفا للصواب ويتعين رد الاستئناف الاصيل والفرعي وتأييد الامر المستأنف مع ابقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي .

في الموضوع : بردهما و تأييد الامر المستأنف مع ابقاء صائر كل استئناف على رافعه