

# **Bail commercial : L'indemnité d'éviction pour reprise à usage personnel doit inclure les frais de recherche d'un nouveau local (CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 71772	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1456
<b>Date de décision</b> 20190403	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/1167	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Reprise pour usage personnel, Réformation du jugement, Perte du fonds de commerce, Partage des dépens, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de réinstallation, Expertise judiciaire, Évaluation de l'indemnité, Congé, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 7 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 46 - Dahir n° 1-13-111 du 15 moharrem 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 portant organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel Article(s) : 124 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et fixant une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce examine la régularité formelle du congé et le quantum de l'indemnité. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur moyennant le versement d'une indemnité et l'avait condamné aux dépens. L'appelant contestait la validité du congé au motif qu'il ne décrivait pas l'ensemble des locaux, ainsi que le caractère non sérieux du motif de reprise et l'insuffisance de l'indemnité. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité formelle, en rappelant que le litige est soumis aux dispositions de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, et non à celles régissant les baux d'habitation, lesquelles n'imposent pas une telle description. Elle juge également que le droit du bailleur de reprendre le local pour usage personnel est subordonné au seul paiement d'une indemnité complète, ce qui rend inopérant le débat sur la destination finale de l'usage invoqué. En revanche, la cour retient que l'indemnité d'éviction doit inclure les frais de déménagement et de réinstallation du preneur, omis par le premier juge. Le jugement est par conséquent réformé sur le

montant de l'indemnité, qui est majoré, et sur la charge des dépens, désormais partagés par moitié entre les parties, mais confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به سكيينة (خ.) بواسطة دفاعها بتاريخ 31/01/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/10/2018 تحت عدد 3673 ملف عدد 3280/8206/2017 و القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي و المضاد و في الموضوع بإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنهما من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] القنيطرة، بعد إيداع المعطي (ط.) لفائدتها تعويضا كاملا قدره 67.700 درهم و تحميلها الصائر و برفض الباقي .

حيث بلغت الطاعة بالحكم المستأنف بتاريخ 17/01/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدمت باستئنافها بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المعطي (ط.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه انه يملك المحل الكائن بالعنوان أعلاه، تستغل منه سكيينة (خ.) الطابق السفلي على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 600 درهم ، و تستعمله كروض للأطفال ، و أنه وجه إليها إنذارا بالافراغ للاستعمال الشخصي توصلت به بتاريخ 19/05/2019 و التمس الحكم بتصحيح الاشعار بالافراغ و إفراغ المدعى عليها من المحل المكروى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعي عليها الصائر و ارفق مقاله بانذار و محضر تبليغ و حكم سابق .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بتاريخ 21/11/2017 جاء فيها أن المدعي لم يضمن نص انذاره أي طابق من الطوابق الأربعة بما فيها الطابق الأرضي ، الذي تعتمره و ما هي مرافقه لوجوب تضمين الإنذار مجموع المحل بجميع مشتملاته ، و في الموضوع فإنها تنازع في سبب الإنذار، ذلك أن المحل به طابق أرضي فيه مرآب و ثلاث طوابق كما يتضح من الصور الفوتوغرافية ، و ان المحل المراد افراغه لا يصلح الا روضا للأطفال، و قد سبق أن طالبها بالافراغ لاسكان ابنه كما يتضح من خلال القرار الاستئنافي المرفق بمقاله الافتتاحي مما يتعين معه التصريح بسبقية البت ، و في بطلان الإنذار فإنه سبق للمدعي أن بعث لها انذارا من اجل الأداء لا يتضمن السومة الحقيقية للكراء و عن شهور توصل بمبالغها دون تمكينها من الوصولات و انه لحد تاريخه لازال يتمتع عن تمكينها من وصولات الكراء الشيء الذي يجعلها تتكبد مصاريف سلوك مسطرة العرض العيني ، و ان ادعاء المدعي بكونه يرغب في استعمال المحل شخصيا يبقى مجرد حيلة لإفراغها دون تعويض و حرمانها من أصلها التجاري مما يبقى معه السبب المؤسس عليه الإنذار غير ثابت و بخصوص الطلب المضاد فانها تعتمر المحل المطلوب إفراغه بمقتضى عقد شفوي منذ سنة 2000

اكتسبت على اثره أصلا تجاريا نو عناصر مادية و معنوية من زبناء و سمعة وتكبدت مصاريف مهمة من أجل تجهيزه وتحسينه بالنظر لطبيعة العمل الممارس ملتزمة الحكم برفض الطلب الأصلي و في المقال المضاد الحكم بتعيين خبير مختص في الميدان التجاري لتقييم الأضرار اللاحقة بها جراء فقدانها للأصل التجاري الكائن بأهم حي شعبي بالمدينة مع حفظ حقها في مناقشة الخبرة و تقديم طلباتها الختامية بعد الإنجاز و الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و ارفقت مقالها بصور فوتوغرافية و صورة محضر تبليغ جواب على إنذار و صورة محضر قبول و تسلم العرض العيني و صورة محضر أداء واجبات الكراء و شكاية و صورة محضر الضابطة القضائية .

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 23/01/2018 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية بواسطة الخبير حسين (ك).

و بناء تقرير الخبرة المودع بالملف بتاريخ 15/05/2018 .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته سكيته (خ.) و جاء في أسباب استئنافها حول خرق مقتضيات المادة 50 من م ق م لانها لم تنازع في كون المحل تستغله كروض للأطفال بل المستأنف عليه هو من أقر من خلال انذاره و مقاله الافتتاحي بأنها تستغل المحل كروض للأطفال ، تم تراجع عن ذلك من خلال مذكرته التعقيبية ومذكرة مستنتاجاته بأنه تستغل المحل ككتاب ، مما يتعين معه استبعاد تعليل المحكمة لمنازعة المستأنفة في النشاط الممارس بالمحل و أن الحكم الابتدائي لم يكن صائبا لما قضى بإفراغها هي أو من يقوم مقامها او بإذنها بعد إيداع المستأنف عليه لفائدتها تعويضا كاملا قدره 67.700,00 درهم و تحميلها الصائر، وأنها قد تكبدت مصاريف مقالها المضاد من أداء عن المقال وأداء صائر الخبرة وأداء عن مذكرة مستنتاجات بعد الخبرة ملتزمة الحكم على المدعي الاصلى - المستأنف عليه حاليا - تحميلة صائر دعواها . و أن محكمة الدرجة الأولى لم تحكم لها بمبلغ 4000 درهم الوارد بتقرير الخبرة نتيجة البحث عن محل آخر ولم تحكم على المستأنف عليه بصائر دعواها و أن المبلغ المحكوم به ابتدائيا جد ضئيل و إذا ما خصم منه صائر الدعوى فان المستأنفة تعتبر ان محكمة الدرجة الأولى لم تلتزم الحياد بل انحازت إلى الطرف القوي في الدعوى ولم تعر أي اهتمام لدفعاتها سواء تلك الواردة بمذكرتها الجوابية المؤرخة في 30/10/2017 والتي التمسست من خلالها التصريح ببطلان الانذار لعدم جديته وتضمينه مشتملات المحل المطلوب افراغه بجميع مرافقه (الحجرات او الغرف ....) استنادا إلى المادة 46 من القانون رقم 12-67 ، وكذا عدم جدية السبب المؤسس عليه الانذار للاستعمال الشخصي، مع العلم أن المحل المدعي فيه يستغل كروض للأطفال و بجانبه مرآب و لا يمكن للمستأنف عليه أن يستغله شخصا لنفس الغاية بل ان السبب الحقيقي لافراغ المحل هو اسكان ابنه كما أقر بذلك من خلال تقرير الخبرة المنجزة في ملف النازلة وهذا ما لم تستجب له محكمة الدرجة الاولى و التصريح بسبقية البت على الرغم من أن المستأنف عليه بإمكانه اسكان ابنه بأحد الطوابق غير الطابق السفلي الذي تستغله المستأنفة كروض للأطفال ، كما يظهر ذلك من الصورة الفوتوغرافية المرفقة بتقرير الخبرة ولم تعر كذلك أي اهتمام للدفعات الواردة بمذكرة مستنتاجاتها بعد الخبرة التي التمسست من خلالها أساسا استبعاد تقرير الخبرة لانعدام موضوعيتها واحتياطيا جدا اعمال سلطتها التقديرية لتقييم التعويض عن الإصلاحات و التحسينات والعناصر المادية للأصل التجاري المتمثلة في التجهيزات و اليد العاملة والتي قدرتها بكل اعتدال في مبلغ 50.000 درهم ومبلغ 1000 درهم لإدخال عداي الماء والكهرباء. وبذلك تكون محكمة الدرجة الأولى قد انحازت الى الطرف المستأنف عليه ولم تعلق سبب استبعادها لتقرير الخبرة.

وأن الحكم الابتدائي قد اضر بمصالحها وان التعويض المحدد من قبل الخبير جد ضئيل ولا يجبر الضرر الذي لحق بها جراء حرمانها من اصلها التجاري في وقت يستحيل عليها ايجاد محل بنفس المواصفات و بنفس السومة الكرائية في ظل ارتفاع أئمنة الكراء وفي نفس الموقع حفاظا على زبائنها وسمعتها ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا و موضوعا الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم اساسا برفض طلب إفراغ المستأنفة و احتياطيا استبعاد الخبرة المنجزة مع حفظ حقها في تقديم مستنتاجاتها على ضوء نتائج الخبرة الجديدة و احتياطيا جدا الحكم على المستأنف عليه بأدائه للمستأنفة المبلغ المطالب به ابتدائيا 122.700,00 درهم بما في ذلك مبلغ 4000 درهم الوارد بتقرير الخبير نتيجة البحث عن محل بخر و بتحميله صائر الدعوى ابتدائيا و استئنافا و أرفقت المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف و أصل طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/03/2019 جاء فيها أن المستأنفة التمسست في معرض استئنافها رفع التعويض المحكوم به و أن الأسباب المعتمدة غير مرتكزة على أساس قانوني و أنه يستكثر التعويض المحكوم و أنه رغم ذلك لم يلجأ الى استئنافه ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ و تحميل المستأنفة الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/03/2019 بلغ نائب المستأنفة بكتابة ضبط هذه المحكمة وألفت بالملف مذكرة نائب المستأنف عليه الجوابية المشار إليها أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/04/2019 .

## محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث إن القانون رقم 67/12 المتمسك به في الاستئناف يتعلق بالمحلات السكنية في حين ينصب النزاع موضوع الدعوى على كراء محل تجاري يخضع لمقتضيات القانون رقم 49/16 ، الذي يتبين بالاطلاع على مقتضياته أنه لم يشترط تحديد مرفقات المحل في الإنذار، مما يتعين معه رد الدفع المثار في هذا الصدد لعدم جديته .

وحيث بني الإنذار بالإفراغ على الرغبة في الاستعمال الشخصي مما يكون معه الدفع بكون الرغبة في الإفراغ هو اسكان ابن المكري غير جدير بالاعتبار، كما أن المشروع خول للمكري الحق في استرجاع محله قصد استعماله شخصيا نظير تعويض المكثري تعويضا كاملا عن الضرر اللاحق به ، ولا مجال تبعا لذلك للدفع بعدم جدية السبب .

وحيث يتبين بالرجوع لوثائق الملف أنه تم الأمر بإجراء خبرة لتحديد هذا التعويض بواسطة السيد الحسين (ك.) الذي يعتبر خبيرا مختصا في الشؤون التجارية ، و الذي أنجز تقريرا يتبين بالرجوع إليه أنه احترم الشروط المطلوبة قانونا وكذا مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49/16 ، وأن المحكمة الابتدائية لم تكن صائبة كما جاء في الاستئناف لما استبعدت مبلغ 4000 درهم من التعويض المحدد من طرف الخبير لأن انتقاله من المحل المكري بعد إفراغه سيتطلب مصاريف للاستقرار بمحل آخر .

وحيث لم تكن المحكمة صائبة أيضا لما حملت الطاعنة صائر المقالين الأصلي و المضاد ، مما تقرر معه استنادا لما أشير إليه أعلاه ، وبالنظر لظروف النازلة وتطبيقا لمقتضيات الفصل 124 من م ق م إ إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تحميل الطاعنة بمفردها الصائر و الحكم من جديد بجعله مناصفة بين طرفي النزاع ، وبتأييده في الباقي مع الرفع من التعويض المحكوم به عن الإفراغ الى مبلغ 71700 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

## لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تحميل المستأنفة كل الصائر، و الحكم من جديد بجعله مناصفة بينها وبين المستأنف عليه ، وبتأييده في الباقي مع الرفع من التعويض المحكوم به عن الإفراغ الى مبلغ 71700 درهم ويجعل الصائر بالنسبة .