

Bail commercial : L'indemnité pour perte du droit au retour du preneur évincé pour cause de ruine est subordonnée à la reconstruction de l'immeuble dans les trois ans (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59343	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5983
Date de décision 20241203	N° de dossier 2024/8205/2947	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Indemnité compensatrice, Inadmissibilité de la demande d'expertise, Immeuble menaçant ruine, Éviction du preneur, Droit au retour, Demande prématurée, Délai de trois ans, Condition de reconstruction, Bail commercial, Allégation de fraude	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande en paiement d'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'exigibilité de cette indemnité lorsque l'éviction est motivée par le péril de l'immeuble. Le tribunal de commerce avait rejeté l'action du preneur évincé, faute de preuve de son droit.

L'appelant soutenait que la cession de l'immeuble par le bailleur postérieurement à l'éviction caractérisait un dol et rendait immédiatement exigible l'indemnité provisionnelle fixée par une précédente décision. La cour écarte le moyen tiré du dol, retenant que l'éviction était fondée sur un péril avéré, constaté par des décisions judiciaires antérieures ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

Elle rappelle que, en application de l'article 13 de la loi 49-16, le droit du preneur au paiement de l'indemnité est subordonné à la preuve de l'impossibilité d'exercer son droit au retour, lequel ne naît qu'en cas de reconstruction ou de réparation de l'immeuble dans un délai de trois ans suivant l'éviction. Faute pour le preneur de démontrer que ces conditions étaient réunies, sa demande en paiement est jugée prématurée.

La cour ajoute qu'une demande d'expertise ne peut constituer une demande principale et ne saurait pallier l'absence de preuve d'un préjudice actuel et certain. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 20/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 12966 الصادر بتاريخ 27/12/2023 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 10192/8205/2023 والقاضي في منطوقه: بعدم قبول الطلب و ابقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنف تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/10/2023 والذي يعرض فيه أنه بتاريخ 2018/7/18 تم إصدار حكم تحت عدد 2017/8101/5003 الأمر بإفراغ العارض من المحل التجاري المتواجد بأسفل العمارة الكائنة بالرقم 74 بلوك الكدية شارع واو الحي المحمدي وتحديد مبلغ 95.000.00 درهم كتعويض احتياطي كامل يستحقه العارض بصفته مكثري في حالة حرمانه من الرجوع . { طيه نسخة من الحكم الابتدائي } وهو الحكم الذي تم تأييده بناء على قرار عدد 3111 بتاريخ 2020/11/25 في الملف عدد 276382252020 تتلخص وقائعه فيما سبق أن تقدم به المدعى عليهم كونهم يعرضون أنهم يملكون العقار الكائن بالرقم 74 بلوك الكدية 1 شارع واو الحي المحمدي الدارالبيضاء موضوع الرسم العقاري عدد 74975/س وانه حسب ادعائهم أن العقار نظرا لقدمه تعرض لتصدعات وشقوق يشكل خطرا على الساكنة والمارة ملتسمين الهدم وإعادة البناء وهو إقرار قضائي ثابت من خلال المقال الافتتاحي والانذار ومذكرات الدفاع. { تفضلوا بالرجوع الى الوقائع المسطرة في الأحكام القضائية } وحيث انه تبعا لمقتضيات الأحكام رفقته وعملا بمقتضيات الفصل 418 من ق ل ع : أن الحكام ادره من المحاكم المغربية أو الأجنبية بمعنى أن هذه الأحكام يمكن قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتها." وحيث أنه تبعا لذلك فإن العارض يكون محقا في الطالبة بأداء ما مجموعه 95000.00 درهم يؤديها المدعى عليهم ناجزة تنفيذا لمقتضيات الحكم عدد 3313 الصادر بتاريخ 2018/7/18 والذي تم تأييده بمقتضى القرار عدد 3111 الصادر بتاريخ حيث ان المدعى عليهم قاموا بالتدليس على المحكمة والعارض بهدف المضاربة العقارية 2020/11/25 حيث قاموا بتفويت العقار عدد 74975/س المسمى الى المسمى عبد الصمد (و). مما فوت الفرصة على العارض للرجوع بعد إعادة البناء نظرا لتدليس المدعى عليهم { طيه صورة من شهادة الملكية } تقوم حجة على المدعى عليهم لواقعة التدليس على المحكمة بهدف المضاربة وتفويت الفرصة على العارض بالرجوع لاستئناف نشاطه المعيشي ذلك أن نية المدعى عليهم ضامرة مسبقا في إفراغ العارض قصد تفويت العقار بالبيع وليس بالهدم والبناء مما تكون عه واقعة التدليس واضحة حسب مقتضيات الفصل 52 من ق ل ع وحيث أن العارض دفع في إطار مقتضيات الفصل 55 من ق م أن على المحكمة قبل الفصل أن تقوم بالوقوف على حقيقة ادعاء المدعى عليهم بل ونبه أن هناك مصلحة للمضاربة العقارية

وليس بهدف الهدم وإعادة البناء فلم يستحب لطلب لقول والحكم بأداء المدعى عليهم مبلغ 95.000.00 درهم بعد حرمانه من حق الرجوع وتفويت العقار برتمته مع النفاذ المعجل في هذا الشق من حيث التدليس وفوات الكسب الأمر بإجراء خبرة قصد تحديد حجم الضرر عن تفويت الفرصة بالرجوع والكسب حفظ حق العارض في تقديم ملتزمات اضافية وعلى المدعى عليهم بالصائر مدليا بالحكم عدد 3313 ملف عدد 2017/8101/5003 ، في الملف عدد 2020/8225/2763 قرار عدد 3111.

وبناء على جواب المدعى عليه المرفق بمقال ادخال الغير في الدعوى ، من حيث الجواب التمس الحكم بعدم قبول الدعوى وفي الموضوع : وامام عدم تمسك المدعي بحق الرجوع واختياره التعويض الاحتمالي فقط و تنازل المدعي عن حق الرجوع وامام سبقية البت في التعويض الاحتمالي المستحق للمدعي وامام عدم استحقاق المدعي لأي تعويض خارج الأحكام المذكورة أعلاه وبناء على قاعدة عدم جواز تعويض الشخص مرتين عن ضرر واحد وبناء على عدم ثبوت أي تدليس مرتكب من طرف العارضين ا القول والحكم برفض دعوى المدعي ، و من حيث مقال الادخال و لما كان العارضون قد قاموا بتفويت العقار لمالك جديد وذلك بتاريخ 2022/02/09 وكان هذا الأخير قد التزم وقت الشراء حلوله محل العارضين في الحق المستحق للمدعي إما بإرجاعه الى المحل بعد البناء أو بأداء التعويض الاحتمالي المحكوم له والمحدد في مبلغ 95.000,00 درهم، فإنه وعملا بمقتضيات الفصل 103 من ق.م.م يبادر العارضون الى ادخال المالك الجديد المسمى عبد الصمد (و.) في الدعوى الحالية لكونه أصبح طرفا في الخصومة ويتعين استدعاؤه طبقا للقانون لكونه حل محل العارضين وبمقتضى الالتزام الموقع من طرفه والمصادق على صحة توقيعه، ولذلك وجب التصريح بقبول مقال الادخال لجديته وارتباطه بموضوع الخصومة والحكم عليه محل العارضين وبعد اخراجهم من الدعوى بأي تعويض إن كان له موجب وحول مقال الادخال انه عملا بمقتضيات الفصل 103 من ق.م.م وبالنظر لارتباط مقال الادخال مع الخصومة الحالية ، وبالنظر الى التزام المدخل في الدعوى ه التصريح بقبول مقال الادخال مع استدعاء المدخل في الدعوى بعنوانه المذكور أعلاه وطبقا للقانون لذلك يلتمس العارضون الحكم بإحلال المدخل في الدعوى محل العارضين في كل ما يترتب عن الدعوى الحالية من نتائج أو آثار قانونية.

وبناء على تبادل الردود بين الطرفين.

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 المستأنف عليهم أسسوا دعواهم الرامية الى المصادقة على الانذار بالافراغ على علة أن العقار موضوع الافراغ آيل للسقوط ويقتضي هدمه وإعادة بنائه وأن المحكمة التجارية ومعها محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قضوا بالمصادقة على الاشعار بالافراغ والأمر بإفراغ العارض ومن يقوم مقامه من المحل التجاري وان المستأنف عليهم لما قاموا بإفراغ العارض من المحل التجاري فوتوا العقار بأكمله الى الغير الذي أصبح هو المالك الجديد ويتعلق الأمر بالسيد عبد الصمد (و.) وأنهم لم يقوموا بهدم العقار وإعادة بنائه كما كانوا يزعمون أنه كان آيلا للسقوط ويشكل خطرا على الساكنة بل كان هدفهم هو إفراغ العقار بأكمله من أجل المضاربة العقارية فيه والربح الشيء الذي نجحوا فيه بتفويتهم للعقار للسيد عبد الصمد (و.) وبالتالي اعتبار العارض أن هذا التصرف من جانبهم يشكل تدليسا مدنيا على المحكمة في استصدار أحكام بناء على علل لا تمت الى الحقيقة بصلة وكذا تدليس على العارض لأنهم قاموا باستصدار أحكام بناء على تدليس منهم عليه لكون السبب الذي بني عليه الانذار لم يجسد الحقيقة والدليل على ذلك عدم قيامهم بالهدم وإعادة البناء وإنما بالتفويت مباشرة للغير قصد المضاربة والربح وأن المحكمة التجارية مصدرها الحكم موضوع الاستئناف الحالي أثاره ضمن حيثياتها أن العارض لم يبين عناصر التدليس الذي يعيبه على المستأنف عليهم وان قول المحكمة أن المستأنف عليهم يكونوا قد ماروا حقوقهم في التقاضي وفق الاجراءات المقررة قانونا مردود عليها بأن التقاضي حسب القانون يجب ان يمارس بحسن نية لا ان يقوموا باستصدار حكم بناء على سبب غير جدي وعدم التقيد بفحواه ومضمون الحكم الصادر والقاضي بتفويت العقار الى الغير مضاربة وربحا وبالتالي فان واقعة التدليس هي ثابتة في حق المستأنف عليهم ذلك أنه يتجلى من واقع الحال ان المستأنف عليهم بعد استصدار الاحكام القضائية بالافراغ قاموا بتفويت العقار ضدا على الاحكام الصادرة وضدا على ارادة ما انتهى اليه الحكم الابتدائي ومعه القرار الاستئنافي المؤيد مما يعتبر تدليسا مدنيا وفق التوظيف الذي حدده

العارض وانه تفعيلا لمقتضى المادة 13 من القانون رقم 16-49 فان العارض يكون قد قام بإفراغ المحل التجاري بتاريخ 28/12/2020 حسب محضر الافراغ في ملف التنفيذ عدد 500/8512/2020 وبالتالي فانه استنادا الى ذلك يبقى محقا في الحصول على التعويض لمرور الثلاثة سنوات المشار اليه في المادة المذكورة ناهيك عن عدم تقيد المستأنف عليهم ببناء المحل او اصلاحه وأنهم قاموا بتفويته للغير مضاربة وربحا بمضرة العارض وتديسا منهم على المحكمة مصدرة الحكم وعلى العارض لذلك يلتمس العارض الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم من جديد بأداء المستأنف عليهم مبلغ 95.000,00 درهم لفائدة العارض بعد حرمانه من الرجوع وتفويت العقار برمته لفائدة عبد الصمد (و.)، والامر احتياطيا بإجراء خبرة قصد تحديد حكم الضرر عن تفويت الفرصة بالرجوع والكسب مع حفظ حق العارض في الادلاء بمستنتاجاته بعد الخبرة وعليهم بجميع الصوائر .

وارفق المقال بصورة امر عدد 3313 في الملف رقم 5003/8101/2017 بتاريخ 18/7/2018 وصورة قرار رقم 3111 بتاريخ 25/11/2020 في الملف رقم 2763/8225/2020

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 05/11/2024 جاء فيها أن زعم المستأنف في مقاله الاستئنافي بعدم جدية وصحة السبب الذي بنيت عليه دعوى الافراغ وأن المستأنف عليهم أخفوا عن المحكمة كونهم كانوا يرمون من وراء الافراغ المضاربة العقارية لكنه وخلافا لمزاعم المستأنف فإن الحكم الابتدائي عدد 3313 الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 2018/07/18 في الملف عدد 2017/8101/5003 أثبت من خلال وقائعه وصحة وجدية السبب الذي بنيت عليه دعوى الافراغ وأسس حكمه على القرار الجماعي عدد 2014/05 الصادر عن رئيس مقاطعة الحي المحمدي بتاريخ 2014/03/04 والذي يبقى طبقا للمادتين 4 و 6 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري وسيلة مقبولة قانونا لإثبات كون المحل موضوع طلب الافراغ آيل للسقوط وكذا على الخبرة القضائية التي أمر بها بمقتضى الامر التمهيدي عدد 257 والتي أثبتت أن البناية الموجود بها المحل موضوع دعوى الافراغ هي مهددة بالسقوط وأصبحت تشكل خطرا على المتواجدين بها وكذا على المارة، وبذلك يكون الحكم عدد 3313 قد أثبت صحة وجدية السبب الذي بنيت عليه الدعوى هذا من جهة ومن جهة ثانية أن الحكم المذكور أعلاه تم تأييده من طرف محكمة الاستئناف التجارية وذلك بمقتضى قرارها عدد 3111 الصادر بتاريخ 2020/11/25 في الملف رقم 2020/8225/2763، وبذلك يكون القرار الاستئنافي قد أكد بدوره صحة وجدية السبب الذي بنيت عليه الدعوى ولما كانت الأحكام المذكورة أعلاه قد أثبتت صحة وجدية السبب الذي بنيت عليه دعوى الافراغ والمتمثل في كون العقار آيل للسقوط ويشكل خطرا على المتواجدين به وكذا على المارة، وكانت هذه الأحكام السابقة قد اكتسبت قوة الشيء المقضي به فإنه لم يعد بإمكان المستأنف إعادة المجادلة أو مناقشة واقعة سبق الحسم بشأنها وبحكم نهائي مكتسب لقوة الشيء المقضي به ولو بدفوعات مغايرة ولذلك يكون ما أثير من طرف المستأنف غير منتج ومنعدم الأساس القانوني ويتعين رده وانه لما كان العقار قد أصبح مهددا بالسقوط وصار يهدد سلامة شاغليه والمارة فإن العارضين ودرءا للخطر قاموا بممارسة حقهم في التقاضي وفق الإجراءات المقررة قانونا ولم يستعملوا أي تدليس كما يزعم المستأنف كما أن العارضين وفي اطار حسن نيتهم قاموا بإدخال مشتري العقار السيد عبد الصمد (و.) كطرف في الدعوى للحكم عليه محل العارضين إن كان لذلك موجب باعتباره قد التزم بأداء مبلغ 95.000,00 درهم لفائدة المستأنف في حالة الحرمان من الرجوع ولذلك فإن ما أثير من طرف المستأنف حول وقوع تدليس لا أساس له من الصحة فضلا عن كون هذا الاخير لم يبين عناصر التدليس المزعوم من طرفه والتي قام بها العارضون خاصة وأن واقعة التفويت جاءت لاحقة على صدور الحكم بالإفراغ وبعد قيام المستأنف بإفراغ المحل ومن تلقاء نفسه وأن المكتري لا يكون محقا في الرجوع أو في الحصول على التعويض الا إذا تم بناء المحل أو إصلاحه داخل أجل ثلاث سنوات الموالية لتاريخ الافراغ طبقا للمادة 13 من القانون 49.16 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري والمستأنف في نازلة الحال لم يثبت أن العقار قد تم بناؤه أو إصلاحه خلال أجل الثلاث سنوات الموالية لتاريخ الافراغ مما يجعل طلبه الرامي الى استحقاق التعويض الاحتياطي الكامل سابقا لأوانه ومآله عدم القبول أما من حيث مطالبة المستأنف بإجراء خبرة قصد تحديد حجم الضرر عن التدليس فمآلها عدم القبول ذلك أنه فضلا عن عدم اثباته عناصر التدليس المزعوم فالمحكمة غير ملزمة بإجراء خبرة لإثبات واقعة ادعى وجودها أحد الخصوم ولم يثبتها وجوبا على أسباب الاستئناف مجتمعة وباعتبار المنتج منها فإن الثابت من خلال المستأنف أنه قد أجاب على هذه الأسباب بما يقتضيه القانون وأحكم قواعده على النازلة ذلك أنه أجاب على كل الدفوعات المثارة بتعليل ومستمد من نصوص قانونية وأحاط بالنازلة من الناحيتين الواقعية والقانونية، وأن المستأنف لم يدل بما من

شأنه تغيير وجهة نظر محكمة الاستئناف لذلك يلتزم العارضون بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل صائر استئنافه.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 05/11/2024 الفى بالملف مذكرة جوابية لدفاع المستأنف عليه فتقرر اعتباره جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بكون الحكم المطعون فيه لم يكن مصادفا للصواب، على اعتبار أن الطرف المستأنف عليه ارتكب تدليسا يتمثل في إخفاء نيته الحقيقية وراء طلب إفراغ العقار موضوع الدعوى، والتي تتجلى في المضاربة العقارية، لكن وحيث ان الثابت من وثائق الملف لا سيما الأمر عدد 3313 الصادر في الملف عدد 5003/8101/2017 بتاريخ 18/07/2018 أن المستأنف (المكترى) حكم عليه بالإفراغ استنادا إلى أن البناية التي يتواجد فيها المحل التجاري أصبحت مهددة بالسقوط وهو الأمر الذي أيدته محكمة الاستئناف في القرار رقم 3111 في الملف رقم 2763/8225/2020 بتاريخ 25/11/2020 وقد نفذ هذا الإفراغ وفق محضر التنفيذ ضمن ملف التنفيذ رقم 500/8512/2020 وتاريخ 28/12/2020 علما بأن الأمر المذكور حدد مبلغ 95000 درهم كتعويض احتياطي كامل يستحقه المكترى في حال حرمانه من حق الرجوع، غير أن أحقية المكترى في الرجوع إلى المحل المكترى بعلته أن المحل تم افراغه لكونه آيلا للسقوط تظل مشروطة بثبوت إعادة بناء أو إصلاح البناية خلال السنوات الثلاث التي تلت الإفراغ وذلك طبقا للمادة 13 من القانون 16-49 وبما أن المستأنف (المكترى) لم يقدم ما يثبت ذلك فإن طلبه يظل سابقا لأوانه هذا من جهة ومن جهة أخرى فان عناصر التدليس التي يدعيها المستأنف غير متوفرة في النازلة، إذ أن الطرف المستأنف عليه (المكترى) لم يؤسس طلب الإفراغ على الرغبة في الهدم وإعادة البناء، بل على ضرورة درء خطر سقوط البناية على شاغليها والمارة بناء على إشعار موجه له صادر عن السلطات المحلية بموجب القرار عدد 05/2014 بتاريخ 4/3/2014 يفيد بان المحل ايل للسقوط.

وحيث يستفاد مما ذكر أنه ليس بالملف ما يفيد ان المستأنف قد حرم من حق الرجوع الذي خوله له المشرع وفقا للمادة 13 من قانون 16-49 المذكور أعلاه مما يكون معه الحكم قد صادف الصواب فيما قضى به بخصوص هذا الشق.

وحيث تمسك المستأنف بأن الطرف المستأنف عليه لم يلتزم بإعادة بناء المحل أو إصلاحه، وأن الحكم المطعون فيه غير مصادف للصواب لعدم الاستجابة لطلب إجراء خبرة لتحديد الأضرار الناجمة عن التدليس، لكن وحيث انه من المبادئ الأساسية في رفع أي دعوى أن يحدد المدعي بدقة موضوعها والأضرار التي يدعي أنها لحقت به نتيجة الفعل الضار، وذلك لتمكين المحكمة من تقدير التعويض المناسب على اعتبار ان الخبرة ليست سوى وسيلة مساعدة لتحديد حجم الضرر، وليست غاية بذاتها وبالتالي، لا يمكن المطالبة بها كطلب أصلي دون تحديد الضرر المترتب على الفعل المدعى به. وفي هذا السياق، سارت بعض اجتهادات محكمة النقض على أن الخبرة لا يمكن أن تكون موضوعا لطلب أصلي وقد ورد في قرار صادر عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) بتاريخ 6/7/05 تحت عدد 791 في الملف التجاري عدد 1306/04 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 64 و65 ص 260 وما يليها " لا يمكن المطالبة بالخبرة كطلب أصلي ولو التمس المدعي حفظ حقه في تقديم ملتسماته بعد إنجازها لان المحكمة لا تختص بالطلبات التمهيدية ولا تتطوع بجمع الأدلة للخصوم " وكذا القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 12/1/87 تحت عدد 3 منشور بالمجلة المغربية للقانون عدد 14/87 ص 229 وما يليها " ان الخبرة اجراء للتحقيق قصد اعداد الحجة ،فلا يمكن الأمر بها الا في اطار مسطرة رائية تكون مستوجبة لعدم القبول الدعوى التي ينحصر موضوعها في الامر باجراء خبرة بواسطة طلب أصلي " .

وحيث انه تبعا للاسناد المشار اليها أعلاه يكون الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين تأييده ورد الاستئناف.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

فان محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل:قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعته.