

**Bail commercial : L'irrecevabilité
de la demande en indemnité
d'éviction pour défaut de
paiement des droits judiciaires
est subordonnée à un
avertissement préalable du juge
(CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71873	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1563
Date de décision 20190410	N° de dossier 2019/8206/822	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Loi 49-16, Irrecevabilité, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droits judiciaires, Demande reconventionnelle, Défaut de paiement, Congé pour usage personnel, Bail commercial, Avertissement préalable, Annulation partielle du jugement	
Base légale Article(s) : 9 - Dahir portant loi n° 1-84-13 du 2 chaabane 1404 (27 avril 1984) relatif à la perception des taxes judiciaires. Article(s) : 63 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et déclarant irrecevable la demande d'indemnité d'éviction du preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'obligation pour le juge d'inviter une partie à régulariser sa demande. Le tribunal de commerce avait fait droit à l'éviction mais rejeté la demande reconventionnelle en indemnisation au motif que les taxes judiciaires n'avaient pas été acquittées. L'appelant soutenait que l'irrecevabilité ne pouvait être prononcée sans une mise en demeure préalable de régulariser la procédure et contestait subsidiairement la régularité de l'expertise judiciaire. La cour retient que le juge du fond ne peut déclarer une demande irrecevable pour défaut de paiement des taxes judiciaires sans avoir préalablement mis en demeure la partie concernée de procéder à cette régularisation. Faute pour le premier juge d'avoir procédé à cette formalité, l'irrecevabilité a été prononcée à tort. La cour écarte en revanche la contestation de l'expertise, estimant celle-ci régulière et ses conclusions objectives, et rappelle qu'elle n'est pas tenue d'ordonner une contre-expertise. Le jugement est par conséquent infirmé sur ce point et, statuant à nouveau, la cour condamne le bailleur au paiement de l'indemnité d'éviction fixée par l'expert, confirmant la décision pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السادة ورثة أحمد (ن.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 24/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/10/2018 تحت عدد 8490 ملف عدد 442/8206/2018 والقاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي و عدم قبول الطلب المضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 14/09/2017 و الحكم بإفراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلهم المصاريف و رفض باقي الطلبات.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

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 السيد عبد العزيز جمال (إ.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أن المدعى عليهم يكترون منه المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة 50,00 درهم، و أنه وجه اليهم انذارا بالافراغ للإستعمال الشخصي في إطار القانون رقم 49.16 توصلوا به بتاريخ 14/09/2017 ، و التمس المصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل المكروى مع النفاذ المعجل و تحميلهم الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد التي تقدم بها المدعى عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 14/02/2018 و التي جاء فيها أن السبب المؤسس عليه الإنذار غير حقيقي و الهدف منه المضاربة العقارية، و أن من حقهم المطالبة بالتعويض و التمسوا الحكم برفض الطلب الأصلي ، و في الطلب المضاد بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ و حفظ حقهم في التعقيب.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 21/02/2018 و القاضي بإجراء خبرة كلف للقيام بها الخبير رشيد (ر.) الذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض الكامل عن الإفراغ في مبلغ 89.200,00 درهم.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة ورثة أحمد (ن.) و جاء في أسباب استئنافهم أن محكمة البداية لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون ذلك أنها اعتبرت أن الخبرة جاءت مستوفية لكافة شروطها الشكلية رغم عدم توصل المستأنفين بأي استدعاء ودون التأكد من مرجوع البريد المضمون علما أنه كان بالإمكان استدعاؤهم بالمحل موضوع النزاع ، و أن الإشارة الى تغيب المستأنفين عن إجراءات الخبرة يناقضه انتقال الخبير إلى المحل موضوع النزاع ووجوده مفتوحا وبه السيد حميد الذي يشتغل رفقتهم ولم يضمن تقرير الخبرة اي تصريح له باعتبار ماهية الأمر التمهيدي و أن الخبير لم يثر أي نقطة بخصوص هذا العامل ولا أجرته ولا طبيعته عمله و هل معه عمال و مساعدون آخرون أم لا . كما اعتبرت المحكمة أن الخبرة جاءت مستوفية لشروطها الشكلية و الموضوعية و وفق مقتضيات الأمر التمهيدي دون الإجابة على دفوعهم بهذا الخصوص مما يعتبر خرقا لحق من

حقوق الدفاع و أن دفعوهم وجبهة بخصوص شكلية الخبرة و عدم موضوعيتها ، و أن المحكمة بذلك لم تعر دفعوهم بخصوص عدم قانونية وموضوعية تقرير الخبرة الاهتمام الواجب ذلك أنهم أشاروا الى أن الخبير لم يضمن بتقريره ما سيتكبدونه من مصاريف إضافية لمزاولة نشاطهم باعتبار أن معدل كراء محل بنفس المواصفات يفوق مبلغ 850.00 درهم و أنه يستحيل إيجاد محل مماثل على ضوء ما يعرفه حي الداخلة من تحرك اقتصادي و تغيير أصبح معه المتر المربع يصل الى مبلغ 20.000 درهم مما اقتضى تبعا لذلك انتقال الكراء ايضا الى مبالغ خيالية . و أن تقدير الخبير لثمان 850.00 درهم لم يؤسس على أية معطيات للمقارنة ليتسنى الركون إليه و اعتباره هو الاساس المحدد للتعويض المستحق عن فقدان الكراء و الزبناء المرتبطين بالمحل .

و أثار المستأنفون كذلك أن التعويض المستحق يجب أن يبنى على أساس الأجرة الحقيقية لكراء محل مماثل على أساس احتساب التعويض عن ثلاث سنوات و أن الخبير حدد التعويض عن مصاريف الانتقال من محل الى بحر في مبلغ 5.000,00 درهم التي حددها في المصاريف الادارية ومصاريف البحث عن محل جديد فقط، متغافلا ما يتطلبه الانتقال الى محل آخر من صباغة وتجهيز المحل الجديد لمزاولة النشاط وكذا مصاريف الوسطاء لإيجاد محل مناسب و أداء مصاريف إنجاز العقد و المفتاح المتطلب في المحلات التجارية .

و أثار الخبير انه لم يتوصل بالتصريحات الضريبية على الدخل وبذلك فلا يمكنه تحديد التعويض المتعلق بفقدان الربح و هو ما لا ينسجم مع القانون الذي يبيح لبعض التجار وأصحاب المهن التصريح الجزافي بدخلهم. و أن المحكمة الابتدائية بتجاوزها كل هذه الدفع و المعطيات الواقعية والقانونية المثارة حول تقرير الخبرة تكون قد خرقت حقوق دفاعها ولم تجعل لما قضت به أساسا سليما ، و أن الحكمة ردت طلب المستأنفين لعدم تأدية الرسوم القضائية دون انذارهم بتصحيح المسطرة داخل أجل تحده، إذ كان عليها اتخاذ الإجراء مباشرة بتبليغ دفاعها أو تكليف كاتب الضبط بتبليغ الإنذار بإصلاح المسطرة. و أن المحكمة الابتدائية وبمقتضى الأمر التمهيدي عدد 196 الصادر بتاريخ 21/2/2018 بانتداب الخبير رشيد (ر.) افترضت قبول الطلبين الاصيلي و المضاد مما لا يستفيد منه التصريح بعد ذلك بخلافه ، لذلك يلتمس قبول الطعن شكلا و موضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف و إرجاع الملف الى المحكمة مصدرته للبت فيه طبقا للقانون و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة و حفظ الحق في التعقيب بعد الخبرة المأمور بها وتقديم الملتزمات النهائية و احتياطيا جدا الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 89.200,00 درهم عن التعويض عن نزع اليد و البت في الصائر وفق ما يقتضيه القانون . و أرفق المقال بنسخة طبق الأصل للحكم المطعون فيه .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 06/03/2019 جاء فيها أن مانعاه المستأنفون يبقى غير منتج لأن الحكم الابتدائي اعتمد على خبرة قضائية مستوفية لكافة الشروط و محترمة للأمر القضائي ناهيك أن الأصل التجاري قد اندثر نتيجة الإغلاق المستمر . لذلك يلتمس رد الاستئناف المثار لعدم جديته .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 20/03/2019 جاء فيها حول الدفع المتعلق بعدم قبول الطلب المضاد قضت محكمة البداية في المرة الأولى بقبول الطلب المضاد المقدم من طرفهم ثم بعد ذلك صرحت بعدم قبوله و أن قضاء محكمة الابتدائية مؤكدين ما جاء في المقال الاستئنافي و التمسوا استبعاد دفع المستأنف عليه والحكم لهم وفق مقالهم الاستئنافي و أرفقوا بصور شمسية من حكم و تقرير خبرة و إنذار و محضر عدم نجاح الصلح و كذا من مذكرة جوابية مع مقال مضاد.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/04/2019 جاء فيها أن المستأنفين لم يحددوا مطالبهم خلال المرحلة الابتدائية وفقا للقانون وان احتجاجهم أمام محكمة الاستئناف غير منتج ، لذلك يلتمس رد الاستئناف المثار لعدم جديته .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 03/04/2019 حضرها نائبا الطرفين أدلى نائب المستأنف عليه بتعقيبه المشار إليه أعلاه تسلم نائب المستأنفين نسخة منه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه .

حيث يتبين بالرجوع لوثائق الملف الابتدائي أنه لا يتضمن ما يفيد إنذار الطاعنين بأداء الرسوم القضائية الواجبة عملا بالفصل 9 من الظهير المتعلق باستيفاء الرسوم القضائية لسنة 27/04/1984 بعد إدلائهم بمذكرتهم بعد الخبرة التي نازعوا من خلالها في شكليات الخبرة وفي نتيجتها بخصوص التعويض .

(انظر في هذا الصدد القرار الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 26/05/2016 تحت عدد 257/2 في الملف عدد 265/3/2/2015 و الذي قضى بنقض القرار الصادر بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول طلب التعويض لعدم تحديد المكثري مطالبه النهائية بخصوصه و عدم أداء الرسوم القضائية و الذي جاء فيه " حقا ، حيث ثبت صحة ما عابه الطاعن ذلك أنه تمسك ابتدائيا و أمام محكمة الاستئناف مصدره القرار المطعون فيه بإجراء خبرة مضادة و الحكم لفائدته بتعويض مناسب كما دفع بمقتضى مقاله الاستئنافي بكون المحكمة التجارية قضت بعدم قبول طلب التعويض بعلة عدم أداء الرسوم القضائية عن التعويض المحدد من طرف الخبير دون إشعاره من أجل أداء الرسوم الواجبة الأداء إلا أن محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون لما ردت ما تمسك به الطاعن بهذا الخصوص بتعليقها " أن الطاعن لم يحدد مطالبه النهائية بخصوص التعويض و لا أدى الرسوم القضائية الواجبة عن ذلك " مع أن الطالب التمس ابتدائيا أساسا إجراء خبرة مضادة و احتياطيا المصادقة على الخبرة المنجزة و جدد تمسكه بذلك استئنافيا . و المحكمة لم تشعره من أجل أداء الرسوم القضائية الواجبة عملا بالفصل 9 من الظهير باستيفاء الرسوم القضائية لسنة 27/04/1984 و هي بنهجها لم تجعل لما قضت به من أساس و عرضت قرارها للنقض ") مما يتبين معه أن الحكم المستأنف لم يكن صائبا لما قضى بعدم قبول طلب التعويض رغم عدم إنذار الطاعنين بأداء الرسوم القضائية على مطالبهم بعد الخبرة و يتعين لذلك إلغاؤه فيما قضى به من عدم قبول هذا الطلب .

و حيث إن المحكمة لا تكون ملزمة بإجراء خبرة مضادة كلما طلبها أحد أطراف النزاع خاصة إذا كانت الخبرة المنجزة قد استجمعت جميع المعطيات و البيانات لتحديد التعويض المستحق لمالك الأصل التجاري من جراء نزع اليد كما هو الحال في هذه النازلة .

و حيث يتبين بالرجوع للخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف السيد رشيد (ر.) أنها احترمت الشروط الشكلية المطلوبة قانونا و أن الدفع بخرق الفصل 63 من ق.م.م غير مؤسس لثبوت استدعاء الطاعنين كما يتبين من مرجوع البريد المرفق بالتبرير وكذا دفاعهم

و حيث يتبين بالرجوع لتقرير الخبرة المنجز في المرحلة الابتدائية من طرف السيد رشيد (ر.) أنه احترمت الشروط الشكلية المطلوبة قانونا و أن الدفع بخرق الفصل 63 من ق.م.م غير مؤسس لثبوت استدعاء الطاعنين كما يتبين من مرجوع البريد المرفق بالتقرير وكذا دفاعهم. كما أن الخبير كان موضوعيا بالنسبة لنتائج التي توصل إليها و التي لم يدل الطاعنون بما يفيد خلافها .

و حيث تقرر استنادا لما ذكر و لتحديد الطاعنين مطالبهم بخصوص التعويض و أدائهم الرسوم القضائية كما يتبين من تأشيرة صندوق المحكمة على المقال الاستئنافي ، إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض و الحكم من جديد بقبوله شكلا و موضوعا بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفين مبلغ 89000 درهم كتعويض عن الإفراغ و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل:

في الموضوع :بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض و الحكم من جديد بقبوله شكلا و موضوعا بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفين مبلغ 89000 درهم كتعويض عن الإفراغ و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة