

Bail commercial : Recevabilité de la demande chiffrée en indemnité d'éviction formée en appel (Cass. com. 2019)

Identification			
Ref 45861	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 375/1
Date de décision 20190725	N° de dossier 2018/1/3/349 و 2018/1/3/634	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Refus de renouvellement, Recevabilité, Procédure civile, Motivation des décisions, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Demande nouvelle, Cassation partielle, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Appel	
Base légale Article(s) : 6 - 7 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 143 - 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

Encourt la cassation partielle pour défaut de motivation l'arrêt qui, pour fixer le montant d'une indemnité d'éviction, se contente d'adopter les conclusions d'un rapport d'expertise par des motifs généraux, sans répondre aux critiques précises du preneur relatives à l'évaluation des différents postes de son préjudice. En revanche, ne constitue pas une demande nouvelle irrecevable en appel, au sens de l'article 143 du Code de procédure civile, la demande chiffrée en indemnité d'éviction formée par le preneur, dès lors que celui-ci avait, dès la première instance, revendiqué son droit à ladite indemnité et sollicité une expertise judiciaire pour en arrêter le montant.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/375، المؤرخ في 2019/07/25، ملفان مضمومان عدد 2018/1/3/349 و 2018/1/3/634

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2018/02/16 من طرف الطالبة (ب. ش. ر. ق.) حوله بواسطة نائبيها الأستاذ العربي (غ.) موضوع ملف النقض عدد 2018/1/3/349 والرامي إلى نقض القرار عدد 6272 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/12/06 في الملف التجاري عدد: 2017/8206/2369.

وبناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2018/03/12 من طرف الطالبة خديجة (ح.) بواسطة نائبيها (ش. م. م. ع. ن. و.) موضوع ملف النقض عدد 2018/1/3/634 والرامي إلى نقض نفس القرار الاستئنافي المنوه عنه أعلاه.

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بكتابة الضبط بتاريخ 2019/01/31 من طرف المطلوبة خديجة (ح.) بواسطة نائبيها (ش. م. م. ع. ن. و.) والرامية إلى ضم ملفي النقض المشار إليهما أعلاه، والتصريح بنقض القرار المطعون فيه.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2019/07/11.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2019/07/25.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الإلاه حنين.

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في شأن طلب الضم:

حيث التمسست المطلوبة خديجة (ح.) ضم الملف عدد 2018/1/3/634، موضوع الطعن بالنقض المقدم من طرفها للملف عدد 2018/1/3/349، موضوع طلب الطعن بالنقض المقدم من طرف (ب. ش. ر. ق.)، لكونهما موجهاً ضد نفس القرار المطعون فيه.

وحيث استهدف مقالا النقض، موضوع الملفين المذكورين نقض قرار واحد، مما يتعين معه ضمهما وإصدار قرار واحد بشأنهما.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه، أن (ب. ش. ر. ق.) تقدم بتاريخ 2016/06/09 بمقال لتجارية الرباط، عرض فيه أنه يكتري من خديجة (ح.) المحل التجاري الكائن (...)، وأنه توصل منها بتاريخ 2015/12/23 بإنذار بالإفراغ، مؤسس على رغبتها في استرجاع محلها لاستعماله شخصيا، وأن محاولة الصلح آلت إلى صدور أمر بالفشل، وأنه بموجب هذه الدعوى ينازع في صحة الإنذار المذكور، مؤسسا منازعته على عدم قانونيته، لعدم احترامه مدة العقد المنصوص عليها بمقتضى الفصل السادس من ظهير 24 ماي

1955، اعتباراً لأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين يتجدد بصفة تلقائية لمدة 9/6/3 سنوات، فهو بذلك لن ينتهي إلا بتاريخ 2021/08/01، لكون العقد تجدد بتاريخ 2015/08/01 بمقتضى الملحق الذي أبرمه الطرفان، مما يجعل الإنذار الموجه بتاريخ 2015/12/23 باطلاً، وأيضاً لأنها مؤسسة مالية أصبحت تتوفر بالمحل على أصل تجاري مهم ومن شأن إفراغها منه إحداث أضرار لها نتيجة فقدانها للأصل التجاري المذكور وجراء التكاليف التي ستضطر لتحملها في سبيل الحصول على محل آخر مماثل. ملتزمة أساساً التصريح ببطلان الإنذار بالإفراغ، مع ما يترتب عن ذلك قانوناً، واحتياطياً إجراء خبرة لتحديد مبلغ التعويض الذي تستحقه عن عدم تجديد العقد، وحفظ حقها في تقديم طلباتها النهائية. وتقدمت المدعى عليها بمذكرة جوابية مشفوعة بمقال مقابل، التمسّت بمقتضاها رفض الطلب الأصلي لعدم جديته، وفي الطلب المقابل الحكم بالمصادقة على الإنذار، وإفراغ المدعى عليها فرعياً ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع. وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد اللطيف (ع.)، الذي حدد مبلغ التعويض الذي تستحقه المكترية في مبلغ 396.450,00 درهماً، وتعقيب الطرفين، صدر الحكم القطعي القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمقابل باستثناء طلب التعويض، وفي الموضوع بإفراغ المدعية (ب. ش. ر. ق.) ومن يقوم مقامها من المحل موضوع الدعوى، ورفض باقي الطلبات. استأنفته هذه الأخيرة، ثم تقدمت بمذكرة تضمنت مقالين إصلاحي وإضافي، مؤدى عنها الرسوم القضائية، التمسّت من خلالهما الإشهاد عليها بأنها تصحح طلباتها، وذلك بطلب الحكم على المستأنف عليها بأدائها لها تعويضاً عن الأضرار المادية والمعنوية التي ستصيبها جراء الإفراغ وفقدان أصلها التجاري قدره 3.200.000,00 درهم، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير محمد (ي.)، الذي انتهى إلى تقدير التعويض الذي تستحقه المستأنفة في مبلغ 346.000,00 درهم، وتقديم الطرفين لمستنتجاتهما على ضوء ذلك، أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القطعي القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض، والحكم من جديد بقبوله شكلاً وموضوعاً بأداء المستأنف عليها للمستأنفة مبلغ 346.000,00 درهماً كتعويض عن الإفراغ وتأييده في الباقي، وهو المطعون فيه بالنقض.

في شأن طلب الطعن بالنقض موضوع الملف رقم 2018/1/3/349.

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث تنعى الطاعنة على القرار نقصان التعليل المعد بمثابة انعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم، بدعوى أنه أعطى تأويلاً خاطئاً لملاحق عقد الكراء المؤرخ في 2013/02/15 لما اعتبر أن عقد الكراء انقلب من عقد محدد المدة إلى عقد غير محدد المدة، رغم أن الفقرة الأولى من ملحق العقد السالف الذكر تنص صراحة على "أن مدة العقد هي 3-6-9 سنوات"، كما ينص الفصل الثاني من الملحق المذكور على "أن كل مقتضيات العقد تظل سارية المفعول باستثناء السومة الكرائية"، وهو ما يعني أن إرادة الطرفين في الإبقاء على مدة العقد كما هي محددة أول مرة، بما يجعله مجدداً لفترة ست سنوات ثم تسع سنوات، وبسبب ذلك التجديد فإن مدة العقد المبرم بتاريخ 2012/08/01 لن تنتهي إلا بتاريخ 2021/08/01، مما يجعل الإنذار بالإفراغ الذي وجه للطالبة بتاريخ 2015/12/23 غير محترم لمدة العقد المنصوص عليها بمقتضى الفصل السادس من ظهير 24 ماي 1955 ويتوجب التصريح ببطلانه.

ثم إنه وعلى فرض أن ملحق العقد أصبح ساري المفعول ابتداءً 2012/08/01 حسب الفصل الأول منه، فإن مدة العقد المحددة في ثلاث سنوات تكون قد انتهت بتاريخ 2015/08/01، وتجددت لمدة أخرى ابتداءً من 2015/08/02، وبذلك فإن الإنذار الموجه للطالبة بتاريخ 2015/12/23 يكون قد وجه بعد تجديد العقد، وخرق الفصل السادس السالف الذكر، الذي يستوجب توجيهه قبل ستة أشهر من تاريخ انقضاء مدة العقد، وبذلك يحق التساؤل عن السند الذي استقت منه المحكمة ما ذهب إليه من أن عقد الكراء انقلب من عقد محدد المدة إلى عقد غير محدد المدة، علماً أن ملحق العقد نص في فصله الثاني على أن كل الشروط الواردة في العقد الأول تظل مطبقة بين الطرفين، ولأجل ما ذكر يتعين التصريح بنقض القرار المطعون فيه.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه استندت فيما انتهت إليه من تحول عقد الكراء الرابط بين الطرفين من عقد محدد المدة إلى عقد غير محدد المدة، يجوز إنهاؤه في أي وقت إلى ما جاءت به من "أنه وعلى خلاف ما تمسكت به هذه الأخير (المستأنفة) وكما جاء - وعن صواب - في تعليل الحكم المستأنف فإن عقد الكراء حدد لمدة ثلاث ثم ست ثم تسع سنوات، تبتدئ من 2006/08/01 قابلة للتجديد ضمناً، وقد تم تعديل هذا العقد في شفه المتعلق فقط بالسومة دون المدة، وهو ما جعله بعد تاريخ

2015/07/27، يتحول من عقد محدد المدة إلى عقد غير محدد المدة، أي أنه أصبح مسترسلا ويحق للطرف المكري في هذه الحالة توجيه إنذار للمكتر في أي وقت شاء، شريطة احترامه أجل ستة أشهر المنصوص عليها في الفصل السادس من ظهير 1955، وهو ما تم الالتزام به، مادام أن الإنذار بلغ للطاعن بتاريخ 2015/12/23، ولم تقدم دعوى الإفراغ إلا بتاريخ 2016/07/05، مما يتعين معه رد ما أثاره الطرف المستأنف في هذا الخصوص"، وهو تعليل يساير واقع الملف، الذي بالرجوع إليه يلقى أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ 2006/07/25 المحدد لمدته في 9/6/3 سنوات ابتداء من 2006/08/01 يكون قد استنفذ المدد المذكورة بتاريخ 2015/08/01، أي بعد انصرام التسع سنوات، واسترسل بعد ذلك ليصير عقدا غير محدد المدة، مع ما يستتبع ذلك من جواز إنهائه من قبل طرفيه في كل حين، ومن ثم فالمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي راعت كل ذلك، وخلصت إلى اعتبار الإفراغ موضوع الدعوى المبلغ للطالبة بتاريخ 2015/12/23 أي بعدما سار العقد مسترسلا إنذارا صحيحا وغير مخالف لمقتضيات الفصل السادس من ظهير 24 ماي 1955، تكون قد ركزت قرارها على أساس قانوني سليم وتقيدت بالمقتضيات القانونية المنظمة لمدة العقد وكذا تلك المتعلقة بإنهائه، دون أن تعتبر - خلافا لما ورد بموضوع الوسيلة - أن التعديل الذي طال العقد بخصوص السومة الكرائية كان له أثرا على مدته، ومن ثم يبقى ما وقع التمسك به بشأن الفصل الثاني من العقد التعديلي المقرر لذلك التعديل مخالفا للواقع، وبذلك جاء القرار معللا لتعديلا كافيا وسليما ومركزا على أساس، والوسيلة على غير أساس، فيما عدا ما هو خلاف الواقع فهو غير مقبول.

في شأن الوسيلة الثانية.

حيث تنعى الطاعنة على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنها أثارته عدة دفعات بشأن الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (ي.)، غير أن المحكمة مصدرة القرار المذكور اكتفت فيما نحت إليه من مصادقة على تقرير الخبرة المذكورة بما جاءت به من " أنها قررت إجراء خبرة عهدت بالقيام بها للخبير (ي.)، الذي أنجز تقريراً خلص فيه إلى تحديد التعويض في مبلغ 346.000,00 درهم، وأنه بالرجوع إلى التقرير المذكور تبين أنه أنجز وفقا للشروط المتطلبة قانونا، وجاءت نتائجه متقاربة فيما خلص إليه الخبير المعين ابتدائيا، وهو ما يفيد حقيقة وقيمة ما حدد من تعويض، والذي جاء متوافقا مع وثائق الملف ومواصفات المحل ومزاياه، وبالتالي فلا مبرر لإجراء خبرة أخرى..."، والحال أن هذا التعليل يتبين منه أن تضمن جملا فضاضة ولا يمكن اعتباره ردا لدفع الطالبة المثارة بمقتضى مذكرة المستنتجات التي أدلت بها على ضوء الخبرة السالفة الذكر، والمتمثلة في عدم موضوعية الخبرة الناتجة عن تحديده تعويضا لا يكفي لتغطية ما سببها من أضرار جراء إفراغها لعدم أخذه فيما ذكر بالأسس القانونية المحددة بموجب المادة السابعة من القانون المنظم لكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي والحرفي، وعدم اعتداده بكافة التكاليف التي ستتحملها من أجل البحث على محل آخر والانتقال إليه بما في ذلك نزع أسلاك الانترنت والهاتف وكاميرات المراقبة وإعادة استعمالها في البناية الجديدة وإعادة تثبيت صناديقها الحديدية في أمكنة معينة وإيجاد أبواب حديدية وإعداد صالون كبير لاستقبال الزبائن وشبابيك يعمل بها المستخدمون وتهيئ التهوية والتدفئة بالمحل وتكاليف الرحيل، والقرار المطعون فيه بعدم مناقشته تلك الدفعات يكون قد اتسم بنقص التعليل المعد بمثابة انعدامه، مما يتعين معه التصريح بنقضه.

حيث تمسكت الطالبة بعدم موضوعية الخبرة المنجزة استئنافيا بسبب اقتراحها تعويضا غير كاف لتغطية ما سببها من أضرار جراء الإفراغ، وعدم أخذها بعين الاعتبار كافة التكاليف التي ستتحملها، وعدم اعتمادها في ذلك الأسس القانونية المنصوص عليها بمقتضى المادة السابعة من القانون المنظم لكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي والحرفي، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتمدت تلك الخبرة، واكتفت في ردها للدفع المذكور بما جاءت به من "أنه بالرجوع إلى التقرير المذكور تبين أنه أنجز وفقا للشروط المتطلبة قانونا وجاءت نتائجه متقاربة فيما خلص إليه الخبير المعين ابتدائيا وهو ما يفيد حقيقة وقيمة ما حدد من تعويض، والذي جاء متوافقا مع وثائق الملف ومواصفات المحل ومزاياه وبالتالي لا مبرر لإجراء خبرة أخرى، خاصة إذا استجمعت جميع العناصر لتحديد التعويض المستحق للمستأنف لجبر الضرر اللاحق جراء نزاع اليد عن أصله التجاري وما سيفوته من كسب وربح..."، دون أن تبرز في تعليقات قرارها العناصر الواردة بتقرير الخبرة المذكورة التي استخلصت منها تناسب مبلغ التعويض الذي انتهت إليه مع الضرر الذي سيلحق الطالبة جراء الإفراغ وكفايته لجبره، فجاء قرارها في شقه المتعلق بالتعويض متسما بنقصان التعليل المعد بمثابة انعدامه، عرضة للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف إلى نفس المحكمة.

ثانيا في شأن طلب النقض موضوع الملف عدد 2018/1/3/634.

في شأن الوسائل مجتمعة.

حيث تنعى الطاعنة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، بدعوى أن المطلوبة (ب. ش. ر. ق.) اكتفت في مقالها الافتتاحي بالمنازعة في صحة الإنذار والمطالبة بإجراء خبرة لتحديد التعويض الذي يستحقه عن فقدان الأصل التجاري، دون أن تطلب الحكم لها بأي مبلغ ولو مسبق، ولم تؤد الرسوم القضائية الواجبة على طلب التعويض، إذ أنها أدت فقط مبلغ 150 درهما عن طلب المنازعة في الإنذار، ومع ذلك قضت المحكمة التجارية تمهيدا بإجراء خبرة، التي بعد إنجازها وتحديد الخبير مبلغ التعويض المستحق لها في 396.450.00 درهما لم تقدم الطالبة بأي طلب لالتماس الحكم لها بالتعويض المذكور، الأمر الذي جعل المحكمة تقضي بعدم قبول طلب التعويض، فقامت المطلوبة باستئنافه دون أن تقدم داخل أجل الاستئناف بأي طلب للتعويض، لتقوم في مرحلة لاحقة عن ذلك بتقديم مذكرة إصلاحية وإضافية، التمسست بمقتضاها الحكم لها بالتعويض المتحدث عنه ومع ذلك قبلتها المحكمة المطعون في قرارها وأصدرت قرارا تمهيدا بإجراء خبرة ، انتهى بمقتضاها الخبير محمد (ي.) إلى اقتراح مبلغ 346.000.00 درهما كتعويض، الذي تبنته وألغت الحكم المستأنف فيما يتعلق بالشق المتعلق بالتعويض وقبلت الطلب الخاص بذلك، مستندة فيما ذكر إلى قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 2016/05/26، تحت عدد 2/257 في الملف التجاري رقم 2015/2/3/265 ، مما يكون معه القرار المطعون فيه غير مرتكز على أساس قانوني سليم.

أيضا أخذت المحكمة المطعون في قرارها على محكمة أول درجة عدم إشعارها المطلوبة بتحديد مطالبها وأداء الرسوم القضائية عنها، والحال أن دفاع هذه الأخير كان حاضرا في جل مراحل المسطرة وأدلى بمستنتاجاته على ضوء الخبرة ولم يحدد طلبه، مما لم يكن هناك من موجب لإلزام المحكمة بإشعاره بما ذكر، علما أنه لا يوجد أي نص قانوني صريح يفرض عليها ذلك الإشعار، كما أن ما ذكر لا يندرج ضمن الحالة المنصوص عليها بمقتضى الفصل الأول من ق م م التي يجب فيها على المحكمة إشعار الأطراف، ومن ثم فإن ما نحت إليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه يبقى منحى غير مرتكز على أساس.

ثم إن الخبرة لم تكن كطلب أصلي في الدعوى، وإنما كانت متفرعة عن موضوع النزاع باعتباره إجراء من إجراءات تحقيق الدعوى، وذلك كان يفرض على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه السير على نحو ما انتهجته محكمة أول درجة بخصوص الطلب المتعلق بالتعويض.

كذلك فإن الطلب الإضافي الذي تقدمت به المطلوبة خلال المرحلة الاستئنافية والرامي إلى الحكم لها بالتعويض يعتبر في مفهوم الفصل 143 من ق م م طلبا جديدا كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ألا تقبله وعدم قيامها بما ذكر، يستوجب التصريح بنقض قرارها.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من واقع الملف المعروض عليها أن المطلوبة وبمقتضى مقالها الافتتاحي بعدما نازعت في صحة الإنذار بالإفراغ المبلغ لها وطلبت التصريح ببطلانه، أكدت على أحقيتها في المطالبة بالتعويض عما سببها من ضرر نتيجة الإفراغ، والتمست احتياطيا إجراء خبرة لتحديد مبلغ ذلك التعويض، وثبت لها أيضا أنها تقدمت خلال الطور الاستئنافي بطلب إضافي، التمسست بموجبه الحكم لها بمبلغ 3.200.000.00 درهم برسم التعويض المذكور، قضت بإلغاء الحكم المستأنف في شقه القاضي بعدم قبول طلب التعويض، وحكمت من جديد بقبول الطلب المذكور وأداء الطالبة للمطلوبة مبلغ 346.000.00 درهما كتعويض عن الضرر الذي سيلحقها جراء الإفراغ، مستندة في ذلك إلى قرار صادر عن محكمة النقض سار في نفس الاتجاه، وهو منحى قانوني مبرر، يساير ما جرى عليه عمل محكمة النقض من إلزام المحكمة الموضوع بإشعار المدعي الذي أسس مقال دعواه الافتتاحي على أحقيته في التعويض والتمس إجراء خبرة لتحديد بوجوب تحديد طلباته النهائية على ضوء ما أسفرت عنه الخبرة، وبخصوص ما وقع التمسك به حول خرق الفصل 143 من ق م م، فهو في غير محله، اعتبارا لأن المذكرة المتضمنة لمقال

المطلوبة الإصلاحية والإضافي التي تقدمت بها خلال الطور الاستثنائي لالتماس الحكم لها بما تستحقه عن الإفراغ لا تدرج ضمن الطلبات الجديدة المشمولة بالحظر الوارد عليه النص بموجب الفصل المذكور، مادام أن هذه الأخيرة ناقشت ابتدائياً بمقتضى مقالها الافتتاحي للدعوى أحقيتها في التعويض، والتمست إجراء خبرة لخصر مبلغه، وتأسيساً على ذلك، فإن ما أثارته من أن إجراء تلك الخبرة كان فقط من أجل التحقيق في موضوع الدعوى وليس طلباً أصلياً لم يكن ليحول دون انتهاج المحكمة المسلك السالف الذكر، طالما أن إجراء الخبرة المتحدث عنها كان لأجل تحديد مبلغ التعويض الذي ناقشت الطالبة أحقيتها فيه بمقتضى مقالها الافتتاحي والتمست تحديده، وبذلك جاء القرار معللاً تعليلاً كافياً وسليماً ومرتكزاً على أساس، والوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بضم الملف رقم 2018/1/3/634 إلى الملف رقم 2018/1/3/349، واعتبار هذا الأخير هو الأصل، وشمولهما بقرار واحد.

وبنقض القرار المطعون فيه جزئياً فيما قضى به من تحديد مبلغ التعويض المحكوم به لفائدة الطالبة (ب. ش. ر. ق.) في مبلغ 346.000,00 درهم، وإحالة على نفس المحكمة مصدرته للبت فيه من جديد طبقاً للقانون في حدود الجزء المنقوض، وهي مشكلة من هيئة أخرى، ورفض باقي الطلب المقدم من طرف الطالبة المذكورة، وكذا رفض طلب النقض المقدم من لدن خديجة (ح.)، وجعل المصاريف مناصفة بين الطرفين.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 1/375, en date du 25/07/2019, Affaires jointes n° 2018/1/3/349 et 2018/1/3/634

Vu le pourvoi en cassation formé le 16/02/2018 par la demanderesse (B. Ch. R. Q.), par l'intermédiaire de son avocat Maître Al Arabi (Gh.), objet du dossier de pourvoi n° 2018/1/3/349, tendant à la cassation de l'arrêt n° 6272 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 06/12/2017 dans l'affaire commerciale n° 2017/8206/2369.

Vu le pourvoi en cassation formé le 12/03/2018 par la demanderesse Khadija (H.), par l'intermédiaire de son avocate (Ch. M. M. A. N. W.), objet du dossier de pourvoi n° 2018/1/3/634, tendant à la cassation du même arrêt d'appel susmentionné.

Vu le mémoire en réponse déposé au greffe le 31/01/2019 par la défenderesse Khadija (H.), par l'intermédiaire de son avocate (Ch. M. M. A. N. W.), tendant à la jonction des deux pourvois susvisés et à la cassation de l'arrêt attaqué.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 11/07/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 25/07/2019.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Abdellilah Hnine.

Et l'audition des observations de l'avocat général, Monsieur Rachid Bennani.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi.

Sur la demande de jonction :

Attendu que la défenderesse Khadija (H.) a sollicité la jonction de l'affaire n° 2018/1/3/634, objet du pourvoi en cassation qu'elle a formé, à l'affaire n° 2018/1/3/349, objet du pourvoi en cassation formé par (B. Ch. R. Q.), au motif que les deux pourvois sont dirigés contre le même arrêt.

Attendu que les deux requêtes en cassation, objets desdites affaires, visent la cassation d'un seul et même arrêt, il y a lieu de les joindre pour qu'il soit statué à leur sujet par une seule et même décision.

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que (B. Ch. R. Q.) a, le 09/06/2016, saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête exposant qu'elle loue de Khadija (H.) le local commercial sis à (...), qu'elle a reçu de cette dernière, le 23/12/2015, un congé fondé sur sa volonté de reprendre son local pour un usage personnel, que la tentative de conciliation a abouti à une ordonnance de non-conciliation, et que, par la présente action, elle conteste la validité dudit congé, fondant sa contestation sur son illégalité, pour non-respect de la durée du contrat prévue à l'article 6 du dahir du 24 mai 1955, considérant que le contrat de bail liant les parties se renouvelle automatiquement pour une durée de 3, 6, 9 ans, et ne prendrait donc fin que le 01/08/2021, le contrat ayant été renouvelé le 01/08/2015 en vertu de l'avenant conclu entre les parties, ce qui rend nul le congé notifié le 23/12/2015. Elle soutient également qu'en tant qu'institution financière, elle a développé dans le local un fonds de commerce important et que son éviction lui causerait des préjudices résultant de la perte dudit fonds de commerce et des frais qu'elle devrait supporter pour trouver un autre local similaire. Elle a demandé à titre principal de déclarer la nullité du congé, avec toutes les conséquences de droit, et à titre subsidiaire d'ordonner une expertise pour déterminer le montant de l'indemnité à laquelle elle a droit pour le non-renouvellement du bail, tout en se réservant le droit de présenter ses demandes définitives. La défenderesse a déposé un mémoire en réponse accompagné d'une demande reconventionnelle, par lesquels elle a sollicité le rejet de la demande principale pour défaut de sérieux et, dans la demande reconventionnelle, l'homologation du congé et l'expulsion de la défenderesse reconventionnelle et de tous occupants de son chef du local litigieux. Après une expertise menée par l'expert Abdelatif (A.), qui a fixé le montant de l'indemnité due à la locataire à la somme de 396.450,00 dirhams, et après les observations des parties, le jugement définitif a été rendu, déclarant recevables en la forme les demandes principale et reconventionnelle, à l'exception de la demande d'indemnité, et, au fond, ordonnant l'expulsion de la demanderesse (B. Ch. R. Q.) et de tous occupants de son chef du local objet de l'instance, et rejetant le surplus des demandes. Cette dernière a interjeté appel de ce jugement, puis a déposé un mémoire contenant des requêtes rectificative et additionnelle, pour lesquelles les taxes judiciaires ont été acquittées, demandant qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle rectifie ses demandes en sollicitant la condamnation de l'intimée à lui verser une indemnité de 3.200.000,00 dirhams pour les préjudices matériels et moraux qu'elle subirait du fait de l'éviction et de la perte de son fonds de commerce. Après une expertise menée par l'expert Mohamed (Y.), qui a conclu à l'estimation de l'indemnité due à l'appelante à la somme de 346.000,00 dirhams, et la production par les parties de leurs conclusions à la lumière de celle-ci, la Cour d'appel de commerce a rendu son arrêt définitif annulant le jugement entrepris en ce qu'il avait déclaré la demande d'indemnité irrecevable, et statuant à nouveau, la déclare recevable en la forme et, au fond, condamne l'intimée à verser à l'appelante la somme de 346.000,00 dirhams à titre d'indemnité d'éviction, et confirmant le jugement pour le surplus. C'est cet arrêt qui est

attaqué par le présent pourvoi.

Sur le pourvoi en cassation objet de l'affaire n° 2018/1/3/349.

Sur le premier moyen :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un défaut de motivation équivalant à son absence et d'un manque de base légale, au motif qu'il a donné une interprétation erronée à l'avenant au contrat de bail en date du 15/02/2013 en considérant que le contrat de bail s'était transformé d'un contrat à durée déterminée en un contrat à durée indéterminée, bien que le premier paragraphe dudit avenant énonce expressément que "la durée du contrat est de 3-6-9 ans", et que l'article 2 de l'avenant précité énonce que "toutes les stipulations du contrat demeurent en vigueur à l'exception du loyer". Cela signifie que la volonté des parties était de maintenir la durée du contrat telle que fixée initialement, ce qui le rend renouvelé pour une période de six ans puis de neuf ans. En raison de ce renouvellement, la durée du contrat conclu le 01/08/2012 ne prendrait fin que le 01/08/2021, ce qui rend le congé notifié à la demanderesse le 23/12/2015 non respectueux de la durée du contrat prévue par l'article 6 du dahir du 24 mai 1955, et qui devrait être déclaré nul.

En outre, à supposer que l'avenant soit entré en vigueur à compter du 01/08/2012 selon son premier article, la durée du contrat fixée à trois ans aurait expiré le 01/08/2015, et se serait renouvelée pour une autre période à compter du 02/08/2015. Ainsi, le congé notifié à la demanderesse le 23/12/2015 aurait été notifié après le renouvellement du contrat, en violation de l'article 6 précité, qui exige qu'il soit notifié six mois avant l'expiration de la durée du contrat. On peut dès lors s'interroger sur le fondement sur lequel la cour a conclu que le contrat de bail s'était transformé d'un contrat à durée déterminée en un contrat à durée indéterminée, alors que l'avenant stipule dans son article 2 que toutes les conditions du contrat initial demeurent applicables entre les parties. Pour ces raisons, il y a lieu de casser l'arrêt attaqué.

Mais attendu que la cour d'appel, pour conclure à la transformation du contrat de bail liant les parties d'un contrat à durée déterminée en un contrat à durée indéterminée, pouvant être résilié à tout moment, s'est fondée sur ce qu'elle a énoncé : "que contrairement à ce que soutient cette dernière (l'appelante) et comme l'a relevé - à juste titre - la motivation du jugement entrepris, le contrat de bail a été fixé pour une durée de trois, puis six, puis neuf ans, à compter du 01/08/2006, renouvelable par tacite reconduction. Ce contrat a été modifié uniquement en ce qui concerne le loyer, et non la durée, ce qui a eu pour effet, après le 27/07/2015, de le transformer d'un contrat à durée déterminée en un contrat à durée indéterminée. Autrement dit, il est devenu continu, et la partie bailleresse a, dans ce cas, le droit de notifier un congé au locataire à tout moment, à condition de respecter le préavis de six mois prévu à l'article 6 du dahir de 1955, ce qui a été respecté, puisque le congé a été notifié au demandeur au pourvoi le 23/12/2015, et que l'action en expulsion n'a été introduite que le 05/07/2016. Il convient donc de rejeter les arguments soulevés par la partie appelante à cet égard". Cette motivation est conforme aux faits du dossier, dont l'examen révèle que le contrat de bail conclu entre les parties le 25/07/2006, fixant ses durées à 3, 6 et 9 ans à compter du 01/08/2006, a épuisé lesdites durées le 01/08/2015, soit après l'écoulement des neuf années, et s'est poursuivi par la suite pour devenir un contrat à durée indéterminée, avec pour conséquence la possibilité pour les parties d'y mettre fin à tout moment. Dès lors, la cour d'appel, qui a pris en compte tous ces éléments et a conclu à la validité du congé objet de l'instance, notifié à la demanderesse au pourvoi le 23/12/2015, soit après que le contrat fut devenu continu, et à sa non-contrariété aux dispositions de l'article 6 du dahir du 24 mai 1955, a fondé sa décision sur une base légale solide et s'est conformée aux dispositions légales régissant la durée du contrat ainsi qu'à celles relatives à sa résiliation, sans considérer - contrairement à ce qui est allégué dans le moyen - que la modification du contrat relative au loyer ait eu un effet sur sa durée. Par conséquent, ce qui est invoqué concernant l'article 2 de l'avenant est contraire à la réalité des faits. Ainsi,

l'arrêt est suffisamment et sainement motivé et fondé, et le moyen est dénué de fondement, et irrecevable pour le surplus en ce qu'il est contraire à la réalité des faits.

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un défaut de motivation équivalant à son absence, en ce qu'elle a soulevé plusieurs objections concernant l'expertise réalisée par l'expert Mohamed (Y.), mais que la cour d'appel, pour homologuer ledit rapport d'expertise, s'est contentée d'énoncer qu'elle "a ordonné une expertise confiée à l'expert (Y.), qui a établi un rapport concluant à la fixation de l'indemnité à la somme de 346.000,00 dirhams, et qu'à l'examen dudit rapport, il apparaît qu'il a été réalisé conformément aux conditions légales requises, et que ses conclusions sont proches de celles de l'expert désigné en première instance, ce qui atteste de la réalité et de la valeur de l'indemnité fixée, laquelle est en adéquation avec les pièces du dossier, les caractéristiques du local et ses avantages, et qu'il n'y a donc pas lieu d'ordonner une autre expertise...". Or, il ressort de cette motivation qu'elle contient des phrases vagues et ne peut être considérée comme une réponse aux objections de la demanderesse au pourvoi, soulevées dans son mémoire de conclusions déposé à la suite de ladite expertise, à savoir le manque d'objectivité de l'expertise, résultant de la fixation d'une indemnité insuffisante pour couvrir les préjudices qu'elle subirait du fait de son éviction, pour n'avoir pas pris en compte les bases légales fixées par l'article 7 de la loi régissant la location des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, et pour ne pas avoir tenu compte de tous les frais qu'elle devra supporter pour rechercher un autre local et s'y installer, y compris le retrait des câbles Internet, téléphoniques et des caméras de surveillance et leur réutilisation dans le nouveau bâtiment, la réinstallation de ses coffres-forts à des emplacements spécifiques, la recherche de portes blindées, l'aménagement d'un grand salon pour l'accueil des clients et de guichets pour les employés, la préparation de la ventilation et du chauffage dans le local et les frais de déménagement. L'arrêt attaqué, en ne discutant pas ces objections, est entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence, ce qui justifie sa cassation.

Attendu que la demanderesse au pourvoi a soutenu le manque d'objectivité de l'expertise réalisée en appel en raison de la proposition d'une indemnité insuffisante pour couvrir les préjudices qu'elle subirait du fait de l'éviction, de la non-prise en compte de tous les frais qu'elle devrait supporter, et du non-respect des bases légales énoncées à l'article 7 de la loi régissant la location des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. Cependant, la cour d'appel a homologué cette expertise et s'est contentée, pour rejeter cette objection, d'énoncer qu'"à l'examen dudit rapport, il apparaît qu'il a été réalisé conformément aux conditions légales requises et que ses conclusions sont proches de celles de l'expert désigné en première instance, ce qui atteste de la réalité et de la valeur de l'indemnité fixée, laquelle est en adéquation avec les pièces du dossier, les caractéristiques du local et ses avantages, et qu'il n'y a donc pas lieu d'ordonner une autre expertise, d'autant plus que tous les éléments ont été réunis pour déterminer l'indemnité due à l'appelante pour réparer le préjudice subi du fait de la dépossession de son fonds de commerce et du manque à gagner...", sans mettre en évidence dans sa motivation les éléments dudit rapport d'expertise dont elle a déduit l'adéquation du montant de l'indemnité qu'elle a fixée avec le préjudice que subira la demanderesse au pourvoi du fait de l'éviction et son caractère suffisant pour le réparer. Son arrêt, sur la question de l'indemnité, se trouve ainsi entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence, et encourt la cassation.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour.

Deuxièmement, sur le pourvoi en cassation objet de l'affaire n° 2018/1/3/634.

Sur les moyens réunis :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un manque de base légale et d'une absence de motivation, au motif que la défenderesse (B. Ch. R. Q.) s'est contentée, dans sa requête introductive d'instance, de contester la validité du congé et de demander une expertise pour déterminer l'indemnité due pour la perte du fonds de commerce, sans demander la condamnation à une quelconque somme, même provisionnelle, et n'a pas acquitté les taxes judiciaires dues pour la demande d'indemnité, n'ayant payé que la somme de 150 dirhams pour la demande de contestation du congé. Malgré cela, le tribunal de commerce a ordonné une expertise par jugement avant dire droit. Après la réalisation de celle-ci et la fixation par l'expert du montant de l'indemnité due à 396.450,00 dirhams, la demanderesse n'a formulé aucune demande tendant à l'octroi de ladite indemnité, ce qui a conduit le tribunal à déclarer la demande d'indemnité irrecevable. La défenderesse a alors interjeté appel de ce jugement sans formuler, dans le délai d'appel, de demande d'indemnité. Elle a ensuite, à un stade ultérieur, déposé un mémoire rectificatif et additionnel, par lequel elle a sollicité la condamnation à l'indemnité en question. Malgré cela, la cour dont l'arrêt est attaqué a accepté cette demande et a rendu un arrêt avant dire droit ordonnant une expertise, à l'issue de laquelle l'expert Mohamed (Y.) a proposé une indemnité de 346.000,00 dirhams, que la cour a entérinée, annulant le jugement entrepris sur le volet de l'indemnité et déclarant la demande y afférente recevable, en se fondant sur un arrêt de la Cour de cassation du 26/05/2016, n° 2/257, dans l'affaire commerciale n° 2015/2/3/265. L'arrêt attaqué serait donc dépourvu de base légale.

De plus, la cour dont l'arrêt est attaqué a reproché au tribunal de première instance de ne pas avoir avisé la défenderesse de préciser ses demandes et de payer les taxes judiciaires y afférentes, alors que le conseil de cette dernière était présent à toutes les étapes de la procédure, a déposé ses conclusions à la lumière de l'expertise et n'a pas précisé sa demande, de sorte qu'il n'y avait aucune raison d'obliger le tribunal à lui notifier un tel avis, d'autant plus qu'aucun texte de loi n'impose expressément cette notification. De même, cette situation ne relève pas du cas prévu à l'article premier du Code de procédure civile, où le tribunal doit aviser les parties. Par conséquent, la démarche adoptée par la cour dont l'arrêt est attaqué est dénuée de fondement.

En outre, l'expertise n'était pas une demande principale dans l'instance, mais une mesure d'instruction accessoire au litige. La cour dont l'arrêt est attaqué aurait donc dû suivre la même approche que le tribunal de première instance concernant la demande d'indemnité.

Enfin, la demande additionnelle présentée par la défenderesse en appel, tendant à l'octroi de l'indemnité, constitue, au sens de l'article 143 du Code de procédure civile, une demande nouvelle que la cour dont l'arrêt est attaqué aurait dû déclarer irrecevable. En ne le faisant pas, elle a rendu une décision qui doit être cassée.

Mais attendu que la cour dont l'arrêt est attaqué, ayant constaté, au vu des faits du dossier dont elle était saisie, que la défenderesse, dans sa requête introductive d'instance, après avoir contesté la validité du congé qui lui avait été notifié et demandé sa nullité, avait affirmé son droit à une indemnisation pour le préjudice résultant de l'éviction et sollicité, à titre subsidiaire, une expertise pour en déterminer le montant, et ayant également constaté qu'elle avait présenté en appel une demande additionnelle tendant à l'octroi de la somme de 3.200.000,00 dirhams au titre de ladite indemnité, a annulé le jugement entrepris en ce qu'il avait déclaré la demande d'indemnité irrecevable et, statuant à nouveau, a déclaré ladite demande recevable et a condamné la demanderesse au pourvoi à verser à la défenderesse la somme de 346.000,00 dirhams à titre d'indemnité pour le préjudice qu'elle subirait du fait de l'éviction, en se fondant sur un arrêt de la Cour de cassation allant dans le même sens. Cette approche juridique est justifiée et conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation qui impose à la juridiction du fond d'aviser le demandeur qui, dans sa requête introductive, a fondé son action sur son droit à indemnisation et a sollicité une expertise pour en fixer le montant, de la nécessité de formuler ses demandes définitives

à la lumière des conclusions de l'expertise. Quant à l'argument relatif à la violation de l'article 143 du Code de procédure civile, il est inopérant, étant donné que le mémoire contenant la requête rectificative et additionnelle de la défenderesse, présenté en appel pour solliciter l'indemnité d'éviction, ne relève pas des demandes nouvelles visées par l'interdiction énoncée dans ledit article, dès lors que cette dernière avait, dès sa requête introductive en première instance, débattu de son droit à indemnisation et sollicité une expertise pour en chiffrer le montant. Par conséquent, l'argument selon lequel l'expertise n'était qu'une mesure d'instruction et non une demande principale ne pouvait empêcher la cour d'adopter la démarche précitée, tant que ladite expertise avait pour objet de déterminer le montant de l'indemnité dont la demanderesse avait discuté le principe dans sa requête introductive et dont elle avait demandé la fixation. Ainsi, l'arrêt est suffisamment et sainement motivé et fondé, et les moyens sont dénués de tout fondement.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation ordonne la jonction de l'affaire n° 2018/1/3/634 à l'affaire n° 2018/1/3/349, cette dernière étant considérée comme l'affaire principale, pour qu'il soit statué à leur sujet par un seul et même arrêt.

Casse et annule l'arrêt attaqué, mais uniquement en ce qu'il a fixé le montant de l'indemnité allouée à la demanderesse (B. Ch. R. Q.) à la somme de 346.000,00 dirhams, et renvoie l'affaire devant la même Cour d'appel pour qu'il soit statué à nouveau, conformément à la loi, dans les limites de la cassation, par une cour autrement composée ; rejette le surplus de la demande formée par ladite demanderesse, ainsi que le pourvoi en cassation formé par Khadija (H.) ; et partage les dépens par moitié entre les parties.