# Indemnité d’éviction : en l’absence d’appel du bailleur, le montant alloué en première instance ne peut être réduit sur le seul recours du preneur, en application du principe que nul ne peut être lésé par son propre appel (CA. com. Casablanca 2020)

| Identification | | | |
|---|---|---|---|
| **Ref**<br>68867 | **Juridiction**<br>Cour d'appel de commerce | **Pays/Ville**<br>Maroc / Casablanca | **N° de décision**<br>1356 |
| **Date de décision**<br>20200617 | **N° de dossier**<br>2019/8206/1523 | **Type de décision**<br>Arrêt | **Chambre** |

| Abstract | |
|---|---|
| **Thème**<br>Indemnité d'éviction, Baux | **Mots clés**<br>Non reformatio in pejus, Loyer impayé, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Contre-expertise, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial, Aveu judiciaire, Appel principal, Absence d'appel incident |
| **Base légale** | **Source**<br>Non publiée |

# Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé et fixant une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la régularité de la procédure et l'évaluation du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise, ordonné l'expulsion du preneur et fixé l'indemnité d'éviction sur la base d'une première expertise.

L'appelant contestait la régularité de la procédure au motif qu'elle visait des héritiers mineurs non représentés et critiquait l'évaluation de l'indemnité. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure, le jugeant nouveau et insuffisamment étayé.

Après avoir ordonné une nouvelle expertise judiciaire concluant à un montant inférieur à celui alloué en première instance, la cour rappelle la règle selon laquelle l'appelant ne peut voir sa situation aggravée par son propre recours et refuse de réduire l'indemnité. Elle juge par ailleurs irrecevable la demande de l'intimé tendant à la réduction de cette indemnité, faute pour ce dernier d'avoir formé un appel incident.

La cour fait en outre droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance, l'absence de contestation par le preneur valant reconnaissance de dette au sens de l'article 405 du code des obligations et des contrats. Le jugement est par conséquent confirmé, avec ajout de la condamnation au titre des loyers impayés.

# Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به الطرف الطاعن بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/02/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/05/2016 في الملف عدد 824/8206/2014 والقاضي:

في الشكل: بقبول الطلب الأصلي والمضاد والإضافي.

وفي الموضوع المصادقة على الإنذار غير القضائي المبلغ للمكترين بتاريخ 22/02/2013 والحكم بإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] برشيد، والحكم على المدعين بأدائهم تعويضا لفائدة المدعى عليهم محددا في مبلغ 287500.00درهم مقابل الإفراغ وبأداء المدعى عليهم مبلغ 36000.00درهم واجبات الكراء من فاتح دجنبر2010 إلى غاية متم نونبر2015 مع النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية ورفض طلب بطلان الإنذار غير القضائي وجعل الصائر مناصفة ورد باقي الطلبات.

في الشكل:

*في المقال الإستئنافي: حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطرف الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 21/02/2019 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

*في الطلب الإضافي: حيث إن الطلب المذكور قدم وفق شروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يتجلى من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بمقالين إفتتاحي وإضافي يعرض من خلالهما أنه قام بكراء المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] برشيد للمسمى قيد حياته السيد سعيد (ح.) والذي وبعد وفاته خلفه المدعى عليهم، وأن الطرف العارض يرغب في إسترجاع المحل المذكور من أجل الإستعمال الشخصي مما حدا به إلى توجيه إنذار بذلك للمذكورين أخيرا توصلوا به بتاريخ 22/02/2013، مارسوا على إثره دعوى الصلح في إطار ظهير24ماي1955 انتهى بعدم نجاحه، مضيفا كون المدعى عليهم توقفوا عن أداء واجبات الكراء من فاتح يونيو2006 إلى متم نونبر2015.

ملتمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 22/02/2013 وإفراغهم من المحل موضوع النزاع هم ومن يقوم مقامهم مع النفاذ المعجل والصائر، وأدائهم مبلغ 69000.00درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة.

وأرفق مقاله بإنذار مع محضر تبليغه وأمر بعدم نجاح الصلح.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمال مضاد التمس من خلاله انتداب أحد الخبراء المختصين في تقويم الأصول التجارية قصد تحديد

قيمة الأصل التجاري موضوع النزاع.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها إلى الخبير السيد العربي (أ.) والذي وضع تقريره بكتابة الضبط بتاريخ فاتح شتنبر2015 حدد من خلاله التعويض في مبلغ 287500.00درهم.

وبعد تعقيب نائبا طرفي النزاع على الخبرة المنجزة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعنون في إستئنافهم للحكم المذكور على كون الدعوى مختلة شكلا بتقديمها في مواجهة أطفال قاصرين دون إدخال وليهم، وموضوعا فإن التعويض المضمن بالخبرة المنجزة ابتدائيا لايعكس القيمة الحقيقية للأصل التجاري بإعتمادها على عبارات مطاطية ومعطيات افتراضية، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تستجب لطلب إجراء خبرة مضادة رغم وجاهته.

ملتمسين إلغاء الحكم المستأنف والحكم أساسا بعدم قبول الدعوى شكلا، وإحتياطيا إجراء خبرة مضادة.

وأرفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ وشهادة التحمل العائلي.

وبناء على القرار التمهيدي عدد825 الصادر بتاريخ 16/10/2019 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها إلى الخبير السيد موسى (ج.) والذي وضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة حدد من خلاله التعويض المستحق في مبلغ 267000.00درهم.

وبناء على إدلاء نائب الطرف المدعي بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة أوضح الطرف العارض من خلالها أن ماجاء بالخبرة يعتبر بعيدا كل البعد عن التعويض الكامل الحقيقي وأن السيد الخبير اعتمد فقط على عبارات مطاطة ومعطيات افتراضية بعيدة كل البعد عن الواقعية والفنية والتقنية التي ينبغي إبرازها في الخبرة، مؤكدا مقاله الإستئنافي.

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع التعويض إلى الحد المعقول الذي يتناسب والضرر اللاحق به.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن التعويض المحدد مبالغ فيه ولايتناسب وأهمية النشاط المزاول بالمحل موضوع النزاع، مضيفية أن تحديد الدخل السنوي للمحل في مبلغ 32400.00درهم يعتبر من باب الخيال سيما أن المحل موضوع النزاع يستغل في ممارسة مهنة حلاقة الرجال، وبخصوص طلبها الإضافي أوضحت أن الطرف الطاعن توقف عن أداء واجبات الكراء من فاتح ماي2019 إلى فاتح فبراير2020.

ملتمسة استبعاد الخبرة المنجزة والحكم بتطبيق مقتضيات المادة 4 من قانون16.49 وتحديد التعويض في المبلغ المحدد بعقد بيع المفتاح، وفي الطلب الإضافي الحكم على الطرف الطاعن بأداء مبلغ 6000.00درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي2019 إلى متم فبراير2020.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 11/03/2020 تخلف نائب الطرف المستأنف رغم سابق الإمهال وحضرت نائبة المستأنف عليها فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 18/03/2020 تم تمديدها لجلسة 17/06/2020.

محكمة الإستئناف.

*في المقال الإستئنافي:

حيث دفع الطاعنون بكون الدعوى مختلة شكلا بتقديمها في مواجهة أطفال قاصرين دون إدخال نائبهم القانوني وأن محكمة الدرجة

الأولى لم تتول الرد على الدفع المذكور.

وحيث إن الطاعنون وبخلاف إدعاءاتهم لم يسبق لهم وأن أثاروا الدفع المذكور إبان نظر ملف الدعوى ابتدائيا، فضلا على أن دفعهم المذكور جاء عاما ومجردا بعدم تبيانهم هوية المستأنفين المتمسك بكونهم قاصرين وكذا مايثبت ذلك وهو ما يجعل من الدفع المذكور مردودا عليهم.

وحيث عاب الطاعنون على الخبرة المنجزة إبان نظر ملف الدعوى ابتدائيا كونها إعتمدت في تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ على عبارات مطاطية ومعطيات افتراضية، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تستجب لطلب إجراء خبرة مضادة رغم وجاهته.

وحيث إنه وأمام أمر محكمة الدرجة الثانية بخبرة جديدة عهد بإنجازها إلى خبير مختص في الشؤون والأصول التجارية يبقى الدفع المذكور غير منتج في موضوع الدعوى، فضلا على وروده عاما ومرسلا بعدم تبيان ماهية العبارات المطاطية والمعطيات الإفتراضية المدعى إعتمادها من طرف الخبرة المذكورة.

وحيث أثار الطاعنون نفس الدفع على الخبرة المنجزة إبان نظر ملف الدعوى استئنافيا بإعادة تمسكهم بكون السيد الخبير إعتمد في إنجاز الخبرة المذكورة على عبارات مطاطة ومعطيات إفتراضية بعيدة كل البعد عن الواقعية والفنية والتقنية التي ينبغي إبرازها، دون تبيان ماهية تلك العبارات المطاطة أو تلك المعطيات الواقعية أو الفنية أو التقنية التي تم إغفالها من طرف السيد الخبير في إنجاز المهمة المسندة إليه مما يتعين معه رد الدفع المذكور لعدم إرتكازه على أساس سليم سيما وأن المحكمة وبعد إطلاعها على الخبرة المنجزة تبين كونها جاءت محترمة للشروط الشكلية والموضوعية المتطلبة قانونا.

وحيث إن الخبرة المنجزة إبان نظر الملف إستئنافيا حددت التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 267000.00درهم، والحال أن الحكم المستأنف قضى للطاعنين بمبلغ287500.00درهم مما يتعين معه تأييد هذا الأخير في شقه القاضي بالتعويض وفقا لقاعدة أن لاأحد يضار بإستئنافه.

وحيث دفعت المستأنف عليها بكون التعويض المستحق جد مبالغ فيه مما يتعين معه حصره في مبلغ 20000.00درهم.

وحيث إن المستأنف عليها لم تتقدم بأي طعن في مواجهة الحكم المستأنف حتى يمكنها المطالبة بتعديله أمام إرتضائها له مما يتعين معه رد دفوعاتها الرامية إلى التخفيض من المبلغ المحكوم به.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

*في الطلب الإضافي:

حيث تقدمت المستأنف عليها بطلب رام إلى الحكم على المستأنفين بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى متم فبراير 2020 بحسب مبلغ 600.00درهم.

وحيث إن المستأنفين لم ينازعوا في الواجبات المطالب بها وهو ما يعتبر إقرارا قضائيا بعدم أدائها في مفهوم المادة 405 من ق ل ع مما يتعين معه الحكم بأدائهم مبلغ 6000.00درهم الممثل لواجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى متم فبراير 2020 إستنادا إلى واجب شهري محدد في مبلغ 600.00درهم

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : بقبول الإستئناف والمقال الإضافي

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.

في المقال الإضافي: بأداء المستأنفين ورثة سعيد (ح.) لفائدة المستأنف عليها مبلغ 6000.00درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى متم ماي 2020 وتحميلهم الصائر.