

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 68867	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1356
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/1523	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés 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 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 بزقة [العنوان] برشيد، والحكم على المدعين بأدائهم تعويضا لفائدة المدعى عليهم محدا في مبلغ 287500.00 درهم مقابل الإفراغ وبأداء المدعى عليهم مبلغ 36000.00 درهم واجبات الكراء من فاتح دجنبر 2010 إلى غاية متم نونبر 2015 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 وبأدر 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 بزقة [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 ظهير 24 ماي 1955 انتهى بعدم نجاحه، مضيفا كون المدعى عليهم توقفوا عن أداء واجبات الكراء من فاتح يونيو 2006 إلى متم نونبر 2015.

ملتصا بالحكم 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 69000.00 درهم 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 تقييمية عهد بها إلى الخبير السيد العربي (أ.) والذي وضع تقريره بكتابة الضبط بتاريخ فاتح شتنبر 2015 حدد من خلاله التعويض في مبلغ 287500.00 درهم.

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 لا يعكس 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 عدد 825 الصادر بتاريخ 16/10/2019 والقاضي بإجراء خبرة تقييمية عهد بها إلى الخبير السيد موسى (ج.) والذي وضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة حدد من خلاله التعويض المستحق في مبلغ 267000.00 درهم.

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 مطاطية 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 ولا يتناسب وأهمية النشاط المزاوم بالمحل موضوع النزاع، مضيفية أن تحديد الدخل السنوي للمحل في مبلغ 32400.00 درهم 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 ماي 2019 إلى فاتح فبراير 2020.

ملتمسة استبعاد الخبرة المنجزة والحكم بتطبيق مقتضيات المادة 4 من قانون 16.49 وتحديد التعويض في المبلغ المحدد بعقد بيع المفتاح، وفي الطلب الإضافي الحكم على الطرف الطاعن بأداء مبلغ 6000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى متم فبراير 2020.

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 بجلسة 17/06/2020.

محكمة الإستئناف.

*في المقال الإستئنافي:

حيث دفع الطاعنون بكون الدعوى مختلة شكلا بتقديمها في مواجهة أطفال قاصرين دون إدخال نائبيهم 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 ما يثبت 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 الافتراضية المدعى إعتماها 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 مطاطية ومعطيات افتراضية بعيدة كل البعد عن الواقعية والفنية والتقنية التي ينبغي إبرازها، دون تبيان ماهية تلك العبارات المطاطية 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 267000.00 درهم، والحال أن الحكم المستأنف قضى للطاعنين بمبلغ 287500.00 درهم مما يتعين معه تأييد هذا الأخير في شقه القاضي بالتعويض وفقا لقاعدة أن لأحد يضار بإستئنافه.

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

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

وحيث يتعين تحميل الطاعة 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 600.00 درهم.

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 6000.00 درهم الممثل لواجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى متم فبراير 2020 إستنادا إلى واجب شهري محدد في مبلغ 600.00 درهم

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا 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 6000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى مام ماي 2020 وتحميلهم الصائر.