

**Indemnité d'éviction : La
fermeture prolongée d'un local
commercial ne prive pas le
preneur de son droit à
indemnisation en application du
dahir du 24 mai 1955 (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 81539	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6179
Date de décision 20191218	N° de dossier 2017/8206/3774	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Poursuite de l'action par les héritiers, Indemnité d'éviction, Fermeture du local commercial, Expertise judiciaire, Droit au bail, Décès du bailleur en cours d'instance, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 63 - 114 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et allouant une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences du décès du bailleur en cours d'instance et sur le droit à indemnisation du preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé tout en condamnant le bailleur au paiement d'une indemnité. L'appelant principal, héritier du bailleur, contestait le droit à indemnité en raison de la fermeture prolongée du local, tandis que le preneur, par appel incident, invoquait la nullité du jugement en raison du décès du bailleur avant son prononcé et la caducité du motif de reprise. La cour écarte le moyen tiré de la nullité du jugement, relevant que le décès du bailleur est survenu après la mise en délibéré de l'affaire, ce qui, en application de l'article 114 du code de procédure civile, ne vicie pas la décision. Elle retient ensuite que le motif de reprise pour usage personnel ne devient pas caduc, ce droit étant transmis aux héritiers du bailleur. La cour rappelle enfin que, sous l'empire du dahir du 24 mai 1955, la fermeture prolongée du local n'éteint pas le droit au bail et ne prive donc pas le preneur de son droit à une indemnité d'éviction, dont elle valide l'évaluation par l'expert. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد بوشعيب (ل.) بواسطة دفاعه بتاريخ 07/07/2017 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/06/2016 تحت عدد 6038 ملف عدد 7124/8206/2015 و القاضي في الشكل بقبول المقالين الأصلي والمضاد وفي الموضوع الحكم برفض طلب بطلان الإنذار والحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 123.400,00 درهم كتعويض عن الافراغ والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكثري بتاريخ 30/10/2014 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ببلوك [العنوان] خريكة وبتحميل طرفي الدعوى الصائر بالنسبة.

و بناء على المقال الاصلاحى الرامى الى مواصلة الدعوى في اسم الورثة الذي تقدم به ورثة السيد بوشعيب (ل.) بواسطة دفاعهم المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 08/11/2019.

و بناء على الاستئناف الفرعى الذي تقدم به السيد محمد (ل.) بواسطة دفاعه المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/11/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدى القاضى باجراء خيرة بواسطة الخبير السيد مسلك (مص.) و كذا الحكم القطعى المشار الى مراجعه أعلاه .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي والمقال الإصلاحي و الاستئناف الفرعى وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبول هذه المقالات .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد (ل.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/08/2015 يعرض فيه أنه توصل بإنذار بالإفراغ في إطار الفصلين 6 و 27 من ظهير 24/05/1955 وأنه تقدم بدعوى الصلح صدر بشأنها أمر بعدم نجاحه وأنه طبقا للفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية فإن المدعى عليه ملزم بالإدلاء بالوثائق والمستندات التي تؤكد صفة في الدعوى وملكيته للعقار الذي استخرج منه المحل موضوع النزاع وأن عدم اثباته ذلك يجعل الإنذار الموجه له غير ذي صفة وغير مقبول شكلا وبالتالي التصريح بعدم قبول الدعوى، وأن السبب المبني عليه الإنذار هو رغبته في استرجاع المحل من أجل الاستغلال الشخصي في حين أنه لم يتقدم بأية وثيقة أو سند قصد إثبات هذا الاحتياج الشخصي، وأن العمل القضائي استقر على أن عدم ثبوت صحة الأسباب المعتمد عليها في الإنذار يخول للمحكمة التصريح ببطلانه، لأجل ذلك التمس أساسا التصريح ببطلان الإنذار وتحميل المدعى عليه الصائر واحتياطيا الحكم تمهيديا بإجراء خيرة حسابية قصد تحديد التعويض المستحق له نتيجة حرمانه من أصله التجاري مع حفظ حقه في تقديم مطالبه بعد الخبرة مع حفظ البت في الدعوى الى حين انتهاء الدعوى.

وبناء على طلب الإدلاء بالوثائق المقدم من طرف نائب المدعي بجلسة 22/10/2015 المرفق بصورة إنذار وبطي التبليغ وبأمر بعدم نجاح الصلح.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد لنائب المدعي عليه المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 02/11/2015 والذي أفاد فيه من حيث الجواب بأنه تربطه بالمدعي علاقة كرائية كما هو ثابت من الأحكام المرفقة بالمذكرة وأن السبب المبني عليه الإنذار هو رغبته في استرجاع محله للاستغلال الشخصي وأنه بلغ المكثري به بتاريخ 30/10/2014 وبالتالي فإنه يبقى محقا في استرجاع محله مع تعويض المدعي عليه، وفي المقال المضاد أفاد بأن المدعي عليه يكتري منه المرآب الكائن ببلوك [العنوان] خريبكة وأنه لا يمانع في إجراء خبرة قصد تحديد التعويض المستحق للمدعي عليه، ملتصقا رد ما جاء بالطلب الأصلي وفي الطلب المضاد تعيين خبير لتحديد التعويض المستحق للمكثري والحكم تبعا لذلك بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعي عليه بتاريخ 30/10/2014 والحكم بإفراغه من المحل المكثري هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه وأرفق المذكرة بإنذار مع محضر تبليغه وبنسخة حكم وبنسخة قرار استئنائي.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1390 الصادر بتاريخ 31/12/2015 والقاضي بإجراء تقويمية عهد بها للخبير مسلك (مص.) الذي وضع تقريره بكتابة الضبط خلص فيه الى تحديد التعويض عن الافراغ في مبلغ 123.400,00 درهم.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد بوشعيب (ل.) و جاء في أسباب استئنائه بخصوص عدم استحقاق المستأنف عليه لأي تعويض أن المحكمة يرجوعها إلى تقرير الخبرة المنجزة في هذا الملف يتضح أن الخبير انتقل إلى عين المكان و عين أن المحل مغلق منذ أكثر من عشرين سنة وذلك من خلال تصريحات المستأنف و من خلال شهادة الشاهد السيد محمد (لح.) الذي يستغل محلا تجاريا يوجد بجوار المحل المغلق ، وأنه من خلال هذه الواقعة فإن المستأنف عليه لم يعد يستحق أي تعويض لأن المحل قد فقد جميع عناصره المكونة للاصل التجاري المادية و المعنوية و احتياطيا أن الخبرة لم تكن منسجمة مع معطيات الواقع فالسيد الخبير بعد سرده لشكليات الخبرة و معاينته للمكان و استفسار الجيران كلها معطيات كانت بالضرورة ستفضي إلى عدم منح مكثري المحل أي تعويض للمدة التي اصبح لا يمارس فيه أي نشاط بل مغلق لأكثر من 20 سنة أضف إلى ذلك فالمحل يتواجد بحي صغير لا تمارس به التجارة و لا يوجد به محلات تجارية كثيرة بل يوجد به دكاكين صغيرة لخدمة ساكني الازقة ، و التمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع تأييد الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بالافراغ و بالغائه بخصوص الحكم بتعويض عن الافراغ و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة جديدة مع حفظ حق المستأنف في التعقيب عليها وهو مستعد لأداء اتعاب الخبرة متى امرت المحكمة بها ، وأدلى بنسخة عادية من الحكم المستأنف.

و بناء على مذكرة اعلام بوفاة المستأنف المدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 17/07/2019 جاء فيها أنه ينهي الى علم المحكمة أن المستأنف قد توفي بتاريخ 12/06/2016 قبل صدور الحكم المطعون فيه وهو 16/06/2016 و لذلك و تطبيقا لمقتضيات الفصل 115 و ما يليه من ق.م.م يتعين استدعاء من له الصفة لمواصلة الدعوى الراجعة أو البت في القضية على حالتها ، وأدلى بصورة طبق الاصل من ارائة .

و بناء على مقال اصلاحي رام إلى مواصلة الدعوى باسم الورثة المدلى به من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 13/11/2019 ملتصقين مواصلة الدعوى باسمهم بصفتهم ورثة بوشعيب (ل.) و يؤكدون المقال الاستئنائي .

و بناء على مقال استئناف فرعي المدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/11/2019 جاء فيه فيما يخص مناقشة صدور حكم باسم ميت فإن المحكمة المطعون في حكمها وهي بصدد تعليل هذا الحكم قد استندت إلى الوقائع الظاهرة أمامها وإلى الوثائق المضمنة بالملف و لاسيما منها الحكم رقم 283/2011 الصادر بتاريخ 17/10/2011 الصادر عن المحكمة الابتدائية بخريبكة في الملف رقم 12/1303/2011 و القرار الاستئنائي رقم 323/12 الصادر بتاريخ 07/05/2012 في الملف رقم 093/12 دون أن تكون على علم بوفاة المكثري السيد بوشعيب (ل.) بتاريخ 12/06/2016 دون ان يقوم ورثته باشعار المحكمة بذلك و اصلاح المسطرة حتى يتمكن المكثري من الدفاع عن مصالحه بالشكل الذي يبدو له مناسباً، وأنه تبعا لذلك يكون الحكم الصادر بتاريخ 16/06/2016 معيبا شكلا

لصدوره لفائدة ميت مما يجعل الدعوى المرفوعة من طرفه غير مقبولة شكلا، وفيما يتعلق بانتفاء السبب الذي بنيت عليه دعوى الإفراغ، فإن دعوى الإفراغ المرفوعة في مواجهة المستأنف عليه قد وجهت إليه في إطار ظهير 24 ماي 1955 من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، وأن رافع الدعوى المرحوم بوشعيب (ل.) قد وافته المنية بتاريخ 12/06/2016 . وبالتالي انتفى بموته السبب الذي بنيت عليه الدعوى المعروضة على المحكمة وأن الفقرة الأولى من المادة 27 من قانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي تنص على ما يلي : " إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكثري ، وإلا قضت برفض الطلب ... " وأنه تبعا لذلك فإن السبب الذي بني عليه الإنذار لم يقف الأمر بشأنه فيما يتعلق بصحته أو عدم صحته وإنما تجاوز ذلك إلى انتفائه كليا مما يتعين معه عدم الاستجابة لدعوى الإفراغ ، و فيما يتعلق بمناقشة تقرير خبرة السيد مسلك (مص.) فإنه بالرجوع إلى تقرير خبرة السيد مسلك (مص.) يتبين أن الخبير لم يحترم مقتضيات الفصلين 63 و 40 من قانون المسطرة المدنية كما أنه قد استند في تحديد التعويض المستحق عن إفراغ المحل التجاري إلى وقائع لا أساس لها من الصحة ذلك أنه كان على الخبير أن يباشر استدعاء المكثري ودفاعه وفق ما يحدده القانون مع احترامه للأجال الفاصلة بين تاريخ الاستدعاء وتاريخ إنجاز الخبرة المطلوبة. كما أن الخبير السيد مسلك (مص.) قد أسس الخبرة التقويمية للمحل المزمع إفراغه بشكل كامل على شهادة أحد الأشخاص المتواجدين بالجوار حسب ما جاء في محضر الانتقال المنجز بتاريخ 17/03/2016 ومحضر المعاينة التي أنجزها المفوض القضائي السيد عبد الرحيم (د.) بتاريخ 2016/4/6 وأن التصريحات التي أدلى بها كل من السيد محمد (لح.) أو السيد الحسن (م.) يشوبها الكثير من اللبس والغموض والتي مفادها أن المحل موضوع الخبرة التقويمية ظل مغلقا طيلة 20 سنة الماضية وهي معطيات تفند وقائع قضائية ثابتة حيث إن المدعى عليه السيد بوشعيب (ل.) قيد حياته كان قد تقدم بدعوى من أجل المطالبة بالواجبات الكرائية خلال المدة المدعى فيها وأن المحل كان مغلقا والتي صدر فيها حكم قطعي وأنه بصرف النظر عن مدى صحة تصريحات الشاهد من عدمها فإن الخبير السيد مسلك (مص.) عندما تلقى تصريحاً من السيد محمد (لح.) أو المفوض القضائي حينما تلقى بدوره تصريحات كل من السيد محمد (لح.) أو الحسن (م.) لم يتحققا من توفر أدنى الشروط الضرورية واللازمة لصحة الشهادة ذلك أن الشاهدين معا تربطهما علاقة وثيقة بالمرحوم بوشعيب (ل.) ذلك انهما يكتريان بدورهما أحد المحلات التي يمتلكها هذا الأخير وبالتالي فإن شهادة الشاهدين في هذه الحالة لا يعتد بها وأن السبب وراء وجود المحل موضوع الخبرة التقويمية مغلقتا أثناء انتقال الخبير إليه هو وجود المدعي السيد محمد (ل.) في الديار الإيطالية من أجل العلاج نتيجة إصابته بشلل نصفي وهو الأمر الذي تعززته الشواهد الطبية المنجزة في الموضوع و يتضح من خلال المعطيات السالفة الذكر أن الحكم المذكور قد جانب الصواب ، ملتصقا بقبول الاستئناف الفرعي و في الموضوع بكونه يرتكز على أساس و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي أساسا الحكم ببطلان الإنذار لانتهاء السبب الذي بني عليه بعد وفاة المرحوم بوشعيب (ل.) بتاريخ 12/06/2016 مع تحميل المستأنف عليهم الصائر و احتياطيا انتداب خبير مختص و حفظ حقه في التعقيب بعد إنجاز الخبرة و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/12/2019 حضرها نائب المستأنف عليه وبلغ نائب المستأنف بكتابة الضبط باعتبارها محل المخابرة معه فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/12/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنفين أصليا والمستأنف فرعيا أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

حيث إنه بمقتضى الفصل 114 من قانون المسطرة المدنية لا تؤخر وفاة الأطراف أو التغيير في وضعيتهم بالنسبة الى الأهلية الحكم في الدعوى إذا كانت جاهزة ، وأن الثابت بالإطلاع على وثائق الملف الابتدائي وخاصة محضر الجلطات أنه تم في جلسة 09/06/2016 اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالحكم بجلسة 16/06/2016 ، وباعتبار الوفاة قد تمت بتاريخ 12/06/2016 حسب ما جاء في الاستئناف الفرعي أي بعد حجز الملف للمداولة، فإن ما دفع به المستأنف الفرعي من أنه كان على الورثة إشعار المحكمة بالوفاة وإصلاح المسطرة حتى يتمكن من الدفاع عن مصالحه يعتبر غير جدير بالاعتبار لوقوع الوفاة بعد أن أصبحت الدعوى جاهزة وفق ما هو مبين أعلاه .

وحيث يستفيد الورثة بعد وفاة مورثهم من جميع حقوقه ما لم يتنازلوا عنها ويدخل في ذلك الأحكام الصادرة لفائدتهم مما يكون معه الدفع بانتفاء سبب الدعوى الصادر بشأنها الحكم المستأنف غير مؤسس، كما أن اعتماد الاستعمال الشخصي سببا للمطالبة بالإفراغ يعتبر حقا مشروعا للمكري لا يلزم عند استعماله إلا بتعويض المكتري عن الإفراغ كما تم الحكم به في هذه النازلة .

وحيث صدر الحكم المستأنف في إطار ظهير 24 ماي 1955 الذي كان يعطي للمكتري الحق في التعويض حتى في حالة ثبوت اغلاق المحل باعتبار الاغلاق لا يؤثر على عنصر الحق في الكراء الذي يظل موجودا مما يكون معه دفع المستأنف الأصلي بعدم استحقاق أي تعويض بسبب الإغلاق غير جدير بالاعتبار .

وحيث تنصب باقي أسباب الاستئناف على المنازعة في الخبرة المنجزة ابتداءيا من طرف السيد مسلك (مص). .

وحيث يتبين بالرجوع للخبرة المذكورة أنها وعلى خلاف ما جاء في الاستئناف الفرعي احترمت الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية لثبوت استدعاء المستأنف فرعيا ودفاعه كما أنه لم يدل بخلاف ما جاء في الخبرة وخاصة إثبات استغلاله المحل و تحقيقه أرباحا لم يتم احتسابها من طرف الخبير، وأنه بالنظر لما جاء في الخبرة من معطيات بخصوص موقع المحل ومساحته وقيمة كرائه يتبين أن التعويض المحدد من طرف الخبير و المحكوم به يعتبر وعلى خلاف ما يتمسك به كل طرف في استئنافه مناسبا .

وحيث يتعين استنادا لكل ما ذكر رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر مقاله .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف الأصلي والفرعي و المقال الاصلاحى.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل طرف صائر مقاله .