

Indemnité d'éviction : la loi applicable est celle en vigueur au jour de l'éviction effective et non à la date du congé (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 70513	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6144
Date de décision 20211215	N° de dossier 2020/8206/2212	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit au retour, Droit au bail, Dahir du 24 mai 1955, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Application de la loi dans le temps	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'indemnité d'éviction pour cause de démolition, la cour d'appel de commerce se prononce sur la loi applicable à une éviction dont le congé a été délivré sous l'empire du dahir de 1955 mais dont la réalisation est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du preneur au motif de l'autorité de la chose jugée et de la non-rétroactivité de la loi nouvelle.

L'appelant soutenait que la demande d'indemnité, précédemment déclarée irrecevable comme prématurée, n'était pas couverte par l'autorité de la chose jugée et que la loi nouvelle devait s'appliquer, le fait générateur de l'indemnité, à savoir l'éviction effective, n'étant pas encore survenu. La cour retient que le fait générateur du droit à l'indemnité d'éviction est la réalisation effective de celle-ci, et non la date de délivrance du congé.

Dès lors, l'éviction devant avoir lieu après l'entrée en vigueur de la loi n° 49-16, les dispositions de cette dernière sont seules applicables à la fixation de l'indemnité, ce qui écarte l'exception de chose jugée tirée d'une précédente décision d'irrecevabilité. Procédant à l'évaluation de l'indemnité au visa de la loi nouvelle, la cour examine les différents chefs de préjudice en se fondant sur les conclusions de deux expertises judiciaires qu'elle amende sur certains postes.

En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, fixe le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/07/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/10/2019 في الملف عدد 8326/8205/2019 والقاضي في الشكل: بقبول الطلب، في الموضوع: برفض الطلب وإبقاء صائر الدعوى على رافعها.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال إفتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه توصل من المدعى عليه بتاريخ 28/06/2016 بإنذار من أجل الهدم وإعادة البناء في إطار ظهير 24 ماي 1955، تقدم على إثره العارض بدعوى الصلح وسلوك مسطرة الفصل 32 من الظهير المشار إليه، فتح لها ملف تحت عدد 8193/15/2014 بتاريخ 02/12/2014 أصدرت بخصوصه المحكمة التجارية حكما قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 28/06/2013 من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء مقابل أداء قيمة 3 سنوات مع البقاء بالعين المكراة إلى حين الشروع الفعلي في الهدم ورفض باقي الطلبات، تم الطعن فيه بالإستئناف لتقضي محكمة الإستئناف التجارية بضم الملفين عدد 3743/8206/2014 وعدد 1110/8206/2015 وشمولهما بقرار واحد في الشكل: بقبول الإستئناف وتسجيل تنازل المستأنف عليه عن إستئنافه الفرعي وتحميله الصائر، في الموضوع: بتأييد الحكم عدد 6700 الصادر بتاريخ 15/04/2014 في الملف عدد 11368/15/2013 وتحميل المستأنف عليه الصائر، وبإلغاء الحكم المستأنف عدد 18273 الصادر بتاريخ 02/12/2014 في الملف عدد 8193/15/2014 فيما قضى به من رفض إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل والحكم من جديد بعدم قبوله وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليه الصائر، تم الطعن فيه بالنقض لتصدر محكمة النقض قرارها بتاريخ 15/02/2017 تحت عدد 107/3 في الملف عدد 1635/3/2015 قضى برفض الطلب، بعلة أن طلب إجراء خبرة لتقويم الضرر يجب التقدم به وقت الإفراغ وأمام السيد رئيس المحكمة الموجود بها الملك طبقا لمقتضيات ظهير 24/05/1955، مضيفا أن المستأنف عليه قام بتبليغ العارض بالقرار الإستئنافي بتاريخ 12/06/2019 وهو ما يفسر بنية المذكور أولا في سلوك مسطرة تنفيذ القرار المذكور، مما يبقى معه العارض محقا في الحصول على التعويض عن الإفراغ وفقا لأحكام المادة 28 من القانون 16.49 مادام أن واقعة الإفراغ ستتم في إطار القانون المذكور بعد نسخ ظهير 1955، ووفقا كذلك لأحكام المواد 7، 9 و 31 من نفس القانون. ملتصقا بالإشهاد للعارض بتمسكه في حق الرجوع والإحتفاظ والحكم له به، وبإستحقاقه التعويض الإحتياطي الكامل في حالة الحرمان من الرجوع والحكم بإستحقاقه حال تنفيذ حكم الإفراغ جزءا من مصاريف الإنتظار طوال مدة البناء، والحكم بتعويض مسبق قدره 30000.00 درهم مع الفوائد القانونية، مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الإحتياطي الكامل عن الإفراغ. وأرفق مقاله بصور حكم وقرارين.

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة التجارية الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على سوء التعليل عندما قضى برفض الطلب بداعي سبقية البت وعدم رجعية القوانين والحال أن دعوى العارض والتي سبق وأن تقدم بها في إطار ظهير 1955 الرامية إلى منحه التعويض الإحتياطي الكامل وإن كان قد صدر في موضوعها حكما عن المحكمة التجارية تحت عدد 18273 قضى برفض الطلب فإن الحكم المذكور تم إلغاؤه بموجب قرار محكمة الإستئناف التجارية بموجب قرارها الصادر تحت عدد 3385 القاضي بإلغاء الحكم عدد 18273 فيما قضى به من رفض طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل والحكم من جديد بعدم قبوله بإعتباره سابقا لأوانه وهو ما تم تأييده بموجب قرار محكمة النقض عدد 107/3 والذي قضى برفض الطعن بالنقض وأقر عدم قبول الطلب بعلّة أن طلب إجراء خبرة تقويمية طبقا للفصل 20 من ظهير 1955 يجب ممارسته وقت الإفراغ والجهة المؤهلة بذلك هي رئيس المحكمة الموجود بها الملك، كما أن الحكم المستأنف اعتبر أن الإفراغ وطلب التعويض المقدم جاء قبل 12/02/2017 أي قبل دخول القانون 16.49 حيز التنفيذ مما يجعل من مقتضيات ظهير 1955 هي الواجبة التطبيق لأنه لا يمكن تطبيق القانون الجديد بأثر رجعي، وهو اتجاه غير سليم مادام أن واقعة الإفراغ لم تتم بعد وهي الواقعة المستوجبة لطلب تحديد التعويض الإحتياطي الكامل حسب قرار محكمة النقض وهو ما يجعل من مقتضيات القانون 16.49 هي الواجبة التطبيق على طلب التعويض عن الإفراغ، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق مقاله الإفتتاحي. وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وصورة من صفحات من كتاب التنظيم القضائي.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن سبقية البت ثابتة إذ جاء في قرار محكمة النقض بتاريخ 12/02/2015 تحت عدد 84 في الملف التجاري عدد 17/3/1/2013 أن حجية الأمر المقضي به لا تثبت لمنطوق الحكم فقط وإنما لحيثياته، ومادام أن الشيء المطلوب في هذه الدعوى هو نفسه المطلوب سابقا، وأن الدعوى مؤسسة على نفس السبب وبين نفس الأطراف فإن سبقية البت في الموضوع تكون قائمة وثابتة بمقتضى أحكام وقرارات أصبحت مكتسبة لقوة الشيء المقضي به، مضيفا أن القانون الواجب تطبيقه هو القانون ظهير 1955 وليس القانون 16.49 وفقا لمبدأ عدم رجعية القوانين، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها العارض سابق دفوعاته مضيفا أنه بلغ بالقرار الإستئنافي بتاريخ 12/06/2019 ومن تم لا يمكنه مباشرة مسطرة التعويض الإحتياطي في إطار المادة 27 من ظهير 1955 وإنما في إطار القانون 16.49 مادام أن الإفراغ لم يتم بعد، ملتصقا بالحكم وفق مقاله الإستئنافي. وأرفق مذكرته بطي تبليغ القرار الإستئنافي.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها العارض سابق دفوعاته، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 28/10/2021 والقاضي بإجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبير السيد عمر (ع.) والذي تم إستبداله بالخبير السيد موسى (ج.) والذي حدد التعويض في مبلغ 455000.00 درهم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 31/03/2021 حضر نائبا الطرفين وأدلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضح العارض من خلالها أن الخبير حدد مبلغا هزيلا عن الحق في الإيجار 258000.00 درهم والحال أن هذا الأخير يصل إلى مبلغ 700000.00 درهم سيما أمام إنخفاض السومة الكرائية وأن إيجاد محل مماثل يتطلب أداء واجب شهري لا يقل عن 10000.00 درهم، كما قام بتخفيض التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية واللذين كونهما العارض في مدة تزيد عن 41 سنة، وأنه للمقارنة فقط يدلي بخبرة للسيد محمد (أ.) حددت التعويض عن الزبناء والسمعة في مبلغ 384000.00 درهم، وخبرة السيد حسن (ح.) حددت التعويض في مبلغ 150000.00 درهم لكل عنصر، ونفس الأمر ينسحب على مصاريف الإنتقال، ملتصقا بالأمر بإجراء خبرة ثانية أساسا، وإحتياطيا الحكم بتحديد التعويض الإحتياطي في حالة الحرمان من الرجوع في مبلغ 1000000.00 درهم، وأرفق مذكرته بتقرير خبرة، وأدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضح العارض من خلالها أن البناية الجديدة ستتوفر على محلات تجارية تمكن المكثري من الرجوع بعد إعادة البناء، وبخصوص التعويض فإنه جاء مبالغا فيه سيما أن المكثري لم يثبت التحسينات التي يدعي إدخالها على المحل موضوع النزاع ملتصقا بالحكم بإجراء جديدة.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 343 والمؤرخ في 14/04/2021 والذي قضى بإجراء خبرة تقويمية عهد القيام بها الى الخبير محمد (س.) الذي خلص في تقريره الى تحديد التعويض في مبلغ 682.000 درهم.

وبناء على ادلاء دفاع المستأنف بجلسة 29/09/2021 بمذكرة بعد الخبرة ان الخبير حدد تعويضا متدنيا لعناصر الزبناء والاسم التجاري والسمعة التجارية لكونه لم يفرد لكل عنصر من هذه العناصر التعويض المستحق واكتفى بإجمالها في تعويض جزافي. كما انه اعتبر ان مصاريف الاصلاحات غير مثبتة بفواتير مما يجعل هذا العنصر منعدم والحال أن العارض لا يمكنه الاحتفاظ بالفواتير التي طال بها العهد، وكان بالإمكان اعتماد معاينة المنجز منها وتقدير قيمتها. وانه في جميع الأحوال فإن التقرير المنجز قريب من الصواب ومن منطوق العدل والإنصاف. لأجله يلتمس الحكم وفق مذكرته بعد الخبرة السالفة وذلك بتحديد التعويض الاحتياطي في مبلغ لا يقل عن مليون درهم.

وبناء على تعقيب دفاع المستأنف عليه بجلسة 29/09/2021 ان هذه الخبرة جاءت لاحقة لخبرة أولى قام بها الخبير الأول السيد موسى (ج.) الذي حدد بكيفية دقيقة جميع عناصر المحل المادية والمعنوية، وقد ناقش العارض محتويات هذه الخبرة وطلب بإجراء خبرة جديدة تكون ذات معايير جديدة وموضوعية فاستجابت المحكمة وأمرت بإجراء خبرة جديدة على العين المؤجرة. وقد استدعى الخبير السيد محمد (س.) العارض برسالة عادية بعث بها الخبير الى مقر العمل بمكتب العارض، وقد أجاب العارض برسالته التي نازع فيها معطيات الخبرة الأولى وأوضح وجهة نظره التي تتلخص في النقاط التالية:

مساحة المحل التجاري:

ذلك ان الخبرة الأولى أشارت الى مساحة المحل لا تزيد على 39,41 متر بالإضافة الى سدة خشبية مساحتها 8,45 متر. وبالرجوع الى الخبرة الثانية ستلاحظ المحكمة ان الخبير (س.) اشار الى أن مساحة المحل هي 66 متر بالإضافة الى سدة خشبية مساحتها 7 أمتار. وأن التناقض بين ما بين الخبرة الأولى والخبرة الثانية مع العلم ان التعويض ينبنى أساسا على مساحة المحل التجاري وعناصره. فالمساحة لها أهمية قصوى في تحديد الأجزاء الأخرى للمحل والتعويض، وهذه العلة كافية لتكون الخبرة باطلة لأن العنصر الأساسي في التعويض هو مساحة المحل.

التعويض عن حق الإيجار:

ان الخبرة الأولى اعتمدت على معدل السومة الكرائية المتدولة خياليا في حي المعاريف على أساس قيمة 5000,00 درهم شهريا. في حين وبالرجوع الى الخبرة الثانية نجد ان السيد محمد (س.) الخبير حدد السومة الكرائية المحتملة في 8000,00 درهم وهذه قيمة الكراء الحالية في الأسواق الرئيسية في الدارالبيضاء تحدد في ما بين 100 درهم و 120 درهم للمتر الواحد. فإذا اعتبرنا المساحة الحقيقية للمحل 39 متر فسيكون التعويض عن هذا الباب لا يزيد على 4.680,00 درهم وهذا ما حدده الخبير السابق بحيث أجمل على أن حق الإيجار هو 5000,00 درهم شهريا وحددها في خمس سنوات: (5000 – 700) × 60 شهرا = 258.000,00 درهم. في حين وبالرجوع الى الخبرة الثانية ستلاحظ المحكمة الفرق الشاسع والمحدد في (8000 – 700) × 72 شهرا = 525.600,00 درهم. والغريب في الأمر ان الخبير الثاني احتسب مدة 6 سنوات في حق الكراء مع ان القانون لا يحدد هذه المدة بل ظهير 16/49 لا يزيد في التعويض على 3 سنوات. ومع ذلك ان الخبير تجاوز القانون وأعطى للمكتري حقا لم يخوله له القانون وأظهر تحييزا كبير في هذا الباب. وهنا ايضا ستلاحظ المحكمة الفرق الشاسع بين ما انتهى إليه الخبيرين معا علما بأنهما في نفس التكوين ولهما نفس الكفاءات وهما معا خبيرين في المادة التجارية وكل منهما احتسب حق الإيجار على طريقته الانفرادية ودون مراعاة للمدة المحددة قانونا (3 سنوات) . وان هذا العنصر أثر بشكل كبير على التعويض المستحق للمكتري، فإذا تمعنت المحكمة في الخبرة الأولى فستجد إجمال التعويض في مبلغ 455.000 درهم أما عن الخبير الثاني السيد (س.) فستلاحظ المحكمة ان التعويض الإجمالي يصل الى 682.000 درهم. وهذا الفرق الشاسع لا يمكن أن يكون على حساب العارض الذي أوضح بالدقة في البيانات أعلاه أن هذه الخبرة الثانية غير موضوعية وغير جديدة لأن حق الإيجار محدد في 3 سنوات لا أكثر خلافا لما انتهى إليه الخبير السيد محمد (س.). لأجله يلتمس الإشهاد له بمذكرته الحالية

وتسجيل منازعته الجدية في جميع عناصر الخبرة الجديدة التي قام بها الخبير السيد محمد (س.) وذلك لعدم جديتها في تقدير التعويض عن فقدان المحل التجاري، ولعدم مراعاتها للمدة القانونية المحددة في ظهير 16/49 المتعلق بالبراءة التجارية ، ولإظهارها تحيزا كبيرا لصالح المكثري ولتناقضاتها مع الخبرة السابقة الموجود تقريرها بملف المحكمة .

وبناء على تعقيب دفاع المستأنف عليه بجلسة 08/12/2021 مؤكدا ما سبق.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 08/12/2021 ألقى بالملف المذكورة المشار إليها أعلاه حضرها دفاع الطرفين تسلم نائب المستأنف نسخة منها وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 15/12/2021 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن استئنافه وفق ما سطر بالأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إن الثابت من وثائق الملف ومستنداته أن دعوى الطاعن والتي سبق أن تقدم بها في إطار ظهير 1955 الرامية الى منحه التعويض الاحتياطي قضى برفضها ابتدائيا والذي تم إلغاؤه استئنافيا وحكم بعدم قبوله باعتباره سابقا لأوانه وهو ما تم تأييده بموجب قرار محكمة النقض، وبما أن واقعة الإفراغ لم تتم وهي الواقعة المستوجبة لطلب تحديد التعويض الاحتياطي حسب قرار محكمة النقض وهو ما يجعل من مقتضيات القانون 49/16 هي الواجبة التطبيق على طلب التعويض عن الإفراغ خاصة وأن الطاعن أثبت أنه بلغ بالقرار الاستئنافي بتاريخ 12/06/2019 .

وحيث أمرت المحكمة بإجراء خبرة تقويمية عهد القيام بها الى الخبير موسى (ج.) الذي خلص في تقريره الى تحديد التعويض عن الإفراغ في 455.000,00 درهم واعتبارا لمنازعة الطرفين فيما انتهى إليه الخبير المذكور أمرت المحكمة بإجراء خبرة ثانية قام بها الخبير محمد (س.) الذي حدد التعويض الاحتياطي في مبلغ 682.000 درهم.

حيث إنه بخصوص التعويض المستحق عن حق الإيجار فإنه اعتبارا لموقع المحل ومساحته ونشاطه وطول مدة 40 سنة وضآلة السومة المكرى بها 700 درهم والسومة التسويفية التي حددها في 8.000 درهم التي يتعين خصمها من السومة المؤداة وتفعيل معامل 6 سنوات، فيكون ما انتهى إليه الخبير بهذا الخصوص ينساب وكافة المعطيات الواجب تفعيلها ليصبح مبلغ 525.600 درهم موازيا للحق في الكراء.

وحيث إن ما خلص إليه الخبير بخصوص السمعة والزبناء فقد تم استنادا لشهادة الدخل العام المقدمة من طرف إدارة الضرائب للسنوات الأربع الأخيرة، وبالتالي فإن مبلغ التعويض عن هذين العنصرين تم وفق ما قرره الفصل 7 من قانون 16/49 مما يتعين الأخذ بما جاء به وتصبح كل الدفع المثاره بشأنه مردودة ويصبح مبلغ 126.000 درهم الواجب أدائه عن السمعة والزبناء.

حيث إنه لئن أوضح الخبير (س.) بأن الطاعن لم يدل بالفواتير المثبتة للإصلاحات فإن الخبير موسى (ج.) أكد أنه من خلال المعاينة ثبت له أن المحل به تجهيزات ثابتة تتضرر كليا من جراء الإفراغ من قبيل السدة من خشب والرفوف والتبليط فحدد مبلغها في 12.000 درهم كتعويض جزافي وبالتالي فإنه يتعين الأخذ بهذا المبلغ وفق ما تم توضيحه أعلاه.

حيث إنه بخصوص تكاليف الانتقال فإن المشرع حددها في مصاريف التنقل من المحل المكري الى محل جديد وليس الاستقرار بهذا الأخير مما يتعين معه رد باقي المصاريف التي تخص تزيين المحل الجديد وإبرام عقود الكراء ومصاريف البحث عن محل والاقتصار فقط عن مصاريف التنقل التي يتعين حصرها في مبلغ 5.000 درهم.

وحيث إن طلب تحديد مصاريف الانتظار سابق لأوانه اعتبارا لمعطيات النازلة وعدم تنفيذ الإفراغ وبقائه في حالة انتظار.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد بتحديد التعويض الاحتياطي في حالة الحرمان من الرجوع للمحل في مبلغ 668.600 درهم ورفض باقي الطلبات.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : .

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب و الحكم من جديد بتحديد التعويض الاحتياطي في حالة الحرمان من الرجوع في مبلغ 668.600 درهم و رفض باقي الطلبات و جعل الصائر بالنسبة.