

Indemnité d'éviction : Le dépôt de garantie, n'étant pas un élément du fonds de commerce, est exclu de son calcul et doit être restitué au preneur évincé (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71425	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1085
Date de décision 20190313	N° de dossier 2019/8205/195	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Restitution du dépôt de garantie, Reprise pour usage personnel, Obligations du bailleur, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Fin du bail, Exclusion des éléments du fonds de commerce, Dépôt de garantie, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 7 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le sort du dépôt de garantie après le versement d'une indemnité d'éviction au preneur commercial. En première instance, le tribunal de commerce avait condamné le bailleur à restituer ce dépôt. L'appelant soutenait que l'indemnité d'éviction, fixée dans une instance antérieure, était globale et incluait nécessairement le montant du dépôt de garantie, rendant la demande de restitution irrecevable. La cour écarte ce moyen en se référant à la décision ayant fixé ladite indemnité, laquelle avait expressément exclu le dépôt de garantie de l'évaluation du fonds de commerce. Elle retient que le dépôt de garantie ne constitue pas un élément du fonds de commerce et que son remboursement demeure une obligation distincte, découlant du contrat de bail et de la libération des lieux par le preneur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدموا به السادة ورثة محمد (ن.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 28/12/2018 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 22/05/2018 تحت عدد 5053 ملف عدد 3278/8205/2018 والقاضي في الشكل بقبول مقالي الدعوى و في الموضوع في الطلب الاصيلي الحكم على المدعى عليهم أصليا بأدائهم للمدعي مبلغ 18.000,00 درهم مع تحميلهم الصائر ، ورفض الباقي .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه بتاريخ 27 مارس 2018 والذي يعرض من خلاله انه يكتري من ورثة محمد (ن.) المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه بسومة شهرية قدرها 1650 درهم تحت ضمان مالية قدرها 18.000,00 درهم، وانه صدر حكم قضائي رقم 8659 صادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 3-10-2017 في الملف رقم 2016-8206-8820 قضى بإفراغ العارض من هذا المحل استنادا على رغبة الطرف المكري في الاستغلال الشخصي مقابل مبلغ تعويض قدره 85.000,00 درهم والذي استثنى مبلغ الضمانة من مشتملات الأصل التجاري وقررت المحكمة استبعادها في تقدير التعويض المستحق للمكترى، وان هذا الحكم تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 30-01-2018 ملف عدد 2017-8206-5637، وان المدعى عليهم قاموا باجراءات تنفيذ هذا القرار وذلك بإيداع مبلغ 85.000,00 درهم الذي يمثل فقط مبلغ التعويض المحكوم به دون ارجاع مبلغ الضمانة، والمحدد في مبلغ 18.000,00 درهم، لأجله يلتمس الحكم باسترجاع مبلغ 18.000,00 درهم الذي يمثل مبلغ الضمانة التي تسلمها المدعى عليهم بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 7-5-2004 وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من يوم الامتناع عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل، والصائر على المدعى عليهم.

وأرفق المقال بصورة طبق الأصل من عقد الكراء، نسخة من الحكم الابتدائي، نسخة من القرار الاستئنافي، صورة من محضر إشعار بالإفراغ.

وبناء على مذكرة الجواب مع مقال مضاد المدلى بها من قبل نائب المدعى عليهم بجلسة 15-5-2018 والتي جاء فيها من حيث الجواب فان مبلغ الضمانة قد أدرجه السيد الخبير ضمن عناصر تقويم الأصل التجاري لتحديد التعويض، وان مبلغ التعويض يعتبر شاملا لمبلغ الضمانة ولعناصر الأصل التجاري وبالتالي ينبغي رفض الطلب، ومن حيث الطلب المضاد فان العارضين يملكون العقار الكائن بسيدي مومن الجديد [العنوان] والذي يكتري منه السيد (م.) المحل التجاري بالطابق السفلي بسومة شهرية قدرها 1650,00 درهم، وان المدعى عليه تخذل بذمته عن المدة من 1-1-2018 الى غاية ابريل 2018 وجب فيها مبلغ 1650 درهم، لأجله يلتمس الحكم برفض الطلب الاصيلي وفي الطلب المضاد باداء المدعي أصليا مبلغ 6600 درهم ومبلغ 700 درهم تعويض عن المطل، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميل المدعى عليه الصائر، وأرفق المقال بصورة من خيرة.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة الورثة . و جاء في أسباب استئنافهم أن مبلغ الضمانة قد أدرجه السيد الخبير في المرحلة الابتدائية ضمن عناصر تقويم الاصل التجاري لتحديد التعويض و أن مبلغ التعويض المحدد في مبلغ 85.000.00 درهم يعتبر شاملا لمبلغ الضمانة و لعناصر الاصل التجاري و بالتالي ينبغي رفض الطلب ، ملتصا بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله و ذلك برفض الطلب الأصلي و تحميل المستأنف عليه صائر الدعوى مرفقا مقاله بنسخة حكم عادية .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 30/01/2019 جاء فيها ان المستأنفون استندوا في طعنهم بالاستئناف على سبب واحد يتعلق بكون مبلغ الضمانة قد يبق للسيد الخبير في المرحلة الابتدائية أدرجه ضمن عناصر تقويم الاصل التجاري لتحديد التعويض مما يتعين رفض الطلب و هذا السبب غير ذي أساس لأن برجوع المحكمة الموقر الى الحكم الابتدائي المستأنف ستجد أن المحكمة لستنتت مبلغ الضمانة من عناصر تقويم الاصل التجاري بصريح العبارة على اعتبار أن مبلغ الضمانة لا يعتبر بأي شكل من الاشكال عنصر من عناصر الاصل التجاري ، ملتصا رد استئناف المستأنفون لعدم جديته و الحكم بتأييد الحكم المستأنف .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 06/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 13/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطرف الطاعن اوجه استئنافه المسطرة اعلاه.

حيث انه بخلاف ما تمسك به المستأنفون من كون التعويض المحكوم به لفائدة المستأنف عليه من اجل استرجاع المحل التجاري موضوع المنازعة لأجل الاستعمال الشخصي شامل لمبلغ الضمانة ذلك ان تقرير الخبير موسى (ج.) وإن أشار إلى مبلغ الضمانة فإن الحكم رقم 8659 الصادر بتاريخ 3/10/2017 استثنى مبلغ الضمانة من التعويض بعله أنها لا تدخل ضمن عناصر الأصل التجاري، وبذلك يبقى المستأنف عليه محق في استرجاع مبلغ الضمانة انسجاما بنود عقدة الكراء التي تنص على إرجاع هذا المبلغ متى تبث فسخ عقدة الكراء وافراغ المحل المكروى وهو ما يفيد ان محكمة البداية كانت على صواب لما لم تأخذ في تقدير التعويض المستحق طبقا للمادة 7 من قانون 16-49 مبلغ الضمانة وانما قضت به بصفة مستقلة وبالتالي فالمنحى الذي ساغته يبقى سليم ومصادف للصواب وواجب التأييد.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبث انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.