

**La demande d'indemnité
d'éviction formée pour la
première fois en appel par le
preneur constitue une demande
nouvelle irrecevable (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 72108	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1804
Date de décision 20190422	N° de dossier 2019/8206/1345	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Voies de recours, Procédure civile, Irrecevabilité, Indemnité d'éviction, Double degré de juridiction, Demande nouvelle en appel, Congé pour usage personnel, Bail commercial, Appel	
Base légale Article(s) : 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 27 - 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 la recevabilité d'une demande d'indemnité d'éviction formée pour la première fois en cause d'appel par le preneur d'un local commercial. Le tribunal de commerce avait validé le congé fondé sur la volonté de reprise personnelle et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant contestait la clarté des motifs du congé et sollicitait, à titre subsidiaire, l'octroi d'une indemnité. La cour écarte le moyen tiré de l'ambiguïté du congé, retenant que le motif de la reprise était clairement établi et que la mention de l'état de délaissement du local n'était que surabondante. Elle juge surtout irrecevable la demande d'indemnisation comme étant une demande nouvelle en appel, au visa de l'article 143 du code de procédure civile. La cour rappelle en effet qu'une demande nouvelle n'est recevable à ce stade que si elle tend au rejet de la prétention adverse, alors que la demande d'indemnité d'éviction ne vise pas à faire échec à l'expulsion mais à en obtenir la contrepartie financière. Admettre une telle demande priverait le bailleur d'un degré de juridiction. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد ميلود (ل.) بواسطة دفاعه بتاريخ 22/02/2019 بمقال استئنافي ، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/10/2018 تحت عدد 9588 في الملف عدد 9386/8206/2018 و القاضي في الشكل: يقبول الدعوى ، وفي الموضوع : بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 26/06/2015 ، وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء بجميع مرافقه ، وملحقاته، وتحميله الصائر.

وحيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة احمد (ك.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01-10-2018 يعرضون فيه انه يملك المحل الذي يكتريه منهم المدعى عليه ، الذي أغلقه منذ أكثر من ثلاثين سنة ، ولم يمارس فيه أي نشاط تجاري، مما أدى إلى تآكل حيطانه وأرضيته ، وسقفه بفعل الرطوبة والإغلاق ، وتخريب أبوابه وتجهيزاته، وأنهم يرغبون في استرجاع محلهم قصد استغلاله شخصيا ، وأنهم قد بادر إلى توجيه إنذار للمدعى عليه قصد الإفراغ توصل به هذا الأخير بتاريخ 26/06/2018 ، و لم يستجب لفحوى الإنذار ، لأجله يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بالعنوان أعلاه بجميع ملحقاته ومرافقه، ويشمول الحكم بالنفاذ المعجل ، و تحميل المدعى عليه الصائر . و أرفقوا مقالهم بإنذار و محضر تبليغ.

و بعد استيفاء الإجراءات القانونية، صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه، استأنفه المدعى عليه ، و جاء في أسباب استئنائه بعد ذكر موجز الوقائع ، أن الحكم المستأنف صدر في غيبة العارض ، الذي لم يتمكن من الدفاع عن حقوقه لظرف قاهر، مضيفا بأن الفريق المستأنف عليه لم يبينوا سبب الإفراغ هل يتعلق الأمر بالهجر ، أم بالرغبة في الاستعمال الشخصي ، فبالنسبة للسبب الأول فهو مردود ، لكون الطرف المكري امتنع عن القيام بإصلاح المحل ، كما منعوا العارض من مباشرتها ، مما دفعه إلى رفع دعوى استعجالية رامية إلى رفع الضرر ، والتي صدر فيها أمر وفق الطلب ، لكن المستأنف عليهم لازالوا يمتنعون عن تنفيذ مقتضياته ، وأما بالنسبة للسبب الثاني، فإن الإفراغ سيحرم الطاعن من ممارسة تجارته التي هي مورد عيشه ، خاصة وأنه المحل يستغل فيه أصل تجاري منذ سنوات عدة ، لأجله يلتمس قبول الاستئناف شكلا لوقوعه داخل الأجل. وفي الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي : الحكم برفض الطلب، واحتياطيا الحكم بتعويض كامل عن الإفراغ يعادل قيمة الأصل التجاري المادية والمعنوية، وكذا ما سيفقده من أرباح ، وما سيلحقه من خسائر بسبب الإفراغ ، وقبل ذلك الأمر بإجراء خبرة تقويمية مع حفظ الحق في التعقيب عليها . وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

و بناء على المذكرة الجوابية، والمدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه خلال جلسة 15/04/2019 ، يعرض من خلالها بأن الحكم المستأنف أشار بوضوح إلى سبب الإنذار بالإفراغ ، ولا مجال للتساؤل عن سبب الإفراغ، كما أن هجر المحل يعد ثابتا ثبوتا قطعيا بمقتضى المعايينات والخبرات القضائية ، وأما بخصوص طلب التعويض، فالطاعن توصل خلال المرحلة الابتدائية ولم يحضر ، مما يعد معه تصرفه هذا إقرارا بما ورد في المقال ، وبالتالي يبقى طلب إجراء خبرة والتعويض طلبا جديدا لا يجوز إبداءه أول مرة أمام محكمة

الاستئناف طبقا للفصل 143 من ق م م ، لذلك يلتزم رد الاستئناف لعدم قانونيته.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 15/04/2019 حضر خلالها عنها نائب الطاعن ، كما حضر نائب المستشار عليهم ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة، فتم حجزها للمداولة لجلسة 22/04/2019.

محكمة الاستئناف

حيث وخلافا لما تمسك به الطاعن ، فإن الإنذار الموجه من الطرف المكري تم تسببه بالرغبة في الاستعمال الشخصي ، وأن عبارة التي يستفاد منها إهمال العين المكراة، وردت على سبيل التزيد ، التي لا تقدر مع وجودها في صحة الإنذار أو إثارة الشبهة حول أسبابه، كما لا يقدر في صحة الإنذار توفر المكري على محلات أخرى ، مادام أنه اختار استرجاع ملكه مقابل أداء التعويض المستحق.

وحيث التمس الطاعن خلال هذه المرحلة الحكم له بتعويض عن فقدان أصله التجاري؛ وهو ما اعتبره الطرف المستشار عليه بأن فيه خرقا للفصل 143 من ق م م ، ذلك أنه لا يمكن تقديم أي طلب جديد باستثناء الحالات التي حددت على سبيل الحصر في هذا الفصل.

وحيث إنه من المقرر قانونا وقضاء أن الدعوى الجديدة التي يمكن تقديمها من المدعى عليه أثناء النظر في الاستئناف ، هي التي ترمي إلى رفض الطلب الأصلي كلياً أو جزئياً، لذلك فإن الدعوى العارضة ، التي تقدم بها الطاعن عند تقديمه لطلب الاستئناف، والرامية إلى الحكم بأداء تعويض عن كامل عن فقدان الأصل التجاري بسبب الإفراغ، تكون غير مسموعة، لأنها لا تهدف إلى رفض دعوى المستشار عليهم كلياً أو جزئياً ، بل إلى تخويل الطاعن الحق في التعويض الكامل طبقا للمادة 27 من القانون رقم 49-16 ، مما يترتب عليه حرمان المستشار عليهم من درجة من درجات التقاضي ، مما يتعين معه رد الاستئناف ، والحكم بتأييد الحكم المستشار ، وتحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت علنيا وانتهائيا وحضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستشار ، وتحميل الطاعن الصائر .