

**La renonciation du preneur à
l'indemnité d'éviction, formalisée
en cours d'appel suite à la
résiliation amiable du bail,
entraîne l'infirmité du
jugement qui l'avait accordée
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64775	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5098
Date de décision 20221116	N° de dossier 2021/8206/2843	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Résiliation amiable, Renonciation du preneur, Remise des clés, Procédure d'appel, Infirmité du jugement, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Désistement d'action, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement allouant une indemnité d'éviction au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets d'une résiliation amiable intervenue en cours d'instance. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur et condamné le bailleur au paiement d'une indemnité consécutive à un congé pour reprise personnelle. Devant la cour, le bailleur a produit un accord de résiliation amiable du bail ainsi qu'un acte de renonciation par lequel les preneurs abandonnaient toute prétention indemnitaire. La cour retient que cet accord, matérialisé par la restitution des clés et la renonciation expresse des preneurs à l'indemnité d'éviction, a privé de fondement la demande initiale. Elle en déduit que la résiliation amiable et le désistement des preneurs emportent extinction du droit à indemnisation qui avait été reconnu en première instance. Par conséquent, la cour infirme le jugement entrepris en ce qu'il avait alloué une indemnité d'éviction et, statuant à nouveau, rejette la demande de ce chef tout en confirmant le jugement pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيدة فاطمة (د.) بواسطة دفاعها بتاريخ 26/7/2017 تستأنف بمقتضاه الحكمين التمهيديين القاضيين بإجراء خبرة قضائية و كذا الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/12/2016 تحت عدد 4119 ملف عدد 3416/8206/2014 و القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي و المقابل و في الموضوع في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليها أصليا فاطمة (د.) لفائدة المدعيتين أصليا يامنة (ب.) و زهرة (ب.) تعويضا كاملا عن فقدان الأصل التجاري الكائن بزواية زنقة [العنوان] القنيطرة قدره 593.400 درهم و بتحميل المدعى عليها مصاريف هذا الطلب بحسب المحكوم به و برفض باقي الطلب، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكمين التمهيديين وكذا الحكم البات في الموضوع وبعد التصدي إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وعند الاقتضاء إجراء خبرة جديدة مع حفظ حقها في أداء واجب الخبرة و كذا مستنتاجاتها على ضوء ذلك وتحميل الصائر لمن يجب وأرفقت المقال بنسخة الحكم الابتدائي المستأنف.

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا وأداء وصفة.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المدعيتين تقدمتا بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرضان فيه أنهما توصلتا بتاريخ 13/12/2013 بإنذار من طرف المدعى عليها من أجل استرجاع محلها المكترى للاستعمال الشخصي، وقد تقدمتا بدعوى الصلح انتهت بصدور أمر بعدم نجاح الصلح وأن المدعى عليها غير محقة في طلبها الرامي إلى إفراغها من العين المكترة، لأن غايتها الأساسية هي المضاربة فقط، ملتمتين التصريح ببطلان الإنذار الموجه لهما من طرف المدعى عليها بتاريخ 13/12/2013، واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة قصد تحديد التعويض المستحق لهما فقداهما الأصل التجاري حفظ حقهما في الإدلاء بمستنتاجاتهما بعد الخبرة وتحميل المدعى عليها الصائر، مرفقتين مقالهما بنسخة من الأمر بعدم نجاح الصلح، طي تبليغ، نسخة تبليغية لأمر بتوجيه إنذار، وطلبي تبليغ إنذار.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها والمؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 21/10/2014، جاء فيها أنه يمكن للمكري أن يطالب بإفراغ محله المكترى للاحتياج الشخصي وبذلك يكون سبب الإنذار صحيحا، ملتزمة الحكم بالمصادقة على الإنذار المتوصل به بتاريخ 13/12/2013 والحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين مع الحكم بإفراغ المدعى عليهما هما أو من يقوم مقامهما أو بإذنهما من مجموع المحل التجاري الكائن بزواية زنقة [العنوان] بالقنيطرة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وتحميل المدعى عليهما الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعيتين بواسطة نائبهما بجلسة 25/11/2014 أكدتا فيها مقالهما ملتمتين رفض الطلب المضاد.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بجلسة 09/12/2014 الأمر بإجراء خبرة عهد بها للخبير زهير (ب.ا.).

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المنتدب.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعيتين بواسطة نائبيهما والمؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 23/10/2015، جاء فيها أن التعويض الذي حدده الخبير هزيل جدا لاعتماده تقديرات جزافية، ملتصتين أساسا الحكم بإجراء خبرة جديدة، واحتياطيا وتحفظ عن الخبرة المنجزة الحكم لهما بمبلغ 355.200 درهم كتعويض عن فقدانها للأصل التجاري مع النفاذ المعجل.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة مع طلب مضاد المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 07/12/2015، جاء فيها أن الخبير أهمل الوثائق المدلى بها من طرفها والتي تثبت أنها هي من قامت بتجهيز المحل وأن المكترتين قامت باستغلال الأصل التجاري، وأن الخبير زهير (ب. أ.) خبير في الشؤون العقارية وليس التجارية والحسابية، وأنها محقة في طلب تعويض عن الخسارة اللاحقة بها جراء تمالك الأدوات الموضوعة بالمحل، ملتصمة الحكم بإجراء خبرة جديدة محاسبية والحكم لها بتعويض مؤقت قدره 10.000 درهم مع حفظ حقها في المطالبة بتعويضات جديدة بعد إنجاز الخبرة الجديدة، مرفقة مذكرتها بصورة لكتاب موجه من الأستاذ (أ.) إلى الخبير زهير (ب. أ.).

وبناء على المذكرة المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها أثناء مداولة 28/12/2015 والمرفقة بصورة من الكتاب المذكور أعلاه، شهادة ملكية مشتركة، صورتين لوصلي أداء الماء والكهرباء، صورة لكتاب موجه من رئيس المجلس البلدي بالقنيطرة إلى المدعى عليها، صورة لدفتر ورش، صورة لرخصة بناء، بيان أثمان، فاتورة وتصميم.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بجلسة 18/01/2016 الأمر بإجراء خبرة عهد بها للخبير مصطفى (ب. ب.).

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بجلسة 19/09/2016 الأمر باستبدال الخبير المنتدب بالخبير مصطفى (أ.).

وبناء على إدراج الملف بجلسة 17/10/2016، ألقى بتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير مصطفى (ب. ب.)، فتقرر باسم جلالة الملك وطبقا للقانون العدول عن قرار الاستبدال والإبقاء على الخبير (ب. ب.).

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير مصطفى (ب. ب.).

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعيتين بواسطة نائبيهما والمؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 07/11/2016، التمتا فيها المصادقة على تقرير الخبرة والحكم لهما بتعويض قدره 593.400 درهم عن فقدانها للأصل التجاري وإفراغه مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بتاريخ 07/11/2016، جاء فيها أن مهمة الخبير (ب. ب.) انتهت بقرار الاستبدال وبالتالي فالخبرة المنجزة من طرفه غير قانونية، وأن الطرف المكترتي هو مجرد مسير للأصل التجاري الذي تملكه هي (أي المدعى عليها) وأنها تتمسك بالخبير (أ.) المعين من طرف المحكمة، ملتصمة صرف النظر عن خبرة السيد مصطفى (ب. ب.) وإحالة الملف على الخبير مصطفى (أ.).

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه كما يلي :

إن الحكم الابتدائي جاء مجحفا بالعارضة عندما اعتمد على الخبرة المنجزة من طرف الخبير (ب. ب.) الذي حدد التعويض المستحق للمستأنف عليهما عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 593.400,00 درهم، ذلك أن هذا جد مبالغ فيه، بل إن المعطيات التي اعتمدها الخبير في تحديده لهذا التعويض معطيات غير مبنية على أسس سليمة، فمثلا نجده يصرح أن المستأنف عليهما لا تتوفران على دفاتر محاسبية وبالنسبة للضريبة على الدخل فقد تبين للخبير من خلال المبالغ المؤداة أنها ضريبة جزافية لا تمكن من معرفة دقيقة ذلك نجده يحدد رقم معاملات مبالغ فيه دون أن يبين الأسس التي اعتمدها في ذلك لمعاملاتها، ومع كما أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجزة نجد أن السيد الخبير اعتمد فقط على تصريحات المستأنف عليهما وعلى الوثائق المدلى بها من طرفهما دون تلك المدلى بها من طرف

العائلة، فمثلا يحدد من ضمن عناصر الأصل التجاري الاشتراك في الكهرباء حسب الوثيقة المدلى بها من طرف المستأنف عليها والتي عند استقرائها يتبين أنها لا تتعلق بالاشتراك بل بالرفع من الطاقة الاستيعابية، علما بأن العارضة هي من تكفلت بتجهيز المحل بالكهرباء وأدلت بما يفيد ذلك إلا أن السيد الخبير لم يشر إلى ذلك في تقريره، كما نجده يشير إلى تجهيز المحل بمكيف الهواء وفق ما أدلت به المستأنف عليهما ليحدده من ضمن عناصر الأصل التجاري، دون أن يشير إلى أن العارضة سبق لها أن جهزت المحل بذلك رغم إدلائها بما يفيد ذلك. وأن المبلغ المحدد من طرف الخبير جد مبالغ فيه، وأنه اعتمد على عناصر غير موضوعية، مما يجعل خبرته غير جديرة بالاعتبار، بل ومما يبين أن مبلغ التعويض المحدد من طرفه جد مبالغ فيه هو الفرق الشاسع بين التعويض المحدد من طرفه وذلك المحدد من طرف الخبير (ب. ا). الذي حدد التعويض المستحق في مبلغ 355.200,00 درهم، أي أن قيمة التعويض تقارب الضعف، ويكون الحكم الابتدائي والحالة هاته قد جانب الصواب فيما قضى به، مما يتعين معه إلغاؤه فيما قضى به من تعويض للمستأنف عليهما، وعند الاقتضاء بإجراء خبرة جديدة بواسطة خبير مختص، لهذا ولأجله تلتزم الحكم بارتكازه على أساس وإلغاء الحكمين التمهيديين الأول بتاريخ 09/12/2014 والثاني بتاريخ 18/01/2016 القاضيين بإجراء خبرة قضائية، والبات في الموضوع الصادر بتاريخ 2016/12/5 وبعد التصدي إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، وعند الاقتضاء إجراء خبرة جديدة مع حفظ حق العارضة في أداء واجب الخبرة وكذلك مستنتاجاتها على ضوء ذلك وتحميل الصائر لمن يجب.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليهما بجلسة 20/06/2018 جاء فيها أساسا في الشكل أن المقال الاستئنافي غير مقبول شكلا لوقوعه خارج الأجل القانوني لتبليغ المستأنفة بالحكم بتاريخ 03/04/2017 بواسطة والدتها ، وأنه بعد انصرام أجل الاستئناف باشرت المستأنف عليهما إجراءات التنفيذ بعدما حصلتا على شهادة بعدم التعرض والاستئناف وامتنعت المستأنفة عن التنفيذ بتاريخ 19/07/2017 لتفاجئهما بتقديم الاستئناف بعد فوات الأجل بأشهر عديدة من تاريخ توصلها وتاريخ امتناعها عن التنفيذ مما يجعل مقالها الاستئنافي معيبا شكلا والتمس عدم قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع الحكم برفضه وتحميل المستأنفة الصائر. وأرفق المذكرة بنسخة طبق الأصل من شهادة التسليم وشهادة بعدم التعرض والاستئناف ومحضر تنفيذ.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 18/07/2018 جاء فيها أنه قد سبق للمكتريتين أن صرحا في مقالهما بأن هدف المستأنفة هو المضاربة العقارية وسبق لدفاعها ان أدلى بشهادة للسكنى متعلقة بها في الديار الإسبانية صادرة عن القنصلية العامة للمملكة المغربية و لهذا فإنها تتنازل عن الإنذار و عن الدعوى التي تقدمت بها بشأن الإفراغ مما يتعين معه الإشهاد على رغبتها في وضع حد لهذه الدعوى واعتبارها كأن لم تكن.

فصدر القرار أعلاه الذي تقدمت بشأنه المستأنف طلع النقض فتم نقضه حسب الثابت من قرار الإحالة.

بناء على إدلاء دفاع المستأنفة بجلسة 23/09/2022 أن الطرفين اتفقا على فسخ عقد الكراء للمحل التجاري موضوع النزاع وذلك بقيام المكتريتين بفسخ عقد الكراء مع العارضة وتسليمها المفاتيح لانهما لم تعودا قادرتين على الاستمرار في هاته العلاقة الكرائية ويؤكدان في الأخير ان العقد أصبح لاغيا ولم تعد له أية صلاحية اعتبارا من تاريخ الفسخ وان كلا الطرفين ابرا الطرف الآخر من أية متابعة إبراء تاما، لذا يتعين الإشهاد على التنازل عن واعتبار العلاقة مفسوخة بين الطرفين بعد تنازل المكتريتين المذكورتين أعلاه وقبول ذلك من العارضة السيدة فاطمة (د.) وبالصائر على من يجب. وأرفقت مذكرتها بصورة مطابقة لاصل وثيقة فسخ عقد الكراء مؤرخة في 28/07/2020.

وبناء على إدلاء دفاع المستأنفة بجلسة 05/10/2022 انه تأكيدا لما جاء في مذكرة العارضة بجلسة 23/09/2022 بخصوص قيام المكتريتين بفسخ عقد الكراء المبرم بينهم بخصوص المحل التجاري موضوع النزاع والمدلى بنسخة مطابقة للأصل منه رفقة المذكرة، تدلي العارضة للمحكمة بتنازل مصحح الإمضاء من طرف السلطات المختصة تشهد بموجبه السيدة زهرة (ب.) على تنازلها لفائدة العارضة عن الأصل التجاري للمحل الكائن بالرقم [العنوان] القنيطرة وذلك بعد فسخ عقد الكراء المبرم بينهما، وتؤكد العارضة على إدلائها بهذا التنازل وكذا لما يفيد فسخ عقد الكراء مع قبولها لهذا التنازل فانها تلتزم اعتبار العلاقة الكرائية مفسوخة بين الطرفين، مع تحميل الصائر لمن يجب. وأرفقت مذكرتها بأصل التنازل المذكور أعلاه.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفة بجلسة 09/11/2022 انه سبق بجلسة 05/10/2022 الإدلاء بتنازل السيدة زهرة (ب.) المحكوم لها بالتعويض عن الإفراغ للمحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] القنيطرة مع التأكيد على ان السيدة زهرة (ب.) تؤكد انه تم فسخ عقد الكراء تحت عدد 18/36900 بمقاطعة سايس فاس، وانه مع هاته المذكرة وقع الإدلاء بنسخة عقد مصحح الإمضاء (صورة مطابقة للأصل) وفيه تنازل السيدة يامنة (ب.) المحكوم لها بالتعويض وتنازلت عن ذلك بمقتضى الوثيقة التي وقع الإدلاء بها بمذكرة جلسة 23/09/2021، وبذلك تنازلا المكتريان عن الأصل التجاري والتعويض المحكوم به لهما وقبلتا الإفراغ وتسليم المحل التجاري المشار إليه أعلاه إلى السيدة فاطمة (د.) والتي قبلت هذا التنازل، وبالتالي لم يبقى لأي طرف مطالب في مواجهة الآخر، لذا تلتمس الإشهاد على تنازل الطرف المكتري في شخص السيدة زهرة (ب.) ويامنة (ب.) عن مطالبهما كاملة بعد إرجاع المحل إلى العارضة وبالصائر على من يجب.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 09/11/2022 ألفي بالملف جواب القيم بأن المستأنف عليهما لم تعد تتواجدا بالمحل، كما ألفي بالملف المذكرة المشار إليها أعلاه وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 16/11/2022.

المحكمة

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث تقدمت الطاعنة بطلب الطعن بالنقض ضد القرار الذي قضى بعدم قبول الاستئناف فصدر قرار الإحالة عدد 131/2 المؤرخ في 04/03/2021 والذي قضى بنقض القرار الاستئنافي أعلاه.

حيث إنه باستدلال الطاعنة بوثيقة فسخ عقد الكراء المؤرخة في 28/07/2020 والذي صرح فيه طرفي العقد بفسخ عقد الكراء المبرم بينما بعدما تم الإفراغ النهائي وتسليم المفاتيح للمالكة بتاريخ الفسخ.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأيبده في الباقي.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف عليهما.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا بالنسبة للمستأنفة وغيابيا بوكيل في حق المستأنف عليها.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأيبده في الباقي مع إبقاء الصائر على المستأنف عليهما.