L’autorité de la chose jugée attachée à un refus définitif d’indemnité d’éviction interdit toute nouvelle demande visant à en fixer le montant provisionnel (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57099	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4584
Date de décision 20241002	**N° de dossier** 2024/8225/3190	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** Refus d'indemnisation, Motif légitime et sérieux, Indemnité d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Fixation d'une indemnité provisionnelle, Éviction pour péril, Demande d'expertise, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Annulation de l'ordonnance de référé
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance fixant une indemnité d'éviction provisionnelle, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'autorité de la chose jugée attachée à une décision antérieure ayant statué sur le droit à indemnité du preneur commercial. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du preneur en liquidant une indemnité provisionnelle après son éviction d'un local déclaré menaçant ruine.

Les bailleurs appelants opposaient l'existence d'une décision définitive ayant déjà rejeté la demande d'indemnisation du preneur. La cour constate que le preneur avait effectivement formé une demande d'indemnité d'éviction dans le cadre de l'instance initiale en validation de congé.

Elle relève que cette demande avait été définitivement rejetée par un arrêt passé en force de chose jugée, au motif que l'éviction pour cause de démolition nécessaire n'ouvrait pas droit à indemnité sous l'empire du dahir de 1955. La cour retient dès lors, au visa de l'article 418 du code des obligations et des contrats, que l'autorité de la chose jugée de cette décision fait obstacle à une nouvelle demande indemnitaire ayant le même objet et la même cause.

L'ordonnance entreprise est par conséquent infirmée et la demande du preneur rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيدين عبد المجيد (ع.) والسيدة خناتة (ق.) بواسطة نائبهما بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 31/05/2024 يستأنفان بمقتضاه الأمر عدد 2380 الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/05/2018 في الملف رقم 5945/8101/2017 القاضي بتحديد مبلغ "381.000،00" درهم كتعويض احتياطي كامل يستحقه المدعي في حالة حرمانه من كان يكتريه من المدعى عليهما والكائن بحي العيون الزنقة 1 الرقم7 الدار البيضاء، مع إبقاء صائر المقال على رافعه، ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا وأداء، مما يتعين معه قبوله شكلا.

وفي الموضوع :

حيث يستفاذ من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن السيد رشدي (ش.) تقدم بمقال استعجالي مؤدى عنه لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري من المدعى عليهم المحل التجاري الكائن العيون الزنقة 1 الرقم 7 البيضاء المعد لمهنة الخياطة وان المكترين استصدروا في مواجهته قرارا استئنافيا يقضيبإفراغه من هذا المحل لكونه آيل للسقوط؛ لذلك يلتمس الحكم بإجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري الكائن بحي الوصل العيون الزنقة 1 الرقم 7 الدار البيضاء يعهد أمر القيام بها إلى أحد السادة الخبراء المتخصصين في تقويم الأصول لتجارية قصد تحديد القيمة الحقيقية لهذا الأصل لكل غاية مفيدة.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في الملف بتاريخ 31/01/2018 القاضي بإجراء خبرة تقويمية تقويمية لتحديد التعويض المستحق للمكتري في حالة حرمانه من حق الرجوع عهد بها للخبير عبد القادر متقي والذي أنجز تقريره وأودعه بكتابة الضبط بتاريخ 15/04/2018.

وبجلسة 11/04/2018 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية أوضحا فيها أن الطلب المتعلق بإجراء خبرة ينحصر في الخالة التي يتبين فيها عدم جدية السبب الذي بني عليه الإنذار وبالنظر لكون جدية السبب تمت مناقشته بصفة نهائية أمام محكمة الاستئناف ولا مجال لإعادة مناقشته مجددا، وأضافا أن المدعي لا يستحق أي تعويض إطلاقا طبقا للمادة 8 من القانون 16/49، ملتمسين رفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة ان استحقاق المستانف عليه التعويض طبقا للمادة 7 من القانون 16-49 رهين باحترام عدة شكيات والاجال المنصوص عليها قانونا لعل ابرزها ان يبادر المكتري الى التعبير عن الرغبة في الرجوع للمحل وان يمارس الدعوى ضد المالكين للعقار و ان المكتري لم يسبق رله ان عبر عن رغبته للرجوع للمحل بل نازع في السبب وتقدم بطلب مضاد من اجل التعويض وكان مصير طلبه الرفض ابتدائيا واستئنافيا كما يتجلى من نسخة القرار الاستئنافي رقم 2017/8206/2899 بتاريخ 12/07/2017 فضلا على ما سطر

أعلاه فان دعوى التعويض المؤقت وجهت ضد السيد عاصي (ع.) مع أنه اسمه عبد المجيد (ع.) كما وجهت ضد السيدة خناتة (ق.) مع انها تسمى اخناتة (ق.) وهو ما يجعل الامر قد صدر ضد غير دوي صفة ويكون مصيره عدم القبول فضلا عن الاخلالات الشكلية فان ما ذهب اليه الأمر المستانف من اعتماد لخبرة مختلة شكلا ان المحل التجاري لم يكن له زبناء وكان مهددا بالسقوط ولم يدل بالقوائم التركيبية ولم يوضح الخبير من اين استقى ما خلص اليه ويكون عدلا الأمر باجراء خبرة جديدة على وثائق المستانف عليه للتاكد من توفره على زبناء ومن توفره على محاسبة مع حفظ حقهم للتعقيب على نتيجتها، ملتمسين إلغاء الامر المستأنف فيما حكم برفض الطلب واحتياطيا الامر باجراء خبرة مع حفظ حقهم للتعقيب على نتيجتها مع تحميل المستانف عليه الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/09/2024 ألفي بالملف جواب القيم، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 02/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنفان بأسباب الاستئناف المشار إليها أعلاه.

وحيث ان الثابت من خلال وثائق الملف أن المكتري سبق له أن نازع في الإنذار في إطار مقتضيات ظهير 24-5-1955 وتقدم بطلب إصلاحي من اجل التعويض عن فقدان أصله التجاري وكان مصير طلبه الرفض ابتدائيا بمقتضى الحكم عدد 8313 بتاريخ 21-9-2016 ملف عدد 8593/8206/2015 وذلك بعلة أن ظهير 1955 لا يلزم المكري باي تعويض اذا أثبت وجوب هدم الملك كلا او بعضا ، وان الحكم المذكور تم تأييده استئنافيا كما يتجلى من نسخة القرار الاستئنافي رقم 2017/8206/2899 بتاريخ 2017/07/12الذي له الحجية عملا بالفصل 418 من قانون الالتزامات و العقود واكتسب قوة الشيء المقضي به مما لا مبرر معه للمطالبة بالتعويض في اطار الدعوى الحالية وهو ما يتعين معه الغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وغيابيا بقيم :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.