L’autorité de la chose jugée attachée au jugement d’éviction fondé sur la reprise pour usage personnel empêche le bailleur d’invoquer un changement d’activité pour refuser l’indemnité (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68943	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1434
Date de décision 20200618	**N° de dossier** 2020/8205/253	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Indemnité d'éviction, Baux	**Mots clés** Reprise pour usage personnel, Notification du jugement, Indemnité d'éviction, Forclusion, Expertise judiciaire, Délai de six mois, Confirmation du jugement, Changement d'activité, Bail commercial, Autorité de la chose jugée
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement allouant une indemnité d'éviction au preneur d'un local commercial, la cour d'appel de commerce examine la recevabilité et le bien-fondé de la demande. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur en condamnant la bailleresse au paiement d'une indemnité fixée par expert.

L'appelante soulevait principalement la forclusion de l'action du preneur au visa de l'article 27 de la loi n° 49-16, l'absence de droit à indemnité en raison d'un changement d'activité non autorisé et, subsidiairement, le caractère non objectif de l'expertise. La cour écarte le moyen tiré de la forclusion, retenant que le délai de six mois pour agir en indemnisation ne court qu'à compter de la notification du jugement d'éviction définitif, notification dont la bailleresse ne rapportait pas la preuve.

Elle juge ensuite que l'argument relatif au changement d'activité est inopérant, dès lors que le jugement d'éviction, revêtu de l'autorité de la chose jugée en application de l'article 418 du Dahir des obligations et des contrats, était exclusivement fondé sur la volonté de la bailleresse de reprendre le local pour son usage personnel. La cour valide enfin l'expertise judiciaire, estimant qu'elle reposait sur des éléments objectifs tels que les investigations locales et l'analyse des documents comptables.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت السعدية (ت.) بواسطة نائبها الأستاذ خالد (ح.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/12/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 7519 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 3273/8205/2018 بتاريخ 23/7/2019 و القاضي بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 96.965,84 درهم كتعويض عن فقدان الأصل التجاري مع تحميلها الصائر.

في الشكل:

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفة و بادرت إلى استئنافه بتاريخ 25/12/2019، أي داخل الأجل القانوني، و اعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة و أداء فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعي، تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/3/2018 عرض فيه انه يكتري من المدعى عليها المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدارالبيضاء، و انها تقدمت بمقال رام الى المصادقة على الانذار بالإفراغ المؤسس على رغبتها في استعمال المحل شخصيا، وذلك بتاريخ 23-5-2013 وان المحكمة حكمت ابتدائيا بقبول الطلب وإفراغه من المحل التجاري الحكم الذي استأنف بتاريخ 01-4-2015 معللا سبب استئنافه على كون المحكمة الابتدائية ركزت حكمها على عدم أدائه لواجبات الخبير لانجاز الخبرة وتحديد التعويضات المستحقة لأدائها وسبب ذلك عدم توصله بهذه الخبرة في الوقت المناسب، وعلى اساس دفوع العارض قررت محكمة الاستئناف الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التعويض الكامل والحكم من جديد بعدم قبوله، وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف الصائر، بعلة عدم أدائه صائر الخبرة وذلك لعدم توصل العارض باستدعاء لأداء صائر الخبرة، ملتمسا الحكم له بتعويض عن الضرر الناتج عن الإفراغ من المحل التجاري، والحكم تمهيديا بإجراء خبرة تقويمية، مع حفظ حقه في التعقيب، والإدلاء بالمطالب النهائية، وأرفق المقال بعقد تفويت حق تجاري، السجل التجاري لمحل النزاع، نسخة من الحكم الصدر بتاريخ 1-4-2015.

وبناء على جواب نائب المدعى عليها بجلسة 8-5-2018 والذي أوضحت فيه ان المدعي لم يرفع الدعوى داخل الآجال القانونية ذلك انه طبقا للمادة 27 من قانون 49.16 فانه يجوز للمكتري التقدم بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان الدعوى أو داخل اجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ، ، كما انه و طبقا للمادة 8 فانه لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ اذا قام الأخير بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك، وان المدعي كان يستغل المحل في بيع وشراء الدراجات النارية المستعملة، وانه قام بتغيير النشاط دون موافقة العارضة الى تقديم الخدمات الهاتفية، ثم قام بعدها بتغيير نشاط المحل الى وكالة تحويل الأموال، وان هذا التغيير قام به المدعي بعد توصله بالإنذار من اجل الإفراغ للاستعمال الشخصي، ملتمسة الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه، وتحميل المدعي الصائر.

وبناء على الحكم رقم 816 الصادر بتاريخ 29/05/2018 والقاضي بإجراء خبرة قضائية بين الطرفين عهد بها للخبير السيد عبد اللطيف

(ع.).

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة الضبط بتاريخ 12/10/2018 والذي خلص فيه السيد الخبير إلى أن مقابل الأضرار الناجمة عن إفراغ الأصل التجاري يحدد في مبلغ 96.965,84 درهم.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبه بجلسة 30/10/2018 جاء فيها أن الخبرة جاءت معيبة من الناحية القانونية ذلك أنه كان على الخبير التأكد من الوضعية القانونية لنشاط المدعي وتحديد تاريخ بداية كل نشاط وانه من ثابت أوراق الملف أن المدعي كان يشغل المحل في بيع وشراء الدراجات النارية المستعملة وبعدها قام بتغيير نشاط المحل دون موافقة العارضة الى تقديم خدمات هاتفية ثم بعدها قام بتغيير نشاط المحل الى وكالة تحويل الأموال وأن هذا التغيير قام به المدعي بعد توصله بالإنذار من اجل الإفراغ للاستعمال الشخصي وأثناء سريان الدعوى وعليه فغن كل ما ادلى به من وضعية مادية بخصوص نشاط تحويل الاموال غير جديرة بالاعتبار في حساب التعويض وأن السيد الخبير لم ينتبه الى هاته النقطة وحدد التعويض المستحق للمدعي في مبلغ 96.965,84 درهم وأن لا مساحة المحل التي لا تتجاوز 11م2 ولا موقعه ولا النشاط الممارس والذي لا يحقق أي ربح كلها عناصر غير منسجمة من التحديد الذي توصل اليه الخبير وأن المحكمة غير ملزمة بالأخذ بالنتيجة التي توصل لها الخبير ولها كامل السلطة التقديرية في تحديد التعويض المناسب لذلك تلتمس العارضة استبعاد الخبرة المنجزة الى الحد الأدنى وتحميل المدعي الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 11/06/2019 والتي يلتمس من خلالها المصادقة على خبرة السيد عبد اللطيف (ع.) والحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي.

و بعد تمام الإجراءات صدر بتاريخ 23/07/2019الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث أسس الطاعن أسباب طعنه في أن الدعوى غير مقبولة على اعتبار أن المستأنف عليه لم يعمد إلى رفع دعوى التعويض موضوع نازلة الحال داخل الأجل القانوني، و لا يمكنه أن يحتج بعدم تبليغه بالحكم القاضي بالإفراغ الذي يعتبر ملازما لعملية التنفيذ و إفراغه من المحل موضوع الدعوى لكونه خص مقتضياته و بالتالي فإن الدعوى رفعت بعد مرور اجل الستة أشهر المنصوص عليها في المادة 27 من القانون رقم 16-49، كما انه لا يستحق أي تعويض على اعتبار أنها و لئن أسست دعواها بالإفراغ على رغبتها في استعمال المحل بصفة شخصية إلا أن السبب الحقيقي وراء ذلك هو تغيير المستأنف عليه للنشاط الممارس بدون إذنها كما هو ثابت من خلال السجل التجاري.

و حيث تنعى المستأنفة على الحكم المستأنف كذلك أنه اعتمد الخبرة المنجزة ابتدائيا و الحال انها خبرة غير موضوعية مجردة من أي حجج أو وثائق أدلى بها المستانف عليه و يمكن اعتمادها لتحديد التعويض الملائم مخالفة بذلك مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16-49، ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى اساسا و احتياطيا رفض الطلب و تحميل المستانف عليه الصائر. و أرفقت المقال بنسخة الحكم المستانف.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/2/2020 و التي أوضح بموجبها ان الاستئناف قدم خارج الأجل القانوني ملتمسا الصريح بعدم قبوله. و ارفق المذكرة بشهادة بعدم الاستئناف ملف تبليغ 5157/8401/2019 مؤرخة في 17/2/2019.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 05/3/2020 ألفي خلالها بمذكرة التعقيبية مدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها أوضحت بموجبها أنها تنازع في شهادة عدم الطعن بالاستئناف المدلى بها من طرف المستانف عليه على اعتبار ان المعول عليه في إثبات التوصل بالحكم المستأنف من عدمه هي شهادة التسليم الغير مدلى بها في الملف معتبرة أن استئنافها تم داخل الأجل القانوني و التمست الحكم وفق

استئنافها، فاعتبرت القضية جاهزة و حجزت للمداولة لجلسة 19/3/2020 مددت لجلسة 18/6/2020.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم خرق مقتضيات المادة 27 من القانون رقم 16-49 الناصة على انه" ....إذا لم يتقدم المكتري بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان هذه الدعوى، فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ....."في حين أن دعواه جاءت خرج الأجل المذكور.

و حيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف لم تجد من بينها ما يفيد ان المستانفة عمدت الى تبليغ القرار الإستئنافي القاضي بإفراغ المستانف عليه من المحل التجاري موضوع الدعوى حتى تتمكن من مراقبة مدى احترام المستانف عليه للمقتضيات اعلاه الامر الذي يكون معه ما اثير بخصوص ما ذكر غير ذي اساس و يتعين رده.

و حيث انه بخصوص ما تنعاه الطاعنة على الحكم المستانف من ان السبب في رفع دعوى الافراغ هو تغيير المستأنف عليه للنشاط الممارس بدون إذنها كما هو ثابت من خلال السجل التجاري، فإن المحكمة برجوعها، إلى الحكم عدد 3693 الصادر بتاريخ 1/4/2015 القاضي بافراغ المستانف عليه من المحل موضوع الدعوى و المعتمد في دعوى التعويض الماثلة ثبت لها انه بني على سبب رغبة المستانفة في استرجاعه" المحل موضوع الدعوى" للإستعمال الشخصي، و أن الحكم المذكور له حجيته عملا بمقتضيات الفصل 418 من ق ل ع، مما يبقى معه ما اثير بهذا الخصوص غير ذي اساس و يتعين رده.

و حيث انه بخصوص ما تنعاه المستأنفة على الحكم المستأنف من اعتماده الخبرة المنجزة ابتدائيا رغم كونها غير موضوعية و مجردة من أي حجج أو وثائق أدلى بها المستانف عليه و يمكن اعتمادها لتحديد التعويض الملائم مخالفة بذلك مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16-49، فإن المحكمة باطلاعها على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد اللطيف (ع.) ثبت لها انها جاءت متسمة بالموضوعية الكافية لاعتمادها بحيث اعتمد الخبير منجزها على التحريات التي قام بها بالمنطقة حيث يتواجد المحل موضوع الدعوى، كما اعتمد التقييدات المحاسبية المؤشر عليها و المتعلقة بالسنوات الاربع الاخيرة و كذا تكاليف تفكيك و ترحيل عناصر الاصل التجاري و تكاليف البحث عن محل بديل و اعداده الامر الذي يكون معه ما اثير بخصوص موضوعية الخبرة غير ذي اساس و يتعين رده.

و حيث إنه و عطفا على الحثيات أعلاه يبقى الاستئناف غير ذي أساس و يتعين رده و تاييد الحكم المستانف لمصادفته الصواب فيما قضى به.

و حيث يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستانفة.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف و هي تقضي انتهائيا، علنيا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع:برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعته.