

**Le décès du bailleur ayant donné  
congé pour usage personnel  
n'invalide pas le congé, ses  
héritiers pouvant poursuivre  
l'action en éviction (CA. com.  
Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60640	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2352
<b>Date de décision</b> 20230404	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4312	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Poursuite de l'action par les héritiers, Perte de la clientèle, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Décès du bailleur, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle, la cour d'appel de commerce examine la portée du décès du bailleur en cours d'instance et les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur moyennant le paiement d'une indemnité fixée par expert. L'appelant contestait la validité du congé, devenu sans objet après le décès du bailleur qui l'avait délivré pour un usage personnel, ainsi que l'évaluation de l'indemnité. La cour retient que le décès du bailleur n'affecte pas la validité du congé dès lors que ses héritiers, en qualité d'ayants cause universels, poursuivent l'instance. Concernant l'indemnité, elle souligne que l'évaluation des éléments incorporels du fonds de commerce, notamment la clientèle, est subordonnée à la production par le preneur de ses déclarations fiscales des quatre dernières années. Faute pour ce dernier de les avoir communiquées à l'expert, sa contestation du montant alloué est rejetée. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة فاطمة (ب.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 08/07/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 413 بتاريخ 9/2/2022 في الملف عدد 948/8207/2020 و القاضي في منطوقه : في المقال الاصيلي والاصلاحي والمضاد

في الشكل : قبول الدعوى. الموضوع : الحكم على السادة ورثة المرحوم محمد (ت.) بادائهم في حدود منابهم من التركة الى السيدة فاطمة (ب.) مبلغ تعويض يحدد في مبلغ 55800 درهم خمسة وخمسون الفا وثمانمائة درهم مقابل افراغها من المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بـ [العنوان] الرباط هي ومن يقوم مقامها وابقاء صائر كل مقال على عاتق رافعه .

حيث بلغت المستانفة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 26/06/2022، و تقدمت باستئنافها بتاريخ 08/07/2022، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان كل من طلب الادخال و مواصلة الدعوى قدما على صفة والمصلحة وفي احترام لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبولهما.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ت.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 21/02/2022 يعرض فيه أنه اكرى الدكان المستخرج من منزله الكائن بعنوانه للمسماة فاطمة (ب.) وانه اصبح في حاجة ماسة لاستغلاله شخصا وانه وجه لها إنذارا توصلت به بتاريخ 14-11-19 لاجله يلتزم بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالافراغ الموجه اليها والحكم بافراغها هي او من يقوم مقامها من المحل المكترى وتطبيق القانون فيما يتعلق بالصائر و ارفق المقال باصل محضر تبليغ انذار .

وبناء على المذكرة الإصلاحية المقدمة من طرف نائب المدعي افاد فيها انه اغفل الاسم الشخصي للمدعي ويلتمس الاشهاد بإصلاح هذا الخطا و اعتبار الدعوى مقدمة باسم محمد (ت.) مع اعتبار ما جاء بمقاله جملة وتفصيلا و ارفق المذكرة بحكمين و محضر تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد المقدمة من طرف المدعي عليها أفادت فيها ان المقال غير مقبول شكلا لافتقاره اهم الأسس القانونية ومخالف للفصلين 1 و 32 من ق م م وموضوعا أفادت ان السبب الذي اسس عليه الإنذار غير واقعي لان المدعي يفوق عمره 90 سنة ولا يمكنه استغلال المحل شخصا كما انه يتوفر على محلات أخرى وان هدف المدعي هو الربح التجاري و المضاربة اذ سبق له ان وجه لها إنذارا بسبب تولية المحل لاجله تلتزم عدم قبول الطلب شكلا لعدم نظاميتها ورفضه موضوعا لعدم جدية السبب المضمن به ولعدم ارتكازه على أساس وفي الطلب المضاد الأمر باجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق لها في اطار الفصل 7 من القانون 16-49 مع حفظ حقها في تقديم مستنتاجاتها على ضوء الخبرة والحكم لفائدتها بتعويض مسبق تحدده بكل اعتدال في مبلغ 20000 درهم و تحميل المدعي الصائر وبناء على ادراج الملف بجلسة 13-1-2021 التي خلالها لنائب المدعي عليها بمذكرة جوابية مع طلب مضاد تسلم نائب المدعي نسخة منها و اسند النظر وتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 20-1-2021.

بناء على الحكم التمهيدي عدد 718 الصادر بتاريخ 28-07-2021 القاضي بارجاع المهمة الى الخبير باعتماد المستخرج الضريبي المتعلق بالمحل وتحديد الطريقة التي تؤدي بها الضريبة على المحل وتحديد المستحق على ضوء ذلك وبناء على تقرير الخيرة الذي تم ايداعه بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 14-12-2021 .

وبناء على اعادة ادراج ملف القضية بجلسات الحكم التي خلالها بمذكرة مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعي بجلسة 05-01-2022 التمس من خلالها عدم قبول الدعوى لكون المدعى توفي كما هو ثابت من خلال الارائة وان الانذار اضحى هو والعدم سواء.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدلى بها من قبل ورثة المرحوم محمد (ت.) يلتمس من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة مع تمتيعه بما جاء بالمستنتجات المدلى بها بجلسة 16-06-2021 .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه لئن كان موضوع نازلة الحال كما هو محدد في المقال الافتتاحي للدعوى هو الإفراغ من أجل الاستعمال الشخصي ، وهو نفس السبب المضمن بالإنذار الموجه للعارضة من طرف المرحوم المسمى قيد حياته محمد (ت.) يطالبها فيه برغبته في استرجاع المحل المكري لاستغلاله له شخصيا وان باعث الانذار المرحوم محمد (ت.) قد انتقل الى عفو الله وبالتالي فان السبب المبني عليه الانذار وهو الاستغلال الشخصي لم يعد ممكنا ولا متاحا من الناحية الواقعية ولا القانونية ، مع العلم انه لم يذكر سابقا لا في الانذار ولا في مقاله قيد حياته انه يرغب في استرجاع المحل لاستغلاله من طرف شخص آخر أي احد أبناءه وإنما اكد على استغلاله شخصيا وأنه بعد وفاة المرحوم محمد (ت.) ليس هناك من ورثته من يستغل المحل بصفة شخصية لان جميع أبناءه يعملون ولا يمكن لأحدهم منهم أن يشغل المحل شخصيا ، وهو ما يؤكد دفعات العارضة ابتدائيا بان الرغبة في استرجاع المحل ليس هو الاحتياج أو الاستعمال الشخصي وانما هي المضاربة العقارية وكراء المحل من جديد وهذا السبب الحقيقي الذي لن يجرؤ المستأنف عليهم على الاعتراف او الإقرار به، واستغلوا السبب المضمن بالإنذار وهو الاستعمال الشخصي من أجل إفراغ العارضة وحجتهم واهية لا يمكن كما سبق تفصيله استغلال المحل شخصيا من طرف شخص وهو باعث الانذار الذي اصبح في عداد الموتى وأن محكمة الدرجة الأولى اعتمدت تقرير الخبرة المنجزة بالرغم من عدم استنادها على التصريح الضريبي وفق ما يقضي به القانون ، كما ان السيد الخبير حدد المبلغ المسطر في تقريره دون الأخذ بعين الاعتبار كافة الأضرار التي ستتكبدها العارضة من جراء فقدانها للأصل التجاري وللنشاط الذي تزاوله لسنوات وكذا ما تكبدته من مصاريف الإصلاح والتحسينات وما ينتظرها من مصاريف للانتقال والبحث عن محل آخر، وحدد المبلغ الذي رآه كتعويض للعارضة بشكل جزافي فقط ، مما يكون معه استناد المحكمة على خبرة السيد عبد الرحيم (ح.) بالرغم من كل ما طالها من شوائب في غير محله وأن المحكمة لما قضت بما جاء في حكمها دون أن تبحث وتناقش جدية السبب المضمن بالإنذار مكتفية بمناقشة الخبرة ، يجعل حكمها معيبا وتعليها ناقصا مما ينزل منزلة انعدام التعليل ويعرض حكمها للإلغاء ، ملتزمة بقبول المقال شكلا وموضوعا الغاء الحكم رقم 413 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/2/9 في الملف عدد 948/8207/2020 وبعد التصدي بصفة أساسية الحكم برفض الطلب لعدم جديته ولعدم ارتكازه على اي اساس لا من الواقع ولا القانون وبصفة احتياطية الحكم بإجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية ودقة يعهد بها الى خبير مختص مع حفظ حق العارضة في تقديم مستنتجاتها على ضوء الخبرة الجديدة وفي حالة ما إذا ارتأت المحكمة اعتماد الخبرة المنجزة تلتمس العارضة الأخذ بعين الاعتبار كافة الأضرار و الخسائر الحقيقية التي ستطالها من جراء الإفراغ وبالتالي الحكم لها بالتعويض المناسب لفقدان الأصل التجاري بجميع عناصره دون استثناء وتحدده العارضة بكل موضوعية في مبلغ 00، 150.000 درهم (مائة وخمسون ألف درهم) خاصة في خضم الظروف الحالية التي لا يمكن للعارضة الحصول على محل تجاري بنفس المواصفات لا يقل ثمن كرائه على 5000 درهم وتحميل المستأنف عليهم الصائر. أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم المطعون فيه وغلاف التبليغ وأصل المقال وثلاث نسخ منه.

و بناء على إلقاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 20/10/2022 التي جاء فيها أنه استئنفا هذا غير مرتكز على

أساس كما سيتجلى ذلك أن المستأنفة ركزت استئنافها على الحكم القاضي بالتعويض عن الإفراغ من المحل التجاري وانه واضح أن المستأنفة لم تقدم استئنافها ضد الحكم التمهيدي الصادر في النازلة وأنه واضح أن عدم الطعن بالاستئناف في الحكم التمهيدي يعد إقرارا منها بما جاء وأن مناقشتها حاليا لحيثياتها يجعلها غير ذي أساس خاصة ما تمسك به في التصريح الضريبي وعدم إدلائها به ، ملتزمون بتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب وتحميل الصائر لمن يجب قانونا.

و بناء على إلقاء المستأنفة بمذكرة تعقيب مع إدخال الغير في الدعوى بواسطة نائبها بجلسة 22/12/2022 التي جاء فيها أن المستأنف عليهم يؤخذ على العارضة عدم استئنافها للحكم التمهيدي الصادر في النازلة مما يعتبر إقرارا منها بما جاء فيه وبالتالي فمناقشتها غير ذات أساس وأنه باستقراء مقال العارضة فإنها ركزت استئنافها ومناقشتها بالخصوص على عدم جدية السبب المضمن بالإندار والسبب المبني عليه الحكم القاضي عليها بالإفراغ ألا وهو الاستعمال الشخصي كما حدده باعث الإندار وكما هو متضح من خلال مناقشته ابتدائيا بأنه أي المرحوم المسمى قيد حياته محمد (ت.) الذي أكد رغبته في استرجاع المحل لاستغلاله شخصيا وهو الأمر الذي أصبح غير ممكنا بوفاته وبذلك تكون هناك استحالة واقعية وقانونية لتحقيق السبب المضمن بالإندار، ومع ذلك قضت محكمة الدرجة الأولى بإفراغ العارضة بالرغم من وفاة المدعي ابتدائيا أي المرحوم (ت.) بآخر جلسة قبل حجز الملف للمداولة أما بخصوص مؤاخذة المستأنف عليهم للعارضة بعدم أحقيتها في مناقشة الدعوى بسبب عدم استئنافها للحكم التمهيدي الصادر في النازلة فذلك هو قول ودفع مردود لأنه وكما هو معلوم فالاستئناف ينشر الدعوى من جديد كما انه من المستقر عليه قانونا وقضاء فانه ليس هناك ما الأطراف من مناقشة النتائج التي أسفرت عنها الإجراءات المأمور بها تمهيدا كإجراءات تحقيق في الدعوى وذلك ما أكدته محكمة النقض في العديد من قراراتها الكثيرة في هذا الشأن نذكر منها القرار عدد 425/1 بتاريخ 2014/09/11 في الملف التجاري عدد 2013/1/3/1692 جاء فيه " لكن حيث انه وفضلا على أن الفصل 140 من ق م م ليس به ما يفيد منع الطرف الذي لم يقم بالطعن بالاستئناف في الحكم التمهيدي القاضي بإجراء معين من إجراءات تحقيق الدعوى من مناقشة النتيجة التي اسفر عنها الإجراء المذكور ، وإنما يقرر قاعدة استئناف الأحكام التمهيدية في وقت واحد مع الأحكام الفاصلة في الجوهر وعدم جواز استئنافها منفردة عنها ، فإن عدم استئناف المطلوبة للقرار التمهيدي القاضي بإجراء الخبرة لا يمنعها من مناقشة النتائج والخلاصات التي انتهى إليها الخبير، وإنما يمنعها فقط من مناقشة الأمور ذات الصلة بالجوانب الممهدة للفصل في النزاع والتي من المفترض أن يكون القرار التمهيدي المذكور قد حسم فيها اعتبارا لأنه تقييم تقرير الخبرة ومناقشة ما ارتكز عليه من أسس وما خلص إليه من نتائج لا يتم إلا بمناسبة الفصل في جوهر النزاع بمقتضى الحكم الفاصل في الموضوع وليس عند التمهيد لذلك ، وبذلك فالقرار لم يخرق أي مقتضى والسبب على غير أساس " وكذا القرار عدد 399 المؤرخ في 2012/1/24 ملف مدني عدد 2011/2/1/500 جاء فيه : " لكن ان استئناف الحكم القطعي دون الأحكام التمهيدية الصادرة عن المحكمة الابتدائية ليس فيه أي خرق للفصل 140 من ق. م م الذي يتضمن ما يلزم المطلوبة ( المستأنفة) باستئناف الأحكام التمهيدية إلى جانب الحكم القطعي وعليه فإن عدم جواب المحكمة على ما أثير بشأن ذلك لا تأثير له على قضائها ويجعل الوسيلة بذلك على غير أساس" وأنه تأسيسا على ذلك فان العارضة تؤكد ما ورد بمقالها بخصوص النتيجة التي أسفرت عنها الخبرة المأمور بها ابتدائيا والتي تفتقر الى الموضوعية والغير معتمدة على التصريح الضريبي ولا على المدة التي قضتها العارضة في المحل والقيمة الكرائية التي عرفت ارتفاعا صاروخيا للمحلات المجاورة للمحل المكترى الشيء الذي يستعصى معه إيجاد محل في خضم هذه الظرفية وأن العارضة تؤكد جميع ما جاء في مقالها وجميع كتاباتها جملة وتفصيلا وتلتمس وفقها بعد رد جميع دفعات المستأنف عليهم لعدم جديتها ولعدم ارتكازها على أي أساس لا من الواقع ولا القانون ، ملتزمة رد دفعات المستأنف عليهم لعدم جديتها ولعدم ارتكازها على أي أساس لا من الواقع ولا القانون والإشهاد للعارضة إدخال ورثة المرحوم محمد (ت.) مع ما يترتب عنه قانونا وتمتع العارضة بما جاء بكافة طلباتها وسائر كتاباتها جملة وتفصيلا وتحميل المستأنفة عليهم الصائر

و بناء على إلقاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب مواصلة الدعوى بواسطة نائبهم بجلسة 21/02/2023 التي جاء فيها أن ما أثارته المستأنفة في مذكرتها الجوابية لا يجد مجالا للتطبيق في النازلة وأنه واضح من الحكم البات في الموضوع أنه قضى على ورثة المرحوم محمد (ت.) بأن يؤديوا التعويض المحكوم به لفائدة المستأنفة حاليا في حدود ما ناب كل واحد من الورثة وأن ورثة المرحوم (ت.) بمذكرتهم الحالية يؤكدون مواصلة الدعوى باسمهم ووفق ما قضى به الحكم المستأنف وأنه استنادا إلى هذا فإن استئناف السيدة فاطمة (ب.) يبقى عرضة لعدم القبول لتوجيهه ضد المرحوم محمد (ت.) عوض ورثته. وأنه فضلا عن هذا فإن ما أثارته المستأنفة بخصوص

الحكم التمهيدي يبقى غير ذي أساس وأن محكمة أولى درجة لما قضت بإجراء خبرة كان ذلك بناء على حكم تمهيدي وأنه لما أمرت بإرجاع الخبرة للخبير فإن ذلك كان بناء على حكم. وأنه لانتفاء المستأنفة بالتنصيص على استئناف الحكم البات في التعويض دون الحكم التمهيدي يجعل مناقشتها له غير ذي أساس ، ملتمسون الإشهاد لهم بأسمائهم بمواصلة الدعوى ورد دفعات المستأنفة لعدم ارتكازها وتمتع العارضين بما جاء في مذكراتهم جملة وتفصيلا. أرفقت ب: صورة مصادق عليها من موجب إرادة .

و بناء على إداء المستأنفة بمذكرة تعقيب بواسطة نائبها بجلسة 14/03/2023 التي جاء فيها أن المستأنف عليهم لم يضيفوا أي جديد يذكر، واكتفوا بتأكيد الدفع المتعلق بعدم أحقية العارضة في مناقشة ما أسفرت عليه الخبرة من نتائج وإبراز نواقصها وعيوبها وكشف ما اعترافا استئناف الحكم التمهيدي القاضي بالخبرة في نفس الوقت مع الحكم البات في من تناقضات بعلة عدم الموضوع وأن العارضة قد أوضحت أن هذا الدفع مردود ومن غير الجدير اعتباره معززة ذلك بما دأب عليه القضاء في هذا الشأن إذ أكد في العديد من القرارات المتوالية عن أعلى هيئة قضائية وهي محكمة النقض بان عدم استئناف الحكم التمهيدي مع الحكم البات في الموضوع لا يمنع مناقشة النتائج والخلاصات التي توصل إليها الخبير وفق ما سبق تفصيله بمذكرة العارضة السابقة وأن محكمة الدرجة الأولى أصدرت حكمها لفائدة شخص متوفى وهو الثابت من ديباجة الحكم المطعون فيه وأن العارضة لا يسعها أمام عدم جدية الدفعات المثارة من طرف المستأنف عليهم إلا ان تؤكد ما جاء في مقالها وجميع كتاباتها جملة وتفصيلا ورد جميع دفعات المستأنف عليهم لعدم جديتها ولعدم ارتكازها على أي أساس لا من الواقع ولا القانون ، ملتمسة رد جميع دفعات المستأنف عليهم لعدم جديتها و لعدم ارتكازها على أي أساس لا القانون وتمتع العارضة بما جاء في مقالها وجميع كتاباتها جملة وتفصيلا وتحميل المستأنف عليهم الصائر .

و بناء على إداء المستأنف عليهم بمذكرة إصلاحية بواسطة نائبهم بجلسة 14/03/2023 التي جاء فيها أنه سبق للعارضين أن تقدموا بمستنتجاتهم على ضوء الخبرة وأنه بجلسة 2023/02/21 تقدم العارضون بمذكرة جوابية مع تأكيد مواصلتهم للدعوى مرفقة بصورة مصادق عليها من موجب إرادة وأنهم بمذكرتهم يلتزمون بالإشهاد لهم بإصلاح المسطرة بعد وفاة مورثهم أثناء سريان الدعوى ، ملتمسون الإشهاد لهم بإصلاح المسطرة بعد وفاة مورثهم وتمتعهم بما جاء في كتاباتهم السالفة والحالية.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 14/03/2023 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 04/04/2023

حيث أسست المستأنفة استئنافها على ما سطر أعلاه من أسباب.

وحيث ان وفاة مالك العقار-المكري المستأنف عليه- لا اثر له على صحة الإنذار الموجه من طرفه من اجل الاستعمال الشخصي للمستأنفة طالما ان ورثته باعتبارهم خلف عاما له قد واصلوا الدعوى المقدمة من طرفه خصوصا وان القانون المنظم لافراغ المحلات التجارية لا يشترط للمصادقة على الإنذار للاستعمال الشخصي ان يتم تحديد وجه الاستعمال او من طرف من طالما انه حفظ حق المكري-المستأنفة- بإقرار تعويض عن فقدان وضياع الأصل التجاري المستغل في المحل موضوع الافراغ، ويتعين رد ما اثير بهذا الخصوص.

وحيث انه خلافا لما اثارته الطاعنة فان الخبرة المأمور بها في المرحلة الابتدائية والتي اعتمدها المحكمة لتحديد التعويض المستحق للمستأنفة مقابل فقدانها لاصلها التجاري كانت موضوعية حيث ان الخبير السيد عبد الرحيم (ح.) انجزها في احترام لنقاط الحكم التمهيدي المسند له المهمة وحدد التعويض اخذا بعين الاعتبار مساحة المحل المستغل من طرف المستأنف الذي تبلغ مساحته 12 م مربع وحدد النشاط المستغل فيه وهو الحداد و موقعه بمدينة الرباط [العنوان] بمنطقة تعرف رواج لابس به، ، وعلى ضوء ذلك حدد ما يستحقه المستأنف من تعويض عن الحق في الكراء ومصاريف الانتقال دون تحديد أي تعويض عن السمعة والزبناء والتي تفعيلها لمقتضيات الفصل 7 من قانون 49/16 تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة التي ولم تدلي المستأنفة بها بين يدي السيد الخبير، ويبقى طعن المستأنف غير مؤسس على أي معطى جديد قانوني او واقعي ويبقى ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه عن صواب ويتعين تاييده وإبقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف ومقال الادخال ومواصلة الدعوى.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعته.