

L'indemnité d'éviction est souverainement appréciée par le juge sur la base d'une expertise judiciaire tenant compte de l'emplacement du local et des déclarations fiscales du preneur (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65214	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5872
Date de décision 20221222	N° de dossier 2022/8206/3220	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Qualité à agir, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Déclarations fiscales, Contestation du rapport d'expertise, Congé pour usage personnel, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Annulation partielle du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et allouant une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification de l'action en éviction intentée au nom de bailleurs mineurs. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande d'éviction tout en condamnant le bailleur au paiement d'une indemnité au profit des deux preneurs. L'appelant soutenait d'une part que l'action, relevant de la gestion des biens d'un mineur, était irrecevable faute d'autorisation préalable du juge des tutelles, et d'autre part que l'un des preneurs n'avait pas qualité pour recevoir une indemnité. La cour écarte le premier moyen en retenant que l'action en éviction constitue un acte d'administration et non de disposition, n'exigeant pas l'ouverture d'un dossier de tutelle légale au sens de l'article 240 du code de la famille, sauf à prouver que la valeur du bien excède le seuil légal. En revanche, la cour fait droit au second moyen, relevant que l'un des preneurs n'avait formulé aucune demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'éviction. La cour juge par ailleurs l'expertise judiciaire ayant fixé le montant de l'indemnité due à l'autre preneur comme étant fondée, au regard notamment de la durée de la relation locative et des documents fiscaux produits. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a alloué une indemnité au preneur n'ayant pas formé de demande, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/05/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/03/2022 في الملف عدد 6336/8219/2021 والقاضي في الشكل قبول المقالين الأصلي والمضاد ، في الموضوع في المقال الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليهما بتاريخ 24/02/2021 بواسطة المفوض القضائي السيد يونس (ب.) والحكم بإفراغهما هما أو من يقوم مقامهما من المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] الدار البيضاء وتحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات ، في المقال المضاد بأداء المدعى عليهم فرعيا للمدعيين فرعيا مبلغ 128000.00 درهم كتعويض عن الإفراغ من المحل المشار إليه أعلاه ، وتحميل المكري صائر الدعويين.

في الشكل:

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 12/05/2022 وبأدر إلى إستئنائه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري موضوع النزاع للمدعى عليهما ، وأنه وجه إلى المذكورين أخيرا إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي .

ملتزمة الحكم بإفراغ المدعى عليهما من المحل موضوع النزاع .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بطلب مقابل بإجراء خبرة قصد تحديد التعويض عن الإفراغ .

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد محمد (س.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 128000.00 درهم ، وتعقيب طرفي النزاع أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنائه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته خالفت مقتضيات الفصل 240 من مدونة الأسرة حينما إعتبرت أن فتح ملف النيابة الشرعية من أجل الحصول على إذن قاضي شؤون القاصرين من أجل التقاضي في الدعوى الحالية لا يعتبر شرطا لقبول الدعوى ، والحال أن دعوى الإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي تدخل في إدارة أموال المحجوز ، مضافا أن السيد عبد النبي (ك.) لم يعد يمارس أي نشاط ولم يعد له أي حق على الأصل التجاري ، كما أن العارض يستدل للمحكمة بإشهاد صادر عن السيد عبد النبي (ك.) يشهد بعدم علاقته بالمحل موضوع النزاع ، وبخصوص الخبرة فإن محكمة البداية لم تجب على دفعات المستأنف المتعلقة بعدم تطرق الخبير إلى كون المحل يقل في مساحته ب 15 مترا مربعا عما هو مضمن بشهادة الملكية وأن جزءا منه تم إقتطاعه لإحداث محل مجاور ، وعدم إرفاق تقريره بالعقد المزور الذي أدلى به المستأنف عليه ، وتلقيه تصريحاً كتابيا مرفقا بوثائق في وقت لاحق لإنجاز الخبرة وفي غيبة العارض ، وقيامه بإعتماد مؤشر الدخل السنوي الصافي بدل مؤشر أرقام المعاملات السنوية المصرح به لدى إدارة

الضرائب .

ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الدعوى شكلا والحكم بإعدام صفة السيد عبد النبي (ك.) وعدم إستحقاقه للتعويض عن الإفراغ أساسا ، وإحتياطيا الحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح الطرف العارض من خلالها أن دعوى الإفراغ تدخل في أعمال الإدارة وليس التصرف التي تستوجب فتح ملف النيابة الشرعية ، كما أن طلب التعويض تقدم به المستأنف كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز مبلغ 200000.00 درهم الموجب لفاح ملف النيابة الشرعية، مضيفا أن المستأنف بعدم إستئنافه للحكم التمهيدي لا يمكنه مناقشة الخبرة المنجزة .

ملتصا بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/12/2022 حضر نائبا الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/12/2022 تم تمديدها لجلسة 22/12/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن كون محكمة الدرجة الأولى خالفت مقتضيات الفصل 240 من مدونة الأسرة حينما إعتبرت أن فتح ملف النيابة الشرعية من أجل الحصول على إذن قاضي شؤون القاصرين من أجل التقاضي في الدعوى الحالية لا يعتبر شرطا لقبول الدعوى الحالية ، والحال أن دعوى الإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي تدخل في إدارة أموال المحجوز .

وحيث إن موضوع الدعوى يرمي إلى إفراغ المحل المملوك للقاصرين والذي يدخل في أعمال إدارة الأموال المملوكة لهم وليس التصرف فيها حتى يشترط فتح ملف النيابة الشرعية وفق مقتضيات الفصل 240 من مدونة الأسرة ، كما أن الطاعن لم يثبت كون الملك المذكور يتجاوز مبلغ 200000.00 درهم والذي يعتبر موجبا لفتح ملف النيابة الشرعية .

وحيث دفع المستأنف كون السيد عبد النبي (ك.) لم يعد يمارس أي نشاط ولم يعد له أي حق على الأصل التجاري ، كما أنه يستدل للمحكمة بإشهاد صادر عن السيد عبد النبي (ك.) يشهد بعدم علاقته بالمحل موضوع النزاع .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف أن السيد عبد النبي (ك.) لم يقم بتقديم أي طلب مضاد أو مقابل يرمي إلى الحكم له بتعويض عن الإفراغ ، مما يكون الحكم المستأنف غير مؤسس فيما ذهب إليه من حكم بالتعويض لفائدته .

وحيث دفع الطاعن كون محكمة البداية لم تجب على دفوعاته المتعلقة بعدم تطرق الخبير إلى كون المحل يقل في مساحته ب 15 مترا مربعا عما هو مضمن بشهادة الملكية وأن جزءا منه تم إقتطاعه لإحداث محل مجاور ، وعدم إرفاق تقريره بالعقد المزور الذي أدلى به المستأنف عليه ، وتلقيه تصريحاً كتابيا مرفقا بوثائق في وقت لاحق لإنجاز الخبرة وفي غيبة المستأنف ، وقيامه بإعتماد مؤشر الدخل السنوي الصافي بدل مؤشر أرقام المعاملات السنوية المصرح به لدى إدارة الضرائب .

وحيث إن البين من الخبرة المنجزة أن السيد الخبير حدد مساحة المحل موضوع النزاع في 22 متر مربع وسدة بمساحة 28 متر مربع، وأن الطاعن وبخلاف مزاعمه لم يستدل للمحكمة بما يفيد خلاف المساحة المذكورة ، كما أن الخبير إحتسب التعويض عن الزبناء والسمة التجارية إستنادا إلى الوثائق الضريبية المستدل بها من طرف المستأنف ، فضلا على أن هذا الأخير وإلى جانب طلب مصادقته على مبلغ 128000.00 درهم بموجب مذكرته بعد الخبرة المستدل بها إستئنافيا فإنه وبمناسبة إستئنافه لم يلتمس الرفع من المبلغ المطالب به مكتفيا بطلب إجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ ، والحال أن المحكمة وبعد إطلاعها على الخبرة المنجزة إبتدائيا تبين لها توافرها على جميع الشروط الشكلية والموضوعية التي تمكن المحكمة من تحديد التعويض دون حاجة إلى إجراء خبرة جديدة ، إذ

أن باقي الدفوع المثارة على الخبرة بخصوص عدم إرفاقها بالعقد المزور الذي يزعمه الطاعن وكذا أخذ تصريح الطرف المكري في تاريخ لا حق لتاريخ إنجاز الخبرة لا تأثير له على ما خلصت إليه فضلا على أن البين من إطلاع المحكمة على الخبرة أن الوثائق المرفقة بها تم الإدلاء بها بحضور طرفي النزاع .

وحيث إن المحكمة وإعمالا منها لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار الخبرة المنجزة ، وإستنادا إلى مساحة المحل وموقعه وسومته الكرائية ومدة العلاقة الكرائية التي إستمرت حوالي 15 سنة إعتبرت أن المبلغ المحكوم به يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا .

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء للتعويض لفائدة السيد عبد النبي (ك.) وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.