

L'indemnité d'éviction incluant les frais de déménagement est due au preneur sans qu'il soit tenu de prouver la location effective d'un nouveau local (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60765	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2624
Date de décision 20230413	N° de dossier 2023/8205/234	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Preuve de la location d'un nouveau local, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé pour démolition et reconstruction, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au principe et au montant d'une indemnité d'éviction due à un preneur pour cause de démolition, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la déchéance du droit à indemnisation. Le tribunal de commerce avait condamné le bailleur au paiement de ladite indemnité.

L'appelant principal soutenait que le droit du preneur était éteint et contestait subsidiairement l'expertise judiciaire. La cour écarte le moyen tiré de la déchéance en retenant que l'éviction initiale du preneur avait été exécutée sur le fondement d'un arrêt d'appel ultérieurement cassé, la privant ainsi de tout effet juridique.

Elle relève en outre que le bailleur, n'ayant jamais procédé à la reconstruction, ne justifie pas de l'exécution d'un titre d'expulsion postérieur et valable qui aurait pu faire courir un délai de forclusion. La cour rappelle par ailleurs, en application de la loi 49-16, que le droit à l'indemnité d'éviction, incluant les frais de remploi, n'est pas subordonné à la preuve par le preneur de la location effective d'un nouveau local.

Validant les conclusions de l'expertise et rejetant l'appel incident du preneur, la cour confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/09/2022 في الملف عدد 6106/8205/2021 والقاضي في الشكل قبول الدعوى ، في الموضوع بأداء المدعى عليه مصطفى (ب.) لفائدة المدعين مبلغ 104600.00 درهم وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

*في الإستئناف الأصلي :حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 02/01/2023 وبادر إلى استئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

*في الإستئناف الفرعي : حيث قدم المقال المذكور مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أن المدعى عليه إستصدر بتاريخ 17/05/2011 في الملف عدد 2534/2010 قرارا قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بإفراغه من المحل موضوع النزاع من أجل الهدم وإعادة البناء ، مضيفا أنه بادر إلى تنفيذ القرار الإستئنافي الصادر بتاريخ 20/11/2008 في الملف عدد 1068/08/15 قبل نقضه وإبطاله، وقام بإفراغ المحل بتاريخ 25/06/2009 ، وأنه وجه إشعار إلى المدعى عليه توصل به بتاريخ 18/08/2009 يعبر فيه الطرف العارض عن رغبته في حق الأسبقية، وأن المدعى عليه أجاب برسالة متوصل بها بتاريخ 31/08/2009 بكونه يمتنع عن تسليم المحل موضوع النزاع .

ملتمسا الحكم على المدعى عليه بتسليم المحل موضوع النزاع وأداء تعويض عن عدم صحة سبب الإفراغ وعدم تنفيذ الإلتزام محدا في مبلغ 266960.00 درهم .

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد محمد (د.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 104600.00 درهم وتعقيب طرفي النزاع أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على أن الطلب المقدم من الطرف المستأنف عليه سقط في إطار ظهير 1955 وقبل دخول القانون 16.49 حيز التطبيق ، وبخصوص الخبرة فإنها حددت التعويض عن الحق في الكراء وعن الإنتقال وهو ما يفترض كون الطرف المستأنف عليه قام بكراء محل آخر وهو المنتفي في الدعوى الحالية .

ملتئسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع إستئناف فرعي أوضح الطرف العارض من خلالها أن السيد الخبير لم يقم بالإشارة إلى خبرة الخبير محمد (ب.) المنجزة بتاريخ 15/06/2009 عندما كان المحل موضوع النزاع مستغلا ، كما أنه إعتد على مدد زمنية غير مبررة قانونا ، ولم يقم بتحديد التعويض عن الإصلاحات .

ملتئسا الحكم على المستأنف عليه فرعيا بتسليمه المحل موضوع النزاع أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة ، والحكم بتعويض قدره 266960.00 درهم

وبناء على إدراج الملف بجلسة 23/03/2023 أُلقي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائبة المستأنف ، إلتمس العارض الحكم وفق مقاله الإستئنافي ورد الإستئناف الفرعي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 06/04/2023 تم تمديدها لجلسة 13/04/2023 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفع المستأنف أصليا كون الطلب المقدم من الطرف المستأنف عليه سقط في إطار ظهير 1955 وقبل دخول القانون 16.49 حيز التطبيق ، وبخصوص الخبرة فإنها حددت التعويض عن الحق في الكراء وعن الإنتقال وهو ما يفترض كون الطرف المستأنف عليه قام بكراء محل آخر وهو المنتفي في الدعوى الحالية .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على محضر الإفراغ المنجز بتاريخ 25/06/2009 أنه جاء تنفيذا للقرار الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/11/2008 في الملف عدد 1068/08/15 والذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار وبإفراغ المستأنف عليهم من المحل موضوع النزاع .والحال أن القرار المذكور تم نقضه حسب القرار الصادر عن محكمة النقض تحت عدد 502 في الملف عدد 398/3/2/2009 ، مما يبقى معه محضر الإفراغ المذكور غير منتج لآثاره القانونية في مواجهة المستأنف عليهم أمام ثبوت إلغاء القرار الإستئنافي الذي تم الإستناد عليه في إفراغهم من المحل موضوع النزاع ، ومن تم لا يمكن للمستأنف الإرتكاز على محضر الإفراغ المذكور للقول بسقوط حق المكترين في المطالبة بالتعويض .

وحيث إن القرار الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/05/2011 في الملف عدد 2534/2010 والذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار والإفراغ من المحل موضوع النزاع ، والذي لم يكن محل منازعة من الطاعن، لا يوجد بالملف ما يفيد تنفيذه وإفراغ المستأنف عليهم إستنادا إلى القرار المذكور ، حتى يمكن للطاعن التمسك بسقوط حقهم في المطالبة بالتعويض ، مادام أن البين من محضر إثبات حال المنجز بتاريخ 13/03/2012 وكذا محضر المعاينة المنجز بتاريخ 30/03/2018 تحوز هذا الأخير بالمحل موضوع النزاع وعدم قيامه ببناؤه ، مما يبقى معه طلب التعويض مؤسسا قانونا إعمالا لمقتضيات الفصل 38 من القانون 16.49 .

وحيث إنه وبخلاف ما تمسك به المستأنف أصليا فإن التعويض عن الحق في الكراء وعن الإنتقال لا يتوقف على إثبات المكترين قيامه بكراء محل آخر مادام أن المادة السابعة من القانون 16.49 لا تتضمن الشرط المذكور .

وحيث إنه وبالعكس ما تمسك به الطرف المستأنف فرعيا فإن الخبير غير ملزم بالأخذ بالخبرة المنجزة سابقا، كما أن الطرف المستأنف لم يبين ماهية المدد الزمنية الغير مبررة التي إعتدها الخبير سيما أن البين من إطلاع المحكمة على الخبرة أنها جاءت محترمة لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأنها كانت محقة في إستبعاد التعويض عن الإصلاحات أمام إنتفاء الإثبات .

وحيث إن المحكمة وإعمالا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 ، وأخذا بعين الإعتبار الخبرة المنجزة ، وأخذا بعين الإعتبار مساحة المحل وموقعه وقدم العلاقة الكرائية وضآلة السومة الكرائية إرتأت أن المبلغ المحكوم به يبقى كافيا للتعويض عن الضرر الناتج

عن الإفراغ.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه إلغاء الحكم المستأنف وتأبيد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر إستئنافه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي .

في الموضوع: تأبيد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر إستئنافه.