

**Saisie conservatoire :
L'indemnité d'éviction n'est pas
une créance certaine justifiant
une mesure conservatoire tant
que l'éviction n'est pas effective
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 60309	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6710
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8225/5658	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Saisie conservatoire, Refus d'ordonner la saisie, Protection des droits du preneur, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Créance certaine, Confirmation de l'ordonnance, Condition de l'éviction effective, Bail commercial, Absence de créance certaine	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de saisie conservatoire garantissant le paiement d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur le caractère certain de la créance du preneur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de saisie formée par le preneur titulaire d'un jugement lui allouant une telle indemnité.

L'appelant soutenait que cette décision de justice suffisait à caractériser une créance certaine justifiant une mesure conservatoire, quand bien même l'éviction n'avait pas encore eu lieu. La cour rappelle que le droit au paiement de l'indemnité d'éviction, en application de la loi 49.16, est subordonné à la réalisation effective de l'éviction.

Elle retient qu'en l'absence d'exécution du jugement d'expulsion, la créance indemnitaire, bien que liquidée, n'est pas encore exigible au sens de l'article 452 du code de procédure civile. La demande de saisie est donc jugée prématurée, dès lors qu'il n'est pas établi que le bailleur entend exécuter l'éviction sans consigner l'indemnité.

Le jugement ayant refusé la mesure conservatoire est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الرحمان (أ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 29/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 3030 الصادر بتاريخ 25/09/2024 في الملف عدد 1033/8207/2023 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي في الشكل : بقبول الطلب

في الموضوع: بأداء المدعى عليهم ورثة مسعود (ف.) وهم : أرملة نجية (ف.) وأولاده منها : الهام (ف.) – أمال (ف.) – مجيدة (ف.) – أسماء (ف.) – حسن (ف.) – هناء (ف.) – خديجة (ف.) – مريّة (ف.) رجاء (ف.) لفائدة المدعي السيد عبد الرحمان (أ.) تعويضا كاملا قدره (1.927.287,09 درهم) و بتحميلهم الصائر و برفض الباقي.

في الشكل :حيث إنه لا دليل على تبليغ الطاعنين بالأمر المستأنف و قدم المقال الإستئنافي في الباقي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا ، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنفة تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/03/2023 والذي جاء فيه أنه يكتري المحل التجاري الكائن برقم 2 عمارة 48 شارع فرنسا أكدال الرباط بسومة شهرية قدرها 4658.0 درهم، ويملك الأصل التجاري المؤسس عليه وأن المدعى عليهم تقدموا بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط يطلبون من خلاله باسترجاع المحل أعلاه للاستعمال الشخصي لكونهم يرغبون في استعماله شخصيا واصدرت المحكمة التجارية بالرباط حكما تحت رقم 4308 في الملف عدد 2021/8207/2350 بتاريخ 2021/11/23 وقضت بقبول طلبه وفي الموضوع بإفراغه من المحل الكائن برقم 2 عمارة 48 شارع فرنسا أكدال الرباط هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه والذي تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 1230 الصادر بتاريخ 2023/2/16 عن المحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2022/8206/1544 و انه تبعا لذلك فإن العارض يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء يعادل الضرر الناجم عن الإفراغ طبقا للمادة 7 من القانون 49.16. والتمس الحكم له بتعويض مسبق قدره 200000.00 درهم والأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض الكامل عن الضرر الناجم عن الإفراغ مع حفظ الحق في الإدلاء بالمستنتجات بعد الخبرة وارفق المقال بعقد كراء و سجل تجاري و نسخة من حكم ابتدائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 31/05/2023 و التي جاء فيها أنه صدر حكم عن المحكمة التجارية بالرباط قضى بإفراغه من المحل التجاري الكائن برقم 02 عمارة 48 شارع فرنسا اكدال الرباط في الملف عدد 2350/8207/2021 زعم المدعي أنه تم تأييده استئنافيا دون الإدلاء بما يفيد ذلك، مما يكون معه المقال مجرد من الإثبات، وسابقا لأوانه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 31/05/2023 و التي ارفقها بنسخة من قرار.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2023/06/07 والقاضي بجراء خبرة في النازلة عهد للقيام بها للخبير رشدي العماني التي يتعين عليه الانتقال المحل موضوع الدعوى الكائن برقم 2 عمارة 48 شارع فرنسا أكدال الرباط ، ومعاينة وجرد جميع عناصره المادية والمعنوية وتحديد قيمة كل منها بدقة وذلك انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري وكذا مصاريف الانتقال من المحل وتحديد التعويض الإجمالي

المستحق للمكثري جراء فقدانه لأصله التجاري.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين و المودع بكتابة الضبط بتاريخ 08/11/2023.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها بتاريخ 16/12/2023 من طرف المدعي بواسطة نائبه والمؤداة عنها والتي جاء فيها أن الخبرة جاءت وفق المتطلب قانونا وتطرق لجميع النقاط المبينة بالحكم التمهيدي و التمس الحكم بالمصادقة عليها الحكم له بمبلغ 1.967.287,09 درهم مع النفاذ المعجل و الفوائد القانونية من تاريخ النطق بالحكمة و الصائر.

و بناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها بتاريخ 27/12/2023 من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبهم وجاء فيها أن تقرير الخبرة جاء مخالف لمقتضيات الفصل 63 من ق م م، و التمسوا أساسا الأمر بإجراء خبرة مضادة واحتياطيا الأمر بإرجاع الأمورية للخبير واحتياطيا جدا حفظ حقهم في مناقشة الموضوع.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 17/01/2024 و القاضي بإرجاع الأمورية للخبير رشدي العماني الذي يتعين عليه استدعاء دفاع المدعى عليهم بالعنوان الكائن بالعمارة 209 الشقة 30 الطابق الثاني شارع الحسن الثاني الرباط، وذلك داخل أجل شهر من توصله بنسخة من هذا الحكم تحت طائلة استبداله مع حفظ البت في الصائر.

وبناء على التقرير التكميلي المنجز من طرف الخبير رشدي العماني والمودع بكتابة الضبط بتاريخ 27/02/2024.

و بناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 27/03/2024 و التي جاء فيها أن الخبير اكد ما جاء بالتقرير السابق، وأكد ما جاء بمستنتجاته السابقة، و التمس الحكم له بمبلغ 1.967.287,09 درهم، مع النفاذ المعجل، و الفوائد القانونية من تاريخ النطق و تحميل المدعى عليهم الصائر.

و بناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبهم بتاريخ 27/03/2024 و التي جاء فيها ان الخبير وجه الإستدعاء بتاريخ 01/02/2024 و توصل به الدفاع بتاريخ 12/02/2024 و موعد الخبرة محدد في 12/02/2024 على الساعة الواحدة بعد الزوال و لم يتمكن من الحضور لإجراءات الخبرة و ان التوصل بالبريد المضمون يستغرق وقتا طويلا و يجب ان يقوم الخبير بإيداعه داخل أجل معقول، و لا يمكن ان يحدد الخبير موعدا قريبا امام وجود هذا الإكراه، و التمسوا الإشهاد على عدم حضورية الخبرة و بإرجاع الأمورية للخبير من اجل إنجازها وفق للقانون و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة و احتياطيا جدا حفظ حقهم في مناقشة تقرير الخبرة.

وبناء على الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 14/07/2024 و القاضي بإرجاع الأمورية للخبير رشدي العماني الذي يتعين عليه استدعاء دفاع المدعى عليهم بطريقة قانونية، و ذلك داخل أجل شهر من توصله بنسخة من هذا الحكم تحت طائلة استبداله مع حفظ البت في الصائر.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير والمودع بكتابة الضبط.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 11/09/2024 والرامي الى المصادقة على الخبرة و الحكم وفق المذكرة المدلى بها بجلسة 06/12/2023.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب الطرف المدعى عليه بتاريخ 11/09/2024 والتي جاء فيها ان التبليغ بالبريد يستغرق وقتا طويلا وكان على الخبير ان يراعي هذا المعطى قبل تحديد تاريخ الخبرة، و التمسوا استبعاد الخبرة والحكم بإجراء خبرة مضادة.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفه المستأنف مركزا استئنافه على الأسباب ادناه:

أسباب الاستئناف

ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد لمناقشتها من الناحيتين الشكلية والواقعية وان الاجتهاد القضائي استقر في العديد من قراراته على أن الأحكام يجب أن تكون معللة تعليلا كافيا ومجيبة عن كل دفع أو دفاع إيجابا أو سلبا ولا اعتبرت باطلة وعلل الامر الابتدائي المطعون فيه قراره في رفضه للطلب على عدم تحقق واقعة إفراغ المحل المكترى حيث انه باطلاع المحكمة على الفقرة الرابعة من المادة 27 من القانون 18-49- المستشهد بها ستيبين لها انها تنص على : "غير أنه ينفذ الحكم القاضي بالإفراغ عندما يتعلق الأمر بالحالة المنصوص عليها في الفقرة الثالثة والتي تنص هذه الأخيرة على، انه اذا لم يتقدم المكترى بطلب مقابل للتعويض اثناء سريان هذه الدعوى فانه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل اجل ستة اشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ". أي انه حينما يتعلق الأمر بحكم قضى بالإفراغ فقط كما هو الشأن في نازلة الحال فانه ينفذ الافراغ دون إيداع التعويض لكونه لم يحكم به في ملف الافراغ أي ان كل حكم ينفذ لوحده مما يكون الطاعن في خطر محقق في افراغه بدون تعويض. وانه بالرجوع إلى مقتضيات المادة 453 من ق.م.م " لا يترتب عن الحجز التحفظي سوى وضع يد القضاء على المنقولات والعقارات التي أنصب عليها ومنع المدين من التصرف فيها تصرفا يضر بدائنه ويكون نتيجة لذلك كل تفويت تبرعا أو بعوض مع وجود الحجز باطلا وعدم الأثر" وأن الاجتهاد القضائي أشار إلى: (أنه لا يشترط في الحجز التحفظي أن يكون الذين تابتا وإنما أن يتخذ كضمان لدين له ما يرجح جديته وتحققه. وأن المقرر قضاء أن إبقاء الحجز التحفظي ليس ضروريا أن يكون من اجل دين محقق وثابت ثبوتا قطعيا في ذمة المحجوز عليه. وأن الطاعن له دين محقق وثابت بمقتضى الحكم الصادر لفائدته وخشية أن يقوم المدعى عليهم المحكوم لفائدتهم بالإفراغ في حكم مستقل والذي أصبح نهائيا بمقتضى القرار عدد 1230 ملف 1544/8206/2022 وضمان لحقوقه تقدم بطلبه اعلاه والمثبتة بالحكم الصادر لفائدته. ملتصقا اساسا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي الحكم بإجراء حجز تحفظي ضمانا للمبلغ المحكوم به لفائدته وقدره 1927287.09 درهما مضافا إليها الصوائر وذلك على الرسم العقاري عدد R/70415 المسجل في اسم المحجوز عليهم بالمحافظة العقارية أكدال الرباط. وادلى بنسخة من الامر المستأنف والحكم عدد 1033/8207/2023 ونسخة القرار عدد 1544/8206/2022 وشهادة الملكية اجتهادات قضائية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستشار عليهم بجلسة 26/12/2024 جاء فيها ان الطاعن عرض في مقاله انه استصدر بتاريخ 25/09/2024 حكما ضد المستشار عليهم في الملف رقم 1033/8207/2023 قضى لصالحه بتعويض قدره 1.927.728,09 درهم وأنه بلغ إلى علمه أنهم يحاولون تصفية أملاكهم، مما جعله يلجأ حرصا على حقوقه لطلب الحجز التحفظي ضمانا للمبلغ المحكوم به والذي صدر بشأنه الأمر المستأنف الذي قضى برفض الطلب. وانه يتبين من أسباب الإستئناف أن الطاعن بعد أن حاول في طلبه إظهار أن المبلغ المحكوم به بموجب الحكم الصادر في الملف رقم 1033/8207/2023 يتعلق بدين عادي غير مرتبط بالإفراغ من محل تجاري، فإنه قام في مرحلة الإستئناف بإخراج المادة 27 من القانون 16-49 من سياقها. ومن جهة ثانية، فإن صدور حكم بالإفراغ لا يعني بالضرورة أنه سينفذ، علما أن المنوب عنهم لا يعتزمون أبدا تنفيذ حكم تنفيذ حكم الإفراغ، بدليل أن الطاعن لم يبلغ بالقرار الإستئنافي فبالأحرى بالإعذار بالتنفيذ، إذ لو صحت مزاعمة لتوصل منذ مدة بالإعذار بالتنفيذ بالنظر لجاهزية نسخة القرار الإستئنافي، وتبعاً لذلك فإن منطوق الأمر المستأنف جاء مصادفا لعين الصواب لأن جميع حقوق المستشار مضمونة وإن طلب الحجز لا يعكس إلا رغبة طالب الحجز في الحصول على التعويض لأنه يدرك أنه غير مستحق، ملتصقا بتأييد الأمر المستأنف وتحميل المستشار الصائر.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 26/12/2024 حضر الاستاذ الشراوي عن المستشار عليهم ادلى بمذكرة جوابية، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب إستئنافه وفق ما بسط أعلاه.

وحيث إنه فيما يخص السبب المستمد من نقصان التعليل ، فإن البين من وثائق الملف و الأمر المستأنف أن هذا الأخير علة و عن صواب رفضه لطلب إجراء حجز تحفظي بكون المديونية المطلوب إيقاع الحجز ضمانا لها مؤسسة على مقتضيات المادة 27 من القانون 49/16 و أنه بالنظر لكون أحقية المكثري في التعويض مرتبطة بتحقق واقعة إفراغه المحل المكثري و في ظل خلو الملف مما يفيد تحقق هذا المعطى فإن موجبات إعمال الفصل 452 ق.م.م. تبقى غير مستوفاة، و يبقى ما تمسك به الطاعن من الحكم القاضي بالإفراغ مستقل عن الحكم القاضي بالتعويض أي أن كل حكم ينفذ لوحده، غير مؤسس قانونا إعتبارا لكون المقررين يتعلقان بنفس النازلة، ذلك أن ما تمسك به كان ليبقى صحيحا لو تم تنفيذ الإفراغ قبل مباشرته لطلب التعويض داخل الأجل المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة 27 من القانون 49/16 ، و أما و الحال أن الحكم الصادر عن المرجع الابتدائي القاضي بالتعويض صدر حضوريا في حق المستأنف عليهم و قبل إفراغه من المدعى فيه، فيبقى قبول طلب إجراء حجز تحفظي و الحالة هاته رهين بتنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ دون إيداع التعويض المحكوم به بمقتضى الحكم عدد 3030 في الملف الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/09/2024 في الملف عدد 1033/8207/2023 والذي لا دليل على ما يفيد نهائيته ، ليكون ما نحى إليه الأمر المستأنف مصادفا للصواب و غير خارق لأي مقتضى قانوني و معللا بما يكفي، ما يستوجب تأييده و تحميل المستأنف المصاريف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الأمر المستأنف و تحميل المستأنف المصاريف.