

**Absence de documents
comptables et fiscaux :
confirmation de l'évaluation de
l'indemnité provisionnelle
d'éviction fondée sur les seuls
éléments objectifs recueillis par
l'expert (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 58805	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5650
Date de décision 20241119	N° de dossier 2024/8225/5349	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Indemnité d'éviction provisionnelle, Immeuble menaçant ruine, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation des éléments du fonds de commerce, Droit au retour du preneur, Demande de contre-expertise, Contestation du rapport d'expertise, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé fixant une indemnité provisionnelle au profit d'un preneur évincé pour cause de péril de l'immeuble, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'évaluation de cette indemnité et sur le bien-fondé d'une demande de contre-expertise. Le tribunal de commerce avait homologué le rapport de l'expert judiciaire fixant le montant du dédommagement.

L'appelante contestait cette évaluation au motif qu'elle ne tenait pas compte de la valeur réelle du fonds, des améliorations apportées et de l'intégralité des frais de réinstallation. La cour écarte le moyen en retenant que l'indemnité est appropriée dès lors que la preneuse a failli à sa charge probatoire, n'ayant produit ni ses déclarations fiscales, ni aucun document justifiant de l'exploitation effective du fonds ou de sa consistance.

La cour valide la méthode de l'expert, fondée sur le faible montant du loyer, une enquête sur les valeurs locatives du voisinage et le constat que le local était fermé et sans activité au moment de l'expertise. Elle précise en outre que les frais de recherche d'un nouveau local, d'aménagement ou d'obtention de licences administratives n'entrent pas dans le calcul des frais de déménagement.

Faute pour l'appelante d'apporter des éléments contraires probants, la demande de contre-expertise est jugée sans objet et l'ordonnance entreprise est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة السعيدة (ف.) بواسطة دفاعها ذ / وعبد الكريم رشيد بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 23/10/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/12/2023 تحت عدد 5488 في الملف رقم 5417/8101/2023 والقاضي بتحديد مبلغ " 93.000,00 درهم كتعويض احتياطي كامل تستحقه المستأنفة في حالة حرمانها من حق الرجوع، مع تحميل المستأنف عليهما الصائر.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الاستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنفة السيدة السعيدة (ف.) تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2023/10/06 جاء فيه أنها تشغل المحل التجاري المتواجد بالعقار ذي الرسم العقاري عدد C/16134 على وجه الكراء بسومة 700 درهم شهريا وان المستأنف عليهما استصدرا أمرا استعجاليا بإفراغها من المحل التجاري لكون العقار آيل للسقوط، ومخافة حرمانها من الحق الرجوع، التمسست إجراء خبرة لتحديد التعويض الاحتياطي الكامل.

وبناء على الامر التمهيدي تحت عدد 545 الصادر بتاريخ 2023/10/18 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية انتدب للقيام بها الخبير محمد بنسعيد والذي خلص في تقريره إلى تحديد التعويض الكامل بمناسبة فقدان المكثري لأصله التجاري في مبلغ 93.000.00 درهم.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة لنائب المدعية والذي التمس فيها أساسا اجراء خبرة مضادة قصد تحديد التعويض وفق مقتضيات المادة 7 من قانون 49.16

وبعد الإطلاع أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة نقصان التعليل الأمر المستأنف الموازي لانعدامه: إذ تعيب كونه لم يجب على مجموعة من الدفوع التي تمسكت بها في المذكرة بعد الخبرة المدلى بجلسة 2023/12/27 والتي تخص تقرير الخبرة المنجزة من قبل الخبير محمد بنسعيد الذي انتدبته المحكمة من أجل تحديد قيمة الأصل التجاري من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما انفقته المكثرية من تحسينات وإصلاحات وما فقدته من عناصر الأصل التجاري وكذا مصاريف الانتقال من المحل وفي حالة عدم وجود التصريحات الضريبية تحديد قيمة الأصل التجاري بالنظر الى ما انفقته المكثرية من تحسينات وإصلاحات وما فقدته من عناصر الأصل التجاري وكذا مصاريف الانتقال وبالرجوع الى المذكرة بعد الخبرة المدلى بجلسة 2023/12/27 سيوضح للمحكمة ان المستأنفة التمسست من

المحكمة التجارية اجراء خبرة مضادة، لكون تقرير الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير محمد بنسعيد لم يحترم جميع النقط المحدد بالأمر التمهيدي عدد 545 الصادر بتاريخ 2023/10/18 و إنه باستقراء تقرير الخبرة يفضي إلى استنتاج أنها جاءت معيبة وغير منطقية، لكونها لم تراعي مساحة المحل التجاري الكبيرة ومكان تواجده والنشاط التجاري الممارس فيه والمنطقة الذي يتواجد بها ، وكذا القيمة الحقيقية للمحلات التجارية المماثلة للمحل المدعى فيه وذلك لكون السومة الحالية الحقيقية له تتراوح بين 18.000,00 درهم و 27.000,00 درهم نظرا لتواجده في سوق معروف على الصعيد المحلي والوطني وكون أغلبية الناس يقصدونه من أجل الاستفادة من الخدمات التجارية التي يقدمها، فضلا على أنه سبق للمستأنف عليهما أن قاموا بتفويت الأصل التجاري موضوع الدعوى للمستأنفة بتاريخ 2010/11/04 بمبلغ 150.000,00 درهم حسب الثابت من عقد التفويت، وان المستأنفة قامت بمجموعة من الإصلاحات الضرورية وكذا تطوير النشاط التجاري الممارسة فيه الامر الذي جعل الأصل التجاري موضوع الدعوى له سمعة طيبة بين جميع تجار والاجراء الذين يشتغلون بالقرب من المحل لمدة تفوق 12 سنة والرفع من قيمته التجارية، الأمر الذي تكون معه الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية غير مطابقة للحقيقة عند احتساب التعويض عن الحق في الكراء. أما بالنسبة للتعويض عن الزبناء والسمعة التجارية فإن محكمة الدرجة الأولى قد ألزمت السيد الخبير في حالة عدم وجود التصريحات الضريبية، تحديد قيمة الأصل التجاري بالنظر الى ما انفقته المكترية من تحسينات وإصلاحات وما فقدته من عناصر الأصل التجاري وكذا مصاريف الانتقال من المحل، الأمر الذي خالفه السيد الخبير عند انجاز تقرير الخبرة بحرمان المستأنفة من التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية بعله أن المستأنفة لم تتمكن من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وكذا كون المحل المدعى فيه مغلق وانه لا يمارس فيه أي نشاط، الأمر الذي يكون معه تقرير الخبرة المنجز لم يتم بالتقيد بجميع النقط المضمنة بالأمر التمهيدي فضلا على المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية كان يمارس فيه نشاط تجاري الى حدود استصدار المستأنف عليهما حكم عدد 3809 الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 2023/07/05 في الملف 2023/8117/3672 والقاضي بإفراغ المستأنفة من المحل لكونه آيل للسقوط وحرمانها من تحديد القيمة الحقيقية عند احتساب التعويض عن الأصل التجاري والحق في الكراء، كما أن السيد الخبير لم يتقيد بالنقطة الأخيرة التي تلزمه في حالة غياب التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الالتزام بتحديد جميع عناصر الأصل التجاري، فضلا على أن السيد الخبير محمد بنسعيد قد انتدبته المحكمة التجارية في الملف 2023/8117/3667 لحساب التعويض المحتمل للأصل التجاري المجاور للمحل المدعى فيه رغم صغر مساحته في الملف عدد 3667/8117/2023 حدد له تعويض عن السمعة التجارية 49.500,00 درهم، الامر الذي يكون معه السيد الخبير له العلم اليقين بواقعة الافراغ وبوضعية المحلات المجاورة له قبل الافراغ لكونه قد قام بإجراء مجموعة من الخبرات لمجموعة من المحلات المتفرعة من العقار موضوع الدعوى الحالية ذي الرسم العقاري عدد C/16134 .

أما بالنسبة للتعويض عن المصاريف المتعلقة بالانتقال فإن السيد الخبير حدد 13.000,00 درهم، إلا أن هذا التعويض جاء جد مجحف في حق المستأنفة لكون المحل التجاري يخص مهني متخصص في تقديم جميع المشروبات والوجبات الغذائية السريعة، أي أن حجم الوسائل المستعملة في النشاط التجاري المتواجدة بالمحل التجاري المدعى فيه ونقلها لمحل آخر تستلزم مصاريف أكثر بكثير عن التعويض المقترح من السيد الخبير، فضلا على أن هذا الاخير لم يحدد مصاريف معقولة وملائمة لطبيعة النشاط التجاري الممارس فيه للتعويض عن أجرة السمسرة من أجل البحث عن محل تجاري آخر أجرة تجهيز محل جديد وأجرة الحصول على الرخص الإدارية لممارسة نفس النشاط، الأمر الذي تكون معه الخبرة المنجزة لم تحترم المعايير الواجب اعتمادها لتحديد التعويض. واستنادا لما تم تبينه أعلاه و يتعين على المحكمة عدم اعتماد تقرير الخبرة المنجزة من السيد الخبير محمد بنسعيد لعدم موضوعيتها ، لذلك تلتزم الأمر بإلغاء الحكم القطعي عدد 5488 الصادر بتاريخ 2023/12/28 عن المحكمة التجارية أديت بت بالبيضاء في الملف عدد 2023/8101/5417 في ما قضى به والامر تبعا لذلك بإلغاء الأمر التمهيدي عدد 545 بتاريخ 2023/10/18 الصادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء فيما قضى به، وبعد التصدي الأمر بإجراء خبرة مضادة وحفظ حق المستأنفة في التعقيب على مستنتاجاتها و تحميل المستأنف عليهما الصائر

و أدلت: نسخة طبق الاصل من الأمر المطعون فيه.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 05/11/2024 و بعد الإطلاع فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 19/11/2024

حيث تتمسك المستأنفة بأوجه الإستئناف المبسوطه أعلاه .

لكن حيث وجبت الإشارة بداية إلى أن المحكمة غير ملزمة بالجواب على كل ما يثيره الأطراف إلا ماله تأثير على نتيجة القضية (أنظر في هذا الصدد قرار محكمة النقض عدد 5 المؤرخ في 01/01/2007 الصادر في الملف المدني عدد 4309/1/3/2004) و أنه بمطالعة تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا يتبين أن التعويض المقترح من طرف الخبير و المحكوم به ابتدائيا جد مناسب بالنظر لكون المستأنفة لم تدل بأية وثيقة تتعلق باستغلال المحل و لا بالتصريحات الضريبية و كذلك بالنظر لكون سومته الشهرية هي 700 درهم و على أنه عند استفساره لبعض التجار حول أثمان المحلات التجارية بنفس الزنقة أكدوا له أنها تتراوح ما بين 60000 درهم و 100.000 درهم فضلا على أن المحل مغلق و ليس له أي نشاط مع العلم أن أجرة السمسرة من أجل البحث عن محل آخر وأجرة تجهيزه و أجرة الحصول على رخص إدارية لا تدخل في تحديد مصاريف النقل إلى محل آخر ، كما أن المستأنفة لم تدل للمحكمة و لا للخبير بما يفيد شراء الأصل التجاري كما تدعي ،مما تكون معه المآخذ الموجهة إلى التقرير المنجز غير مرتكزة على أي أساس في غياب إدلائها بما يخالف ما جاء في التقرير و يتعين لذلك ردها و لا مبرر لإجراء خبرة مضادة فضلا على أن التعويض المحكوم به إنما هو تعويض يستحق في حالة حرمان المكتري من حق الرجوع إلى المحل الأمر الذي يستوجب رد الإستئناف و تأييد الأمر المستأنف لمصادفته للصواب فيما قضى به .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا.

في الشكل : قبول الإستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .