

Bail commercial : Appréciation souveraine par les juges du fond du montant de l'indemnité d'éviction fixée sur la base d'un rapport d'expertise (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71977	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1672
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8206/1041	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir souverain d'appréciation, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Éviction pour usage personnel, Evaluation du préjudice, Droit au bail, Contestation du montant de l'indemnité, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 7 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et fixant l'indemnité d'éviction due au preneur, la cour d'appel de commerce examine le caractère suffisant de cette indemnité. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'éviction tout en allouant au preneur une indemnité fondée sur un rapport d'expertise. L'appelant contestait le montant de l'indemnité, le jugeant dérisoire au regard de la valeur de son fonds de commerce, et sollicitait une nouvelle expertise ou, subsidiairement, une réévaluation judiciaire. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en relevant que l'expertise judiciaire initiale a été menée dans les règles de l'art. Elle retient que l'expert a correctement pris en compte l'ensemble des éléments pertinents, notamment la localisation du bien, la durée d'exploitation, la faiblesse du loyer et la valeur du droit au bail, des clientèles et de la réputation commerciale. Dès lors, la cour considère que l'indemnité allouée en première instance, qui repose sur cette expertise, constitue une juste réparation du préjudice subi par le preneur du fait de l'éviction. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به ورثة (ل.) بواسطة نائبيهم بتاريخ 12/02/2019 يستأنفون بمقتضاه الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد أحمد (م.) وكذا الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/12/2018 ملف عدد 5855/8206/2018 والقاضي في الشكل : بقبول المقالين الأصلي والمضاد وفي الموضوع : في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 02/02/2018 والحكم بإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلهم المصاريف ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليهم فرعيا للمدعين فرعيا (المكترين) مبلغ مائتان و خمسون ألف درهم (250.000,00 درهم) كتعويض عن الإفراغ مع تحميلهم المصاريف ورفض باقي الطلبات.

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المستأنف أن السيدة ربيعة (ب.) و من معها تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/06/2018 عرضوا من خلاله أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وأن المدعى عليهم حلوا محل مورثهم في كرائه بسومة شهرية 300.00 درهم و ان العارضين يودون استرجاع محلهم لاستعماله بشكل شخصي فوجهوا للمدعى عليهم انذارا من اجل ذلك توصلوا به دون تنفيذ محتواه ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المتوصل به من المدعى عليهم و بإفراغهم و من يقوم مقامهم بإذنتهم أو بدونه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء و من جميع مرفقاته مع النفاذ المعجل و تحميلهم الصائر.

مرفقين مقالهم بنسخة من شهادة ملكية , و نسخة حكم , و نسخة من امر قضائي و صورة طبق الأصل من شواهد تسليم , و نسخة من طلب و من انذار.

و بناء على مذكرة جواب نائب المدعى عليهم مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية ورد فيها أنهم يشغلون المحل و من قبلهم مورثهم لما يفوق 20 سنة وأنهم يعيشون من دخله و ان غاية المدعين هي المضاربة لكون موقع المحل ارتفعت فيه ائمنة أصولها التجارية ملتمسين الحكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بالحكم تمهيدا للورثة بخبرة من اجل تجديد التعويض المستحق عن فقد أصلهم التجاري و عناصر التجاري وعناصره المادية و المعنوية و حفظ حقهم في التعقيب عن الاستجابة للطلب و حفظ البت في الصائر الى ما بعد الخبرة.

مرفقين مذكرتهم بأصل تواصل الضريبية.

وبناء على الحكم رقم 1141 الصادر بتاريخ 24/07/2018 والقاضي بإجراء خبرة قضائية بين الطرفين بواسطة الخبير السيد احمد (م).

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة الضبط بتاريخ 29/10/2018 والذي حدد فيه ضرر المكتري ورثة (ل.) عن فقدان العناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري في مبلغ 248.175,00 درهم.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 03/12/2018 جاء فيها ان تقرير الخبرة جاء فيما خلاص إليه غير منصفاً للفريق العارض على اعتبار أن الطرف المدعى عليه لا يتوفر على أصل تجاري بكافة عناصره المادية والمعنوية وغير مسجل بالسجل التجاري كما أنه لا يتوفر على تصريحات ضريبية سواء تعلق الأمر بالضريبة على الدخل أو بالضريبة المهنية وان السومة الكرائية وحسب ما جاء في تقرير الخبرة لا تتعدى 400 درهم شهريا وان المنطقة التي يتواجد بها المحل لا تتميز برواج تجاري مهم وأن مساحة المحل لا تتجاوز 30 مترا مربعا ويتواجد ببنائة قديمة العهد وان النشاط التجاري المزاول به لا يرد ربحا مهما خاصة في المنطقة التي يتواجد بها وأن المدعى عليه لم يستثمر أموال مهمة بالمحل وبذلك يكون مبلغ التعويض المحدد من طرف الخبير أكثر مما هو مستحق للطرف المدعى عليه ومخالفا لمقتضيات المادة 7 من القانون 16-49 وعلى الرغم من ذلك فاعن العارضين يلتمسون المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير أحمد (م.) مع ما يترتب عن ذلك قانونا والحكم وفق طلب العارضين مع تحميل الطرف المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 04/12/2018 جاء فيها أن الخبرة المنجزة في الدعوى لم تكن موضوعية وغير مصادقة للصواب ذلك أن المبلغ المقترح لا يعكس حقيقة المزايا التي يتوفر عليها المحل والتي عددها الخبير في خبرته خاصة أن المحل يتواجد في أكبر سوق تروج فيه مختلف الثمور الوطنية والمستوردة وكذا بيع التوابع بمختلف أنواعها مما يعطي انطبعا للمحكمة على أن طلب استرجاع المحل للاستعمال الشخصي هو طلب للمضاربة غير وأن تقويم فقد عنصر الزبائن والسمعة التجارية والحق في الكراء والنشاط بأكمله والذي زاوله الورثة على امتداد 40 سنة يعد تقويما هزيلا ولا يتصف بالموضوعية والنزاهة والواقعية وأن الورثة رغم عدم توفرهم على السجل التجاري فإن لديهم ما يفيد على أداء الضرائب حتى ولو لم تكن منتظمة أو في غياب دفتر تجاري ممسوك بانتظام للمداخيل والمصاريف لذلك يلتمس العارضين الحكم باستبعاد خبرة الخبير أحمد (م.) لعدم جديتها والحكم بإجراء خبرة مضادة تعهد لخبير حيسوبي لتحديد القيمة الحقيقية لعناصر المحل التجاري المادية والمعنوية موضوع الإفراغ وحفظ البت في الصائر واحتياطيا الحكم برفع مبلغ التعويض إلى الحد المعقول وفقا للسلطة التقديرية للمحكمة واحتياطيا جدا الحكم بالمصادقة على الخبرة مع جعل الصائر عل عاتق المالكين للعقار.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة ورثة (ل.) وجاء في أسباب استئنافهم بواسطة نائبهم ان خبرة الخبير أحمد (م.) ناقصة سواء من حيث تقدير القيمة الحقيقية لعناصر المحل التجاري موضوع الإفراغ المادية والمعنوية خاصة فيما يتعلق قيمة الزبناء والسمعة التجارية للمحل عن مدة 40 سنة وهم يشتغلون في المحل والربح الجزافي ورقم المعاملات التي يحققونها في المحل سواء منها المعاملات الخام أو فائض الاستغلال و كذا فقد الحق في الكراء ونفقات النقل ناهيك عن الضرر الذي سوف يصيب الورثة عن فقد محلهم التجاري الذي يعيشون على ريعه ومدخوله عدد من الورثة وهم 12 نفر وأنه حتى العملية الحسابية التي استعملها في تحديد التعويض عن الحق في الكراء وقيمة الزبائن والسمعة و نفقة نقل المعدات جاء غامضة وغير خاضع لأي منطق محاسباتي خاصة أن الحصول على محل في ذات الموقع والمواصفات والمساحة يتطلب شراء مفتاح أو ملك وأن أقل موقعا ومساحة في السوق العقاري يتطلب مبالغ باهظة تصل إلى 650.000 درهم مما يبقى معه التعويض المحدد من قبل الخبير احمد (م.) وكذا المحكمة في حكمها المطعون فيه عن فقد عناصر المحل التجاري في مبلغ 250.000 درهم هزيلا جدا وغير منصف في حق الورثة مضيفين أن الخبرة المأمور بما هي خبرة استئناسية وليس ملزمة للمحكمة وأن المحكمة المطعون في حكمها قد أخذت بالخبرة المأمور بما جملة وتفصيلا رغم العيوب التي أثارها الورثة عن خبرة أحمد (م.) بأنها لم تكن عادلة في تقدير التعويض المستحق عن فقد عناصر المحل التجاري كما أن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار الموقع المحل وأن القصد من استرجاعه هو المضاربة التي يعرفها هذا الشارع لما له من سمعة تجارية كبيرة وأن هناك نوع من التهافت على المحلات التجارية به لاستغلالها في بيع الثمور الجافة والتوابل الوطنية والمستوردة ملتزمين قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الحكم اساسا بخبرة مضادة و احتياطيا الحكم برفع التعويض

المحكوم به إلى الحد المعقول وفقا للسلطة التقديرية للمحكمة مع جعل الصائر على عاتق المستأنف عليهم ، وأرفقوا المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 10/04/2019 جاء فيها أن الاستئناف موضوع الدعوى الحالية غير مبني على اسس قانونية سليمة وأن الخبير قد حدد قيمة التعويض عن فقدان العناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري للمحل موضوع الدعوى فيما مجموعه 248.175,00 درهم وأن تقرير الخبرة قد جاء فيما خلص إليه بخصوص المبلغ المذكور غير منصف للعارضين بشكل كبير للاعتبارات التالي :

– أن الطرف المستأنف لا يتوفر على أصل تجارى بكافة عناصره المادية والمعنوية وغير مسجل بالسجل التجاري.

– أن الطرف المستأنف لا يتوفر على تصريحات ضريبية سواء تعلق الأمر بالضريبة على الدخل أو بالضريبة على المهنية.

– أن السومة الكرائية وحسب ما جاء في تقرير الخبرة لا تتعدى 400,00 درهم شهريا.

– أن المنطقة التي يتواجد بها المحل لا تتميز برواج تجاري مهم.

– ان مساحة المحل لا تتجاوز 30 مترا مربعا يتواجد ببنائة قديمة العهد.

– أن النشاط التجاري المزاول بالمحل لا يدر ربحا مهما خاصة في المنطقة التي يتواجد بها.

– أن الطرف المستأنف لم يستثمر أموالا مهمة بالمحل.

وان مبلغ التعويض المحدد من طرف الخبير أكثر مما هو مستحق للطرف المستأنف وجاء مخالفا لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم : 49-16 وأنه على الرغم من ذلك ولاعتبارات المذكورة أعلاه، فإن العارضين وتفاديا منهم لمزيد من الأضرار، فإنهم التمسوا المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير أحمد (م). وأن محكمة الدرجة الأولى، قد تأكدت من كون الخبرة مستوفية للكافة الشروط الشكلية، كما تأكدت من كون التعويض الذي حدده الخبير قد خضع لمجموعة من العناصر والمبررات مما جعل مبلغه متسما بالموضوعية وأنه بعد تأكد المحكمة من كل هذه المحددات، قامت في إطار سلطتها التقديرية بالرفع من قيمة التعويض المحدد من طرف الخبير وجعلته في حدود مبلغ: 250.000,00 درهم وأنه على الطرف المستأنف الذي يعيب على الحكم المستأنف كونه حدد تعويضا غير عادل أن يدل للمحكمة بما يفيد أن المحل المكترى يستحق أكثر من التعويض المحدد له من قبل الحكم المستأنف ملتزمين رد جميع دفعو الطرف المستأنف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على عاتقهم.

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 10/04/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطرف الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوطة أعلاه.

و حيث يتبين بالإطلاع على الخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف الخبير السيد أحمد (م). أنها أنجزت وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا كما أنها أعطت وصفا كاملا للمحل المكترى من حيث موقعه و مساحته و قيمة كرائته و النشاط المزاول فيه و أن الخبير المنتدب أخذ بعين الاعتبار ضآلة السومة الكرائية و طول مدة الاستغلال و حدد قيمة الحق في الايجار في مبلغ 186.000 درهم كتعويض أما بالنسبة لعنصري الزبناء و السمعة التجارية فقد حدد لهما كتعويض مبلغ 56175 درهم و حدد مصاريف التنقل في مبلغ 6000 درهم و أنه بمراعاة ما سيلحق الطرف الطاعن من أضرار بسبب الإفراغ يتبين أن المبلغ المحكوم به تعويضا عن الإفراغ يعتبر و على خلاف ما جاء في الاستئناف مناسبا وبالتالي يكون وجيها رد الاستئناف لعدم جديته وجدواه والقول بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به.

و حيث يتعين تحميل الطرف المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر .