

Bail commercial : Confirmation de l'indemnité provisionnelle d'éviction pour péril fixée par l'expert en l'absence de déclarations fiscales du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58803	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5649
Date de décision 20241119	N° de dossier 2024/8225/5314	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Rejet de la demande de contre-expertise, Indemnité provisionnelle d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Expertise judiciaire, Éviction du preneur, Évaluation du fonds de commerce, Droit au retour, Contestation du rapport d'expertise, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction provisionnelle due au preneur d'un local commercial menaçant ruine, la cour d'appel de commerce examine les critères d'évaluation de l'expertise judiciaire. Le tribunal de commerce avait homologué le rapport d'expertise fixant le montant de cette indemnité.

L'appelant contestait la méthode d'évaluation, sollicitant une contre-expertise au motif que le rapport initial n'avait pas pris en compte l'ensemble des éléments constitutifs du fonds de commerce, notamment la clientèle et la réputation, et avait sous-évalué les frais de réinstallation. La cour écarte ce moyen, considérant le rapport d'expertise fondé dès lors que le preneur n'a pas produit ses déclarations fiscales et que le local était fermé.

Elle retient en outre que les frais de recherche d'un nouveau local, de son aménagement ou d'obtention de nouvelles licences administratives n'entrent pas dans le calcul des frais de déménagement indemnisables. Faute pour l'appelant d'apporter des éléments probants contraires aux conclusions de l'expert, la demande de contre-expertise est jugée non justifiée.

L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيدان مصطفى (ج.) و مصطفى (ح.) بواسطة دفاعهما ذ/ عبد الكريم رشيد بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 23/10/2024 يستأنفان بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/12/2023 تحت عدد 5487 في الملف رقم 5416/8117/2023 والقاضي بتحديد مبلغ " 93.000,00 درهم كتعويض احتياطي كامل يستحقه المدعيين في حالة حرمانهما من حق الرجوع، مع تحميل المدعى عليهما الصائر

في الشكل:

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

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنفان السيدان مصطفى (ج.) و مصطفى (ح.) تقدا بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2023/10/06 جاء فيه أنهما يشغلان المحل التجاري المتواجد بالعقار ذي الرسم العقاري عدد C/16134 على وجه الكراء بمبلغ 770 درهم شهريا. وان المستأنف عليهما استصدروا أمرا استعجاليا بإفراغهما من المحل التجاري لكون العقار آيل للسقوط، ومخافة حرمانهما من الحق في الرجوع التمسوا إجراء خبرة لتحديد التعويض الاحتياطي الكامل. وعززا المقال نسخة امر استعجالي بالإفراغ.

وبناء على الامر التمهيدي تحت عدد 543 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 المستأنفان والذي التمس فيها أساسا اجراء خبرة مضادة قصد تحديد التعويض وفق مقتضيات المادة 7 من قانون 49.16

و بعد الإطلاع أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنفان و يعيبان على الأمر المطعون فيه بالاستئناف كونه لم يجب على مجموعة من الدفوع التي تمسكت بها في المذكرة بعد الخبرة المدلى بجلسة 2023/12/27 والتي تخص تقرير خبرة المنجزة من قبل الخبير محمد بنسعيد الذي انتدبته المحكمة من أجل تحديد قيمة الأصل التجاري انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، بالإضافة الى ما انفقه المتكثريين من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، وكذا مصاريف الانتقال من المحل وفي حالة عدم وجود التصريحات الضريبية لتحديد قيمة الأصل التجاري و بالنظر إلى ما انفقه المكثريين من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر قيمة الأصل التجاري بالنظر الى ما انفقه الأصل التجاري وكذا مصاريف الانتقال من المحل وبالرجوع الى المذكرة بعد الخبرة المدلى بجلسة 2023/12/27 سيتضح للمحكمة المستأنفان التمسوا من المحكمة التجارية اجراء خبرة مضادة، لكون تقرير الخبرة المنجزة من طرف

السيد الخبير محمد بنسعيد لم يحترم جميع النقط المحدد بالأمر التمهيدي عدد 543 الصادر بتاريخ 2023/10/18 و إن باستقراء تقرير الخبرة يفرض 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 25.000,00 درهم و 35.000,00 درهم نظرا لتواجده في سوق معروف على الصعيد المحلي والوطني وكون أغلبية الناس يقصدونه من أجل الاستفادة من الخدمات التجارية التي يقدمها، وان المستأنفان قام بمجموعة من الإصلاحات الضرورية وكذا تطوير النشاط التجاري الممارس فيه، الأمر الذي جعل الأصل التجاري موضوع الدعوى له سمعة طيبة بين جميع تجار والأجراء الذين يشتغلون بالقرب من المحل المدعى فيه 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 انفقه المكترين من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري وكذا مصاريف الانتقال من المحل، الأمر الذي خالفه السيد الخبير عند انجاز تقرير الخبرة بحرمان المستأنفان من التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية بعلّة أن المستأنفان لم يتوفرا على 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 يرقم 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 4279 الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 2023/07/26 في الملف 2023/8117/3666 والقاضي بإفراغهما من المحل لكونه آيل للسقوط وحرمانهما 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 انتدبه المحكمة التجارية في الملف 2023/8117/3667 لحساب التعويض المحتمل للأصل التجاري المجاور للمحل المدعى فيه رغم صغر مساحته في الملف حدد له تعويض عن السمعة التجارية 49.500,00 درهم، الأمر 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 المستأنفان لكون المحل التجاري يخص بيع الملابس بالجملة والتقسيم 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 الأخير 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 و استنادا لما تم تبيانه أعلاه، يتعين على المحكمة عدم اعتماد تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد بنسعيد لعدم موضوعيتها ، لذلك يلتزمان الأمر بإلغاء الحكم القطعي عدد 5487 الصادر بتاريخ 2023/12/28 عن المحكمة التجارية بالبيضاء في الملف عدد 2023/8117/5416 في ما قضى به، والأمر تبعا لذلك بإلغاء الأمر التمهيدي عدد 543 بتاريخ 2023/10/18 الصادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء فيما قضى به ، وبعد التصدي الأمر بإجراء خبرة مضادة وحفظ حق المستأنفان في التعقيب على مستنتاجاتها و تحميل المستأنف عليهما الصائر

أدليا: نسخة طبق الاصل من الأمر المطعون فيه.

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

حيث يعيب الطاعن على الأمر المستأنف كونه لم يجب على مجموعة من الدفع التي تمسك بها في المذكرة بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 27/12/2023 التي تخص الخبرة المنجزة من قبل الخبير محمد بنسعيد للعلل الواردة بمقال طعنه .

لكن حيث وجبت الإشارة بداية إلى أن المحكمة غير ملزمة بالجواب على كل ما يثيره الأطراف إلا ما له تأثير على نتيجة القضية (أنظر في هذا الصدد قرار محكمة النقض عدد 5 المؤرخ في 01/01/2007 الصادر في الملف المدني عدد 4309/1/3/2024) و أنه بمطالعة تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا المطعون فيه يتبين أن التعويض المقترح من طرف الخبير و المحكوم به ابتدائيا جد مناسب بالنظر لكون المستأنف لا يتوفر على التصريحات الضريبية و كذلك لكون سومة المحل الكرائية محددة في 550 درهم شهريا و أنه عند استفساره لبعض التجار حول أثمان المحلات التجارية بنفس الزنقة أكدوا له أنها تتراوح ما بين 60.000.00 درهم و 100.000 درهم فضلا على أن المحل مغلق منذ إفراغه مع العلم أن أجره السمسرة من أجل البحث عن محل آخر و أجره تجهيزه و أجره الحصول على رخص إدارية لا تدخل في تحديد مصاريف التنقل إلى المحل آخر ، مما تكون معه المأخذ الموجهة إلى التقرير المنجز غير مرتكزة على أي أساس في غياب إدلاء مثيرها بما يخالف ما جاء في التقرير و يتعين لذلك ردها و لا مبرر لإجراء خبرة مضادة ، فضلا على أن التعويض الإحتياطي المحكوم به إنما هو تعويض يستحق في حالة حرمان المكتري من حق الرجوع إلى المحل الأمر الذي يستوجب رد الاستئناف و تأييد الأمر المستأنف لمصادفة للصواب فيما قضى به .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا و غيابيا

في الشكل : قبول الإستئناف

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