

**Bail commercial : L'absence de déclarations fiscales et de comptabilité régulière n'exclut pas le droit à une indemnité d'éviction évaluée par expertise (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65027	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5523
<b>Date de décision</b> 20221208	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/2230	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Validité du congé, Perte du fonds de commerce, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation de l'indemnité, Congé pour reprise personnelle, Co-indivisaires bailleurs, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales, Absence de comptabilité	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et ordonnant l'éviction d'un preneur à bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité formelle du congé et le montant de l'indemnité d'éviction. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande d'éviction tout en allouant au preneur une indemnité fixée par expert. L'appelant contestait la validité du congé au motif qu'il avait été délivré par un indivisaire décédé et que l'action en justice était dirigée contre des héritiers non identifiés nominativement, tout en critiquant l'évaluation de l'indemnité. La cour écarte le premier moyen en retenant que la validité du congé n'est pas affectée par le décès d'un des bailleurs indivisaires dès lors que les co-auteurs restants détiennent la majorité des trois quarts requise pour sa délivrance. Elle rejette également le second moyen, rappelant que les bailleurs ne sont pas tenus de rechercher l'identité des héritiers du preneur décédé, une action dirigée contre la succession étant recevable. Concernant l'indemnité, la cour, se fondant sur une nouvelle expertise ordonnée en appel, considère que le montant doit être réévalué pour réparer le préjudice subi par le preneur du fait de la perte de son fonds de commerce, en tenant compte de la longue durée d'occupation et de la faiblesse du loyer. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité d'éviction, qui est rehaussé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به ورثة أحمد (ف.) بواسطة دفاعهم يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 7079 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/12/2020 في الملف رقم 2336/8219/2020 والقاضي في الطلب الأصلي في الشكل بقبوله وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليهم بتاريخ 60/06/2019 والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليهم من المحل التجاري و من يقوم مقامهم أو بإذنهم الكائن ببلوك [العنوان] الدار البيضاء مع الصائر و رفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد في الشكل بقبوله وفي الموضوع: بأداء المدعى عليهم فرعيا لفائدة المدعين فرعيا مبلغ 50.000 درهم تعويضا عن إنهاء عقد الكراء مع تحميلة الصائر.

في الشكل:

حيث ان الحكم المستأنف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ورثة أحمد (ل.) تقدموا بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء 31/01/2020 والذي يعرضون فيه انهم يملكون المحل التجاري المتواجد ببلوك [العنوان] الدار البيضاء يكرونه للمدعى عليهم يسومة شهرية قدرها 300.00 درهم و ان العارضين يودون استرجاع المحل لاستغلاله شخصيا و انهم وجهوا انذارا للمدعى عليهم معلل بالرغبة في استرجاع المحل لاستعماله شخصيا توصلوا به بتاريخ 20/06/2019 ، لذا يلتمسون الحكم بالمصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 20/06/2019 و بإفراغ المدعى عليهم هم و من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل الكائن ببلوك [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل . و ادلى بنسخة انذار و شهادة ملكية و شهادة تسليم.

و بناء على إداء نائب المدعى عليهم بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بجلسة 26/02/2020 جاء فيهما من حيث المذكرة الجوابية انه بالرجوع للمقال الافتتاحي و الانذار يتضح ان الدعوى ووجهت من قبل بعض المالكين دون البعض الاخر كما ووجهت من قبل بعض الاطراف غير المالكة لاي نصيب في العقار مما يتعين معه عدم قبول الدعوى، و من حيث المقال المضاد و بخصوص التعويض فانهم يتشبثون بحقهم في المطالبة بالتعويضات الممنوحة لهم قانونا طبقا للفصل 27 من القانون 16-49 استنادا الى خبرة تامر بها المحكمة لتقدير قيمة الاصل التجاري مع حفظ حقهم في التعقيب لذا يلتمس عدم قبول الطلب الاصلي شكلا ، و في المقال المضاد الحكم لهم بتعويض مسبق قدره 3000 درهم و ا الحكم باجراء خبرة لتحديد الاضرار مقابل الافراغ و حفظ الحق في التعقيب و تحميل المدعى عليهم الصائر .

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 500 الصادر بتاريخ 17/06/2020 القاضي بإجراء خبرة جديدة تعهد للخبير السيد محمد بنعيسة و الذي خلص في تقريره الى تحديد مبلغ التعويض في 50000 درهم .

وبناء على مذكرتي بعد الخبرة المدلى بها من الطرفين.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعنون و جاء في أسباب استئنافتهم إن العارضين يعيبون على الحكم الابتدائي كونه جانب الصواب فيما قضى به، وأنه لم يكن معللا تعليلا قانونيا سليما، ذلك أن المستأنف عليهم المذكورين بالانذار بعثوا إلى العارضين بانذار بتاريخ 20-6-2019، وأنه وقبل توصل العارضين بالانذار المذكور، كانت المسماة مليكة (ل.) قد توفيت قبل ذلك أي بتاريخ 25/02/2019 كما جاء في تعليل المحكمة، بمعنى أن الانذار وجه من طرف شخص ميت، مما يكون معه الانذار غير مقبول شكلا وأن المستأنف عليهم رفعوا الدعوى الحالية ضد ورثة (ف.) أحمد دون تحديد هؤلاء الورثة أو الظاهر منهم، مما تكون معه الدعوى معيبة شكلا لذلك ومن أجله، يلتمس العارضون وتطبيقا للقانون إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الطلب الأصلي احتياطيا وأن ما عابه العارضون على ما جاء في تقرير الخبرة لم تأخذ به المحكمة واعتبرته غير ذي موضوع دون أن توضح أو تعلل ذلك أنهم اعتبروا في مذكرتهم بعد الخبرة بأن الخبير المعين لم يكن موضوعيا في تقريره، وذلك لعدم اعتماده على العناصر التقويمية الأساسية لتحديد القيمة الحقيقية للأصل التجاري وأيضا الأضرار التي ستلحق العارضين من جراء فقدانهم لأصلهم التجاري، وكذا المصاريف والمبالغ المهمة التي أنفقوها من أجل إصلاح محلهم التجاري وتزيينه كما أن الخبير المعين لم يراعي في تحديد التعويض مواصفات المحل وموقعه الاستراتيجي، فهو يقع بحي يعرف رواج تجاري مهم وقريب من جميع المرافق الاقتصادية والاجتماعية... بالإضافة إلى أن السيد الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار في تقريره بأن المحل هو مكري للعارضين من عدة عقود وهو مصدر دخلهم الوحيد، ملتسعين بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع اساسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الانذار بالافراغ والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى واحتياطيا بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض والحكم من جديد وفق ما هو مطلوب ابتدائيا واحتياطيا جدا الامر باجراء خبرة جديدة .

وعززوا المقال بنسخة حكم تبليغية و طي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 02/06/2021 جاء فيها ان ما دفع به المستأنفون مردود ذلك أن الإنذار وجه من طرف السادة مينة (ل.)، مليكة (ل.)، السعدية (و.)، نادية (ل.)، زينب (ل.)، مصطفى (ل.)، فوزية (ل.)، حسب شهادة الملكية المرفقة بالإنذار والتي سبق للعارضين الإدلاء بها في مذكرتهم المؤرخة في 04 مارس 2020، وان أحد الورثة وهي مليكة (ل.) توفيت بتاريخ 2019/02/25 وأنه بعد إدخال إرثه المتوفاة بالمحافظة العقارية أصبح المالكون على الشياخ في العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/103417 هم الواردة أسمائهم في المقال الافتتاحي للدعوى والمرفق بشهادة الملكية تفيد ذلك، الأمر الذي يتعين معه رد هذا الدفع لعدم جديته والحكم بالتالي بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به ودفع الطاعنون كون العارضين رفعوا دعواهم ضد ورثة أحمد (ف.) دون تحديد هؤلاء الورثة ملتسعين بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وان هذا الدفع مردود أيضا على اعتبار أن العارضين غير ملزمين بالبحث والتحري عن أسماء ورثة المدعى عليه، وهذا ما أشار إليه قرار المجلس الأعلى سابقا كما أنهم ينعون عن الخبرة عدم موضوعيتها ويلتمسون تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله وذلك برفع التعويض إلى ما هو مطلوب ابتدائيا وأن هذا الدفع أيضا مردود على اعتبار أن المستأنفين لم يتقدموا باستئناف الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة حتى يتسنى لهم مناقشة تقرير الخبرة أمام محكمة الاستئناف، الأمر الذي يتعين معه رد هذا الدفع أيضا لعدم جديته والحكم بالتالي بتأييد الحكم الابتدائي، ملتسعين رد استئناف الطاعنين لعدم جديته والحكم بالتالي بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبتاريخ 30/06/2021 صدر قرار تمهيدي قاضي باجراء خبرة انتدب اليها الخبير موسى الجلولي .

وبناء على تقرير الخبير المذكور

وبجلسة 29/12/2021 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة تعقيب بعد الخبرة يعرضون فيها ان الخبير تجاوز حدود الاختصاص الموكول له بمقتضى القرار التمهيدي الذي اسند اليه المهمة، وانه على الرغم من عدم ادلاء المستأنفين بما يفيد ادائهم الضرائب عن الاربع سنوات الاخيرة الا انه حدد التعويض على اساس غير علمية وتفتقر الى الدقة والموضوعية، وان الخبير بتعسيلة محمد الذي انجز تقريره ابتدائيا قد وصف المحل وصفا دقيقا سواء من حيث المساحة وكذلك محتويات المحل الذي تتواجد به آلة واحدة للخياطة وان هذا المحل يتواجد بحي شعبي في زنقة صغيرة لا تتوفر على محلات اخرى كما اشار الى ذلك موسى الجلولي في

تقريره ان المحل بجواره محلات اخرى تنشط في مجالات مختلفة ، وانه حدد التعويض عن حق الايجار في مبلغ جد باهض على اعتبار ان المحلات المتواجدة بالاحياء المجاورة لا تتعدى السومة الكرائية فيها 1000 درهم للشهر، وان الاختلاف في تحديد الحق في الايجار بين الخبرة التي انجزها موسى جلولي والتي حددها في مبلغ 132000 درهم في حين ان الخبير بنعسيلا بوشعيب حددها في مبلغ 20000 درهم فقط وهذا ما يجعلنا نتساءل عن مدى صدق التقريرين معا ، ملتصين اجراء خبرة مضادة .

وبجلسة 26/01/2022 ادلى المستانفون بواسطة دفاعهم بمذكرة تعقيب بعد الخبرة يعرضون فيها انه بالرجوع إلى تقرير الخبرة فان الخبير وصف المحل وصفا دقيقا سواء من حيث المساحة او التجهيز وكذا الموقع ، وانه عند تحديد قيمة الاصل التجاري اعتمد على العناصر التقييمية في ذلك سواء بالنسبة لحق الايجار الذي اعتمد فيه على التحريات التي قام بها في الجوار وعلى السومات الكرائية للمحلات المشابهة للمحل موقعا ومساحة ، وان التعويض المقترح من طرف الخبير جد مناسب بالرغم من انه لم يأخذ في تحديده التعويض عن عنصر الزيناء والسمعة التجارية ، ملتصين المصادقة عليه وتحميل المستانف عليهم الصائر.

وبتاريخ 16/02/2022 صدر قرار تمهيدي عدد 108 قضى باجراء خبرة بواسطة الخبير المصطفى اكرام .

وبجلسة 27/10/2022 ادلى المستانف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة تعقيب بعد الخبرة يعرضون من خلالها انه برجوع المحكمة إلى التقرير المذكور سوف تلاحظ بأن الخبير اعتمد في تقويمه على العناصر المعنوية ولاسيما عن حق الإيجار والذي حدده في مبلغ 50.747,40 درهم، وإن المشاهدة الحالية للمحل التجاري موضوع التعويض محددة في مبلغ 300 درهم، وأن الخبير، من اجل محاباة المستأنفين عمد إلى تحديد السومة الكرائية لمحل مماثل في مبلغ 1.709,65 درهم شهريا وهو الأمر الذي يرى العارضون بأنه غير منطقي وغير معقول بالنظر إلى موقع المحل وسعته والنشاط التجاري الممارس فيه، كما انهم يرون أن ما توصل إليه الخبير لا يتطابق مع الواقع خاصة وأن عناصره المادية تتمثل في آلة قديمة للخياطة إضافة إلى باقي العناصر المعنوية التي لا ترقى للمستوى المطلوب في هذا النوع من الأنشطة التجارية، ملتصين اساسا استبعاد خبرة مصطفى اكرام والحكم باجراء خبرة جديدة مع حفظ حقهم في الادلاء بمستنتجاتهم بعد الانجاز واحتياطيا المصادقة عليها .

وحيث أدرج الملف بجلسة 24/11/2022 حضرت الاستاذة (ا.) عن الاستاذ (م.)، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 08/12/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون اوجه استئنافهم وفق ما سطر اعلاه.

وحيث انه بخصوص ما تمسك به الطاعنون من كون الانذار وجه من طرف المسماة مليكة (ل.) التي توفيت قبل توجيهه فانه ومادام باقي باعتي الانذار يتوفرون على النصاب القانوني لتوجيه الانذار وهو تملكهم 3/4 العقار فان اختلال صفة او اهلية احد المالكين فهو لا تأثير على الانذار مما يجعل ما تمسكوا به على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعنون من توجه الدعوى ضد ورثة احمد (ف.) دون ذكر اسماءهم فهو لا تأثير له على الدعوى مادام ان المكربين وبعد وفاة المكترتي غير ملزمين بالبحث عن اسماء الورثة بل توجيه الانذار والدعوى ضد الورثة كافي لاعتباره صحيحا ومنتجا لكافة اثاره القانونية.

وحيث انه وامام منازعة المستانفين في الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية وكذا في التعويض المحكوم به، امرت المحكمة باجراء خبرة اولى اسندت مهمة القيام بها للخبير موسى جلولي ثم خبرة ثانية بواسطة الخبير المصطفى اكرام.

وحيث انه وبالنظر لمدة الكراء 40 سنة وكذا السومة الكرائية المتواضعة 300 درهم شهريا وفي غياب التصاريح الضريبية وخضوع المكترتي للنظام الضريبي الجزافي وعدم مسكه محاسبة نظامية وعدم توفره على دفاتر تجارية ممسوكة بانتظام فان ما حدده الخبير

المصطفى اكرام من تعويض محدد في مبلغ 70747 درهم يعتبر تعويضا مناسباً لجبر ضرر الطاعنين من جراء فقدانهم لاصلهم التجاري على اثر الافراغ، مما يتعين معه تاييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به الى المبلغ اعلاه.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً وحضورياً

في الشكل قبول الاستئناف

في الموضوع بتاييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله و ذلك بالرفع من مبلغ التعويض المحكوم به الى 70747.00 درهم و جعل الصائر بالنسبة