

Bail commercial : Le juge n'est pas lié par les conclusions du rapport d'expertise et peut souverainement ajuster le montant de l'indemnité d'éviction (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68548	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1004
Date de décision 20200304	N° de dossier 2020/8206/527	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Révision du montant de l'indemnité, Rapport d'expertise, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Contestation du rapport d'expertise, Congé pour usage personnel, Confirmation partielle, Bail commercial	
Base légale		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, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité formelle de l'acte et les modalités d'évaluation du préjudice du preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur et alloué au preneur une indemnité d'éviction sur la base d'un rapport d'expertise.

L'appelant contestait la régularité de la notification du congé et, subsidiairement, le montant de l'indemnité jugé insuffisant, sollicitant une contre-expertise. La cour écarte les moyens de forme, retenant qu'une simple attestation de remise du congé à l'un des héritiers co-preneurs suffit à prouver la notification et que le bailleur n'est pas tenu de produire un titre de propriété récent ni un extrait du registre de commerce pour une reprise à des fins personnelles.

Sur le fond, la cour estime que l'expertise judiciaire a correctement évalué les principaux postes du préjudice, notamment le droit au bail et la valeur de la clientèle, cette dernière étant corroborée par les propres déclarations fiscales du preneur. La cour retient cependant que, bien que n'étant pas liée par les conclusions de l'expert, seule l'évaluation des frais de déménagement apparaît manifestement insuffisante et justifie une majoration.

Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité d'éviction, qui est légèrement augmenté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السادة ورثة مولاي محمد (ب. ا.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 08/01/2020 يستأنفون بمقتضاه الحكم التمهيدي القاضي باجراء خبرة وكذا الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/10/2019 تحت عدد 10016 ملف عدد 3934/8206/2019 و القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي و المضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ اليهم بتاريخ 19/12/2018 و بإفراغهم من المحل التجاري الكائن ببلوك [العنوان] الدار البيضاء هم ومن يقوم مقامهم مقابل التعويض مع تحميل طرفي الدعوى الصائر مناصفة و رفض الباقي وفي الطلب المضاد بأداء المستأنف عليه لفائدتهم تعويضا عن الافراغ قيمته 176.000,00 درهم و تحميل الطرفين الصائر مناصفة بينهما و برفض الباقي .

حيث بلغ الطاعنون بالحكم المستأنف بتاريخ 25/12/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدموا باستئنافهم بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه السيد عيسى (ن.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/03/2019 يعرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بعنوان المستأنفين، و الذين يكترونه بسومة شهرية قدرها 600,00 درهم، وانه وجه اليهم انذارا بالافراغ للاستعمال الشخصي توصلوا به بتاريخ 19/12/2018 ملتصا بالمصادقة عليه والحكم بإفراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل المكروى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلهم الصائر . و عزز الطلب بشهادة الملكية و صورة الانذار بالافراغ و صورة لأمر مبني على طلب .

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد مؤدى عنه المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليهم التمس من خلالها في الطلب الأصلي عدم قبوله شكلا و رفضه موضوعا . و في الطلب المضاد الحكم بأداء المستأنف لفائدتهم تعويضا عن افراغهم من العين المكراة و ما سيلحقهم من خسارة و تعويض و ربح من جراء فقدانهم لأصلهم التجاري المستغل والحكم باجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري مع النفاذ المعجل و الصائر. وأرفق المذكرة صورة من عقد بيع الأصل التجاري .

وبناء على تعقيب نائب المستأنف عليه الذي جاء فيه عدم وجود دائنين حسب الثابت من نموذج رقم 7 الخاص بالمحل موضوع الدعوى. وفي المقال المضاد عدم معارضته في اجراء خبرة لتقييم المحل مع مراعاة المادة 7 من قانون 16-49 و التمس الحكم وفق ملتصاته.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 969 الصادر بتاريخ 27/05/2019 والقاضي بإجراء خبرة بواسطة السيد أسوار عبد الكريم الذي خلص في تقريره الى تحديد التعويض في مبلغ 176000 درهم.

و بعد تبادل المذكرتين التعقيبيتين واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة ورثة مولاي محمد (ب. ا.) و جاء في أسباب استئنافهم أن القاضي الابتدائي لم يجب على الدفوعات المثارة من طرفهم ان تقدموا بمجموعة من الدفوعات الشكلية ملتمسين الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لمخالفتها المواد 1 و 32 من ق م م ، لان مقال الدعوى لم يتضمن محضر تبليغ الإنذار المبلغ الى المستأنفين، والمنجز من طرف المفوض القضائي باعتباره الجهة التي قامت بتبليغ الإنذار، وتضمين الإنذار لجميع البيانات المنصوص عليها في القانون، وما يترتب على ذلك من آثار قانونية وأن شهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعي مؤرخة في 26/03/2018 وليست حديثة العهد حتى يتسنى للمحكمة الاطلاع على التغييرات التي قد تلحق بالعقار. وأن المدعي لم يدل لتعزيز دعواه بنسخة من الأصل التجاري المتعلق بالمحل التجاري المراد افراغه للاستغلال الشخصي وأنهم التمسوا خلال المرحلة الابتدائية تحديد التعويض عن الافراغ في مبلغ 300.000,00 درهم على اعتبار انهم يشغلون المحل التجاري موضوع النزاع منذ سنة 1985، بسومة 600 درهم ويصعب العثور على محل تجاري بنفس السومة في ظل الظروف الاقتصادية الراهنة، اضافة للمزايا و الموقع الاستراتيجي والرواج التجاري الذي يتمتع به المحل التجاري موضوع النزاع و المتواجد بقسارية تعرف رواجاً تجارياً مهما يستغل في نشاط بيع المواد الغذائية بالتقسيط وتتحدد مسافة 10.76 متر مربع تقريبا، وان السيد الخبير لم يكن موضوعيا حينما زعم في تقرير الخبرة ان هناك محلات غير مشغلة، وان العثور على محل مماثل لا يشكل أية صعوبة لانه حينما انتقل الى القيسارية وعان بعض المحلات الغير المشغلة، فان انتقاله كان وقت الظهيرة، لما تقفل بعض المحلات لتناول اصحابها وجبة الغذاء وان أغلبية المحلات التجارية مشغلة ولا يوجد أي محل للكراء او البيع، إلا محلا صغيرا جدا مساحته لا تتعدى 8 أمتار يطلب صاحبه مبلغ 22 مليون سنتيما، وهو محل غير ملائم لصغر مساحته ، كما يوجد محل مقابل لمحل المستأنفين يكتريه شخص يمتن مهنة " مصبنة " مكرى بسومة شهرية قدرها 3500,00 درهم. وان السيد الخبير لم يحدد المعايير التي اعتمدها في تحديد الراسمال المتحرك في مبلغ 25000,00 درهم ، اذ لم يقيم باحتساب السلع و تحديد نوعها ، كما أنه لم يسأل المستأنفين مقدار الراسمال المتواجد بالمحل، الذي يعتبر أكبر بكثير عن ما تم تحديده من طرفه ولا يعقل أن تعرف التجارة تدفقا متسارعا مستمرا ويكون الربح السنوي محدد في مبلغ 45000 درهم فقط وان الخبير لم يكلف نفسه عناء القيام بالتحريات اللازمة لتقويم وتحديد التعويض المستحق و العادل عن الافراغ. وانه حدد مصاريف الانتقال في مبلغ هزيل جدا مقارنة بحجم السلع المتواجدة في المحل حسب الثابت من الصور المرفقة بالتقرير فضلا على أن تحديد التعويض المستحق لفائدة المستأنفين يبقى من اختصاص المحكمة ، وما تراه مناسبا اعتمادا على المعطيات المتوفرة لديها وان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، و التمسوا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع اساسا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله وذلك برفع التعويض إلى مبلغ 300.000 درهم. واحتياطيا جدا اجراء خبرة مضادة مع حفظ الحق في التعقيب، وادلوا بنسخة من الحكم الابتدائي و طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 12/02/2020 جاء فيها أنه وخلافا لما جاء في المقال الاستئنافي ادلى بنسخة من الانذار مع نسخة طبق الاصل من شهادة التسليم تثبت توصل الطرف المكثري بالانذار بتاريخ 19/12/2018 و نسخة من شهادة الملكية حديثة التاريخ كما هو ثابت من رسالة الإدلاء بالوثائق المقدمة بجلسة 08/04/2019، كما أنه أدلى رفقة مذكرته التعقيبية بجلسة 20/05/2019 بنسخة من نموذج رقم 7 خاصة بالمحل موضوع النزاع يتبين من خلالها عدم وجود دائنين ملتمسا رد دفوعات المكثرين في هذا الجانب وبخصوص الخبرة المنجزة في الملف انه يرجوع المحكمة إلى التقرير موضوعها سيتبين لها أن الخبير تقيد بالنقط المرسومة له و بالضوابط القانونية و المحاسبية اللازمة كما حدد بدقة الأسس و المعايير المعتمدة في الخبرة ولا مبرر للحكم من جديد بإعادتها كما أن طلبهم الرامي الى رفع التعويض الى حدود تفوق ما توصل اليه تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا لا يستند على اساس من القانون ، و التمس رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائهم بجلسة 26/02/2020 جاء فيها أنهم يؤكدون ما جاء في مقالهم الاستئنافي ، ويتمسكون بكون الدعوى جاءت معيبة شكلا للاعتبارات الواردة في مقالهم الاستئنافي. وأنهم يلتمسون اجراء خبرة

مضادة لكون خبرة السيد اسوار عبد الكريم لم تراخ فيها الضوابط القانونية و المحاسبية اللازمة وجاءت مجحفة في حقهم حينما حددت التعويض في مبلغ 176.000,00 درهم مؤكداين باقي ما جاء في مقالهم الاستثنائي والتمسوا الحكم وفقه.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 حضر الأستاذ (م.) عن نائب المستشارين أدلى بتعقيبه المشار إليه أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

حيث يتبين بالإطلاع على وثائق الملف أن المدعي - المستأنف عليه حاليا- أدلى إثباتا لتبليغ المدعى عليهم -المستأنفين حاليا - بالإنداز، بشهادة تسليم تفيد توصل أحد الورثة المسمى عمر (ب. ا.) وهو ما يعتبر كافيا لإثبات التبليغ خاصة وأن الشهادة المذكورة لم تكن محل طعن أو منازعة من المستأنف عليهم وأن الدفع بعدم الإدلاء بمحضر منجز من طرف المفوض القضائي يعتبر غير جدير بالاعتبار .

وحيث إن المكري وعلى خلاف ما جاء في الاستئناف غير ملزم بالإدلاء بشهادة ملكية حديثة العهد، كما أن الطرف المستأنف لم يبين الغاية من إطلاع المحكمة على التغييرات التي قد تلحق بالعقار خاصة وأن الإنداز موضوع الدعوى قد بني على الرغبة في الاسترجاع للاستعمال الشخصي كما أنه غير ملزم أيضا بالإدلاء بنسخة من السجل التجاري .

وحيث يتبين بالإطلاع على الخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف السيد اسوار عبد الكريم أنها احترمت الشروط المطلوبة قانونا وبالنظر لما تضمنته من معطيات بخصوص توفر المحل على موقع تجاري بمنطقة شعبية، وكذا مدة كرائه منذ سنة 1985 وقيمة كرائه 600 درهم شهريا، والنشاط المزاول تجارة المواد الغذائية بالتقسيم ومساحته 10.76 لمترا مربعا يتبين أنه بالرغم من طول مدة الكراء وضآلة قيمته إلا أن مساحته تعتبر صغيرة وهو ما يجعل الخبير صائبا فيما حدده من تعويض عن الحق في الإيجار في مبلغ 130000 درهم مع الإشارة الى أخذه بعين الاعتبار مبلغ 10000 درهم السابق أدائه من المكتري كمقابل لما يسمى الساروت، وأن المكتري المستأنفون حاليا لم يدلوا بخلاف ما توصل إليه الخبير. كما أن الخبير كان صائبا أيضا لما حدد التعويض عن الزيناء في مبلغ 45000 درهم على أساس أن الاعلامات بأداء الضريبة المرفقة بتقرير الخبرة والخاصة بالطرف المستأنف تشير لنفس المبلغ كدخل مهني سنوي، أما بالنسبة لمصاريف الانتقال فإن تحديدها في مبلغ 1000 درهم يعتبر وعلى خلاف التعويضين السابقين غير مناسب .

وحيث تقرر استنادا لما ذكر واعتبارا لكون المحكمة غير ملزمة بنتائج الخبراء اعتبار ما جاء في الاستئناف جزئيا وتحديد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 180000 درهم وذلك دونما حاجة لإجراء خبرة مضادة.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من التعويض المحكوم به عن الإفراغ الى مبلغ 180000 درهم مائة وثمانين الف درهم وجعل الصائر بالنسبة.