

**Bail commercial : L'indemnité
due au preneur évincé pour
démolition et reconstruction se
limite à une indemnité
provisionnelle lorsque son droit
au retour est garanti (CA. com.
Casablanca 2021)**

| Identification | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| Ref 67891 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5519 |
| Date de décision 20211117 | N° de dossier 2021/8206/4728 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Indemnité d'éviction, Baux | | Mots clés Perte du fonds de commerce, Loi n° 49-16, Indemnité provisionnelle, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au retour, Contradiction de motifs, Contestation du rapport d'expertise, Congé pour démolition et reconstruction, Confirmation du jugement, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour démolition et reconstruction et allouant au preneur l'indemnité temporaire légale, la cour d'appel de commerce examine les moyens tirés d'une prétendue erreur de l'expertise et d'une contradiction dans la décision de première instance. L'appelant soutenait que l'expert avait évalué un local erroné et omis de prendre en compte des éléments essentiels de son fonds de commerce, et que le premier juge avait statué de manière contradictoire en n'allouant pas l'indemnité d'éviction discutée dans ses motifs.

La cour écarte d'abord les critiques formulées contre le rapport d'expertise, relevant que le bien a été correctement identifié et que le défaut de production des documents comptables et fiscaux était imputable au preneur lui-même. Elle juge ensuite qu'il n'existe aucune contradiction dans le jugement, dès lors que l'indemnité d'éviction pour perte du fonds de commerce, distincte de l'indemnité temporaire, n'est due qu'en cas de privation du droit au retour et doit faire l'objet d'une demande chiffrée.

La cour retient que le premier juge ne pouvait statuer sur une indemnité d'éviction faite pour le preneur d'avoir formulé une demande déterminée en ce sens, se bornant à solliciter une expertise puis une indemnisation non quantifiée. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد علي (ب.) بواسطة دفاعه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/09/2021 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6171 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/06/2021 في الملف عدد 9325/8219/2020 والذي قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للمدعى عليه (المكتري) بتاريخ 10/03/2020 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء مقابل حصوله على تعويض يعادل كراء ثلاث سنوات يحسب بالسومة المعمول بها وقت الإفراغ مع بقاءه في العين المؤجرة إلى حين الشروع فعليا في أعمال الهدم وإعادة البناء وتحميل رافع الطلب المصاريف ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن المقال الاستثنائي قدم مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهما تقدما بواسطة دفاعهما لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي يعرضان فيه ان المدعى عليه يكتري منهما المحل التجاري الكائن بعنوانهما أعلاه وانهما يرغبان في هدم وإعادة بناء العقار المذكور الكائن فيه الشقة موضوع الكراء واستصدرا لهذه الغاية التصميم ورخصة البناء الخاصة بذلك، مما حدا بهما الى توجيه إنذار إليه بذلك توصل به بتاريخ 10 مارس 2020 بقي بدون جدوى، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الانذار بالإفراغ للهدم وإعادة البناء المبلغ به من قبل المدعى عليه بتاريخ 10 مارس 2020 والحكم تبعا لذلك بإفراغ هذا الاخير هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر، وعزز المقال بشهادتي ملكية، رخصة بناء وتصميم، انذار ومحضر التبليغ.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب مع مقال مضاد بجلسة 05/01/2021 جاء فيها ان السبب المبني عليه الإنذار واهي وغير جدي وان الغاية من افراغه المضاربة العقارية، ذلك يلتمس في الجواب رفض الطلب وفي المقال المضاد التصريح ببطلان الإنذار المبلغ له بتاريخ 10/03/2020 والتصريح بأحقيقته في المطالبة بالتعويض الكامل مقابل إفراغه من المحل والامر باجراء خبرة تقويمية للاصل التجاري المملوك له وحفظ حقه في التعقيب على الخبرة وتحديد طلباته النهائية بعد انجازها مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر، وأرفق المذكرة بإنذار.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 159 الصادر بتاريخ 2021/01/26 والقاضي بإجراء خبرة عهد بتنفيذها للخبير محمد فلكي والذي أنجز تقريراً وأودعه بكتابة الضبط بتاريخ 05/05/2021.

وبناء على أداء نائب المدعيان مذكرة تعقيب بعد الخبرة بجلسة 08/06/2021 والتي جاء فيها أن الثابت من تقرير الخبرة ان الخبير قد خلص إلى أن مجموع التعويض الإجمالي في حال فقدان الأصل التجاري محدد في مبلغ 87.700 درهم، لكن حيث ان الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف العارضين والمرفق بتقرير الخبرة أن المحل موضوع الدعوى مغلق باستمرار استعمال ماله بالإضافة

إلى كونه محمد وعليه فإن المدعى عليه لا يستحق أي تعويض كان عن الحق في الكراء أو عن مصاريف ترميم وتهدئة، وبالإضافة إلى ذلك فإن التعويض المحدد فيما يخص واجبات السمسرة والتسجيل وتحضير العقد وواجبات العقل جد مبالغ فيه، وأنه بناء على ذلك فإنه لا يستحق المدعى عليه أي تعويض كان في حال فقدان الأصل التجاري، ملتصقا في الطلب الأصلي الحكم وفق الطلب وفي الطلب المضاد التصريح برده وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة رامية إلى إجراء خبرة مضادة بجلسة 08/06/2021 والتي جاء فيها أن خبير أجري خبرة على محل يقع بزقة [العنوان]، والحال أن محل العارض يحمل [العنوان] الشيء الذي يجعل خبرته هاته لم تنفذ طبقا للمهمة، وأن الخبير أغفل الإشارة إلى أن محل العارض يتوفر على سجل تجاري وعلى تصريح لدى إدارة الضرائب حيث تسلم من العارض نسخة التصريح من السجل التجاري وكذا التصريح لدى إدارة الضرائب إلا أنه لم يأخذ بعين الاعتبار ذلك عند تقي الأصل التجاري، ملتصقا إجراء خبرة مضادة.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنائه على ما يلي :

إن الخبير أجرى خبرته على المحل بزقة [العنوان] والحال محل العارض يحمل [العنوان] وقد أثرنا انتباه محكمة الدرجة الأولى لهذه الواقعة، كما ان الخبير تسلم أيضا من المستأنف السجل التجاري والتصريح لدى إدارة الضرائب، إلا انه لم يتطرق إليها من ضمن الوثائق الواجب دراستها وأخذها بعين الاعتبار عند تحديد وتقدير التعويض، وتبعاً لذلك فإنه ينبغي إلغاء الحكم المطعون فيه والحكم بتحديد تعويض مناسب لوضعية المحل. وان المحكمة عندما أصدرت الحكم المطعون فيه ظهر أن هناك تناقضا بين الحثيات والمنطوق إذ في معرض تحديد التعويض وفي إطار سلطتها التقديرية رأت تحديده في مبلغ 77.000 درهم مع رفض النفاذ المعجل، في حين في منطوق الحكم أغفلت ما ذهبت إليه في تعليلها واكتفت بتحديد التعويض فيما يعادل كراء ثلاث سنوات بالسومة المعمول بها وقت الإفراغ، وتبعاً لذلك فإن المحكمة لم تبت في صلب الموضوع مخالفة بذلك مقتضيات الحكم التمهيدي الذي سبق أن أصدرته بتعيين خبير بالمهمة المفصلة والمشار إليها أعلاه، لهذه الأسباب يلتزم أساسا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم بإجراء خبرة لتقييم الأصل التجاري وما يترتب عن إفراغه من أضرار وخسائر للمستأنف، واحتياطيا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم بتحديد تعويض مناسب مقابل إفراغ المكتري وتحميلهم الصائر.

بناء على جواب دفاع المستأنف عليهما بجلسة 10/11/2021 ان الثابت من المقال الاستئنافي ان المستأنف ينازع في تقرير الخبرة الذي حدد التعويض عن فقدان الأصل التجاري في حال استحالة الرجوع إلى العين المكراة بعد إجراء الهدم وإعادة البناء لكن الثابت ان المستأنف لم يستأنف صراحة الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة المنازع فيها من طرفه وانه ما دام لم يتم استئناف الحكم التمهيدي فإنه لا يمكن للمستأنف المنازعة في تقرير الخبرة وبالتالي فإنه يبقى الاستئناف معيب شكلا مما يتعين معه التصريح أساسا بعدم قبوله. وقد عاب المستأنف على تقرير الخبرة بعدم تطرقه إلى السجل التجاري والتصريح لدى إدارة الضرائب، وانه خلافا لما زعمه المستأنف بالرجوع إلى تقرير الخبرة (الصفحة 3 منه) سيتضح بان الخبير قد تطرق للسجل التجاري وانه فيما يخص الوضعية الضريبية فان الثابت من تقرير الخبرة ان المستأنف لم يدل مطلقا للخبير بالتصريحات الضريبية وكذا المستندات المحاسبية بل أدلى فقط بشهادة التسجيل في الضريبة التجارية، وانه بناء على ذلك يتبين ان وسيلة الاستئناف المتمسك بها لا تستند على أساس، مما يتعين معه التصريح بردها، كما تمسك المستأنف بان هناك تناقض بالحكم الابتدائي إذ اغفل الحكم بأداء التعويض عن فقدان الأصل التجاري المحدد في التعليل في مبلغ 77.000 درهم واكتفى بتحديد التعويض فيما يعادل كراء ثلاث سنوات بالسومة المعمول بها وقت الإفراغ. وانه خلافا لما يزعمه المستأنف فان الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به لكون التعويض الاحتياطي عن فقدان الأصل التجاري لم يكن مستحقا للمستأنف إلا في حال استحالة الرجوع إلى العين المكراة بعد إجراء الهدم وإعادة البناء، وأنه تأسيسا على ما سلف بيانه، يتبين ان وسائل الاستئناف المتمسك بها لا تستند على أساس وان الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به، مما يتعين معه التصريح احتياطيا برد الاستئناف وتحميل المستأنف الصائر الابتدائي والاستئنافي.

بناء على إدراج القضية بجلسة 10/11/2021 حضرها دفاع الطرفين وسلمت نسخة من المذكرة الجوابية التي ألقى بها بالملف لدفاع

المستأنف وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 17/11/2021 .

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه خلافا لما تمسك به الطاعن من ان الخبير أجرى خبرته على المحل بزئقة [العنوان] انه بالاطلاع على تقرير الخبرة ثبت ان الخبير وإن أشار في الصفحة الثانية من التقرير الانتقال إلى المكان موضوع الخبرة مشيرا إلى الرقم 17 إلا انه أوضح بالصفحة الثالثة ان الأصل التجاري موضوع الخبرة الموجود بزئقة [العنوان] محمدا نوعية النشاط المزاول به وموقعه ومشمولاته، وان الخبرة تمت على هذا المحل [العنوان]، وبالتالي يصبح الدفع المثار بهذا الشأن مردودا.

حيث ان الخبير عند دراسته للوضعية القانونية للأصل التجاري بخصوص السجل التجاري أوضح بانه ليس للنشاط المزاول بالمحل موضوع الخبرة سجل تجاري خاص به بل هو مضاف كاصل تجاري جديد لاصل تجاري موجود بمنطقة أخرى، وهو مسجل تحت [المرجع الإداري] مؤكدا بان المستأنف لم يدل بالتصريحات الضريبية ولا بمستندات محاسبية وتجارية للأصل التجاري موضوع الخبرة، فيصبح تبعا لذلك دفع الطاعن بان الخبير لم يتطرق إلى السجل التجاري والتصريح لدى إدارة الضرائب مردودا على مثيره لعدم جديته.

وحيث انه لا تناقض في الحكم المستأنف وبين منطوقه وحيثياته ذلك ان المحكمة حددت التعويض عن الحرمان من الرجوع إلى المحل في إطار سلطتها التقديرية مع مناقشتها الخبرة المنجزة في مبلغ 77.000 درهم إلا انه لم يتم الحكم بها بالمنطوق، لان الطاعن اقتصر طلبه على إجراء خبرة دون تحديده للتعويض المطلوب وهو الأمر الذي نهجه استئنافيا، وذلك بطلب إجراء خبرة أساسا واحتياطيا تعويض مناسب دون تحديده لمبلغ التعويض، فيكون طلبه غير محدد، أما الحكم بتعويض يعادل كراء ثلاث سنوات بحسب السومة المعمول بها وقت الإفراغ فهو تعويض أقره القانون وحدده وذلك بمقتضى المادة 9 من القانون 49/16 اما التعويض الاحتياطي فهو تعويض تم بناء على طلب المكثري يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع، فيكون ما قضى به الحكم المستأنف مصادفا للصواب، ويتعين تبعا لذلك التصريح بتأييده.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على عاتق المستأنف.