

Évaluation de l'indemnité d'éviction : le défaut de production des documents comptables et fiscaux par le preneur justifie le rejet de sa demande de contre-expertise (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72076	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1774
Date de décision 20190418	N° de dossier 2019/8206/1606	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Demande de contre-expertise, Défaut de production de pièces, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 7 - 27 - 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 ayant validé un congé pour usage personnel et fixé une indemnité d'éviction sur la base d'un rapport d'expertise, la cour d'appel de commerce examine la charge de la preuve en matière d'évaluation du fonds de commerce. Le preneur appelant contestait d'une part l'objectivité de l'expertise et d'autre part le défaut de caractère sérieux du motif de congé invoqué par le bailleur. Sur le premier moyen, la cour retient que l'expert a correctement sollicité les documents comptables et les déclarations fiscales des quatre dernières années, conformément à l'article 7 de la loi 49-16. Elle relève que faute pour le preneur d'avoir produit ces pièces justificatives, l'évaluation de l'indemnité par l'expert ne saurait être remise en cause, rendant ainsi sans objet la demande de contre-expertise. Sur le second moyen, la cour écarte le grief tiré du défaut de sérieux du motif de congé, considérant qu'il appartient au preneur de rapporter la preuve que l'intention réelle du bailleur était autre que l'usage personnel mentionné au congé. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بتاريخ 5/3/2019 تقدم السيد الجبالي (ق.) بواسطة نائبه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بمقتضاه يستأنف الحكمين التمهيدي عدد 414 الصادر بتاريخ 27/3/2018 القاضي بإجراء خبرة والثاني قطعي عدد 7992 ملف عدد 11555/8206/2017 الصادر بتاريخ 25/9/2018 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 16/8/2017 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالخربة سيدي علي دائرة أزمور مقابل تعويض عن فقدان الأصل التجاري للمحل المذكور بحسب مبلغ 18600 درهم وتحميل الطرفين الصائر مناصفة ورفض الباقي.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 27/2/2019 وتقدم باستئنافه بتاريخ 5/3/2019 مما يكون معه الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه داخل الأجل ووفق باقي الشروط المتطلبية قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أنه بتاريخ 8/12/2017 تقدم المدعي بمقال عرض فيه أن المدعى عليه يشغل منه على وجه الكراء المحل التجاري بالخربة سيدي علي دائرة أزمور وأن العارض يرغب في استرجاعه لحاجته الماسة له شخصيا وأنه وجه للمدعى عليه إنذارا في إطار القانون رقم 16-49 توصل به هذا الأخير في 16/08/2017 وتم منحه أجل ثلاثة أشهر للإفراغ لكنه بقي بدون جدوى.

ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه والمتوصل به بتاريخ 16/08/2017 وبإنهاء العلاقة الكرائية بين الطرفين وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من العين المكتراة بجميع مرافقها ومشمولاتها وتسليمها فارغة من كل شواغله وأمتعته وتحميل المدعى عليها الصائر والإجبار في حقه في الأقصى.

وأرفق مقاله بأصل جواب على إنذار ونسخة من إنذار وأصل شهادة تبليغ مع محضر تبليغ .

وبناء على مذكرة جواب مع مقال مضاد لنائب المدعى عليه والتي جاء فيها ان العارض يستغل المحل موضوع النزاع في بيع المواد الغذائية ويعتبر مصدر رزقه الوحيد وان السبب المبني عليه الإنذار الموجه من طرف المدعي غير مؤسس وليس سوى محاولة منه للإضرار بمصالح العارض وإفراغه من المحل لا غير بعدما حاول يشتى الطرق وان حالة الاستثناء للحق في الإفراغ غير ثابتة في الملف ، وفي الطلب المضاد في حالة استجابة المحكمة لطلب المدعي أصليا فان العارض يكون مستحقا للتعويض عن فقدان الأصل التجاري للمحل موضوع النزاع طبقا لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16-49 . ملتصا بالحكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد الحكم بتعويض للعارض مع إجراء خبرة حسابية لذلك وحفظ حقه في التعقيب . وأرفق مذكرته بصورة من أمر قضائي.

وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الرحمان (أ.) والتعقيب عليها من الطرفين صدر الحكم المشار إليه أعلاه وتم الطعن فيه بالاستئناف من طرف المحكوم عليه الذي أسس استئنافه على الأسباب التالية :

قضت المحكمة بالمصادقة على الإنذار المبلغ للعارض بتاريخ 16/08/2017 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه بأية صفة بجميع مرافقه من المحل التجاري الكائن بالخربة سيدي علي بدائرة أزور مقابل تعويض عن فقدان الأصل التجاري للمحل المذكور بحسب مبلغ 18600 درهم وذلك بمصادقتها على تقرير الخبير عبد الرحمان (أ). هذا الأخير الذي لم يتسم تقريره بالحياد حيث خلص إلى مبلغ التعويض استنادا إلى معطيات غير قانونية ودون اعتبار لوثائق العارض الذي سبق وأدلى بها أمامه. وأن العارض يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري الذي يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفق العارض من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل طبقا لمقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 وأن الحكم الابتدائي قضى بإفراغ العارض من المحل مقابل تعويض لا يساوي قيمة الضرر الناتج عن حرمانه من استغلال أصله التجاري سواء فيما يتعلق بالمصاريف التي أنفقها العارض على العقار أو المحل عند استغلاله من إصلاحات وتحسينات أو عند مغادرته للمحل وما ستكلفه عملية الانتقال من مصاريف مختلفة خاصة بالنسبة للعناصر المادية، أو فيما يتعلق بتركيبة الأصل التجاري وما سيفقده من عناصره سواء كانت مادية كالبضائع والأدوات والمعدات أو معنوية كالحق في الإيجار وقيمة الأصل التجاري خلال الأربع سنوات الأخيرة. وان العارض تمسك في المرحلة الابتدائية ببطان الخبرة لعدم موضوعيتها ولعدم الاستماع إليه وترك مساحة كافية لمناقشة أوراقه وحججه كما سيتضح للمحكمة والتمس إجراء خبرة مضادة الشيء الذي لم تستجب له محكمة الدرجة الأولى في حكمها سيما وأن الخبرة لم تقدر قيمة الضرر الحاصل للعارض، سواء الضرر المادي أو المعنوي نتيجة الأفعال المشينة التي مارسها المستأنف عليه طيلة سنوات قد مضت والتي سبق للعارض أن تمسك بها بحجج وذلك مقابل إفراغه بشتى الطرق الغير القانونية حيث جعلت العارض لا يستغل نشاطه بأريحية.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن السبب الذي بني عليه طلب إنهاء العلاقة الكرائية غير واضح طبقا لمقتضيات المادة 27 من قانون 49.16 تحت طائلة رفض الطلب وأن المستأنف عليه تقدم بإنذار من أجل عدم الرغبة في تجديد عقد الكراء بسبب الرغبة في الاستعمال الشخصي والمتاجرة فيه ليدفع في مذكراته التعقيبية بأنه يريد إدخاله إلى سكنه وإلغاؤه وأن محكمة الاستئناف تنشر الدعوى من جديد فإن العارض مضطر للجوء إلى المحكمة لإنصافه وذلك من أجل إلغاء الحكمين المستأنفين فيما قضى بهما وتقدر قيمة الضرر الحاصل للعارض من طرف خبير مختص مع حفظ الحق في التعقيب مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

لهذه الأسباب يلتزم بإلغاء الحكمين المستأنفين فيما قضى بهما والحكم تصديا بعدم قبول الطلب لعدم إثبات الصفة التجارية ولما تم التصريح به أمام الخبير واحتياطيا بإلغاء الحكمين المستأنفين والحكم بإجراء خبرة مضادة يقوم بها خبير مختص في تقييم الأصول التجارية وحفظ حقه في تقديم مطالبه بعد الخبرة أو أي طلب يراه مناسبا مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وأرفق المقال بصورة من الحكم الابتدائي عدد 7992.

وأجاب المستأنف عليه بجلسة 11/4/2019 أن المستأنف يعيب عن الحكم المطعون فيه اعتماد خبرة حسابية لم تراعي عناصر التعويض كما هي محددة في القانون رقم 49-16 وأنه عكس ما ذهب إليه المستأنف من خلال مناقشته لأسباب طعنه، فإن الخبير عبد الرحمان (أ). توخى في إنجاز مهمته المتطلبات الشكلية فجاءت خبرته تواجيهية، كما تحرى الموضوعية بأن شمل تقريره النقاط التي شكلت ماهية الخبرة ملتزما بالقانون رقم 49-16، وبالتالي فإن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا سليما مما يتعين معه رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 18/4/2019.

محكمة الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الحكم المطعون فيه اعتماده على خبرة حسابية لم يراعي الخبير في إنجازها عناصر التعويض كما هي محددة في القانون رقم 49-16 رغم منازعته فيها لعدم موضوعيتها والتماسه إجراء خبرة مضادة تقدر قيمة الضرر الحاصل له وأن السبب الذي بني عليه طلب إنهاء العلاقة الكرائية غير واضح طبقا لمقتضيات المادة 27 من القانون 49-16.

وحيث إنه بخصوص اعتماد الحكم على خبرة باطلة وغير موضوعية لعدم مراعاة الخبير في إنجازها عناصر التعويض المحددة في القانون رقم 49-16 فإنه على خلاف ما تمسك به الطاعن فإنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير عبد الرحمان (أ.) يتبين أنه تم الانتقال إلى الأصل التجاري موضوع النزاع وعين المحل التجاري من حيث المساحة والموقع والنشاط الممارس فيه وأنه لتحديد قيمة الضرر الذي سيلحق بالطاعن جراء فقد أصله التجاري طالب بالوثائق المحاسبية لمعرفة رقم المعاملات الذي تم تحقيقه من خلال النشاط الممارس فيه وأن الطاعن لم يدل له بالوثائق المحاسبية لتحديد قيمة عنصر الزبناء وبخصوص التصريحات الضريبية لم يدل للخبير بالتصريحات التي تخص أربع سنوات الأخيرة وهي عن سنوات 2014-2015-2016-2017 وفق ما تنص عليه المادة 7 من القانون رقم 49/16 وبذلك يكون التعويض الذي حدده الخبير في 18600 درهم الذي يشمل التعويض عن حق الإيجار 12600 درهم وتعويض عن التزيينات 3000 درهم والتعويض عن النقل والتجهيز والبحث عن محل آخر 3000 درهم وهو تحديد موضوعي لعدم إدلاء الطاعن بالوثائق التي تثبت الربح الضائع وبالتالي يبقى طلب إجراء خبرة جديدة بدون محل لعدم الإدلاء بالوثائق التي تثبت خلاف ما انتهى إليه الخبير.

وحيث إنه بخصوص عدم جدية السبب فإنه بالرجوع إلى الإنذار يتبين أن باعته قد أسسه على الرغبة في الاستعمال الشخصي وأن الطاعن لم يدل بما يثبت أن الغاية من توجيه الإنذار كان لغاية أخرى غير الاستعمال الشخصي مما يبقى معه السبب المثار غير جدي ويتعين رده.

وحيث يتعين بالاستناد إلى ما ذكر تأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف لعدم ارتكاز مستند الطعن على أي أساس.

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الجوهر : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.