

**Évaluation de l'indemnité
d'éviction : Le juge du fond peut,
dans l'exercice de son pouvoir
souverain d'appréciation,
considérer que l'indemnisation
du manque à gagner couvre la
perte de la clientèle et de
l'achalandage (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67667	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4916
Date de décision 20211013	N° de dossier 2020/8205/906	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir souverain d'appréciation du juge, Perte de clientèle, Manque à gagner, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Faute du bailleur, Expertise judiciaire, Éviction pour péril, Evaluation du préjudice, Défaut d'entretien, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant de l'indemnité due au preneur pour la perte de son fonds de commerce suite à une éviction imputable au bailleur, la cour d'appel de commerce examine la pertinence des expertises judiciaires. Le tribunal de commerce avait alloué une indemnité en se fondant sur les conclusions d'un second rapport d'expertise, après avoir écarté un premier. L'appelant soutenait que cette expertise était entachée d'erreurs, notamment dans l'évaluation des éléments incorporels et du manque à gagner. La cour écarte les critiques visant la première expertise, non retenue par le tribunal en raison de la spécialité inadaptée de l'expert. Elle retient ensuite que si la seconde expertise a erronément conclu à l'absence d'indemnisation pour la clientèle au motif de sa disparition, le calcul d'une indemnité pour perte de gains couvrirait en réalité ce poste de préjudice. Faisant usage de son pouvoir souverain d'appréciation, la cour considère que le montant alloué par les premiers juges, au regard des caractéristiques du fonds, constitue une réparation suffisante du dommage. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبها، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/09/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/06/2014 في الملف عدد 5914/6/2010 والقاضي في الشكل بعدم قبول مقال التدخل الإرادي مع إبقاء الصائر على رافعه وبقبول المقال الأصلي ومقال الإدخال.

في الموضوع: في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليه يحيى (ب.) مبلغ 1300000.00 درهم كتعويض عن الضرر اللاحق بالمدعية جراء إندثار أصلها التجاري وبتحمله الصائر.

في طلب الإدخال: برفضه مع إبقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل:

*في المقال الإستئنافي: حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

*في المقال الإصلاحي: حيث تقدمت المستأنفة بمقال إصلاحي تعرض من خلاله أن المستأنف عليه توفي بتاريخ 01/05/2019 ليحل محله ورثته، ملتزمة بالإشهاد لها بجعل الدعوى موجهة في مواجعتهم.

وحيث إن المقال المذكور قدم وفق شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها تعتبر مكترية للمحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بمشاهرة قدرها 2800.00 درهم المعد كمخبرة من مالكة السيد يحيى (ب.)، والذي إستصدر قرار استعجاليا تحت عدد 3297/361 بتاريخ 16/12/92 ملف رقم 524/92 قضى بإفراغها من المحل المذكور بسبب كون العمارة المتواجد بها مهددة بالسقوط، تم تأييده من طرف محكمة الإستئناف، وأن كلا الحكيمين أثبتا أن السبب الرئيسي لحدوث أضرار بالعمارة يرجع إلى عدم قيام المالك بأعمال الصيانة اللازمة، وهو ما يجعل من مسؤولية هذا الأخير قائمة وفق مقتضيات المادتين 89 و638 من ق ل ع، مضيئة أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد محمد بنداود بتاريخ 04/06/1990 حددت تقويم الأصل التجاري المملوك للعارضة في مبلغ 4576500.00 درهم.

ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأداء تعويض مسبق قدره 20000.00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة تقويمية من أجل تقويم جميع عناصر الأصل التجاري المادية وغير المادية وتقويم جميع الأضرار اللاحقة عن حرمانها من إستغلاله أو الناتجة عن التحملات الملقاة على عاتقها من طرف التسيير.

وأرفعت مقالها بوثائق.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية التمس من خلالها العارض رفض الطلب.

وبعد إجراء خبرة تقويمية بواسطة الخبير محمد زيان والتي حددت القيمة الإجمالية للتعويض عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 2695950.00 درهم، وإجراء خبرة ثانية بواسطة الخبير محمد المنوني والتي حددت التعويض في مبلغ 131535.30 درهم وتعقيب نائب المدعية أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على الوسائل التالية:

الوسيلة الأولى: أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد محمد زيان والذي يعتبر مهندسا معماريا ولاعلاقة له بتقويم الأصول التجارية، أغفلت تحديد التعويض عن فقدان الربح الموازي لما فات العارضة من كسب طيلة مدة إغلاق الأصل التجاري والذي يجب إحتسابه بناء على المعدل السنوي للربح الصافي للسنوات الثلاث الأخيرة قبل إغلاق المحل مع ضربه في عدد السنوات التي كان فيها نشاط الأصل التجاري متوقفا، كما أن التعويض المحدد عن العناصر المادية والمعنوية جاء هزيلا مقارنة مع حجم معاملات وأهمية الأصل التجاري موقعا ومساحة ورواجا، فضلا على فقدانها حق الإيجار، كما أن الخبير حدد التعويض عن العناصر المادية للأصل التجاري ممثلا في الآلات والتجهيزات دون إحتساب قيمة المخزون.

الوسيلة الثانية: أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد محمد المنوني لم تتقيد بمنطوق القرار التمهيدي الذي أمر الخبير بتحديد التعويض بناء على النشاط الذي كان يمارس بالمحل وليس النشاط الممارس وقت إجراء الخبرة، كما أن الخبير لم يأخذ بالوثائق المدلى بها من طرف الطاعنة والتصريحات الضريبية والمعاملات وعنصر الزبناء وإجراء مقارنة مع الأصول التجارية المجاورة، خصوصا أن المحكمة التجارية قضت لمكترين سابقين بنفس العمارة بتعويضات مهمة رغم صغر حجم نشاطهم مقارنة بنشاط الطاعنة، من ذلك الحكم الصادر بتاريخ 07/07/2009 في الملف التجاري عدد 256/2007 والذي قضى بتعويض 4425680.00 درهم، مضيئة أن الخبير وبوقوعه في خطأ إحتساب التعويض على أساس النشاط الممارس بالمحل وليس النشاط الذي كان يمارس به قبل الإفراغ اعتبر أنه لا موجب للتعويض عن عنصر الزبناء والسمعة أمام إندثارهما، ولم يحتسب التعويض عن العلامة المسجلة، كما أن التعويض عن الحق في الكراء جاء جد مجحف بالنظر إلى موقع ومساحة المحل موضوع النزاع، كما لم يحتسب التعويض عن العناصر المادية رغم إستدلال العارضة بلائحة تتضمن جردا للمعدات والتجهيزات، كما أن الخبرة لم تأخذ بعين الإعتبار ما فات الطاعنة من كسب بإعتبارها أن مدة 3 سنوات تبقى كافية لإستئناف هذه الأخيرة لنشاطها والحال أن مدة التوقف وصلت إلى 27 سنة، فضلا عن الضرر الذي لحقها جراء رفع دعاوى قضائية ضدها من طرف العمال بلغ مجموع التعويضات المحكوم بها 1347278.00 درهم، وأن محكمة البداية بإعتمادها خبرة الخبير محمد المنوني رغم ما العيوب التي شابتها والجاري تفصيلها أعلاه تكون قد جانبت الصواب.

ملتزمة تأييد الحكم المستأنف مع تعديله بالرفع من مبلغ التعويض إلى 2695950.00 درهم أساسا، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة.

وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف وصورة من حكم وصور لائحة المعدات.

وبناء على إدلاء نائبي شركة (ت. ا.) وشركة (ر.) بمذكرتين التمسست العارضتان من خلالها إقرار الحكم المستأنف في شقه القاضي بإخراجها من الدعوى.

وأرفق مقالها بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 15/09/2021 حضر نائب المستأنفة ورجع إستدعاء المستأنف عليهم بواسطة البريد المضمون بعبارة غير مطلوب، ورجع جواب القيم في حق ورثة بلعيد (ا.)، وتخلف باقي المدخلين في الدعوى، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 29/09/2021 تم تمديدها بجلسة 13/10/2021.

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكزت الطاعنة في إستئنافها على الوسائل المشار إليها أعلاه.

وحيث إنه وبخلاف مزاعم الطاعنة فإن محكمة الدرجة الأولى لم تعتمد في تحديد التعويض على خبرة الخبير محمد زيان وإنما إعتمدت مع أعمال سلطتها التقديرية الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد محمد المنوني، وهو اتجاه سليم من الناحية القانونية مادام أن الخبرة الأولى أنجزت من طرف خبير غير مختص في الشؤون التجارية وتقويم الأصول التجارية بإعتبار أن الخبير السيد محمد زيان يعتبر خبيراً في الهندسة المعمارية، بخلاف الخبرة الثانية المنجزة من طرف خبير مختص في تقويم الأصول التجارية، وبذلك تبقى ما تمسكت به الطاعنة من دفعات بخصوص العيوب التي تكون قد شابته الخبرة الأولى مردودة عليها وفق ما سلف بيانه.

وحيث إنه وبالنسبة للدفعات المثارة من طرف الطاعنة بخصوص الخبرة الثانية المنجزة من طرف الخبير السيد محمد المنوني فإنه وبخلاف ما تمسكت به الطاعنة فإن السيد الخبير قام بإحتساب التعويض على أساس النشاط الممارس بالمحل الممثل في نشاط بيع الخبز والحلويات، كما أنه إعتمد الوثائق الضريبية المستدل بها من طرف المستأنفة وهي نفسها المشار إليها بخبرة السيد محمد زيان.

وحيث إنه بخصوص التعويضات المحددة من طرف الخبرة الثانية فإن البين من إطلاع المحكمة على الخبرة المذكورة أن الخبير حدد التعويض عن الحق في الكراء أخذاً بعين الإعتبار السومة الكرائية للمحل موضوع النزاع وموقعه، وأن الخبير وإن ذهب إلى عدم التعويض على عنصري الزبناء والسمعة بعلته إندثارهما والذي يبقى غير مرتكز على أساس مادام أن توقف الطاعنة عن ممارسة نشاطها يعزى إلى خطأ أتاه المكري ومن تم تبقى محقة في التعويض عن العنصرين المذكورين، فإن الخبير عاد وإحتسب التعويض عن فوات الكسب والذي يعتبر بمثابة تعويض عن فقد الزبناء والسمعة التجارية، بإعتبار أن المحكمة تبقى غير ملزمة بما حددته الخبرة وأنه يبقى لها في إطار السلطة المخولة لها قانوناً أخذ ما تراه مناسباً وتحديد التعويض المناسب في إطار سلطتها التقديرية التي تعتمد فيها على وثائق الملف وماراج أمامها من مناقشات.

وحيث إن المحكمة وإستناداً إلى الخبرة المنجزة وأخذاً بعين الإعتبار خصائص المحل التجاري موضوع الدعوى سيما مساحته وموقعه والنشاط الممارس به وقدم العلاقة الكرائية وضالة السومة الكرائية تعتبر أن المبلغ المحكوم به يبقى كافياً للتعويض عن الضرر.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علينا انتهائياً غيايباً في حق المستأنف عليهم ورثة يحيى (ب.) وغيايباً بقيم في حق المدخلين ورثة بلعيد (أ.) وحضورياً في حق الباقي

في الشكل: بقبول الإستئناف والمقال الإصلاحي.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.