

**Fixation de l'indemnité d'éviction
: la cour d'appel apprécie
souverainement son montant en
se fondant sur le rapport
d'expertise et les
caractéristiques du bail (CA.
com. Casablanca 2020)**

| Identification | | | |
|--|--|---|-------------------------------|
| Ref 69065 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 1563 |
| Date de décision 20200715 | N° de dossier 2019/8206/5096 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Indemnité d'éviction, Baux | | Mots clés Valeur du droit au bail, Réévaluation de l'indemnité, Pouvoir souverain d'appréciation, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Contestation du rapport d'expertise, Congé pour usage personnel, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel principal et d'un appel incident portant sur le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce examine les critères de son évaluation. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et alloué une indemnité sur la base d'une expertise judiciaire contestée par les deux parties.

L'appelant principal en sollicitait la majoration en invoquant une sous-évaluation des éléments incorporels du fonds, tandis que le bailleur appelant incident en demandait la réduction. Après avoir ordonné une nouvelle expertise et écarté les moyens tirés de son irrégularité, la cour retient que l'évaluation de l'indemnité relève de son pouvoir souverain d'appréciation.

Au visa de l'article 7 de la loi 49-16, elle estime que cette évaluation doit tenir compte de l'ensemble des éléments du dossier, notamment l'ancienneté de l'occupation, la valeur locative du marché et le préjudice résultant de la perte du fonds. Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité, qui est réévaluée à la hausse.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/10/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/06/2019 في الملف عدد 7609/8206/2018 والقاضي:

في الشكل: بقبول المقالين الأصلي والمضاد.

في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المتوصل به من طرف المدعى عليه بتاريخ 20/03/2018 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الحامل رقم 8 الكائن بزقة [العنوان] برشيد مقابل أداء المدعى للمدعى عليه مبلغ 229500.00 درهم وبتحميل الطرفين الصائر بالنسبة ورفض باقي الطلبات.

وبناء على الإستئناف الفرعي المقدم من طرف المستأنف فرعيا في مواجهة نفس الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه.

في الشكل:

في الإستئناف الأصلي: حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 24/09/2019 وبأدر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الإستئناف الفرعي: حيث إن الإستئناف المذكور قدم وفق شروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال إفتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري الحامل للرقم 8 والكائن بزقة [العنوان] برشيد بمشاهرة قدرها 500.00 درهم للمدعى عليه، وأنه وجه لهذا الأخير إنذارا من أجل إفراغ المحل المذكور للإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 20/03/2018.

ملتمسا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل.

وأرفق مقاله بإنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على إدلاء نائب المدعى فرعيا بطلب مضاد إلتمس من خلاله الحكم على المدعى عليه فرعيا بأداء تعويض مسبق قدره 50000.00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد مبلغ التعويض عن الأصل التجاري.

وبعد إجراء خبرة تقويمية أولى عهد بها إلى الخبير السيد عبد الرحمان (إ.) والذي حدد التعويض في مبلغ 210000.00 درهم، وإجراء خبرة ثانية أسندت للخبير السيد يونس (ج.) حددت قيمة التعويض في مبلغ 297000.00 درهم وتعقيب نائبا الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون التعويض المحكوم به لم يشمل القيمة الحقيقية للأصل التجاري وما فقده من عناصر دون الأخذ بعين الإعتبار موقع المحل وقدم العلاقة الكرائية وكسب المحل لسمعة رفيعة مع زبناء قارين، كما لم يتم الإعتماد على الحق في الكراء في تقدير التعويض، وما يمكن أن يلحق العارض من ضرر جراء فقدانه لأصله التجاري، مضيفا أن محكمة البداية ارتكبت إلى خبرة السيد يونس (ج.) رغم عدم تقيدها بماهية الحكم التمهيدي بعدم تحديدها لقيمة الأصول المنقولة والتعويض عن الزبناء والسمعة التجارية رغم تزويد العارض للسيد الخبير بتصريح بعين المكان يبين حجم معاملاته والمثبت أيضا بواسطة الإشهادات، وإدلائه بخبرة حرة حددت قيمة الأصل التجاري في 122000.00 درهم، كما أن محكمة البداية ردت طلبه الرامي إلى إجراء خبرة تحكيمية دون تعليل.

ملتمسا أساسا إجراء خبرة ثالثة تحكيمية، وإحتياطيا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله بالرفع من مبلغ التعويض إلى 1220000.00 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع إستئناف فرعي، أوضح العارض بموجب مذكرته الجوابية أن محكمة البداية قامت بتحديد التعويض وفقا لسلطتها التقديرية، وأن الطاعن لم يدل بالتصريحات الضريبية، كما تخلف عن أداء واجبات كراء المحل موضوع النزاع، وفي إستئنافه الفرعي أوضح المستأنف فرعيا أن التعويض المحكوم به جاء مجحفا في حقه إذ فاق المبلغ المحدد بمقتضى الخبرة الأولى.

ملتمسا رد الإستئناف الأصلي وتأييد الحكم المستأنف، وقبول الفرعي وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بخفض التعويض إلى مبلغ 210000.00 درهم وتحميل المستأنف أصليا الصائر.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف أصليا بمذكرة جوابية أكد العارض من خلالها سابق دفعاته.

ملتمسا رد الإستئناف الفرعي والحكم وفق الإستئناف الأصلي.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 18/12/2019 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بإنجازها إلى الخبير السيد موسى (ج.) والذي وضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 10/03/2020 حدد من خلاله التعويض المستحق في مبلغ 380000.00 درهم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 08/07/2020 أُلقي بالملف مذكرة تعقيبية لنائب المستأنف أصليا على الخبرة أوضح العارض من خلالها أن الخبرة المنجزة تعتبر وسيلة للإستئناف وأن المحكمة يبقى لها الحق في تقدير التعويض المستحق إعتقادا على ما توافر لديها من معاينات وحجج وبالإستناد إلى حجم الضرر الذي طال العارض بفقده لمورد رزقه، ملتمسا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع التعويض إلى مبلغ 1220000.00 درهم المؤداة عنه الرسوم القضائية، كما أُلقي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنف عليه أصليا أوضح العارض من خلالها أن الخبرة غير قانونية لكون السيد الخبير لم يجر مواجهة بين الطرفين وكذا صلحا بينهما، وأنه راسل الخبير من أجل تأخيرها لكونه متواجدا بالخارج ولايمكنه الحضور في الوقت المحدد، وموضوعا فإن المبلغ المحدد يفوق المبلغ الذي حدده الخبيران ابتدائيا، بإعتماده على وثائق تم الإستدلال بها لأول مرة ولم يتم أداء المبالغ المضمنة بها إلا بتاريخ 28/02/2020 وبذلك فإن المستأنف لايتوفر على مداخل دقيقة ولايتوفر على تصريحات ضريبية مضبوطة، ملتمسا تأييد الحكم المستأنف، وأرفق مذكرته بصورة من رسالة فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/07/2020.

محكمة الإستئناف.

في الإستئنافين الأصلي والفرعي:

حيث دفع المستأنف أصليا بكون التعويض المحكوم به لم يشمل القيمة الحقيقية للأصل التجاري وما فقده من عناصر دون الأخذ بعين الاعتبار موقع المحل وقدم العلاقة الكرائية وكسب المحل لسمعة ريفية مع زبناء قارين، كما لم يتم الإعتماد على الحق في الكراء في تقدير التعويض، وما يمكن أن يلحق الطاعن من ضرر جراء فقدانه لأصله التجاري، مضيفا أن محكمة البداية ارتكبت إلى خبرة السيد يونس (ج.) رغم عدم تقيدها بماهية الحكم التمهيدي بعدم تحديدها لقيمة الأصول المنقولة والتعويض عن الزبناء والسمعة التجارية رغم تزويد المستأنف أصليا للسيد الخبير بتصريح بعين المكان يبين حجم معاملاته والمثبت أيضا بواسطة الإشهادات المستدل بها، وإدلائه بخبرة حرة حددت قيمة الأصل التجاري.

وحيث إنه وأمام أمر المحكمة بإجراء خبرة عهدت بإنجازها إلى خبير مختص في تقويم الأصول التجارية، فإنه لامجال للرد على دفعات الطاعن التي يعيها على الخبرتين المنجزتين ابتدائيا أمام إستبعاد المحكمة لهما وعدم الإرتكان إليهما كأساس لإحتساب التعويض المستحق.

وحيث عاب المستأنف فرعيا على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد موسى (ج.) عدم قانونيتها أمام عدم إجراء الخبير المذكور لمواجهة بين طرفي النزاع وعدم قيامه بإجراء صلح بينهما.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف أن السيد الخبير قام بإستدعاء المستأنف فرعيا قصد الحضور إلى إجراءات الخبرة المنعقدة بتاريخ 25/02/2020 والذي رجع بعبارة غير مطالب به، وهو الإستدعاء الذي لم يكن محل منازعة من طرفه، وأن تمسكه بعدم تأجيل الخبرة إستنادا إلى الرسالة الموجهة من طرف دفاعه إلى السيد الخبير لايمكن الإحتجاج به إذ فضلا وعلى كون الرسالة المستدل بها غير ملزمة للخبير فإنها في تاريخها جاءت لاحقة لتاريخ 25/02/2020 تاريخ إنجاز الخبرة، فضلا على أن المستأنف فرعيا حضر أمام السيد الخبير بتاريخ 03/03/2020 وأدلى بتصريحه تسلم الوثائق المستدل بها من طرف المستأنف أصليا مؤكدا كونه يتمسك بإسترجاع المحل موضوع النزاع وهو ما يفسر بعدم نيته في إجراء صلح فضلا على أن الخبير لايعتبر ملزما قانونا بإجراء محاولة صلح بين طرفي النزاع، مما يتعين رد الدفعات الشكلية المثارة على الخبرة.

وحيث دفع المستأنف أصليا بكون الخبرة المنجزة تعتبر وسيلة للإستئناس وأن المحكمة يبقى لها الحق في تقدير التعويض المستحق إعتما على ما توافر لديها من معائنات وحجج وبالإستناد إلى حجم الضرر، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع التعويض إلى مبلغ 1220000.00 درهم المؤداة عنه الرسوم القضائية.

وحيث دفع المستأنف فرعيا بكون المبلغ المحدد يفوق المبلغ الذي حدده الخبيران ابتدائيا، بإعتماد السيد الخبير على وثائق تم الإستدلال بها لأول مرة ولم يتم أداء المبالغ المضمنة بها إلا بتاريخ 28/02/2020 وبذلك فإن المستأنف أصليا لايتوفر على مداخل دقيقة ولايتوفر على تصريحات ضريبية مضبوطة، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد موسى (ج.) والذي يعتبر خبيرا مختصا في تقويم الأصول التجارية أن هذا الأخير أوضح كون المحل موضوع النزاع يعتبر خاضعا للنظام الجزافي على الدخل وذلك حسب الثابت من الشواهد الضريبية عن السنوات الممتدة من 2014 إلى 2017 والمحدد في 49140.00 درهم عن كل سنة مالية، وهي الوثائق التي لم تكن محل منازعة من طرف المستأنف عليه أصليا بعدم إستدلاله بما يخالفها، كما أن الخبير المذكور حدد التعويض عن الحق في الكراء إستنادا إلى وجيبة شهرية محددة في مبلغ 3000.00 درهم وهو التحديد الذي لم يكن محل منازعة من طرفي النزاع.

وحيث إن المحكمة وإستنادا منها إلى مقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 وكذا إلى العناصر الواردة في الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد موسى (ج.) وكذا إلى موقع المحل ومساحته المحددة في 72 متر مربع ومدة الكراء والتي تجاوزت 40 سنة، وقيمة الوجيبة الكرائية المحددة في 500.00 درهم وتلك المحددة من طرف السيد الخبير بخصوص كراء محلات المثل والتي حددها في مبلغ 3000.00 درهم والتي ظلت في منأى من أية منازعة من طرفي النزاع حسب سلف بيانه إضافة إلى نوعية النشاط الممارس بالمحل موضوع النزاع، ارتأى نظرها تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ في 360000.00 درهم.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع رفع التعويض المحكوم به إلى مبلغ 360000.00 درهم.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الإستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالرفع من التعويض المحكوم به إلى 360000.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.