Fixation de l’indemnité d’éviction : la cour d’appel réduit le montant en retenant l’évaluation de l’expert judiciaire portant sur le droit au bail et la clientèle (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64317	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4333
Date de décision 20221005	**N° de dossier** 2022/8206/1484	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Indemnité d'éviction, Baux	**Mots clés** Réformation du jugement, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation de l'indemnité, Droit au bail, Contestation du rapport d'expertise, Congé pour besoin personnel, Clientèle et achalandage, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce examine la régularité et le bien-fondé d'un rapport d'expertise judiciaire. Le tribunal de commerce avait prononcé l'éviction et fixé l'indemnité due au preneur sur la base de ce rapport. En appel principal, les bailleurs contestaient la méthode d'évaluation, tandis que le preneur, par appel incident, soulevait la nullité du rapport pour vice de procédure tiré du non-respect des formalités de convocation des parties. La cour écarte le moyen tiré de la nullité, retenant que l'expert a respecté les formalités de convocation prévues par l'article 63 du code de procédure civile, les justificatifs de notification étant versés au dossier. Sur le fond, la cour valide la méthode de l'expert qui a évalué distinctement le droit au bail, la clientèle et la réputation commerciale en se fondant sur des critères objectifs tels que l'emplacement du local et son ancienneté. Jugeant dès lors les critiques des deux parties infondées, la cour d'appel de commerce confirme le jugement en son principe mais le réforme sur le quantum de l'indemnité, qu'elle réduit pour l'aligner sur le montant précisément chiffré par l'expert.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به ورثة احمد (ع.) بواسطة نائبهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/02/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 3690 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 6/10/2021 في الملف عدد 2480/8207/2020 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى الأصلية و المضادة و في الموضوع أولا في الطلب الأصلي بإفراغ المدعى عليه أبو الهناء (م.) من المحل التجاري الكائن بالزنقة [العنوان] القنيطرة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ورفض باقي الطلبات و تحميله مصاريف الدعوى وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليهم لفائدة المدعي تعويضا اجماليا عن فقدانه الأصل التجاري قدره 123.100.00 درهم و تحميلهم مصاريف الدعوى ورفض باقي الطلبات .

و بناء على الاستئناف الفرعي المقدم من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/07/2022 .

حيث أنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الاستئنافي الأصلي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية فهو مقبول كما أن الاستئناف الفرعي يدور وجودا و عدما مع الاستئناف الأصلي و الذي باستيفائه للشروط الشكلية يكون هو الأخر مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ورثة احمد (ع.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية يعرضون من خلاله أنهم يكرون للمدعى عليه المحل الكائن عنوانه اعلاه بسومة كرائية قدرها 1300 درهم شهريا و انهم قاموا بإنذاره من اجل الافراغ للإحتجاج، والتمسوا لأجل ذلك الحكم والمصادقة على الإنذار من اجل الإفراغ للاحتياج و بإفراغه من المحل المكتري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإجبار في الأقصى وتحميله الصائر،

وارفق المقال بنسخة مطابقة الأصل من رسم ارائة ، صورة رسم كراء، طلبه تبليغ إنذار مباشر الإفراغ الاحتياج ومحضر تبليغه

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الذي أدلى به المدعى عليه بواسطة نائبه وجاء فيها في الجواد بان المقال والانذار الموجه إليه لم يحدد الأسماء العائلية والشخصية وصفة المدعين وانه لم يحترم الآجال المنصوص عليها في المادة 26 من القانون49.16 خاصة خلال فترة توقف الآجال القانونية وان المدعين لم يثبتوا الطرف الذي يريد استغلال المحل وفي ما يريد استغلاله حتى تتأكد المحكمة من صحة السبب المضمن في الإنذار ، وفي الطلب المضاد فانه يحتوي المحل موضوع الدعوى من موروث المدعين منذ سنة 2000 وان له الحق في الحصول على تعويض عن أصله التجاري، ملتمسا في في الطلب الأصلي أساسا عدم قبوله واحتياطيا رفضه وفي الطلبة المضاد الحكم على المدعى عليهم بأدائهم له تعويض مسبق قدره10.000 درهم والأمر بإجراء خيرة قصد تحديد قيمة التعويض عن الأصل التجاري وما أنفقه من تحسينات واصلاحات مع حفظ حقه في الإدلاء بمستنتجاته.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع مقال اصلاحي التي أدلى بها المدعون وجاء فيها بانهم يصلحون مقالهم الأصلي وذلك بذكر أسمائهم العائلية والشخصية وانهم منحوا المدعى عليه ابل 3 أشهر وفقا لما ينص عليه القانون وانهم عاطلون العمل وفي حاجة للمحل المكتري ،ملتمسين الحكم وفق ما جاء بطلبهم و و رفض الطلبة المضاد، وارفقوا المذكرة بشهادة عدم العمل.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 245 القاضي بإجراء خبرة. وبناء على تقرير الخبرة المنجز المؤرخ في 30/06/2021 .

وبناء على مذكرة مستنتجاته بعد الغيرة التي أدلى بها الطرف المدعي وجاء فيما بان الخبرة غير سليمة وان التعويض الذي يستحقه المدعى عليه هو 46.000 درهم، ملتمسا في المقال الأصلي الحكم وفقه وفي المضاد رفضه واحتياطيا الحكم بمبلغ 46.000 درهم كتعويض عن فقدان الأصل التجاري.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المؤدى عنها التي أدلها بما المدعى عليه و اكد فيما سابق دفوعاته الشكلية والموضوعية وفي المقال المضاد فان الخبرة غير موضوعية، ملتمسا أساسا في المقال الأصلي الحكم بعدم قبوله أساسا واحتياطيا رفضه وفي المقال المضاد أساسا الحكم بإعادة الخبرة واحتياطيا الحكم على المدعين بأدائهم له التعويض المقدر في 123.5000 درهم مع تحميلهم الصائر

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول خرق مقتضيات المادة 50 من ق.م.م أنالحكم الابتدائي كان منعدم التعليل ومخالفا لمنطق العقل والواقع و غامضا في حيثياته و متناقضا في منطوقه ذلك أن تقرير السيد الخبير غير مبني على أساس قانوني وأن مقتضيات قانون 49.16 حدد التعويض عن فقدان الأصل التجاري بناء على التصاريح الضريبية وأن المستأنف عليه أدلى بوقائع غير صحيحة ولم يدلي للخبير بالواجبات الضريبية قصد تحديد التعويض على أساس قانوني ، و أنهم يلتمسون تأييد الحكم الابتدائي جزئيا وبعد التصدي الغاؤه وبخصوص المقال المضاد عدم القبول شكلا وموضوعا أساسا اجراء خبرة مضادة واحتياطيا رفض الطلب المضاد.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم المطعون فيه .

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/07/2022 جاء فيها حول الجواب فان المقال الإستئنافي مخالف تماما من حيث أسماء المستأنفين لما هو واردبالحكم الابتدائي و المقال الأصلي أمام المحكمة الابتدائية كما أن هناك أسماء مدرجة بالمقال الابتدائي و الحكم الابتدائي و غير مستأنفة و غير مدرجة بالمقال الاستئنافي كما هو واضح وأن المقال الاستئنافى مخالف تماما لمقتضيات المادة 142 وما بعدها من قانون المسطرة المدنية وأن هناك تناقض بين الأسماء المحددة في الإنذار و المقال الافتتاحي و المقال الاستئنافي وأن مقال المستأنفين لم يحدد الأسماء العائلية و الشخصية للمدعين و لا صفتهم وأن الإنذار الموجه للعارض أيضا لم يحدد الأسماء العائلية و الشخصية و لا صفة للمدعين ، بالإضافة إلى أنه لم يحدد السبب الذي يعتمده للإفراغ وأن المستأنفين لم يثبتوا من يريد استغلال المحل و لماذا وفي ماذا يريد استغلاله حتى يتسنى التأكد من صحة السبب المبني على الإنذار طبقا لمقتضيات المادة 27 من القانون رقم16.49 وأن هدف المستأنفين ما هو إلا تشريد العارض و حرمانه من محله التجاري الذي يستغله على سبيل الكراء مند 20 سنة و له زبائنه و سمعته بالمحل التي راكمها طيلة هاته السنين وأن المستأنفين وفي خرق للقانون قاموا بجميع الأمور من أجل تهجير العارض عنوة و قاموا بقطع التيارين المائي و الكهربائي عليه و الذي قام باسترجاعهما بأمر قضائي كما هو ثابت من الوثائق و الأحكام المدلى بها بالمرحلة الابتدائية وأن المستأنفين يحاولون إيهام المحكمة بأمور غير صحيحة تدحضها الوثائق و الواقع من أجل هضم حقوق العارض وأن المستأنفين يتقاضون بسوء نية في خرق واضح لمقتضيات المادة 5 من ق.م.م ، حول الاستئناف الفرعي الأحكام المستأنفة الحكم التمهيدي عدد 245 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24-03-2021 في الملف عدد 2020/8207/2480 والقاضي بتعيين السيد ينبوع (ب.) للقيام بهذه المهمة و تحدد النقط التي يجب أن تجري فيها الخبرة في استدعاء الأطراف و نائبيهم بكيفية قانونية و تضمين حضورهم أو تخلفهم بتقريره و تسجيل تصريحاتهم و أقوالهم و توقيعهم بمحضر مستقل والانتقال إلى المحل التجاري الكائن بالزنقة [العنوان] القنيطرة و تحديد أهمية المحل و موقعه و مواصفاته و النشاط الممارس فيه و الرأسمال المستثمر و تقويم الأضرار المترتبة عن فقدان المكتري الأصله التجاري و

اضطراره للبحث عن محل بديل على أن يكون التقويم المذكور يشمل فقدان الزبناء و الحق في الكراء و السمعة التجارية وإعداد تقويم فصل للأصل التجاري موضوع النزاع و اقتراح التعويض الملحق المكتري آخذا بعين الاعتبار التصاريح الضريبية الأربع سنوات الأخيرة و أنه حول خرق الحكم المستأنف لمقتضيات المواد 63 و ما بعدها من قانون المسطرة المدنية السيد الخبير لم يعمد إلى استدعاء جميع الأطراف ووكلائهم بالشكل والكيفية التي يستلزمها الفصل 63 من ق.م.م وأن الحكم التمهيدي حدد ضرورة استدعاء الأطراف و نائبيهم بكيفية قانونية و تضمين حضورهم أو تخلفهم بتقريره و تسجيل تصريحاتهم و أقوالهم و توقيعهم بمحضر مستقل وأنه لا وجود لتوصل الدفاع طبقا لمقتضيات المادة 63 من ق.م.م وأن التقرير المنجز من طرف الخبير المنتدب لم يكن موضوعيا على الإطلاق ولد يأخذ بعين الاعتبار جميع المعطيات المادية في تحديد قيمة التعويض عن الأصل التجاري خصوصا و أنه يكتري لمدة تفوق 21 سنة وله زبائن متعددين و سمعته بالمحل التي راكمها طيلة هاته السنين اضافة الى تواجد المحل بمنطقة مهمة و معروفة بمحلات الميكانيك ، وفي حال انتقاله سيفقد كل هؤلاء الزبائن لكون المنطقة بها مجموعة من الميكانيك وأن الخبير المنتدب لم يتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي و دلك بتحديد أهمية المحل وموقعه ومواصفاته والنشاط الممارس فيه والرأسمال المستثمر تقويم الأضرار المترتبة عن فقدان المكترى الأصله التجاري و فقدان الزبناء و الحق في الكراء و السمعة التجارية و اضطراره للبحث عن محل بديل وأن المفروض في التقاضي أن يكون طبقا لقواعد حسن النية أما و الحال أن المستأنف عليهم يحاولون إيهام المحكمة بوقائع غير صحيحة وأن ما قام به المستأنف عليهم إضافة لكونه خرق واضح لقواعد حسن النية في التقاضى ، فانه لم يعر العلاقة الزوجية و مؤسسة الأسرة أي اعتبار أو تقدير ولما كان الأمر كذلك ، فإنه يتعين أساسا إعادة الخبرة نظرا لما يشوبها من عيوب شكلية و موضوعية كثيرة مع حفظ حق العارض في تقديم مستنتجاته و احتياطيا تأييد الحكم المستأنف مبدئيا و بعد التصدي تعديله وذلك برفع المبالغ إلى القدر المطلوب ابتدائيا وحول نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإن الحكم المستأنف لم يعر دفوعات العارض أي اهتمام و لم يجب عنها و يعلل حكمة طبقا للقانون ، ملتمسة حول الجواب عدم قبول استئناف شكلا وموضوعا الحكم برد جميع دفوعات المستأنفين لافتقارها للجدية والموضوعية وحول الاستئناف الفرعي قبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إعادة الخبرة نظرا لما يشوبها من عيوب شكلية و موضوعية كثيرة مع حفظ حق العرض في تقديم مستنتجاته واحتياطيا جدا تأييد الحكم المستأنف مبدئيا و بعد التصدي تعديله و دلك برفع التعويضات بأداء المستأنف عليهم القدر المطلوب ابتدائيا على سبيل التضامن وتحميل المستأنف عليهم الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

أرفقت ب : نسخة طبق الأصل من الحكم التمهيدي ونسخة طبق الأصل من الحكم الإبتدائي .

وبناء على المذكرة التأكيدية مع اسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنفين أصليا بواسطة نائبه بجلسة 27/07/2022 جاء فيها أنه يناسب بعد رد جميع دفوعات المدعى عليه تمتيع المستأنفين بما جاء في مقالها الاستئنافي، ملتمسين تأكيد المقال الاستئنافي و اسناد النظر للمحكمة .

و بناء على المذكرة تأكيدية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 28/209/2022 أكدوا دفوعاتهم فيها أنه دفوعات المستأنفين هي دفوعات مبنية على أساس قانوني سليم ، و ألتمسوا تمتيع العارض بما جاء في مقاله الاستئنافي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 28/09/2022 ،فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 05/10/2022

محكمة الاستئناف

من حيث الاستئنافين الأصلي و الفرعي معا :

حيث بسط كل طاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعنون أصليا على الحكم المستأنف خرق مقتضيات المادة 50 ق.م.م لكونه غير معلل و أن المستأنف عليه أدلى بوقائع

غير صحيحة و لم يدل للخبير بالتصاريح الضريبية قصد تحديد التعويض على أساس قانوني ملتمسا إجراء خبرة في حين أثار الطاعن فرعيا خرق الحكم المستأنف لمقتضيات المادة 63 ق.م.م لكون الخبير لم يستدعي جميع الأطراف و وكلائهم بالكيفية المنصوص عليها في إطار الفصل المذكور و كذا خرق الفصل 5 ق.م.م لكون المستأنف عليهم يحاولون إيهام المحكمة بوقائع غير صحيحة و كذا نقصان التعليل الموازي لانعدامه لعدم الجواب على دفوعاته ملتمسا الحكم بإجراء خبرة و احتياطيا تأييد الحكم مع تعديله برفع التعويض المحكوم به إلى الحد المطلوب ابتدائيا على سبيل التضامن .

و حيث تبين بالإطلاع على وثائق الملف و تقرير الخبرة المنجزة خلال مرحلة الابتدائية على يد الخبير محمد (ي. ب.) و المنجز وفق الشروط و الضوابط الشكلية المنصوص عليها في إطار المادة 63 ق.م.م إذ تم إرفاق التقرير بمرجوع البريد المضمون لجميع الأطراف و دفاعهم و تم الإدلاء بتصريحات كل طرف ، الأمر الذي يبقى معه الدفع بخرق مقتضيات الفصل المذكور مردودا و أن موضوع الخبرة هو عبارة عن كراج ميكانيك لإصلاح السيارات مستخرج من المنزل الكائن بالزنقة [العنوان] القنيطرة مساحته 15 م م و يستفيد من فضاء خارجي يتسع لسيارتين و أن موقع المحل يشمل محلات تجارية عديدة و مختلفة و يستفيد من رواج تجاري لا بأس به ليخلص الخبير المنتدب إلى اقتراح تعويض عن الحق في الكراء بمبلغ 79.200 درهم باعتماد سومة سوقية مقدرة ما بين 3000 درهم و 4000 درهم بالنظر لموقع المحل و مواصفاته و اعتماد معامل 3 سنوات أي 36 شهرا على اعتبار أن العين المكراة منذ سنة 2000 بمشاهرة قدرها 1300 درهم كما حدد مبلغ 36.900 درهم عن عنصر الزبناء و السمعة التجارية باعتماد نسبة 50% من الكسب المهني خلال 3 سنوات يضاف إليها مبلغ 400 درهم عن مصاريف النقل بعد استبعاد باقي التعويضات لانعدام الأساسي القانوني لها فيكون مجموع التعويض الاجمالي المستحق مقابل الإفراغ هو 116.500 درهم.

حيث أنه تبعا لذلك تبقى الأسباب المرتكز عليها في الطعن بالاستئناف غير جديرة بالاعتبار و يتعين ردها و يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به ، مما يستوجب التصريح بتأييده مبدئيا مع تعديله و ذلك بحصر مبلغ التعويض المستحق عن الإفراغ في حدود مبلغ 116.500 درهم .

حيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بخفض مبلغ التعويض عن الإفراغ إلى حدود 116.500 درهم مع جعل الصائر بالنسبة .