

**Indemnité d'éviction :
Confirmation de l'évaluation
fondée sur une expertise
complète appréciant l'ensemble
des éléments du préjudice du
preneur (CA. com. Casablanca
2019)**

Identification			
Ref 71413	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1073
Date de décision 20190313	N° de dossier 2019/8206/386	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Perte du fonds de commerce, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Evaluation du préjudice, Droit au bail, Contre-expertise, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 1 - 7 - 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 Article(s) : 32 - 63 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction due au preneur d'un local à usage commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante des expertises judiciaires contradictoires. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et fixé l'indemnité due au preneur sur la base d'un second rapport d'expertise. L'appelant principal, bailleur, contestait ce montant en se fondant sur une première expertise minorée, tandis que les consorts preneurs, par appel incident, en sollicitaient la majoration. La cour écarte les deux moyens et retient la pertinence de la seconde expertise, relevant que l'expert a objectivement pris en compte l'ensemble des éléments constitutifs du fonds de commerce, incluant le droit au bail, la perte de clientèle, les éléments matériels et les frais de réinstallation. La cour souligne que l'évaluation du préjudice, notamment la perte de revenus, s'appuyait sur les déclarations fiscales des quatre dernières années, contrairement aux allégations du bailleur. Dès lors, l'indemnité allouée par les premiers juges est jugée proportionnée au préjudice subi par le preneur évincé. Le jugement est donc confirmé sur le fond, sous la seule rectification d'une erreur matérielle affectant l'adresse du local commercial.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالاستئناف والذي تقدم به المستأنف بوشعيب (م.) بتاريخ 14-01-2019 بواسطة محاميه مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26-12-2018 تحت عدد 12900 في الملف التجاري رقم 1596-8206-2018 والذي قضى في الشكل بقبول الطلبيين الاصيلي والمضاد وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ من أجل الاستعمال الشخصي المبلغ لمورث المدعى عليهم بتاريخ 14-11-2016 مع افراغهم هم او من يقوم مقامهم او بإذنتهم من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء مقابل تعويض قدره 108.000,00 درهم يؤديه المدعي مع تحميله الصائر ورفض الباقي.

وبناء على الاستئناف الفرعي والذي تقدم به ورثة (خ.) والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13-02-2019 يستأنفون بمقتضاه الحكم الفرعي المشار اليه اعلاه.

في الشكل:

حيث ان مقال الطعن بالاستئناف الاصيلي قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا و داخل الاجل القانوني, اذ لا دليل على تبليغ الحكم المستأنف, فهو بذلك مقبول شكلا , مع رد الدفع المثار من طرف المستأنف عليهم بخصوص عدم ابراز عناصر الطعن بالاستئناف مادام الطعن انحصر في مناقشة مبلغ التعويض المحكوم به كسبب للطعن.

وحيث ان الاستئناف الفرعي هو تابع لقبول الاستئناف الاصيلي وقد قدم هو الآخر طبقا للقانون, و مؤدى عنه الرسوم القضائية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان بوشعيب (م.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13-12-2017 يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بدارب [العنوان] الدار البيضاء، و أنه وجه للمكتري إنذارا بالإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 04/11/2016 و سلك مسطرة الصلح التي صدر محضر بعدم نجاحها بلغ به بتاريخ 02/01/2017.

و التمس المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 14/11/2016، و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بدارب [العنوان] الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 100,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل.

و بجلسة 15/03/2017 أدلى نائب المدعي بمذكرة أرفقها بشهادة الملكية، و بصورة من شهادة التسليم، و من أمر مبني على طلب، و نسخة من الإنذار.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد التي تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/04/2017 و التي عرض فيها أنه يستغل المحل التجاري منذ 60 سنة في الحلاقة ، و أن ممارسة هذه المهنة لا تدخل في إطار الحرفيين أو الصناع أو التجار. و بالتالي لا تنطبق عليه مقتضيات ظهير 24/05/1955، و أن السبب المؤسس عليه الإنذار غير جدي ذلك أن المدعي لم يثبت للمحكمة ممارسته لمهنة الحلاقة مما يتعين معه التصريح برفض الطلب.

و التمس الحكم أساسا بعدم الإختصاص و احتياطيا رفض الطلب، و في الطلب المضاد بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه فرعيا الصائر.

و بجلسة 03/05/2017 أدلى نائب المدعي بمذكرة تعقيبية أوضح فيها أن مهنة الحلاقة تعتبر نشاط حرفي بمفهوم المادة الأولى من القانون رقم 16/49، و أن السبب المؤسس عليه الإنذار قانوني و جدي، و أنه لا يمانع في التعويض شريطة التقييد بمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16/49. و التمس الحكم وفق الطلب الأصلي و عدم قبول الطلب المضاد.

و بناء على ملتمس النيابة العامة المؤرخ في 15/05/2017 و الرامي إلى التصريح باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الدعوى.

و بجلسة 17/05/2017 أدلى نائب المدعى عليه برسالة أرفقها بنسخة من حكم صادر عن ابتدائية بن مسيك سيدي عثمان بتاريخ 24/02/1997 تحت رقم 162/97 ملف عدد 232/96، و صورة من محضر معاينة، و نسخة من محضر عرض عيني.

و بجلسة 24/05/2017 أدلى نائب المدعي بمذكرة توضيحية أكد أن المادة 1 من القانون رقم 49.16 أخضعت المحلات التي يمارس فيها نشاط حرفي أو صناعي في نطاق تطبيقه، و التمس الحكم وفق الطلب.

و بنفس الجلسة أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة أرفقها بنسخة من محضر معاينة.

و بناء على الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 31/05/2017 و القاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الدعوى.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 07/03/2018 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية كلف للقيام بها الخبير عبد المجيد (ري.) الذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 64.320,00 درهم.

و بجلسة 19/09/2018 أُلقي بمذكرة بعد الخبرة لنائب المدعي التمس فيها المصادقة على تقرير السيد الخبير.

و بنفس الجلسة أُلقي بالملف بمذكرة بعد الخبرة لنائب المدعى عليه أوضح فيها أن الخبير لم يبين العناصر المادية و المعنوية التي اعتمدها في تحديد التعويض بحيث اقتصر على عبارات عامة، خاصة و ان المحل يقع بأحد الأحياء الهامة بعمالة بن امسيك. و التمس الحكم أساسا بإجراء خبرة مضادة ، و احتياطيا المصادقة على تقرير الخبير و تحديد التعويض المستحق في مبلغ 64.320,00 درهم.

و بناء على الحكم رقم الصادر بتاريخ 26/09/2018 و القاضي بإجراء خبرة جديدة بواسطة الخبير رشيد (رض.).

و بناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة الضبط بتاريخ 11/12/2018 خلص فيه إلى تحديد التعويض المستحق للمدعي عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 116.460,00 درهم.

و بناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها المدعي بواسطة نائبه بجلسة 19/12/2018 جاء فيها أن مستنتجات السيد الخبير تجاوزت حدود النقط المحددة له بمقتضى الحكم التمهيدي وانه استند لتحديد التعويض عن الحق في الكراء على مجرد تصريحات شفوية دون حصوله على أية وثائق و حجج تؤكد ما توصل إليه علما أن الزنقة التي يتواجد بها المحل موضوع النازلة يمكن إيجادها محل تفوق مساحته 20 مترا بإيجار لا يتراوح 80.000 درهم وأنه مادام المحل لا تتجاوز مساحته 10 أمتار قيمته الحق في الإيجار في مبلغ 40.000 درهم وأن المدعى عليه لا يتوفر على أية تصريحات ضريبية تثبت الدخل السنوي للمحل التجاري موضوع ملف النازلة ،

لذلك يلتمس الحكم باستبعاد مستنتجات السيد الخبير جملة وتفصيلا والحكم بالمصادقة على مستنتجات الخبرة الأولى المنجزة بتاريخ 06/06/2018

وبناء على إدراج الملف بجلسة 19/12/2018 بحيث حضر بها نائب المدعي وأدلى بمذكرة بعد الخبرة و الفى بالملف بمذكرة بعد الخبرة لنائب المدعى عليهم واعتبرت المحكمة القضية جاهزة و حجرتها للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 26/12/2018 .

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المشار اليه اعلاه والذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع، جاء في أسباب الطعن بالاستئناف ان المحكمة الابتدائية صادقت على خبرة رشيد (رض.) بمبلغ 116.460,00 درهم بعلّة عدم اثباته للقيمة الاجارية للمحل، والحال ان خبرة السيد عبد المجيد (ري.) اتسمت بالموضوعية واجابت بدقة على كل النقط القانونية المحددة بمقتضى الحكم التمهيدي وحددت التعويض في 64.320,00 درهم ، لذلك يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي الذي حدد التعويض في 108.000,00 درهم وبعد التصدي الحكم بمبلغ 64.320,00 درهم استنادا على خبرة عبد المجيد (ري.) لان المكثري لا يتوفر على اية تصريحات ضريبية وان المحل لا تتجاوز مساحته 10 امتار وان المحلات التي تصل الى 20 مترا يمكن ايجادها بمبلغ 80.000,00 درهما كما ان المدخول الشهري للمحل لا يتجاوز 1500,00 درهم . ملتصا لكل ذلك ، إلغاء الحكم فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بحصر التعويض عن الافراغ في مبلغ 64.320,00 درهم وبافراغ المكثري من المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء ، وليس المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء كما جاء بمنطوق الحكم المطعون فيه . وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على جواب المستأنف عليهم مع استئناف فرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية، جاء فيه ان الاستئناف الاصلي جاء مخالفا لمقتضيات ق.م.م لكونه لم يبرر اسباب استئنافه للحكم الابتدائي، وهو غير مقبول شكلا ومختلا موضوعا.

وبخصوص الموضوع ان خبرة السيد رشيد (رض.) جاءت مستوفية للشروط الشكلية المتطلبة للمادة 63 من ق.م.م وقام بالاستطلاع لدى وكالة الاملاك وبعض المحلات التجارية من حيث الرواج وبأن المحل يتوفر على مؤهلات تقنية وفنية عالية وله موقع استراتيجي وان امثاله من المحلات قيمته من 100 الف الى 200 الف درهم.

اما خبرة السيد عبد المجيد (ري.) فقد شابها عدة خروقات قانونية وتعوّزه بعض الاجراءات الميدانية والفنية، وانه كان مجحفا في تقديره للوقائع المادية للأصل التجاري وعناصره القائمة منذ 40 سنة خلت ، وتوفره على زبائن وكذلك الاصلاحات والتحسينات التي قام بها المرحوم مورثهم الذي كان يقيم بالمتجر، وبعد عودته طور المحل لمستوى عصري وتخصص رفيع ناقلا معه الادوات والعناصر الحديثة المكونة للأصل التجاري، وان للمحل عمال سيتضررون وانه فعلا لا يخضع للنظام المحاسباتي ولكن مداخيله جد مهمة وان المحكمة اجرت خبرتين وهي اجراء استثنائي تستأنس به المحكمة لتحديد التعويض، وانه يتوخى رفع التعويض الى 130.000,00 درهم . ملتصين لكل ذلك عدم قبول الاستئناف الأصلي شكلا ، وفي الموضوع برده ، وفي الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا، وفي الموضوع برفع قيمة التعويض الى 130.000,00 درهم بعد الغاء الحكم الابتدائي والتصدي ، وجعل الصائر على المستأنف الأصلي.

وبناء على تعقيب المستأنف الاصلي بمذكرة اكد فيها مقال استئنافه وحصر التعويض في 64.320,00 درهم وكجواب على الاستئناف الفرعي فهو جاء مخالفا للفصل 32 من ق.م.م لان مقالهم لا يتضمنه ولا أسبابه ولا عناوين اطراف الدعوى، لذلك وجب عدم قبوله ، واحتياطيا في الموضوع ان خبرة رشيد (رض.) اعتمدت على مجرد تصريحات شفاهية دون وثائق تؤكد ما توصل اليه، وبذلك وجب استبعاد خبرته خاصة وانه لم يكن موضوعيا عندما حدد العناصر المادية في 5000 درهم، وكذلك مصاريف التنقل ايضا، وهو لا يتوفر على اية تصريحات ضريبية تثبت الدخل السنوي، ولا يمكن الاستناد على مجرد تصريحات بدخله السنوي، ملتصا لكل ذلك الغاء الحكم وبعد التصدي حصر التعويض في 64.320,00 درهم ومن حيث الاستئناف الفرعي بعدم قبوله شكلا ورفضه موضوعا.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 06-03-2019 بحيث اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجرتها للمداولة قصد

النطق بالقرار بجلسة 13-03-2019.

محكمة الاستئناف

حيث تروم مطالب المستأنفين بمقتضى مقالتي طعنهما الاصيل والفرعي الى ما هو مسطر اعلاه.

وحيث انه بالرجوع لخبرة السيد رشيد (رض.) يتضح للمحكمة بأن الخبير استند في تحديد التعويض الكامل عن فقدان الاصل التجاري على كل عناصر التقويم الموضوعية ضمنها الحق في الاجار والفرق بين السومتين والتعويض عن الارباح والعناصر المادية ومصاريف الانتقال لمحل آخر , والكل بالنظر لموقع المحل ومساحته وامكانية الحصول على محل مشابه مع مراعاة السومة المؤداة حاليا ب 130,00 درهم واقدمية استغلال المحل منذ 1960 , وما يمكن الحصول عليه بمحل بنفس المواصفات بسومة لا تقل في معدلها عن 600 درهم , كما احتسب ما تم انفاقه بخصوص العناصر المادية المتواجدة بالمحل , بما ينسجم وحالة المحل ومعداته، وبالتالي يكون مبلغ التعويض الذي قضت به المحكمة بعد الاطلاع على محتوى الخبرة المذكورة جاء جد مناسب بالنظر لوضعية المحل وموقعه ومدخوله السنوي بالعمل بوصولات اداء الضريبة على الدخل خلال الاربع سنوات الاخيرة، اذ يصرح بمدخول يبلغ 36.000,00 درهم سنويا , كما اكدت الخبرة انه للحصول على محل مشابه قد يستغرق 6 اشهر لتوازن المدخول وخصم ما زاد بالنسبة للسومة الجديدة من نفقات المحل، ومدى تأثير ذلك على الدخل والكل يستحق عنه تعويضا عن فقدان الدخل ب 18000,00 درهم، وبالتالي يكون وجيها رد الاستئنافين معا لعدم جديتهما وجدواهما في النازلة ، والقول بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به.

وحيث انه بخصوص اصلاح عنوان المحل الوارد بمنطوق الحكم المستأنف، فقد ثبت فعلا صحة ما نعاه المستأنف في ملتمساته الختامية، وبالتالي يكون وجيها اصلاح الخطأ المذكور، بما ينسجم مع وثائق الملف، وما دون بمحضر جلسة النطق بالحكم الابتدائي.

وحيث ينبغي تحميل كل طرف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، وهي تبت، علينا، انتهائيا وحضوريا

في الشكل: ب

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع اصلاح الخطأ المادي الذي تسرب الى منطوق الحكم بشأن عنوان المحل موضوع النزاع و جعله هو المحل الكائن بدارب [العنوان] الدار البيضاء .

وبتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.