

Indemnité d'éviction : la cour d'appel confirme l'évaluation de l'expert fondée sur l'analyse des différents éléments du fonds de commerce (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68078	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5814
Date de décision 20211201	N° de dossier 2021/8206/4806	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Contestation du rapport d'expertise, Confirmation du jugement, Clientèle et achalandage, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'évaluation du préjudice subi par un preneur évincé pour reprise personnelle du bailleur. Le tribunal de commerce avait alloué au preneur une indemnité fixée sur la base d'un rapport d'expertise judiciaire.

L'appelant contestait le caractère excessif de cette indemnité, arguant d'une surévaluation des éléments du fonds de commerce au regard de la situation du local et de la faiblesse de l'activité. La cour écarte ce moyen en retenant que le rapport d'expertise est régulier en la forme et suffisamment motivé quant à l'évaluation de chaque élément constitutif de l'indemnité.

Elle valide ainsi la méthode de calcul de la valeur du droit au bail, fondée sur le différentiel de loyer et la durée d'occupation, ainsi que l'estimation de la clientèle et de la réputation commerciale basée sur les données fiscales. La cour juge également justifiées les sommes allouées au titre des améliorations apportées au local et des frais de déménagement.

Dès lors, l'indemnité fixée par le premier juge est considérée comme une juste réparation du préjudice subi par le preneur. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد أحمد (م.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/08/2021 يستأنف بمقتضاه الحكمين التمهيدي والبات في الموضوع الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 3684/8207/2020 بتاريخ 30/6/2021 حكم 2922 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه أحمد (م.) لفائدة المدعي المصطفى (ج.) مبلغ 50000 درهم كتعويض عن فقدان أصله التجاري الكائن بحومة [العنوان] الخميسات وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلب .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 13/8/2021 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 19/8/2021 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد المصطفى (ج.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 9/12/2020 عرض من خلاله أن المدعى عليه استصدر قرار استئنافية تحت عدد 2556 بتاريخ 21/10/2020 ملف عدد 3948-8206-2019 قضى بتأييد الحكم المستأنف وان الحكم الابتدائي المؤيد استئنافية قضى بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه بتاريخ 19-4-2018 وافرغه من المحل الكائن بحومة [العنوان] الخميسات هو او من يقوم مقامه او باذنه و تحميله الصائر ورفض الباقي وانه اثناء سريان مسطرة المصادقة على الإنذار لم يتقدم بدعوى التعويض مادام موضوع الدعوى كان يتعلق باسترجاع المدعى عليه بالمحل لاستعماله شخصيا وان المادة 27 أعطت الحق للمكتري الذي لم يتقدم بطلب مقابل اثناء سريان الدعوى ان يرفع التعويض داخل اجل 6 اشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي وانه لا زال لم يتوصل بالتبليغ الخاص بالحكم موضوع الافراغ الى الان وأنه يعتمد المحل منذ 15-1-2007 وانه مقيد بالسجل التجاري لاجله فانه يلتمس أساسا الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 140000 درهم كتعويض لفقدان أصله التجاري واحتياطيا اجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة التعويض بخصوص الأصل التجاري و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المحكوم عليه الصائر و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى ، و ارفق المقال عقد كراء وقرار و حكم ابتدائي ومستخلص الضرائب و شهادة السجل التجاري.

وبناءً على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف نائب المدعى عليه افاد فيها أن العبرة بتنفيذ الأحكام وان الحكم القاضي بافراغ المدعى عليه لم يتم تنفيذه بعد و بالتالي فان الدعوى الحالية سابقة لأوانها ومن حيث الموضوع أفاد أن المدعي يملك مجموعة من المحلات التجارية و العقارية بجوار المحل المدعى فيه وان المحل موضوع النزاع لا يستحق أي تعويض بالنظر الى موقع المحل و مساحته وكذلك بالنظر إلى النشاط الممارس فيه و ضئالة السومة الكرائية وكذلك من خلال التصريحات الضريبية التي تعتبر أساس لتحديد قيمة

الأصل التجاري لأجله يلتمس شكلا عدم قبول الطلب وموضوعا رفضه وإبقاء صائره على رافعه.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 24/3/2021 و القاضي بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للمدعى عن فقدان أصله التجاري عهد بها للخبير نجيب اسكير و الذي أنجز تقريراً خلص فيه الى اقتراح مبلغ 50000 درهم كتعويض .

وبناء على مذكرة المستنتجات المقدمة من طرف نائب المدعي التمس فيها الحكم له أساسا بتعويض إجمالي قدره 140000 درهم عن فقدان أصله التجاري واحتياطيا المصادقة على تقرير الخبرة والحكم على المدعى عليه بأدائه له تعويضا إجماليا بحساب 50000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعى عليه أفاد فيها أن الخبير استكثر من قيمة العناصر التي اعتمدها لتحديد التعويض ولم يعطيها قيمتها الحقيقية وان ما انتهى اليه من مبالغ جد مبالغ فيه بالنظر الى مساحة المحل الذي هو عبارة عن محل صغير وموقعه يتواجد بأقصى اطراف المدينة اذ لا يمتاز بأي نشاط ورواج تجاري وانه بالنظر إلى تاريخ كرائته الذي صادف 15/01/2007 وضآلة السومة الشهرية المحددة في 300 درهم وكذلك عدم إشارة الخبير الى التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بعدم اعتماده في احتسابه للتعويض على الوثائق ضريبية إضافة ان المحل لا يتضمن أية تحسينات او اصلاحات من شأنها الزيادة في قيمة الأصل التجاري مما يجعل التقرير غير مؤسس ، لأجله يلتمس التصريح بعدم ارتكاز الخبرة المنجزة على أساس وتعديل التعويض وذلك بتخفيضه الى حد معقول واحتياطيا اجراء خبرة جديدة ينتدب لها خبير اخر مختص لانجاز الخبرة و تحميل المدعي الصائر.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد أحمد (م.) بواسطة نائبه و جاء في أسباب استئنائه حول عدم ارتكاز الحكم الابتدائي وكذا الخبرة المنجزة على أي أساس قانوني أن الحكم الابتدائي قضى عليه بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 50.000,00 درهم مقابل التعويض عن الإفراغ من المحل المدعى فيه و استند في ذلك على ما جاء بتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير نجيب اسكير وأن هذا الأخير إنما استكثر من قيمة العناصر التي اعتمدها لتحديد التعويض ولم يعطيها قيمتها الحقيقية، وأن ما انتهى إليه من مبلغ التعويض يبقى جد مبالغ فيه بالنظر إلى مساحة المحل الذي هو عبارة عن محل صغير وموقعه الذي يتواجد بأقصى أطراف المدينة حيث لا يمتاز بأي نشاط ورواج تجاري مهم وأنه بالنظر إلى تاريخ كرائته الذي يصادف 2012/10/15 وضآلة السومة الكرائية الشهرية المحددة في 300 درهم وكذلك عدم إشارة الخبير إلى التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بعدم اعتماده في احتسابه للتعويض على وثائق ضريبية، إضافة إلى أن المحل لا يتضمن أية تحسينات أو إصلاحات من شأنها الزيادة في قيمة الأصل التجاري يجعل تقرير الخبير غير مؤسس ولا يمت إلى الحقيقة بصله وأن انحياز السيد الخبير للجانب المدعي جاء واضحا في تقريره وذلك برفعه من قيمة العناصر المضمنة في تقريره بشكل مبالغ فيه بما في ذلك رفع قيمة السومة الكرائية الحالية للمحل وأن ما انتهى إليه من تعويض لا يتسم بالحقيقة مما جعله مبالغا في حقه وضار به ، ملتصقا بقبول استئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بتعديل التعويض المعقول والمناسب و تحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/11/2021 جاء فيها أن الدفوعات المثارة بخصوص الخبرة المنجزة في الملف والمحددة للتعويض لا ترقى إلى درجة الإعتبار على اعتبار أن الخبرة المنجزة في الملف هي خبرة موضوعية وتتسم بالتقنية والوضوح وأن السيد الخبير احترم مقتضيات الأمر التمهيدي المتعلق بالخبرة وأن السيد الخبير اعتمد في تقريره على مجموعة من العناصر المحددة للتعويض أولها قيمة عنصر الحق في الكراء مفصلا في ذلك جميع المعطيات إذ وصل في تقريره إلى مبلغ 22140,00 درهم كقيمة لعنصر الحق في الكراء وكذلك عنصر الزبائن والسمعة التجارية والتي حددها في مبلغ 19200,00 درهم وعنصر ثالث وهو عنصر تحديد قيمة مصاريف التحسينات والإصلاحات والتي حددها في مبلغ 7500 درهم وعنصر رابع هو عنصر قيمة مصاريف الرحيل من المحل والتي حددها في مبلغ 1200 درهم وأن التعويض المحدد في مبلغ 50000,00 درهما أسس على دراسة تقنية فنية مفصلة ، ملتصقا بتسجيل أن الخبرة المنجزة ابتدائيا هي خبرة موضوعية وقانونية و تأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 24/11/2021 فتقرر حجز الملف للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/12/2021.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أنه سبق للمستأنف عليه أن استصدر حكما قضى بإفراغ المستأنف من المحل التجاري المكترى بناء على سبب الاستعمال الشخصي وهو الحكم الذي أيد استئنافا ، ولأنه ليس في الحكم أو القرار موضوعه ما يفيد أن المستأنف قد تقدم بتعويض عن ضرر الإفراغ ، مما يكون تقديمه لمقال رامي الى التعويض يتوافق و مقتضيات المادتين 7 و 27 من قانون 49.16 ، وأن المحكمة مصدرة الحكم وفي سبيل تحديد التعويض المستحق عن ضرر الإفراغ أمرت بإجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها الى الخبير نجيب اسكير الذي أنجز تقريرا والذي وبالرجوع إليه تبين أنه أنجز وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ، كما أنه جاء معللا من الناحية الموضوعية إذ ما حدده الخبير من تعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 22140 درهم كان بالاعتماد على الفرق بين السومة الحالية المكترى بها المحل والسومة المكترى بها محل مماثل والذي استند في الوصول إليها بناء على ما قام به من استفسار بخصوص المحلات المشابهة والمتواجدة في نفس الجهة و كذا باعتماده على معامل المدة الذي حدده في 3 سنوات وذلك بالنظر الى طول مدة الكراء ، وبذلك يبقى تحديد قيمة العنصر المذكور في المبلغ أعلاه يتناسب ومدة الكراء و السومة المتواضعة التي لها تأثير عند احتساب هذا التعويض ، كما أن ما خلص إليه من تحديد مبلغ 19200 درهم كقيمة لعنصر الزبناء والسمعة التجارية جاء بدوره مبرر استنادا الى البيانات الواردة بالشهادة الضريبية و حدد على ضوء ذلك الدخل الصافي للمحل في سنة وهو تحديد مناسب ، كما أن تحديد الخبير لمبلغ 7500 درهم كقيمة لمصاريف التحسينات والاصلاحات فشمّل قيمة التجهيزات المثبتة من تركيب شبك حديدي مثبت ووضع وقائية شمسية و مثبتة و إصلاح التجهيز الكهربائي وهو تعويض يبقى مبررا بالنظر لقيمة التجهيزات المثبتة و كذا الشأن بالنسبة لما حدده من مبلغ 1200 درهم كمصاريف الرحيل من المحل ليبقى ما تم تحديده كتعويض عن ضرر الإفراغ في مبلغ 50000 درهم تعويضا مناسبا بالنظر لمزايا المحل و عناصر التقدير المقررة قانونا مما وجب معه تأييد الحكم المستأنف الذي جاء مصادفا للصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف.