

Indemnité d'éviction : la cour d'appel dispose d'un pouvoir souverain pour réévaluer les éléments du fonds de commerce et écarter les préjudices hypothétiques non prévus par la loi (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56265	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3959
Date de décision 20240717	N° de dossier 2024/8219/2953	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Réévaluation du rapport d'expertise, Pouvoir souverain d'appréciation, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Exclusion des préjudices éventuels, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Clientèle et achalandage, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour usage personnel mais déclarant irrecevable la demande reconventionnelle en indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences du défaut de paiement des frais de justice en première instance. Le tribunal de commerce avait en effet rejeté la demande des preneurs au motif que leurs conclusions après expertise n'avaient pas été timbrées.

La cour retient que si la sanction de l'irrecevabilité était justifiée en première instance, l'acquiescement des frais en cause d'appel régularise la procédure en vertu de l'effet dévolutif. Statuant au fond, elle procède à une réévaluation souveraine de l'indemnité d'éviction proposée par l'expert judiciaire.

La cour écarte ainsi l'indemnisation des améliorations faute de preuve et celle relative à la perte de profits, rappelant au visa de l'article 7 de la loi n° 49-16 que ces préjudices éventuels ne sont pas prévus par la loi. Elle réduit également l'indemnité au titre du droit au bail en raison d'une valeur locative jugée excessive, tout en validant l'évaluation de la clientèle.

Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a déclaré la demande reconventionnelle irrecevable et confirmé pour le surplus, la cour fixant à nouveau le montant de l'indemnité due par le bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عمر (ب.) وورثة (خ.) اليازيد بواسطة محاميهم بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 13/05/2024 يستأنفون من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4504 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/04/2024 في الملف عدد 8758/8219/2023 القاضي في المقال المضاد : بعدم قبوله وتحميل رافعيه الصائر.

في الطلب الأصلي: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه لهم مع افرأغهم و من يقوم مقامهم او بإذنه من المحل التجاري الكائن بحي الزاس لورين رقم 23 بن جدية البيضاء ذي الرسم العقاري عدد 34838/س , وتحميلهم الصائر مع رفض الباقي .

في الشكل: حيث لا دليل على تبليغ الحكم المستأنف للطرف الطاعن الذي تقدم بمقاله الاستئنافي وفق الشروط الشكلية المتطلبه قانونا مما يستدعي قبوله .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد لحسن (ف.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن المستأنفين يكترون منه المحل التجاري الكائن بحي الزاس لورين رقم 23 بن جدية البيضاء مقابل مشاهرة 500 درهم , و انه قام بإنذار المستأنفين قصد الإفراغ لرغبته في استعمال المحل توصل به المستأنفين بتاريخ 17/05/2023 .

ملتمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار و إفراغ المستأنفين من المحل التجاري الكائن بحي الزاس لورين رقم 23 بن جدية البيضاء ذي الرسم العقاري عدد 34838/س هم و من يقوم مقامهم تحت طائلة غرامة تهديدية 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع مع النفاذ المعجل و الصائر .

و أدلى بإنذار , محضر تبليغ , شهادة ملكية .

و بناء على جواب المستأنفين مع مقال مضاد مؤدى عنه بتاريخ 30/10/2023 عرضوا فيه بواسطة نائبتهم أن المستأنف عليه لم يثبت صفته في الدعوى , و ان شهادة الملكية لا تفيد ملكيته للمحل موضوع الدعوى , مضيفين ان الإنذار موضوع الدعوى موجه للعارضين جميعا غير أنه تم التوصل بإنذار واحد فقط , و كان يتعين تبليغه لجميع المستأنفين لكي ينتج آثاره القانونية , كما أن الإنذار لم يشر لتاريخ بداية علاقة الكراء ومرافق المحل مما يجعل باطلا , و من حيث الموضوع فالسبب المعتمد عليه يبقى عار من الصحة و الغرض من الإنذار هو إفراغ العارضين و غرضه المضاربة العقارية , و بخصوص المقال المضاد في حالة ما إذا ارتأت المحكمة الحكم وفق طلب المستأنف عليه فالعارضين لهم الحق في التقدم بطلب التعويض عن الإفراغ بعد تقدير عناصر الأصل التجاري المؤسس بالمحل .

ملتمسين في المقال الأصلي عدم قبول الدعوى , و الحكم ببطلان الإنذار و رفض الدعوى , و في المقال المضاد أداء المكربن تعويضا مسبقا بمبلغ 5000 درهم مع إجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري و حفظ حقهم في التعقيب و تحميل المدعى عليه الصائر .

وأدلو بسجل تجاري للمدعى عليه , تصريح بالتسجيل في السجل التجاري , شهادة السجل التجاري .

و بناء على مذكرة جوابية للمدعي بجلسة 29/11/2023 عرض فيها بواسطة نائبه أنه صفتة في الدعوى ثابتة كما هو بين من الحكم التجاري الصادر بين الطرفين , كما أن الإنذار تضمن جميع الشروط القانونية و تم تبليغه بشكل قانوني , و في المقال المضاد فالوثائق المدلى بها من قبل المستأنف عليه فرعيا لا تتعلق بالمحل موضوع الدعوى .

ملتمسا الحكم وفق مقاله الافتتاحي و رفض الطلب المضاد .

وأدلى بنسخة حكم تجاري رقم 2069 .

و بناء على تعقيب المستأنفين بجلسة 06/12/2023 عرضوا فيه بواسطة نائبهم أنهم يكدون سابق كتابتهم , و أن وثائق المدعى عليه تتعلق بالمحل المراد إفراغه بعد تغيير التقييم من قبل السلطة المحلية , وأن لهم الحق في التعويض عن إفراغ الأصل التجاري المؤسس منذ سنة 1972 .

ملتمسين عدم قبول الدعوى و رفضها مع إجراء خبرة و تحميل المستأنف عليه الأصلي الصائر .

وادلوا بصور من شهادة التقييم , التزام .

و بناء على تعقيب المستأنف عليه بجلسة 13/12/2023 بواسطة نائبه أكد ما سبق , مضيفا أن نشاط المستأنفين لم يبدأ إلا سنة 2017 .

ملتمسا الحكم وفق مقاله .

وأدلى بصورة عقد كراء , تصريح بالسجل التجاري , صورة محضر إفراغ , سجل تجاري , شهادة التشطيب من السجل التجاري .

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 2162 بتاريخ 20/12/2023 القاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير السيد عبد الإله العمراني , و الذي وضع تقريره بتاريخ 01/02/2024 خلص من خلاله إلى أن التعويض المقترح لإفراغ المستأنفين محدد في مبلغ 1.719.200 درهم .

و بناء على المستنتجات بعد الخبرة مع طلب إجراء خبرة مضادة مؤدى عنه بجلسة 02/04/2024 عرض فيه المستأنف عليه بواسطة نائبه أن الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار التصريحات الضريبية لسنتي 2022 و 2023 التي لا يتعدى مقدارها 6000 درهم , كما ان السومة المعمول بها في وسط المحل المكترى لا تتعدى 5000 درهم ل100 متر مربع , مما يجعل التعويض عن الحق في الإيجار مبالغا فيه بالنظر لموقع العقار المتواجد بينجدية وحالته القديمة مما يجعل الخبرة غير موضوعية .

ملتمسا استبعاد الخبرة و الحكم بإجراء خبرة مضادة .

و بناء على مذكرة بعد الخبرة للمدعى عليهم بجلسة 03/04/2024 عرضوا فيها بواسطة نائبهم أن الخبرة المأمور بها جاءت موضوعية .

ملتمسين المصادقة عليها و تحميل المستأنف عليه الصائر .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث أوضح الطاعنون في أسباب استئنافهم أن الحكم الابتدائي جاء مجانباً للصواب فيما قضى به من الحكم بعدم قبول المقال المضاد

بعلة كون المذكرة بعد الخبرة غير مؤدى عنها الرسم القضائي، وأن المحكمة الابتدائية قامت بخرق سافر للفصل 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية، وأنه باستقراء المادتين، يتبين أنهما في فقرتيهما الأخيرتين تؤكدان على وجوب إنذار الطرف المدعي بتصحيح المسطرة بتدارك الإخلالات ونقص البيانات التي رصدتها المحكمة قبل الحكم بعدم القبول، ولأن محكمة النقص أكدت وكرست المبدأ المذكور في العديد من قراراتها وأبطلت أحكاما لعدم تفعيل تلك المقتضيات - الإنذار -، وأن تعليل المحكمة الابتدائية بكون طلب التعويض غير مؤدى عنه الرسم القضائي الواجب، بالرغم من التماسهم المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة دون أداء الرسم القضائي هو تعليل فاسد، ولئن كانوا قد أغفلوا عن سهو أداء الصوائر القضائية على المذكرة بعد الخبرة، فإنه كان يجب على المحكمة إعمالا لمبادئ العدالة والفصول المثارة أعلاه أن تنذرهم بأداء الرسوم القضائية قبل البث في الدعوى طبقا لما يقتضيه القانون تحقيقا للعدالة التي هي الغاية الأسمى، وأن المحكمة الابتدائية تكون قد جانبت الصواب حينما قضت بعدم قبول الطلب المضاد ولم تجعل لحكمها أي أساس في غياب إنذار المعارضين بالأداء ويكون حكمها غير مبني على أي أساس قانوني، وأنهم من خلال مقالهم الاستئنافي هذا يتداركون الإغفال الذي شاب مذكرتهم بعد الخبرة وذلك بأدائهم الرسوم القضائية الواجبة في الملف الحالي.

والتمسوا لأجل ما ذلك إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول المقال المضاد وبعد التصدي الحكم من جديد بقبول المقال المضاد شكلا، والحكم بالمصادقة على خبرة عبد الإله العمراني، وبالتالي الحكم بأداء المستأنف عليه تعويضا لفائدتهم عند إفراغهم من المحل التجاري الكائن بحي الزاس لورين رقم 23 بن جدية البيضاء ذي الرسم العقاري عدد 34838/س الذي حددته الخبرة المنجزة في مبلغ 1.720.000,00 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم الابتدائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاة بجلسة 10/07/2024 جاء فيها أن المستأنفون يعيبون على الحكم الابتدائي أنهم لم ينذرهم لإصلاح العيب الشكلي وعدم أداء الرسوم الواجبة، وأن هذا العيب الجوهرى يجعل الدعوى غير مقبولة شكلا، والمحكمة غير ملزمة بأن توجه كل طرف من أطراف الدعوى بأداء الرسوم القضائية التي هي واجبة، ويعتبر الإخلال بها عيبا شكليا يترتب عن التصريح بعدم قبول الدعوى، وأنه و الأكثر من ذلك، فإن الحكم بعدم قبول الدعوى جعل المستأنف عليه لم يستأنف هذا الحكم رغم أنه طعن في الخبرة المنجزة، وطلب إجراء خبرة مضادة، وأن القول بخلاف ذلك سيفوت عليه فرصة التقاضي على درجتين، وأن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به .

والتمس لأجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته، وتحميل المستأنفين الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 10/07/2024 حضرها نائب المستأنفين وتسلم نسخة من مذكرة المستأنف عليه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 17/07/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه من اسباب.

وحيث انه فيما يخص التمسك بسوء التعليل لكون الحكم قضى بعدم قبول طلب التعويض لعدم أداء الرسوم القضائية في حين انه لم يتم اندارهم قصد تمكينهم من أداء الرسوم القضائية , فإنه دفع مردود على اعتبار ان الطرف الطاعن كان ملزما بأداء الرسوم القضائية قبل اعتبار القضية جاهزة من طرف المحكمة وحجزها للمداولة , وبذلك فالحكم صادف الصواب حين قضى بعدم قبول طلبهم , وفضلا عن ذلك واعتبارا للأثر الناشر للاستئناف فقد تم تدارك الامر خلال المرحلة الاستئنافية وبالتالي فقد اصبح الدفع متجاوزا .

وحيث انه واعتبارا لكون النزاع يتعلق باسترجاع المحل قصد الاستعمال الشخصي , فإنه بالرجوع للخبرة المنجزة ابتدائيا من قبل الخبير السيد عبد الاله العمراني والتي خلص فيها الى تحديد التعويض في مبلغ 1.719.200,00 درهم, فإنه وبخصوص التعويض عن

الإصلاحات والتحسينات فالخبير اعتبرها محددة في مبلغ 60.000 درهم، إلا أنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح أن المستأنفين لم يدلوا بأية حجة لإثباتها وأن المبلغ الذي خلص إليه غير مبرر، وأنه بالنظر لمعاينة السيد الخبير لمجموعة من الإصلاحات والتحسينات وسدة خشبية لمدة 8 سنوات واعتبارا لعامل الاستهلاك، وإمكانية تفكيك السدة ونقلها فالمحكمة تحدد قيمة التحسينات والإصلاحات في 0 درهم، أما بخصوص التعويض عن حق الإيجار فقد اعتبر الخبير أن السومة الكرائية لمحل مماثل حاليا تقدر في مبلغ 25000 درهم وهو مبلغ كبير جدا خاصة والأثمنة الحالية للعقارات وما تعرفه من استقرار نسبي إضافة إلى أن السومة الحقيقية لا تتجاوز مبلغ 500,00 درهم، وأن كان عقد الكراء الرابط بين الطرفين قديم ويرجع إلى فترة طويلة سنة 1972، الأمر الذي تكون معه السومة المقترحة مبالغ فيها وبذلك يتعين اعتماد متوسط سومة كرائية قدرها 20.000 درهم ويكون التعويض المستحق عن حق الإيجار تبعا لذلك محددًا في مبلغ 1.200.000,00 درهم، وبمعامل 5 سنوات باعتبار الأقدمية والموقع بدرج عمر والمساحة البالغة 50 متر مربع، أما بخصوص التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية، فإنه وبالنظر لكون الوصلات المتعلقة بأداء الضرائب المدلى بها من المستأنفين للسيد الخبير أعلاه، فهي تتضمن مبالغ متواضعة، لذلك فالمحكمة واستنادا للعناصر المذكورة واعتمادا على المعاينة بالمثل التي قام بها السيد الخبير للمحلات المجاورة والتي تقوم بنفس النشاط التجاري وتحديده لرقم المعاملات السنوي في مبلغ 436.800,00 درهم، والربح الصافي في نسبة 50 في المائة من رقم المعاملات أعلاه بمبلغ 252.000,00 درهم فإن ما خلص إليه من تحديد لعنصر الزبناء والسمعة التجارية في مبلغ 109.200,00 درهم يبقى منطوقا ووجب اعتماده.

أما بخصوص التعويض عن ضياع الربح أثناء مدة الاستقرار، وتكاليف البحث عن محل بديل وتجهيزه، فإنه بالرجوع إلى المادة 7 من القانون رقم 16/49 فإنها لا تنص على التعويض عن هذه العناصر وبالتالي يتعين استبعادها خاصة وأنها أضرار مبنية على الاحتمال، أما بخصوص مصاريف النقل والتفكيك فوجب حصر المبلغ في 5000.00 درهم.

وحيث أن المحكمة بما لها من سلطة تقديرية في هذا المجال واستئناسا بتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير أعلاه واعتمادا على العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري موضوع الدعوى والضرر الذي سيلحق المكتري من جراء الإفراغ وموقع المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكراء ومصاريف الانتقال إلى محل بديل وقيمة الأصول التجارية المماثلة والمدة التي قضاها المكترون بالمحل، وعدم ادلاء المطعون ضده بأية حجة كافية أو وثيقة تدحض الوثائق والخبرة المعتمدة، فإنها تقدر التعويض المستحق للمكتريين في مبلغ 1.314.200,00 درهم، وتبعا لذلك يتعين إلغاء الحكم فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض والحكم من جديد بأداء الطرف المستأنف عليه لفائدة الطرف المستأنف تعويضا عن الإفراغ قدره 1314.200,00 درهم وتأييده في الباقي.

وحيث أنه يتعين تحميل الطرفين الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المضاد والحكم من جديد بقبوله وموضوعا بأداء الطرف المستأنف عليه لفائدة المستأنفين مبلغ 1.314.200,00 درهم كتعويض مقابل الإفراغ و تأييده في الباقي و تحميل الطرفين الصائر بالنسبة.