

Indemnité d'éviction : la cour d'appel rectifie le calcul de l'expert et exclut les frais d'intermédiaire et de rédaction d'actes de la compensation des frais de déménagement (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57841	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5051
Date de décision 20241023	N° de dossier 2024/8219/3821	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réduction de l'indemnité, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Droit au bail, Contrôle de l'expertise par le juge, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due à un preneur commercial en cas de congé pour reprise personnelle, le tribunal de commerce ayant fixé cette indemnité sur la base d'une expertise judiciaire contestée par le bailleur. L'appelant soutenait le caractère excessif du montant alloué, notamment pour les postes du droit au bail et de la perte de clientèle.

La cour d'appel de commerce exerce son plein pouvoir de contrôle sur le rapport d'expertise et procède à une réévaluation des différents postes de préjudice. Elle substitue sa propre méthode de calcul pour la détermination de l'indemnité afférente au droit au bail, tout en confirmant l'évaluation de la perte de clientèle et de la réputation commerciale qu'elle estime justifiée.

La cour retient surtout que les frais de déménagement indemnisables au sens de l'article 7 de la loi 49-16 n'incluent ni les honoraires d'un intermédiaire immobilier ni les frais d'enregistrement d'un nouveau contrat, mais uniquement les coûts de transfert matériel. Le jugement est en conséquence confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité, qui est réduit.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عادل (ح.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 03/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4542 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/05/2021 في الملف عدد 5207/8219/2020 القاضي في الشكل: قبول الطلبين الأصلي والمضاد.

في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ: 08/01/2020، والحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل السكني بالرقم 114 مكرر زنقة الخميس الحي الصناعي اسفي، وذلك مقابل تعويض قدره: 119984.00 درهم، وتحميل المدعى الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن عادل (ح.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك المحل التجاري المعد لمهنة الحدادة الكائن بالرقم 114 مكرر زنقة الخميس الحي الصناعي أسفي، والذي يكتريه المدعى عليه بسومة كراء قدرها 1200 درهما شهريا، ونظرا لحاجته الماسة إلى استعمال محله استعمالا شخصيا فقد انذره طبق مقتضيات القانون 16-49 لأجل إفراغه داخل أجل ثلاثة أشهر ابتداء من يوم توصلها بالإنذار بتاريخ 08-01-2020 وأنه بعد انصرام المدة القانونية فان المدعى محق في طلب المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليه من المحل المكروى له طبقا لما يقتضيه القانون، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه وإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل السكني بالرقم 114 مكرر زنقة الخميس الحي الصناعي أسفي وجعل الصائر على من يجب قانونا. وعزز المقال ب: إنذار بالإفراغ ومحضر تبليغ الإنذار، وعقد الكراء.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة: 19/10/2020، والتي جاء فيها أن المدعى استند في الإنذار موضوع طلب المصادقة على الاحتياج أي لرغبته في استعماله للاحتياج الشخصي، وأن تضمين الإنذار بالإفراغ احتياج المحل المكتري للاستعمال الشخصي يبرر المصادقة على الإنذار بالإفراغ متى تم احترام مقتضيات المادة 27 من القانون رقم 16.49، وأن المدعى عليه يلتمس إصدار قرار بإجراء بحث للتأكد من صحة وجدية السبب، وإن كان هذا الأخير غير مؤسس وفي المقال المضاد، فإن إفراغ المدعى عليه من المحل الرغبة المدعى في احتياجه الشخصي، يقابله حقه في التعويض الكامل طبقا لمقتضيات المادة 7 من قانون الكراء التجاري، وأنه من حق المدعى عليه المطالبة بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري أثناء شريان الدعوى، ملتصا في المقال الأصلي بالتأكد من صحة وجدية السبب المبني عليه طلب الإفراغ وبذلك بإجراء بحث، وفي المقال المضاد قبوله شكلا، وموضوعا الحكم بإجراء خبرة تعهد إلى خبير حيسوبي لتحديد الضرر الناتج بشكل مباشر عن فقدان الأصل التجاري، بعد الاطلاع على النشاط التجاري الممارس به وموقعه الاستراتيجي ومساحته وتجهيزاته التي يتوفر عليها والحكم له بتعويض مسبق يحدده في مبلغ 21.000.00 درهم . وعزز طلبه بصورة للنموذج رقم 7 من السجل التجاري، وصورة لإعلامين بالضريبة.

وبناء على ملتصا بالإدلاء بالوثائق المدلى به من طرف نائب المدعى عليه بجلسة: 07/12/2020، ويتعلق الامر بالإدلاء بإعلامين بالضريبة،

السجل التجاري نموذج رقم 7، شهادة التعريف الموحدة، ملتمسا ضمها الى وثائق الملف.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسته: 07/12/2020، والتي جاء فيها أن الدعوى تهدف إلى الإفراغ بعلّة رغبة المكري في استعمال مكترى المدعى عليه استعمالا شخصيا، ومادام قد أعرب عن هذا السبب بالخصوص الذي يقابله حق التعويض طبقا لما تنص عليه المادة 27 من قانون 16-49 فلا حاجة لبحث مسألة جدية السبب من عدمها لكون هذه الحالة، هي الوحيدة التي تكلف المكري تعويض المكترى مما يكون معه بحث الجدية في هذه الحالة لا جدوى منه لأن المكري لم يأت بسبب من شأنه تعطيل حق المكترى في التعويض ومادام المدعى عليه قد جاء بمقاله المضاد الرامي للتعويض فإن المدعي يلتمس الاحتكام إلى خبرة تواجيهة تنظر في قيمة الأصل التجاري طبقا لما يقتضيه القانون مع الأخذ بالاعتبار التحملات الضريبية ومزايا المحل وعناصره المادية والمعنوية وحق الإيجار والزبناء وطبيعة النشاط وغيرها من المعطيات التي يستخلص منها تعويض متناسب سمته التوسط والاعتدال، ملتمسا الإشهاد على مذكرته هاته و الحكم وفق ما جاء فيها.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد: 1252 الصادر بتاريخ: 14/12/2020 ن والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهدت للخبير السيد سعيد الفريشة.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد: 101 الصادر بتاريخ: 18/01/2021، والقاضي بعهد أداء صائر الخبرة الى الطرف المكري بعد تسرب خطأ مادي الى الحكم التمهيدي أعلاه.

وبناء على تقرير خبرة الخبير السيد سعيد الفريشة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ: 15/03/2021، والذي خلص في تقريره الى تحديد قيمة التعويض عن فقدان عناصر الأصل التجاري في مبلغ: 119984.00 درهم.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسته: 05/04/2021، والتي جاء فيها أن الخبير قد حدد التعويض المناسب في مبلغ 119984 درهما، ولم تكن الأسس المعتمد عليها من قبيله تبرر هذه الخلاصة، على أساس أن النشاط الممارس بالمحل مجرد عمل حرفي لا يبرر تحديد التعويض عن حق الكراء في مبلغ 56960 درهما، والسبب في ذلك أن محلات التلحيم لا تتطلب خصوصية معينة في الموقع، مما تكون معه فرص الحصول على محل مماثل بالكراء المتاح وميسورة، ملتمسا تخفيض التعويض إلى الحد المناسب لهذه الاعتبارات، ومن جهة ثانية فإن الأصل التجاري والزبناء، الذي حدد الخبير التعويض المتناسب معها ضمن مبلغ 57600 درهما فيه كثير من المبالغة ولا يتناسب مع خصوصية حرفة التلحيم ونوعية زبائنها ودرجة الإقبال وحجم المردودية في مكان غير أهل بالكثافة السكنية، كما جاء بتقرير الخبير وبحكم أن العمل القضائي قد استقر على أن نتيجة الخبرة غير ملزمة للمحكمة بقدر ما أنها تعطي العناصر الضرورية، التي على أساسها تتمكن المحكمة من التقييم والتقدير على ضوء معايير لا تخرج عن حد الموضوعية والاعتدال دون مغالاة ولا مبالغة، ملتمسا أعمال المحكمة سلطتها التقديرية وتحديد تعويض مناسب لا يتجاوز مبلغ ستين ألف درهما، ملتمسا الإشهاد على مذكرته هاته، الحكم وفق ما جاء فيها.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسته: 26/04/2021، والتي جاء فيها أن الخبير المنتدب قد أضر بحقوقه الى أبعد حد عندما حدد التعويض المستحق في مبلغ 119.984,00 درهم، وان الخبير لم يعتمد في تحديد التعويض على الدخل السنوي للمدعى عليه كتاجر صاحب اصل تجاري، ولا الرأسمال المستثمر في المشروع ولا قيمة الأرباح السنوية المتحصل عليها من النشاط التجاري وباقي العناصر المعنوية، التي تساعد على معرفة حجم الضرر رغم ادلائه بجميع الوثائق والمستندات، المتمثلة في السجل التجاري ونسخة التقييدات المضمنة بالسجل التجاري والتصريحات الضريبية لأن الحماية القانونية، التي أقرها المشرع بفرض تعويض على رفض تجديد العقد هي التي يمارس فيها نشاط تجاري مهيكلا ومنظما، ويكون فيه المكترى تاجرا مقيدا بالسجل التجاري باسم وعلامة تجارية ويكون مصرحا به بالضريبة المهنية وضريبة التجارة والضريبة العامة على الدخل، والتي تمكن الخبير من تحديد التعويض بكل موضوعية، وان الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار موقع المحل التجاري الذي يعرف رواجها مهما يمارس فيه التلحيم وصناعة التحف بتطويع الحديد FER FORGE ولم يأخذ كذلك بعين الاعتبار الزبائن الذين ليسوا فقط من السكان المحليين فحسب بل هناك

زبائن يتعامل معهم في إطار إرساليات طلبات إلى مدن أخرى، وان الخبير بنى علمه على الاحتمال والاعتقاد، وعجز عن توضيح كيفية وصوله إلى ذلك وما هو مصدر معلوماته، في الوقت الذي عرفت فيه هذه السنوات نموا اقتصاديا ملحوظا، وان ما ذهب إليه الخبير لا يجد له أساسا قانونيا، لذلك اعتبارا لانعدام روح النزاهة والتجرد، ونظرا لكون القضاء غير ملزم برأي الخبير، فانه يتعين استبعاد خبرة السيد الفريشة سعيد والامر باجراء خبرة مضادة مع استعداده لأداء أتعابها مع حفظ حقه في التعقيب على نتائجها، وبصفة احتياطية المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة مع معاينة كون المدعى عليه أدى الرسوم على هذا المبلغ المحدد من طرف الخبير المنتدب .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الخبرة التي أمرت بها المحكمة تم تقييدها بعدة ضوابط ومهام اشتمل عليها الحكم التمهيدي ومن ضمنها تحديد التعويض المستحق عن الحق في الكراء والتعويض المستحق عن الزبناء والسمعة التجارية والاعتماد في ذلك على التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة والتعويض المستحق عن الإصلاحات والتحسينات الثابتة والتعويض المستحق عن مصاريف الانتقال. وأنه بخصوص الحق في الإيجار فقد بالغ الخبير عندما حدد قيمته ضمن مبلغ 56960 درهما رغم أن النشاط الممارس بالمحل مجرد نشاط حرفي يتمثل في التلحيم وهو ما لا يشترط خصوصية في موقع معين مما تكون معه فرص تحصيل محل بنفس المواصفات لا تعترضها صعوبة ناتجة عن الإفراغ من المحل المدعى فيه. ولذلك فإن المستأنف التمس تخفيض هذا التعويض إلى مقدار موضوعي، كما أنه التمس تعديل الخبرة فيما قدرته من تعويض عن الأصل التجاري والزبائن ضمن مبلغ 57600 درهما مع أن خصوصية الحرفة وطبيعتها والزبائن المحتملين في مجال التلحيم والحدادة ليس المحل هو عامل الارتكاز الأساسي في الامتداد الحرفي وازدهاره بقدر ما أن العنصر الشخصي هو الذي عليه الاعتماد ولم يخل تقرير الخبير من مبالغة وتضخيم مما لا يتناسب مع خصوصية حرفة التلحيم ونوعية زبائنها وحجم المردودية في مكان غير أهل بالكثافة السكنية طبقا لما حدده الخبير نفسه في خبرته. وبما أن الخبير قدر قيمة الأصل التجاري والزبائن ضمن المبلغ المشار إليه أنفا محدد إياه فيما اعتبره مدخولا سنويا للمكتري مع كونه هو نفسه اعتبر الدخل السنوي الذي قدرته إدارة الضرائب خرافيا غير مستند إلى محاسبة مفصلة من لدن المكتري. ولذلك فإنه يلتمس إعادة النظر في خلاصة الخبرة وتحديد التعويض المستحق للمكتري عن فقدان الأصل التجاري ضمن مبلغ موضوعي غير متمس بالتضخيم والمبالغة اعتبارا للنظرة المتوازنة بين طرفي العقد لاسيما وأن كراء المثل في نفس الموقع متاح وقيمة الحق في الإيجار أو المفتاح كما هو متعارف عليه لدى العموم لا يصل بحسب نفس مواصفات المحل المدعى فيه إلى نصف المبلغ المحدد من قبل الخبير ومادامت محكمة الاستئناف هي محكمة الأساس ولا رقابة عليها فيما محكمة الأساس ولا رقابة عليها فيما تمارسه من بسط رقابتها على الخبرة المنجزة ولها حق التعديل والتقويم بما يتناسب والموضوعية المطلوبة، فإنه يلتمس أعمال السلطة التقديرية بتخفيض التعويض إلى الحد المناسب.

والتمس لاجل ما ذكر تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به في الشق المتعلق بالتعويض وذلك بتخفيض التعويض عن فقدان الأصل التجاري للمحل موضوع الدعوى من 119984 إلى 60000 درهما مع جعل الصائر على من يجب.

وارفقت مقاله بصورة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 09/10/2024 جاء فيها أنه بعد الاطلاع على مقال الاستئناف، يتبين أن هذا الأخير انصب على الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية. والتمس المستأنف إعادة النظر في خلاصة الخبرة وتحديد التعويض المستحق للمكتري عن فقدان الأصل التجاري ضمن مبلغ موضوعي غير متمس بالتضخيم. وان المستأنف عليه من جانبه يرغب في أن يعرض على المحكمة أن الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية قد أضرت بحقوقه عندما حددت التعويض المستحق في مبلغ 119.984.00 درهما، وأنها لم تعتمد في تحديد التعويض على الدخل السنوي للمدعى عليه كتاجر صاحب أصل تجاري، ولا المشروع ولا قيمة الأرباح السنوية المتحصل عليها من النشاط التجاري وباقي العناصر المعنوية، التي تساعد على حجم الضرر رغم

إدلائه بجميع الوثائق والمستندات المتمثلة في السجل التجاري ونسخة التقييدات المضمنة بالسجل التجاري والتصريحات الضريبية. كما أن الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار موقع المحل التجاري الذي يعرف رواجاً مهماً يمارس فيه التلحيم، ولم يأخذ بعين الاعتبار عنصر الزبناء الذين ليس فقط من السكان الذين يزورون المحل فقط، بل أيضاً هناك زبناء يتعامل معهم في إطار إرساليات طلبات إلى مدن أخرى.

والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 09/10/2024 حضرها نائب المستشارف عليه وأدلى بمذكرة جوابية، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 23/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسط المستشارف اسباب استئنائه وفق ما هو مسطر طليعته.

وحيث صح ما عابه المستشارف أنه بالرجوع إلى الخبرة التقويمية المأمور بها في المرحلة الابتدائية يلقى أن خبير الدعوى أخفق في احتساب التعويض عن الحق في الإيجار الذي يتوجب احتسابه وفق القاعدة التالية:

$$2000 - 1200 = 800 \times 12 \text{ شهرا} \times 05 = 48000 \text{ درهم.}$$

وحيث إنه بخصوص التعويض عن السمعة والزبناء فإن ما انتهى إليه خبير الدعوى جاء وفق صحيح القانون والواقع ومراعياً لمقتضيات المادة 7 من القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المعدة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي مما يتوجب إقراره مع اعتماد التصاريح الضريبية للسنوات الأربعة الأخيرة مما يستوجب إقرار مبلغ 57600 درهم. وأنه بخصوص مصاريف الانتقال، فإنه بالرجوع إلى ما انتهى إليه خبير الدعوى في تقريره يلقى أن العناصر التالية:

– أتعاب الوسيط العقاري 1424 درهم

– تحرير العقود وتسجيلها 1000 درهم

تبقى غير مشمولة بالتعويض بموجب المادة 7 آنفة الذكر مما يستوجب عدم اعتبارها في احتساب التعويض عن مصاريف الانتقال والاقتصار على مبلغ 3000 درهم كمصاريف للرحيل لتوافقها مع مضمون ذات المادة.

وحيث إنه بجمع العناصر التعويضية السالفة يلقى أن إجمالي التعويض المستحق مقابل الافراغ هو: $3000 + 57600 + 48000 = 108600$ درهم مما يستتبع والحالة ما ذكر تأييد الحكم المستشارف مبدئياً مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به إلى 108600 درهم مع جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً

في الشكل: قبول الاستئناف.

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستشارف مبدئياً مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به كتعويض إلى مبلغ 108.600.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة