

**Indemnité d'éviction : La cour
d'appel rectifie le rapport
d'expertise en écartant les
éléments de calcul non
conformes aux critères légaux
(CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71660	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1332
Date de décision 20190327	N° de dossier 2018/8206/2691	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation partielle du jugement, Réduction du montant, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Éléments de l'indemnité, Congé pour usage personnel, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 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		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction due au preneur pour reprise à usage personnel, la cour d'appel de commerce contrôle les éléments du préjudice réparable au regard de la loi 49.16. Le tribunal de commerce avait validé le congé et fixé l'indemnité sur la base de deux expertises judiciaires contestées par le bailleur. Après avoir ordonné une nouvelle expertise, la cour en écarte partiellement les conclusions, exerçant son pouvoir d'appréciation sur les composantes de l'indemnité. Elle retient que si la valeur du droit au bail et de la clientèle, appréciée au vu de l'emplacement privilégié du local, est justifiée, l'indemnisation de postes non prévus par la loi doit être censurée. La cour juge ainsi que la perte de salaire d'un employé ou la compensation d'un manque à gagner déjà couvert par l'évaluation des autres éléments du fonds ne constituent pas des préjudices réparables au titre de l'indemnité d'éviction. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité, qui est réduit.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد (ب.) بواسطة دفاعه بتاريخ 11/5/2018 الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 3/7/2017 تحت عدد 6768 ملف عدد 10017/8206/2016 و القاضي في الطلب الأصلي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكتري بتاريخ 27/11/2015 و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء، ورفض باقي الطلبات، و في الطلب المضاد في الشكل بعدم قبول طلب البطلان و قبول الباقي و في الموضوع الحكم على الطرف المدعى عليه فرعيا بأدائه للمدعي فرعيا تعويضا محددًا في مبلغ 280000 درهم كتعويض عن الإفراغ من المحل التجاري و رفض باقي الطلبات.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 25/4/2018 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدم باستئنافه بتاريخ 11/5/18 أي داخل الأجل القانوني .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ب.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 4/11/2016 مؤدى عنه الرسم القضائي عرض من خلاله أنه يملك المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء، وأنه قام بكرائه للمدعى عليه ، وأنه وجه لهذا الأخير إنذارا بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 من أجل الإفراغ للاستعمال الشخصي ، توصل به بتاريخ 27/11/2015، ملتمسا بذلك الحكم بقبول المقال شكلا ، وموضوعا بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 27/11/2015 و الحكم بإفراغه ، من العين المكراة الكائنة بزقة [العنوان] الدار البيضاء، هو ومن يقوم مقامه ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها مائة درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل و تحميل المكتري الصائر. أرفق الطلب بصورة لإنذار مع نسخة من محضر التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية مع الطلب المضاد والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/11/2016 حسب الوصل عدد 13545 ، والذي جاء فيه بأن الدعوى الحالية سابقة لأوانها لكون المدعي لم يبادر إلى تبليغه محضر عدم نجاح الصلح وفق ما ذهب إليه محكمة النقض في عدة قرارات صادرة عنها ، واحتياطيا فإن المدعي زعم أن المكتري أغلق المحل، وبالتالي فهو له الحق في استرجاعه للاستعمال الشخصي ، والحال أن واقعة إقفال المحل غير ثابتة بدليل أن تجديد السومة الكرائية كان باتفاق الطرفين وذلك برفعها من 200 درهم إلى 300 درهم ، ملتمسا عدم قبول الطلب الأصلي ، و في الطلب المضاد ببطلان الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 14/07/2015 ، واحتياطيا الحكم تمهيديا بإجراء خبرة قضائية لتقويم الأصل التجاري المراد إفراغه مع حفظ حقه في التعقيب عليها . وأرفق بصورتين لوصلي كراء .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 20/12/2016 تحت عدد 1440 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية بواسطة الخبير محمد (ز.) ؛

وبناء على تقرير الخبير محمد (ز.) والمودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 03/04/2017، والذي انتهى فيه إلى أن التقويم الإجمالي

للتعويض عن الأصل التجاري هو : 252.700,00 درهم .

وبناء على تعقيب دفاع الطرفين على الخبرة المنجزة من طرف الخبير أعلاه.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 17/04/2017 تحت عدد 504 والقاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير ادريس (ب.) ، قصد الانتقال إلى المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وتحديد مواصفاته وموقعه والتجارة الممارسة فيه و تحديد التعويض عما لحق المكتري من ضرر ناجم عن الإفراغ، على أن يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

وبناء على تقرير الخبير محمد (ز.) والمودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 16/06/2017، والذي انتهى فيه إلى أن التقويم الإجمالي للتعويض عن الأصل التجاري هو : 297.100,00 درهم .

وبناء على تعقيب دفاع الطرفين على الخبرة المنجزة من طرف الخبير اعلاه.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد محمد (ب.) بواسطة نائبه و جاء في أسباب استئنائه أن الحكم الابتدائي لم يعلل تعليلا قانونيا سليما حينما اعتمد خبرة غير موضوعية و أن المعطيات التي اعتمدها الخبير لا تتناسب مع الواقع و أن موقع المحل و النشاط المزاول به يؤكدان ذلك و أن المحل معد لإصلاح الأحذية لا غير ، و أن التعويض المحدد جد مرتفع بالمقارنة مع الضريبة المفروضة عليه خلال الأربع سنوات الأخيرة التي مرت و أن الخبير لم يعتمد هذه المعطيات وركز على أخرى لم يأمر بها الأمر التمهيدي و أن المستأنف عليها لم تدل بالتصاريح الضريبية لأربع سنوات و المبالغ التي أداها قصد اعتمادها لتقدير التعويض و أن المحل معد لإصلاح الأحذية و أن النشاط المزاول به مداخله محدودة بالإضافة إلى أن السومة الكرائية للمحل تثبت ذلك ، و أن قيمة المحلات المجاورة لا تتجاوز 80.000 درهم ، و أن الخبير المعين أشار إلى أن المحل به عمال والحال أنه ليس بالتقرير أية وثيقة تفيد التصريح بهم لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي و ما يثبت وجود أداءات دورية عنهم و أن التقرير المعتمد يفترض إلى الموضوعية المتطلبية ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا و موضوعا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ و تعديله بخفض التعويض إلى 100.000 درهم . و أدلى بنسخة من الحكم عدد 6768 بتاريخ 3/7/2017 ملف رقم 10017/8206/2016 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 1/8/2018 جاء فيها أنه من خلال إطلاع المحكمة على الوثائق المدلى بها بالملف يتبين لها بأنه قام بشراء مفتاح المحل التجاري موضوع النزاع بتاريخ 21/3/1988 يمارس فيه مهنة إصلاح و صناعة الأحذية و أن مساحته حوالي 11.5 متر و عرضه حوالي 3 أمتار به سدة من الاسمنت مساحتها 11.5 متر مجهز بآلات لإصلاح و صناعة الأحذية و يساعده عامل مصرح به لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ، و أن أهم ما يميز هذا المحل هو موقعه الاستراتيجي يقع بساحة الاستقلال بدرب الكبير و هذه الساحة تتوفر على عدة محلات تتاجر في المواد الغذائية و المأكولات و خاصة بيع السمك المقلي و أنشطة أخرى ، و أن هذه الساحة تستقطب الزبناء من كل أرجاء الحي و خارج الحي خصوصا بأنها يتواجد بها أكبر مسجد بالحي يسمى مسجد درب الكبير يتوافد عليه المصلين الشيء الذي جعله يملك رصيذا هائلا من الزبناء لكونه يتقن حرفته بالإضافة إلى كونه الوحيد الذي يمارس تلك الحرفة بتلك الساحة لهذه الأسباب فإن المحل يدر عليه أرباحا لا بأس بها استطاع بها أن يتكفل بمصاريف و حاجيات أسرته المتكونة من زوجة و 5 بنات كلهن يتابعن دراستهم و من ضمنهن اثنتان يتابعن دراسات عليا واحدة بالديار الفرنسية ، و أنه فوجئ بعد مرور 30 سنة بكون المالك الجديد يريد إفراغه من المحل من أجل الاستعمال الشخصي و يؤكد بأن المالك هدفه المضاربة العقارية فقط لكونه قام بإفراغ محلات أخرى لنفس السبب ، و أنه سوف يلحقه ضرر كبير من جراء فقدان أصله التجاري خصوصا أنه من الصعب إيجاد محل آخر بنفس المواصفات و الموقع ، و أنه تقدم بطلب مضاد ملتصقا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له و أن المحكمة الابتدائية أمرت بخبرة أسندت للخبير السيد (ز.) و أن المستأنف نازع في الخبرة و التمس خبرة مضادة ، و أن المحكمة أمرت من جديد بخبرة ثانية مضادة أسندت للسيد إدريس (ب.) الذي حدد التعويض في مبلغ 297.100 درهم ،

و أن المحكمة الابتدائية بعد دراسة الوثائق و بعد إطلاعها على تقريرى الخبيرين الأولى و الثانية. و بما أن لها من سلطة تقديرية حددت التعويض في مبلغ 280.000 درهم و قد عللت الحكم المطعون فيه تعليلا كافيا و لذا و نظرا للاعتبارات السالفة فإن طلب المستأنف الرامي الى الأمر بخبرة ثالثة لا يستند على أساس موضوعي خاصة و أن الكفاية قد تحققت بواسطة الخبيرين القضائيتين المحكوم بهما ابتداءً ، ملتصا برفض الاستئناف و أدلى بوثيقة و شواهد مدرسية .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 31/10/2018 جاء فيها أنه يؤكد ما جاء في مقاله الاستئنافي وأن المعطيات التي اعتمدها الخبير لا تتناسب مع الواقع وأن الخبير المعني لم يتقيد بمقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 الواجب التطبيق ، ملتصا رد دفعات المستأنف عليه و الحكم وفق المقال الاستئنافي .

و بناء على القرار التمهيدي رقم 849 الصادر بتاريخ 14/11/2018 القاضي بإجراء خبرة بواسطة السيد الخبير محمد (ف.) الذي خلص في تقريره الى تعويض قدره 264.900,00 درهم .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن الخبرة تفتقر الى الموضوعية المتطلبية و أن الخبير لم يحتكم الى مقتضيات قانون 49.16 المنظم للأكرية التجارية و ان اقتراح الخبير لم يتطرق الى التصاريح الضريبية التي على أساسها يتم احتساب التعويض ، ملتصا إجراء خبرة مضادة تعهد الى خبير متخصص لتقويم المحل تقويما حقيقيا للأصل التجاري اعتمادا على مقتضيات قانون 49.16 .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبته و الذي أوضح أن خبرة السيد محمد (ف.) جاءت مستوفية للشروط القانونية و أنها نقلت للمحكمة مميزات المحل موضوع الخبرة خصوصا موقعه إلا أنها لم تحدد التعويض المستحق له عن فقدان أصله التجاري لأن أهم ما يميز هذا المحل هو موقعه الاستراتيجي حيث يقع بساحة الاستقلال بدرب الكبير وهذه الساحة تتوفر على عدة محلات تتاجر في المواد الغذائية والمأكولات وخاصة ببيع السمك المقلي وأنشطة أخرى بالإضافة إلى تواجد مسجد يستقطب المصلين من كل أنحاء الحي، كما ان الساحة تستقطب الزبناء من كل أرجاء الحي وخارج الحي الشيء الذي جعل موكلتي يملك رصيذا مهما من الزبناء لكونه يتقن حرفته بالإضافة إلى كونه الوحيد الذي يمارس تلك الحرفة بتلك الساحة لهذه الأسباب المحل يدر عليه أرباحا لا بأس بها استطاع بها أن يتكفل بمصاريف وحاجيات أسرته المتكونة من زوجة و 5 بنات كلهن يتابعن دراستهن ومن ضمنهم اثنتان يتابعن دراسات عليا واحدة بالديار الفرنسية وأنه فوجئ بعد مرور 30 سنة بكون المالك الجديد يريد إفراغه من المحل من أجل الاستعمال الشخصي، موضعا ان المالك هدفه المضاربة العقارية لكونه قام بإفراغ محلات أخرى لنفس السبب وأنه سوف يلحقه ضرر كبير من جراء فقدان أصله التجاري خصوصا وأنه من الصعب إيجاد محل آخر بنفس مواصفات محله وخصوصا موقعه الاستراتيجي، ملتصا رفع التعويض المحدد من طرف السيد الخبير والمحدد في مبلغ 264.900,00 درهم إلى مبلغ 400.000,00 درهم و تحميل المدعي الأصلي الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 20/03/2019 ألقى بالملف مذكرة بعد الخبرة للأستاذة طهيرة (ب.) عن المستأنف عليه و حضر الأستاذ محمد (ع.) و تبادل الطرفين نسخ من المذكرات المدلى بها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

و حيث إن الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 27/11/2015 يرمي الى إفراغه من العين المكراة بناء على عنصر الاستعمال الشخصي و يستحق في هذه الحالة عملا بمقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 تعويضا عما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكترى من تحسينات

و إصلاحات و فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل ، وأنه بعد منازعة المستأنف بصفته المكري في التعويض المحكوم به و عاب على الحكم المستأنف الذي اعتمد على خبرة غير موضوعية ملتصقا تخفيض التعويض الى مبلغ 100.000 درهم ، وأنه بالاطلاع على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير ادريس (ب.) تبين انه حدد التعويض عن قيمة الاصل التجاري وهذا التعويض هو ما سيمنحه المكري من جراء نزع اليد عن الاصل التجاري المملوك للمكثري ثم فيما بعد حدد التعويضات الاخرى اما الخبير الاول محمد (ز.) فقد اقترح تعويضات لا تأثير لها في عملية الافراغ لذا ارتأت هذه المحكمة الامر باجراء خبرة تكون اكثر موضوعية وتفصيلا لجمع عناصر الاصل التجاري عهد للقيام بها الى الخبير السيد محمد (ف.) الذي أنجز تقريراً خلص فيه الى اقتراح مبلغ 264.900 درهم ، و أنه بالرجوع الى هذا التقرير تبين أن الخبرة جاءت مستوفية للشروط الشكلية المتطلبة قانونا ، إلا أن الخبير و إن أصاب عند تحديد حق الإيجار في مبلغ 150000 درهم نظرا لطول مدة الكراء والسومة الضعيفة التي تزيد من قيمة حق الكراء وموقع المحل المتميز لتواجده بحي شعبي يعرف رواجاً تجارياً مكثفاً و مفتوح على ساحة عبارة عن سوق مقابل لمسجد بدرج الكبير محاط بمحلات تجارية وحرفية و أن مساحته 10,05 م بالإضافة الى سدة و هو ما يجعل من الصعب العثور على محل مماثل بنفس المواصفات المذكورة ، كما أن الخبير أصاب عند تحديد التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية في مبلغ 45000 درهم والذي يبقى تعويضا عادلا و مناسبا ، إلا أنه لم يكن موفقا عندما قام باقتراح تعويض عن أجرة الأجير مادام أن هذا العنصر لا يدخل ضمن ما حددته المادة أعلاه لتحديد التعويض المستحق عن ضرر الإفراغ وكذا الشأن بالنسبة للفرق بين مشاهرات الكراء و كذا الربح الذي لا يمكن أن يعوض عنه مرتين بالإضافة الى بعض العناصر التي تم التعويض عنها دون وجود أساس قانوني يسمح بذلك ، مما قررت معه هذه المحكمة وإعمالا لسلطتها التقديرية خفض مبلغ التعويض الى حدود المبلغ المدون بمنطوق القرار ، وأنه لا مبرر لإجراء خبرة أخرى مادام أن هذه المحكمة و استنادا الى التقرير أعلاه قد استجمعت لديها العناصر الكافية لتحديد التعويض العادل و المناسب عن ضرر الإفراغ.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم النسئأنف مبدئيا مع تعديله بحصر التعويض في مبلغ 210000 درهم مع جعل الصائر بالنسبة .