

Indemnité d'éviction : La cour d'appel réforme le jugement et augmente le montant de l'indemnité pour l'aligner sur l'évaluation de l'expert (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58535	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5479
Date de décision 20241111	N° de dossier 2024/8219/3588	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Reprise pour habiter, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Rejet de la demande de contre-expertise, Réforme du jugement, Rapport d'expert, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Bail commercial, Augmentation de l'indemnité, Appréciation souveraine des juges	
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, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'appréciation du préjudice lorsque le preneur est soumis à un régime fiscal forfaitaire. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise mais fixé l'indemnité à un montant inférieur à celui préconisé par l'expertise judiciaire, ce que contestaient tant le preneur, qui sollicitait une contre-expertise et une réévaluation, que le bailleur, qui en demandait la réduction.

La cour écarte la demande de contre-expertise, estimant le premier rapport suffisamment motivé pour fonder sa décision. Elle retient que l'évaluation de l'expert, tenant compte de la longue durée d'occupation, de la situation du local et du régime fiscal du preneur, constitue une juste réparation du préjudice né de la perte du fonds de commerce.

La cour considère que le montant fixé par l'expert est adéquat et doit être intégralement alloué. Le jugement est par conséquent réformé sur le seul quantum de l'indemnité, portée au montant retenu par l'expertise, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 27/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 198 بتاريخ 1/3/2022 و الحكم القطعي تحت عدد 3257 بتاريخ 25/10/2022 الصادرين عن المحكمة التجارية بالرباط ملف عدد 3634/8207/2021 الذي قضى في الطلبين الأصلي والمضاد في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه عبد الله (ز.) بتاريخ 2021/05/25 والحكم تبعا لذلك بافراغه من المحل التجاري الكائن بشارع مولاي إسماعيل رقم 191 الخميسات هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مقابل تعويض عن الإفراغ يؤديه لفائدته المدعيين عبد الله (ب.) وجمعة (ل.) محدد في مبلغ 90,000,00 درهم وبتحميل خاسر كل طلب صائره ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعيان تقدما بواسطة نائبهما بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرضان خلاله أنهما يكريان للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه، وانهما يرغبان في استرجاع محلتهما للاستعمال الشخصي، و أنهما قاما بتوجيه إنذار للمكتري قصد افراغ المحل مانحين له اجل 3 اشهر لذلك الا انه لم يستجب لاجله فهما يلتمسان الحكم بافراغه من المحل المكتري هو ومن يقوم مقامه او باذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الأقصى وتحميله الصائر. وأرفقا مقالهما بمحضر تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه اسند من خلالها النظر بخصوص مقال الادعاء وفي الطلب المضاد التمس الأمر باجراء خبرة لتحديد قيمة اصله التجاري مع حفظ حقه الادلاء بمطالبه النهائية على ضوء الخبرة.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 198 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2022/03/01 القاضي باجراء خبرة تقويمية عهدت بمهمة القيام بها للخبير [العربي الحسوني] وقرار استبداله عدد 487 المؤرخ في 2022/05/31 بالخبير [مصطفى امحزون] .

وبناء على تقرير الخبير المنتدب المودع بكتابة الضبط والذي حدد من خلاله التعويض المستحق المدعى عليه عن فقدانه لاصله التجاري في مبلغ 127.320,00 درهم.

وبناء على مستنتجات ما بعد الخبرة المقدمة من المدعى عليه بواسطة نائبهم المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/10/05 التمس من خلالها أساسا الامر باجراء خبرة مضادة واحتياطيا الحكم على المدعى عليهما فرعيا بادائهما له تضامنا فيما بينهما مبلغ 127.320,00 درهم كتعويض عن افراغه مع النفاذ المعجل والاجبار في الأقصى وتحميلهما الصائر.

وبناء على مستنتجات ما بعد الخبرة المقدمة من المدعيين بواسطة نائبهما جاء فيها ان الخبرة جد مبالغ فيها والتمس اجراء خبرة

مضادة.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن مستندا على أنه من حيث الخبرة المنجزة فإن السيد الخبير المنتدب حدد قيمة التعويض المستحق له في مبلغ 127320,00 درهم حيث إن الجهود التي بذلها الطاعن على مدار سنوات عديدة تفوق 36 سنة في تنمية أصله التجاري تفوق المبلغ المقترح من طرف السيد الخبير وأن الطاعن يستغل المحل التجاري في بيع الأحذية ورقم معاملاته اليومية يفوق 900 درهم أي ما يعادل 27.000,00 درهم شهريا أي بمعدل 324.000,00 درهم سنويا وأن الطاعن و كما هو وارد في تقرير الخبرة المنجزة فهو يخضع للنظام الضريبي الجزائي وهو الحق الذي يخوله له القانون الضريبي ، و أنه التصريح الضريبي الجزائي لا يمثل حجم المعاملات الصحيح و الحقيقي الذي يفوق المبلغ المصرح به وأنه احتساب التعويض عن عنصرى الزبائن و السمعة التجارية لا يعتمد على التصريح الضريبي الجزائي بل على حجم و رقم المعاملات الحقيقي و المدة الزمنية لممارسة النشاط كما هو جاري به العمل في التقييم المحاسباتي و كذا الأعراف التجارية المعمول بها عند بيع الأصول التجارية وأن الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية لم تصادف الصواب و مجحفة في حق الطاعن لكونها لم تأخذ بعين الاعتبار طول مدة الكراء و موقع المحل الذي يوجد بالقلب النابض لمدينة الخميسات و بمنطقة بها سوق شعبي كبير يأتيه يوميا سكان مدينة الخميسات والنواحي المجاورة للمدينة و يعرف رواج تجاري مهم و أغلب زبائن الطاعن من مرتادي السوق والمسجد وساكنة الجوار وعائلاتهم بالإضافة إلى زبائن يأتون إليه من خارج مدينة الخميسات وأن الخبرة المنجزة لم تأخذ بعين الاعتبار صعوبة إيجاد محل مماثل بنفس المواصفات وفي نفس موقع العقار كما أنها لم تأخذ أيضا بعين الاعتبار مساحة المحل التي تقدر ب 12 متر مربع بالإضافة إلى المساحة المستغلة أمامه وأن تحديد مبلغ 5000,00 درهم كتعويض عن الانتقال جد هزيل ولا يمكنه بأي حال من الأحوال تغطية المصاريف التي يتطلبها انتقال المعدات ومستلزمات المحل إلى المحل الجديد لكون مصاريف الانتقال إلى محل آخر لا يمكنها أن تقل عن 30.000,00 درهم وأن مبلغ التعويض المحدد من طرف الخبير المنتدب خلال المرحلة الابتدائية و كذا المبلغ المحكوم به لا يمكنه جبر الضرر الحاصل له جراء حرمانه من محله التجاري الذي يوجد بالقلب النابض لمدينة الخميسات و يتوفر على مساحة مهمة فبالأحرى أن يغطي قيمة أصله التجاري و من حيث حرمان الطاعن التعويض عن عنصرى الزبناء و السمعة التجارية فإن الطاعن قد أدلى للسيد الخبير المنتدب بمقتضى الأمر التمهيدي بالتصريحات الضريبية قصد تحديد التعويض الإجمالي المستحق عن فقدان الأصل التجاري وأنه لا يمكن تصور أصل تجاري بدون سمعة تجارية و زبائن و إلا لما استمر الطاعن في ممارسة نشاطه التجاري طوال تلك السنوات وأن الطاعن سبق له الإدلاء بما يفيد التصريح الضريبي الذي ثبت بأنه يخضع للنظام الجزائي و تدعيما لذلك يدلي الطاعن رفقة مقاله الاستثنائي الحالي بالتصريح الضريبي و بالتالي فالتعويض يتم تقديره بناء على عدة معايير مرتبطة بالمحل المكترى و موقعه و عنصر الزبائن و السمعة التجارية و الحق في الإيجار و مدة الكراء وأن المحل موضوع الدعوى يوجد بالقلب النابض لمدينة الخميسات و بمنطقة تعرف رواج كبير و الطاعن يستغله مدة تفوق 36 سنة بمشاهدة قدرها 380 درهم كما أن مساحة المحل 12 متر مربع و هي مساحة مهمة مما يجعل الحصول على محل مماثل بتلك المنطقة أمر صعب إن لم نقل مستحيل وأن المبلغ المحكوم به لا يمكنه جبر الضرر ولا يغطي قيمة الأصل التجاري للمحل المذكور مما يكون معه من حق الطاعن المطالبة بإجراء خبرة تقويمية جديدة مضادة تكون أكثر جدية و مصداقية تعهد لخبير مختص لتحديد الثمن الحقيقي و المناسب و تأخذ بعين الاعتبار مساحة المحل و موقعه و طول مدة تفوق 36 سنة و الضرر الحاصل له و مدى صعوبة إيجاد محل مماثل وغيره ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد بما يلي أساسا القول باستبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [مصطفى امحزون] و الحكم تبعا لذلك بإجراء خبرة تقويمية جديدة تعهد لخبير مختص تكون أكثر جدية و موضوعية و مصداقية تأخذ بعين الاعتبار مساحة المحل و موقعه و طول مدة الكراء التي تفوق 36 سنة و الضرر الحاصل له و مدى صعوبة إيجاد محل مماثل قصد تحديد التعويض المستحق له عن فقدان عناصر أصله التجاري و قيمته و الحق في الإيجار و مصاريف الانتقال و الضرر الحاصل له وغيرها من التعويضات مع حفظ حق الطاعن في إبداء مستنتاجاته و مطالبه النهائية على ضوءها و احتياطا الحكم برفع التعويض المحكوم به إلى مبلغ 127320,00 درهم المحدد من طرف الخبير السيد [مصطفى امحزون] و تحميل المستأنف عليهما الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي تبليغية وأصل طبي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهما بجلسة 21/10/2024 عرضا فيها أن نتائج الخبرة معيبة إلى حد كبير على اعتبار أنها لم تعمدت على التصريح الضريبي الجزافي في تحديد قيمة التعويض المستحق بشكل دقيق وأن التصريح الضريبي يعد وثيقة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور وأن التعويض المحكوم به مبالغ فيه إلى حد كبير بالنظر الموقع المحل التجاري المتنازع بشأنه وكذلك بالنظر لنوع النشاط التجاري الذي يمارس فيه ومساحته وأنه بالنسبة للدفع الثاني المرتبط بعنصري الزبناء والسمعة التجارية ، فإن المحكمة التجارية الابتدائية صادفت الصواب في تعليلها طالما أن المستأنف لم يدلي بالتصريح الضريبي ليتسنى لها تقييم التعويض لما لهذين العنصرين من ارتباط وثيق بوثيرة النشاط المزاوول بالمحل مما يتعين معه رد هذا الدفع لكونه غير مؤسس على أي سند قانوني سليم، ملتزمان إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به جزئيا وبعد التصدي تخفيض المبلغ المحكوم به إلى الحد المعقول وتحميل المستأنف الصائر والإجبار.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 04/11/2024 عرض فيها أنه وعلى عكس ما أثاره المستأنف عليهم فالتعويض المحكوم به مجحف وهزيل جدا ولا يغطي قيمة وحجم الضرر الذي سيلحق الطاعن جراء حرمانه من محله التجاري الذي يتواجد بالقلب النابض لمدينة الخميسات كما أنه لا يغطي القيمة الحقيقية للأصل التجاري هذا فضلا على أن حرمان الطاعن من التعويض عن عنصري الزبائن والسمعة التجارية لم يكن في محله وأن الطاعن أدلى بجلسة 2024/10/21 بشواهد تفيد التصريح الضريبي تدعيما لما أثاره وأكده في مقاله الاستئنافي وأن الطاعن ، لا يسعه إلا تأكيد كل دفعاته المثارة في مقاله الاستئنافي والتي لم يستطع الطرف المستأنف عليه دحضها أو إثبات عكس ما ورد فيها ، ملتمسا الحكم برد ادعاءات المستأنف عليهم لعدم جديتها ومصداقيتها والحكم وفق ملتزمات الطاعن المضمنة بمقاله الاستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 04/11/2024

تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 11/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بالأسباب المفصلة أعلاه .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن يشغل المحل موضوع دعوى الإفراغ منذ مدة طويلة وان الخبير المعين وخلافا لما تمسك به الطاعن قد حدد التعويض عن السمعة التجارية وفقدان الزبناء و في غياب التصريحات الضريبية وباعتبار أن الطاعن يخضع للنظام الضريبي الجزافي في مبلغ 10.000 درهم كما حدد التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 112320 درهم انطلاقا من موقع المحل و السومة الكرائية ومدة لاستغلال في حين لم يحدد الخبير أي تعويض عن المعدات والأليات التي اعتبرها بسيطة ، كما أن المحل يتوفر على مخزون لا بأس به أما التعويض عن الانتقال فقد حدده الخبير في مبلغ 5000 درهم كمصاريف البحث عن محل آخر ونقل المنقولات الموجودة به .

وحيث إن التعويض المحدد بمقتضى تقرير الخبرة تعتبره المحكمة ملائها ومناسبا لجبر الضرر اللاحق بالطاعن جراء فقدان أصله التجاري و الذي كان يشغله بالمحل موضوع الكراء لمدة طويلة جدا و سومة كرائية هزيلة جدا ومن جهة أخرى و بالنظر لموقع المحل وتواجده بمنطقة تعرف راجا لا بأس به حسب تقرير الخبرة و بالنظر لمساحته و المعدات البسيطة المتواجدة به و بالنظر لانعدام عنصر التحسينات و الاصلاحات و لطبيعة النشاط المزاوول بالمحل و اعتبار لخضوعه للنظام الضريبي الجزافي مما يتعين معه لذلك التصريح باعتبار الاستئناف وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع التعويض المحكوم به الى المبلغ المحدد بمقتضى تقرير الخبرة و المحدد من 127320.00 درهم مع رد ملتمس إجراء خبرة جديدة لانعدام المبرر القانوني لها .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإعتباره جزئيا وذلك بتعديل الحكم المستأنف ورفع المبلغ المحكوم به الى 127320.00 درهم وبتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .