

**Indemnité d'éviction : la cour
d'appel valide la correction par le
premier juge du calcul de
l'expert relatif à la valeur du
droit au bail (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59091	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5813
Date de décision 20241125	N° de dossier 2024/8219/4690	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Reprise pour usage personnel, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Correction du rapport d'expertise, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel portant sur la fixation d'une indemnité d'éviction due au preneur d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation des composantes du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction du preneur moyennant une indemnité dont il avait réduit le montant proposé par l'expert judiciaire. L'appelant principal, le preneur, contestait cette réduction, tandis que l'appelant incident, le bailleur, la jugeait encore excessive. La cour valide la méthode de calcul retenue par le premier juge pour l'évaluation du droit au bail, en écartant celle de l'expert. Elle rappelle que cette évaluation doit résulter du produit de la différence entre la valeur locative et le loyer effectif par un coefficient dépendant de la durée d'occupation, lequel est fixé à trois pour une durée de neuf ans. La cour retient que le tribunal a correctement rectifié sur ce point le rapport d'expertise tout en se fondant à juste titre sur ses autres composantes, notamment l'évaluation de la clientèle basée sur les états de synthèse des quatre dernières années. En conséquence, les deux recours étant jugés non fondés, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ب. بواسطة دافعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/08/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03/07/2024 تحت عدد 2404 ملف عدد 1959/8207/2023 و القاضي في الشكل: بقبول الدعوى الأصلية والمضادة و في الموضوع في الطلبين معا بافراغ المدعى عليها شركة ب. في شخص ممثلها القانوني من المحل التجاري الكائن بحي السلام بلوك E الرقم 9 سيدي سليمان هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها مقابل تعويض إجمالي عن فقدانها الأصل التجاري قدره 241.010,45 درهم يؤديه لفائدتها المدعي محمد (ب.) وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات.

وبجلسة 28/10/2024 تقدم المستأنف عليه باستئناف فرعي يستأنف بمقتضاه فرعيا نفس الحكم المشار الى مراجعه اعلاه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف الأصلي وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

و حيث ان الاستئناف الفرعي مرتبط بالاستئناف الأصلي و قدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبل شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دافعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط وعرض من خلاله بأن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانها وانه يرغب في استرجاعه لاستعماله بصفة شخصية، والتمس لأجل ذلك الحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل المكترى هي او من يقوم مقامها أو بإذنها وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر، وارفق المقال بصورة حكم قضائي، صورة انذار محضر، تبليغ انذار

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد الذي ادلت به المدعى عليها بواسطة نائبها وجاء فيها في الجواب بان طلب المدعي غير جدي وتعسفي وانه سبق له ان تقدم في مواجهتها بعدة دعاوى مبنية على أسباب مختلفة، وفي المقال المضاد فانه من حقها الحصول على تعويض عن فقدانها للأصل التجاري، ملتزمة في الجواب الحكم برفض الطلب وفي الطلب المضاد الحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 572 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2023/10/18 القاضي بإجراء خبرة. وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المنتدب.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي ادلى بها المدعي وجاء فيها بان الخبرة غير موضوعية وان الخبير قدر التعويض من دون الاعتماد على سند قانوني وعلى عناصر موضوعية لا يمكن معرفتها الا بالتحقق من الأرباح والتصريحات الضريبية ملتصا الحكم بإجراء خبرة جديدة واحتياطيا الحكم للمدعى عليه بتعويض قدره 80.000 درهم.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي ادلت بها المدعى عليها والتمست من خلالها الحكم لها بتعويض قدره 530.261 درهم.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها المدعي وجاء فيها بان الخبير قدر التعويض عن الحق في الكراء بكيفية خيالية تتنافى مع الاجتهاد القضائي، ملتصا الحكم للمدعى عليه بتعويض لا يتجاوز 80.000 درهم.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي ادلى بها المدعى عليه المؤدى عنها والتي التمس من خلالها الحكم له بتعويض قدره 530.261 درهم.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها نائب المدعي واكد من خلالها سابق دفعاته حول الخبرة.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أن الحكم المستأنف قضى بإفراغها في شخص ممثلها القانوني التجاري مقابل تعويض إجمالي عن فقدانها الأصل التجاري قدره 241.010,45 درهم على الرغم من تحديد التعويض من طرف الخبير في مبلغ قدره 530.261,00 درهم ، وأن التعليل الذي بني عليه الحكم المطعون فيه باستبعاد ما انتهى إليه تقرير الخبير في الشق المتعلق بتقدير التعويض عن الحق في الكراء، هو تعليل مجاني للصواب ومخالف لما استقر عليه العمل القضائي في هذا المجال، ذلك أن المحكمة لم تراعى مدة الكراء رغم أهمية هذا العنصر في احتساب وتقدير قيمة التعويض المستحق عن فقدان الحق في الكراء، ستلاحظ المحكمة أن مدة الكراء بلغت ما يربو عن تسع سنوات بينما تم احتساب التعويض على أساس ثلاث سنوات فقط ، وأن العارضة لم تعترض على نتائج الخبرة القضائية المنجزة في المرحلة الابتدائية غم أنها لم تعط تقديرا مناسباً لحجم الضرر وقيمة العناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري وكذلك قيمة الإصلاحات والتزيينات التي أنفقتها العارضة على المحل، إلا أن تخفيض المحكمة للتعويض المقترح من طرف الخبير إلى نصف المبلغ في إطار السلطة التقديرية للمحكمة يعتبر منافياً للغاية والمقصود من اعتماد الخبرة الفنية كواحدة من أهم إجراءات تحقيق الدعوى، مما شكل إضراراً بالعارضة ، وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويسمح بإعادة مناقشة عناصرها الموضوعية القانونية في إطار إجراءات تحقيق الدعوى، في إطار الأثر الناشر للاستئناف ، فإن الطاعنة تكون محقة في طلب إجراء خبرة فنية لتقدير قيمة العناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري وتحديد التعويض المناسب المستحق عن فقدان الأصل التجاري مع حفظ حقها في الإدلاء بمستنتجاتها ومطالبها النهائية إلى ما بعد إجراء الخبرة وعلى ضوء ما ستسفر من نتائج ، ملتزمة شكلاً بقبول المقال وموضوعاً بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدر الأمر تمهيداً بإجراء خبرة حسابية جديدة لتقدير التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري و حفظ حق العارضة في الإدلاء بمستنتجاتها ومطالبها النهائية إلى ما بعد إجراء الخبرة وعلى ضوء ما ستسفر عنه من نتائج و تحميل المستأنف عليه صائر الدعوى.

وبناء على مذكرة جواب مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 28/10/2024 جاء فيها ان المستأنف عليها فرعياً تكتري المحل الكائن ب و حي السلام بلوك E سيدي سليمان بسومة شهرية قدرها 4400 درهم ،وانه وجه المنوب عنه إنذاراً من اجل الاستعمال الشخصي توصل به المكترى وقام برفع دعوى للمصادقة على الإنذار وحكمت المحكمة بتعويض قدره 241.010 درهم مقابل افراغ المكترى من المحل هو وكل من يقوم مقامه وهذا الحكم المراد استئنافه فرعياً ، و ان الحكم الابتدائي غير مصادف للصواب فيما قضى به في الشق المتعلق ذلك ان التعويض المحكوم به مبالغ فيه باعتبار أن المكترى لم يقدم للخبير أية وثائق متعلقة بالأربع سنوات الأخيرة المتعلقة بالضريبة ، و ان القانون يلزم الخبير عند تقدير التعويض الاطلاع على التصريحات الضريبية لاربع سنوات الماضية وبالتالي فان المبلغ الذي توصل اليه وهو 241.010 درهم هو مبلغ مبالغ فيه ولا يتلائم مع مدخول المحل ، و ان هذا المبلغ مجحف في حق المنوب عنه الذي اقترح عليه أداء مبلغ 80.000 درهم كحد اقصى ، ملتصماً بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً في الاستئناف الأصلي مراقبة شكليات لمقال الاستئنافي ومدى وقوعه داخل الأجل القانوني وفي الاستئناف الفرعي الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي جزئياً فيما قضى به من تعويض والحكم من جديد بتخفيض التعويض الى مبلغ 80.000 درهم وتأييده فيما يخص الافراغ وباقي الطلبات و تحميل المستأنف عليه كافة المصاريف

و بناء على ادراج الملف أخيراً بجلسة 11/11/2024 وتوصل نائب المستأنفة بكتابة الضبط و اعتبرت المحكمة الملف جاهزاً لتقرر

حجزه للمداولة لجلسة 25/11/2024.

محكمة الاستئناف

في الاستئنافين الأصلي و الفرعي

حيث استند المستانفان الأصلي و الفرعي في استئنافيهما على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث ان الثابت من خلال تقرير الخبرة و كما ذهب الى ذلك الحكم المستانف عن صواب فان الخبير اعتمد في تحديد التعويض عن الحق في الكراء استنادا على قيمة الكراء السنوية التي سيفقدتها المكتري طيلة مدة التسع سنوات التي هي مدة الكراء الفعلية و الحال ان حساب التعويض عن الحق في الكراء يجب ان يتم على أساس ضرب مبلغ الفرق بين السومة الحالية و السومة الحقيقية في 12 شهرا مضروب في المعامل المستحق على أساس عدد سنوات الكراء و هو المعامل 3 في نازلة الحال على اعتبار ان مدة الكراء هي 9 سنوات و بالتالي يكون مبلغ التعويض المستحق عن الحق في الكراء هو كالتالي :

5000 درهم * 12 * 3 = 180000 درهم و هو المبلغ الذي اعتمده الحكم الابتدائي في حساب التعويض المستحق للمكتري عن الحق في الكراء.

و حيث انه و بالاطلاع على تقرير الخبرة يتبين ان الخبير اعتمد في تحديد التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية على القوائم التركيبية للسنوات الأربع الأخيرة و هي السنوات 2019-2020-2021-2022 .

و حيث يبقى التعويض المحدد من قبل الحكم الابتدائي استنادا على ما توصل اليه تقرير الخبرة و استنادا على تصحيح أساس حساب التعويض عن الحق في الكراء مؤسسا و هو ما يستدعي تاييده و رد الاستئنافين الأصلي و الفرعي و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا و انتهايا و حضوريا:

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : تاييد الحكم المستانف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.