

Indemnité d'éviction : La cour fixe souverainement le montant du dédommagement en se fondant sur les éléments du dossier, sans être liée par les conclusions des expertises judiciaires (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69062	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1560
Date de décision 20200715	N° de dossier 2019/8206/2297	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Pouvoir souverain d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Bail commercial, Appel incident, Absence de déclarations fiscales	
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 a exercé son pouvoir souverain d'appréciation face à des expertises judiciaires contradictoires. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé une première indemnité.

En appel, le preneur en sollicitait la majoration tandis que le bailleur, par un appel incident, en demandait la réduction, arguant notamment de l'absence de déclarations fiscales. La cour, après avoir ordonné deux nouvelles expertises aux conclusions également divergentes, retient que l'une sous-évaluait le droit au bail au regard de la situation privilégiée du local, tandis que l'autre surévaluait les revenus du fonds en l'absence de justificatifs comptables.

Au visa de l'article 7 de la loi n° 49-16, elle procède à sa propre évaluation des composantes du fonds de commerce, en particulier du droit au bail dont elle souligne l'importance. Le jugement est en conséquence réformé sur le seul quantum de l'indemnité, qui est rehaussée.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون

في الشكل:

بناء على مقال الطعن بالاستئناف والذي تقدم به المستأنف رشيد (س.) بتاريخ 15/4/2019 بواسطة محاميه والمؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/3/208 تحت عدد 2208 في الملف التجاري رقم 8840/8206/2017 والذي قضى في الشكل بقبول مقال الدعوى وفي الطلبين الأصلي والمضاد بالصادقة على الإنذار وبإفراغ السيد رشيد (س.) من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء مقابل تعويض قدره 481.200,00 درهم يؤديها الطرف المكري مع تحميل طرفي الدعوى الصائر مناصفة وبرفض باقي الطلبات.

وبناء على الاستئناف الفرعي والذي تقدم به المستأنف عليهم بواسطة مقال مؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنفون بمقتضاه فرعا الحكم المشار اليه أعلاه .

حيث إن مقالي الطعن بالاستئناف الأصلي والفرعي سبق قبولهما شكلا بمقتضى القرار التمهيدي عدد 589 الصادر بتاريخ 05/07/2019.

في الموضوع

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المستأنف عليهم أصليا تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/10/2017 يعرضون فيه أنهم يكرون متجرا حرفيا بمشاهرة قدرها 800,00 درهم وأنهم أصبحوا في حاجة ملحة لاستغلال المحل واستعماله لفائدتهم وان المكري توصل بالإنذار غير القضائي بتاريخ 17-5-2017 وان المكري اجاب عنه بواسطة إنذار غير قضائي معبرا عن رغبته في الموافقة على الإفراغ شريطة اداء تعويض عن قيمة الأصل التجاري, وان العارضين يملكون المحل موضوع طلب الإفراغ عن طريق الارث من والدهم المرحوم محمد (ش.) المتوفى بتاريخ 30-12-2008 لأجله يلتمسون الحكم بالصادقة على الإنذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 17-05-2017 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بعنوانه تحت غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ, مع النفاذ المعجل وتحمله الصائر. وأرفقوا المقال بنسخة من الإنذار الغير قضائي, محضر تبليغ انذار, شهادة المحافظة العقارية.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد رام الى بطلان الإنذار المدلى بها بجلسة 07-11-2017 والتي جاء فيها من حيث الشكل فان الوثائق الإدارية صالحة لمدة 3 أشهر وانه يرجوع إلى شهادة المحافظة العقارية يتبين انها مؤرخة في 23-6-2017 ويتعين الإدلاء بشهادة للمحافظة حديثة لإثبات الصفة, وان الفريق المدعي لم يدل بما يفيد تاريخ تملكه العين المكراة, ولم يحدد طبيعة النشاط الذي سيزاوله, لأجله يتعين التصريح بعدم قبول الطلب شكلا, ومن حيث الموضوع فان الدعوى الحالية غير مبنية على اساس وذات طابع تعسفي ويتعين التصريح برفضها, ومن حيث الطلب المضاد فان العارض يكتري من مورث العارضين محلا تجاريا يستغله كمرآب لإصلاح الميكانيك, وانه بعد وفاة المورث المكري للمدعى عليهم اختلاف هؤلاء حول من يستحق واجبات الكراء مما اضطر العارض الى إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة, وانه على هذا الاساس نشب نزاع بينه وبين المدعو عبد الله (ش.) الذي اصبح يمنعه من الاستغلال بقوة, لأجله يلتمس الحكم بعدم قبول الطلب و وفي الطلب المضاد ببطلان الانذار واحتياطيا الحكم للعارض بتعويض مسبق واجراء خبرة على المحل التجاري لتحديد التعويض المستحق عن فقدان العارض للأصل التجاري وتحميل المدعى عليهم فرعا الصائر تضامنا, مرفقا مذكرته بالإنذار, نسخة من امر بإيداع مبالغ مع وصل, السجل التجاري للعارض, نسخة من عقد شراء اصل تجاري.

وبناء على الحكم رقم 1412 الصادر بتاريخ 14-11-2017 والقاضي باجراء خبرة تقويمية على الأصل التجاري موضوع الإفراغ عهد بها للسيد الخبير محمد (د.).

وبناء على إيداع السيد الخبير لتقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 13-02-2018.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعين اصليا بجلسة 06-03-2018، والتي جاء فيها ان الخبير لم يحترم مقتضيات الحكم التمهيدي وخالف المتعهد التقني والفني في تحديد قيمة الاصل التجاري، وان الخبير قام بجرد المعدات التي يحتوي عليها المحل وتحديد قيمتها في مبلغ 117.000,00 درهم، وانه حدد كراء محل مماثل موضوع الدعوى في مبلغ 5000 درهم شهريا لكنه لم يقارن بين المحلات، وحدد الدخل الخام الشهري للمكتري في مبلغ 30.000 درهم والدخل السنوي في مبلغ 252.000,00 درهم لكن هذا التحديد جاء بناء على تصريح المكتري وارضاه له، دون الادلاء بما يفيد ذلك. وان الخبير لم يحدد قيمة الدخل الصافي بناء على معدل التصريح الضريبي للمكتري خلال اربع سنوات الاخيرة من سنة 2013 الى سنة 2016، لأجله يلتمس الحكم باستبعاد الخبرة والحكم من جديد بخبرة مضادة يعين لها خبير محلف.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من قبل الاستاذ شهاب (ح.) عن المدعى عليه اصليا، والتي جاء فيها ان الخبير المعين خلص في تقريره للتعويض المستحق في مبلغ 721.200,00 درهم وهو المبلغ الذي تأثر سلبا بعدة عوامل منها التنكيل بالعارض وبمستخدميه مما جعل الزبناء يتفادون التردد على المحل وهي أفعال موضوع شكايات، وانه مادامت الخبرة تستأنس بها المحكمة وغير ملزمة لها فان العارض يرى من حقه الحكم لفائدته بتعويض قدره 840.000,00 درهم، مع تعليق شرط الإفراغ على الأداء الفعلي، مرفقا مذكرته بنسخة من الكتاب الموجه، عقد شراء المحل التجاري، شكاية، نموذج رقم 7، إشعارات ضريبية.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية ، صدر الحكم المشار اليه أعلاه، والذي كان محل طعن بالاستئناف ،

بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع جاء في اسباب الطعن بالاستئناف أن المحكمة تجاوزت تنصيبات الخبرة إذ حدد الخبير محمد (د.) التعويض الكامل في مبلغ 721.200,00 درهم إلا أن المحكمة اكتفت ب 481.200,00 درهم ولم تعتمد على المنطقة التي يتواجد بها المحل إذ لا تقل السومة عن 5000 درهم، والتعويض لمحل مماثل يصل الى 2 مليون درهم، وأنه طالب بمحل بديل وبنفس المواصفات والمحكمة لم تستجب لذلك، وأنه بالمنطقة توجد محلات مساحتها لا تفوق 4 امتار مربعة وبسومتها ب 7000 درهم وبذلك فالحكم كان مجحفا في حقه.

كما عاب على الحكم انعدام الأساس القانوني بخصم التعويض عن الزبناء ب 240.000,00 درهم وهو عنصر معول عليه في تحديد التعويض، وأنه لا يمكنه العثور على محل شبيه وبنفس المواصفات وبالتالي فالتعويض جاء جد هزيل، ملتصا لكل ذلك بقبول الاستئناف شكلا، وفي الموضوع بتعديل الحكم الابتدائي وذلك برفع التعويض المستحق الى مبلغ 840.000,00 درهم مع اعتبار التعويض عن فقدان الزبناء، وجعل الصائر على المستأنف عليهم، واحتياطيا اجراء خبرة مضادة وحفظ حقه في التعقيب .

وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف

وبناء على جواب المستأنف عليهم مع استئناف فرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية جاء فيه ان الخبرة باطلة لأنها لم تعتمد على الأسس و التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، وجاء التعويض جد مرتفع ولا يناسب المحلات المشابهة ، وبالتالي وجب رد الاستئناف الأصلي والحكم وفق الاستئناف الفرعي لان المحل مساحته لا تتعدى 34 مترا مربعا ، و ليست له تصريحات ضريبية ، و بالتالي بالغ الخبير في تحديد التعويض . و اعتمد الحكم على خبرة سبق و طعنوا فيها لانها أحصت منقولات المحل و حددت قيمتها و جعلت منها عنصرا من عناصر الأصل التجاري . ملتصين لكل ذلك بقبول الاستئناف الفرعي واستناد النظر في الأصلي . وفي الموضوع برد

الاستئناف الأصلي والحكم في الفرعي بتعديل الحكم وحصر التعويض في 250.000,00 درهم ، واحتياطيا اجراء خبرة جديدة ، مع حفظ حقهم في التعقيب عليها.

وبناء على جواب المستأنف الأصلي والذي اكد من خلاله ما سبق واذاف بان تحديد التعويض لا يمكن حصره بناء على التصريحات الضريبية ، لأن للمحل رواج، وله دخل مهم ملتصقا لكل ذلك رد الاستئناف الفرعي موضوعا وعدم قبوله شكلا.

وبناء على القرار التمهيدي 589 الصادر عن هذه المحكمة و القاضي باجراء خبرة جديدة بواسطة الخبير عبد الوهاب (ز.) الذي خلص في تقريره المؤرخ في 22/10/2019 الى تحديد التعويض المستحق للمكتري عن الافراغ في مبلغ 852.000 درهم

وبناء على مذكرة تعقيب مع الطعن في تقرير الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 30/10/2019 جاء فيها أن الخبرة المنجزة مخالفة للواقع واعتمدت فيما أنجزته على تصريحات المكتري دون اثبات هذه التصريحات بأية وثائق مخالفة بذلك ما نص عليه قانون 16-49 في مادته السابعة ومخالفة الطريقة التي يعتمدها جل الخبراء في احتساب التعويض المناسب والمستحق لإفراغ محل تجاري فالخبير عد منقولات المحل وحدد قيمتها في مبلغ 150.000 درهم مشيرا الى أنه حدد قيمة مجموعة من قطاع السيارات في مبلغ 71.500 درهم مع المكتري لا علاقة له ببيع وتسويق قطاع السيارات واذا كانت هذه القطاع موجودة بالفعل فلا بد به من فواتير تثبت قيمتها وأشار الخبير الى قيمة المخزون من المنقولات وهو لم يعاين وجود أي مخزون فالمحل يستغل في اصلاح الكارادات الخاصة بالسيارات وهو لا يبيع او يسوق قطع السيارات واقترح الخبير تحديد قيمة الايجار في مبلغ 800.000 درهم دون الاعتماد على نظريات ثابتة في مجال تحديد هذه القيمة وأن ما صرح به من كونه اعتمد على معلومات من السماسرة وذوي المهنة ليس بحل صائب ونظرا لكون التصريحات الضريبية للدخل كانت محددة في مبلغ 18.000 درهم سنويا أدى عنها الضريبة السنوية على الدخل مبلغ 540 درهم سنويا فان تحديد قيمة الاصل التجاري تعتمد على هذه التصريحات لأربع سنوات لتكون القيمة هي 72.000 درهم فقط اعتبارا لقيمة الدخل السنوي مع ملاحظة ان الخبير لم يرفق تقريره بالتصريحات الضريبية وان ما حدده الخبير من قيمة الاصل التجاري يكون جد مبالغ فيه ومخالف للمنطق بالاضافة الى ان المكتري صرح للخبير انه اشترى الاصل التجاري في سنة 2000 بواسطة عقد شراء بمبلغ 90.000 درهم دون الادلاء بهذا العقد وتكون بذلك خبرة السيد عبد الوهاب (ز.) مخالفة للواقع وجاءت محاباة للطرف المكتري دون الاعتماد على أسس قانونية وواقعية مما الحكم أساسا باستبعاد خبرة السيد عبد الوهاب (ز.) والحكم تمهيدا بإجراء خبرة مضادة يعين لها خبير محلف تكون مهمته الوقوف على عين المحل موضوع النزاع وتحديد قيمة أصله التجاري بعد الاطلاع على عناصره وضريبة الدخل السنوي للسنوات الأربع الأخيرة والاستماع الى الأطراف مع الاستعانة في تحديد ذلك بقيمة المحلات المماثلة والمناظرة لنفس المحل الحالي واحتياطيا الحكم وفق الاستئناف الفرعي.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 30/10/2019 التي يلتبس من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد الوهاب (ز.) وبتحميل الصائر للمستأنف عليهم.

وبناء على القرار التمهيدي رقم 993 الصادر بتاريخ 27/02/2020 عن هذه المحكمة و القاضي باجراء خبرة جديدة بواسطة الخبير محمد (م.) الذي خلص في تقريره المؤرخ في 02/03/2020 الى تحديد التعويض المستحق للمكتري عن الافراغ في مبلغ 589.200 درهم

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف رشيد (س.) بواسطة نائبه بجلسة 01/07/2020 جاء فيها أن السيد الخبير خلص الى كون المحل يتواجد بمنطقة استراتيجية تعج بالانشطة التجارية والحرفية مما يبيح القول بأن له حاضر ومستقبل تجاري مهمين واطلع الخبير المعين على سعر الاكزية لمحلات متواجدة بالقرب من المحل موضوع النزاع وبنفس المواصفات واقلها احيانا فتيبين له ان القيمة الكرائية الحالية لمحلات مماثلة تتراوح ما بين مبلغ 5000 درهم ومبلغ 10.000 درهم شهريا وبعد جمع العناصر المثمنة للاصل التجاري وتعدادها الا ان الخبير المعين لم يعطيها القيمة الفعلية بل داس على معطيات حاسمة من شأنها ان تزيد قيمة الاصل التجاري ارتفاعا وانه لا يسع العارض والحالة هاته ومع الاجحاف الذي يصعب معه ايجاد محل بديل بادنى المواصفات المتوفرة في المحل الحالي فانه لا يسعه الا رفض الخبرة الحالية والتماس اجراء خبرة مضادة ويكفي مقارنة الخبرة الحالية مع الخبرات المنجزة على

نفس المحل لمعاينة مدة تجرد خبرة السيد محمد (م.) من اية موضوعية ومن باب الاحتياط فان العارض يتشبهت بمضمون خبرة الخبير عبد الوهاب (ز.) وبتحديد التعويض المستحق في مبلغ 852.000,00 درهم مع تحميل الفريق المستأنف عليه اصليا الصائر وتعليق اجراءات تنفيذ الشق المتعلق بالإفراغ على شرط الايداع الفعلي للمبلغ المحكوم به وبتحميل المستأنف عليهم اصليا الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائهم بجلسة 08/07/2020 جاء فيها أن الطريقة التي سلكها السيد الخبير لاستنتاج مبلغ التعويض الاجمالي عن فقدان الاصل التجاري هذه الطريقة لم تكن سليمة وجاءت مبهمة خاصة في تحديد قيمة عنصر الايجار الذي حدده في مبلغ 331.200,00 درهم فهو لم يبين كيف اهتدى الى تحديد هذه المبلغ المرتفع لمحل يكتري بمشاهدة 800 درهم وايضا اشار الخبير في تقريره أن المكتري يخضع للنظام الضريبي الجزافي ولا يتوفر على قوائم تركيبية أو حسابات مضبوطة وممسوكة بانتظام ولم يدل بتصريحات ضريبية عن الدخل السنوي للأربع سنوات الاخيرة ومع ذلك حدد الخبير الارباح السنوية للمكتري في مبلغ 180.000,00 درهم دون بيان الاساس الذي اعتمده من غير التصريحات الضريبية وأن المحكمة غير ملزمة بما جاء في تقرير الخبرة ولها السلطة التقديرية في تحديد التعويض المناسب لفقدان الأصل التجاري موضوع الدعوى وأنه باعتبار أن المحل موضوع الاصل التجاري ليست له تصريحات ضريبية وأن حق الكراء يحدد باعتبار سومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 800 درهم فان التعويض المناسب هو ما حدده العارضون في استئنافهم الفرعي في مبلغ 250.000,00 درهم لذلك يلتمس العارضون الحكم بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض عن فقدان الأصل التجاري موضوع الدعوى واعتبار التعويض المحدد بالاستئناف الفرعي المقدم من طرف العارضين جد مناسب للأطراف والمصادقة عليه كتعويض اجمالي للاصل التجاري واحتياطيا باعتبار ان المحل يقع بحي شعبي مساحته تقريبا 35 متر مربع وأن ثمن بيع المتر المربع من العقار بالحي المذكور لا يتجاوز مبلغ عشرة الألف درهم وان المكتري ليس له اي تصاريح ضريبية ويبقى للمحكمة السلطة التقديرية في تحديد التعويض العادل والمناسب للقيمة الإجمالية للأصل التجاري موضوع الدعوى.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/07/2020 حضر نائبا الطرفين و ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيب فتنقر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/07/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنف أصليا و المستأنفين فرعا اوجه استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

حيث انه وبالنظر لمنازعة الطرفين في قدر التعويض المحكوم به ابتدائيا تقرر تمهيدا إجراء خبرة أولى بواسطة الخبير عبد الوهاب (ز.) الذي اقترح تعويضا عن فقدان المستأنف أصليا لأصله التجاري محدد في مبلغ 852.700 درهم، ثم خبرة ثانية أسندت مهمة القيام بها للخبير محمد (م.) الذي وضع تقريرا اقترح من خلاله مبلغ 589.200 كتعويض عن فقدان الأصل التجاري.

و حيث يتبين من تقرير الخبير و الوثائق المرفقة ان الأمر يتعلق بمحل يوجد بحي [العنوان] الدار البيضاء هذا الحي الذي يعرف رواجها مهما، مساحته 35 متر مربع، مكرى بسومة شهرية قدرها 800 درهم مند سنة 1999 و بالتالي فانه بالنظر لما ذكر من عناصر يتميز بها المحل من حيث الموقع و المساحة و القيمة الكرائية و هي عناصر تعكس أهمية حق الإيجار خاصة و انه يصعب إيجاد محل بنفس المواصفات بعدما أصبحت تعرفه هذه المنطقة من ارتفاع قيمة المحلات التجارية و ان هذه العناصر تتأثر بفعل الإفراغ فان ما حدده الخبير محمد (م.) من تعويض قدره 331.200 درهم عن الحق في الكراء مجحف في حق المستأنف بالنظر لما ذكر أعلاه و مقارنة مع ما حدده الخبير عبد الوهاب (ز.) الذي حدد مبلغ 800.000 درهم كتعويض عن حق الإيجار، في حين ان ما حدده من مبلغ 180.000 كدخل سنوي مبالغ فيه باعتبار ان المحل لا يتوفر على تصريحات ضريبية وان الخبير لم يبين الأسس التي اعتمدها للوصول إلى المبلغ المذكور و ان المحكمة و لما لها من سلطة تقديرية في تقييم اراء الخبراء و استنادا لمقتضيات المادة 7 من قانون 16/49 تبين لها ان مبلغ 550.000 درهم تعويضا مناسبا للإفراغ خلافا لما قضى به الحكم و الذي يتعين تعديله في هذا الخصوص.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا و حضوريا

في الشكل : سبق التصريح بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي بمقتضى القرار التمهيدي عدد 589/19.

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بالرفع من التعويض المحكوم به الى مبلغ 550.000 درهم و جعل الصائر بالنسبة.