

Indemnité d'éviction : le défaut de paiement des frais de la contre-expertise sollicitée en appel emporte renonciation tacite à ce moyen de preuve et justifie la confirmation de l'évaluation initiale

Identification			
Ref 43439	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 683
Date de décision 10/04/2025	N° de dossier 2025/8219/80	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Indemnité d'éviction, Frais d'expertise, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Contre expertise, Bail commercial, Appel principal, Appel incident, administration de la preuve	
Base légale Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 44 - Dahir n° 1-06-23 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n° 81-03 portant organisation de la profession d'huissier de justice		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige relatif à la fixation d'une indemnité d'éviction, la Cour d'appel de commerce a confirmé un jugement du Tribunal de commerce fondé sur les conclusions d'un rapport d'expertise. La cour a jugé que l'appelant qui sollicite une contre-expertise mais s'abstient d'en consigner les frais fait preuve d'un manque de sérieux dans ses prétentions et d'une volonté d'entraver la bonne administration de la justice. Un tel comportement autorise les juges du fond à écarter la mesure d'instruction ordonnée et à statuer sur la base des seuls éléments probants figurant au dossier, en l'occurrence le rapport d'expertise initial. En l'absence d'éléments de preuve suffisants apportés par les parties pour remettre en cause les constatations techniques de l'expert, ses conclusions doivent être entérinées et le jugement de première instance confirmé.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/03/27

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: حيث انه بمقتضى مقال مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2025/01/03 استأنف الطاعن أعلاه الحكم رقم 3048 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2024/10/31 في اطار الملف عدد 2024/8207/1417 و القاضي شكلا بقبول المقال الافتتاحي و المقال الإصلاحي و الطلب الإضافي و موضوعا بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي تعويضا مقابل الافراغ قدره 180000.00 درهم و تحميله الصائر و رفض باقي الطلب .

حيث سبق للمحكمة ان بنت في شكلية الاستئنافين الأصلي و الفرعي بموجب قرارها رقم 89 الصادر بتاريخ 2025/02/27 و القاضي بإجراء خبرة .

في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف ان المدعي (حسن (ع)) تقدم بمقال افتتاحي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/04/22 يعرض فيه أنه سبق له ان اكترى المحل التجاري الكائن بطريق باب اغمات سيدي ايوب رقم 186 مراكش من يد المدعى عليه بسومة كرائية شهرية قدرها 650 درهم منذ سنة 2007 وأسس أصلا تجاريا به، وقد صدر ضده حكم بالإفراغ للاحتياج الشخصي دون تحديد أي تعويض، ولذلك فإنه يلتمس الحكم له بتعويض أولي قدره 3000 درهم مع النفاذ المعجل، والحكم بعدم تنفيذ الحكم الابتدائي في حالة عدم ايداع التعويض المحكوم به واحتياطيا الأمر تمهيديا بإجراء خبرة حسابية. وأرفق مقالها بنسخة من عقد كراء ، ونسخة من النموذج 7 من السجل التجاري، ونسخة حكم. و ادلى المدعي بمقال إصلاحي مؤداة عنه الرسم القضائي بتاريخ 2024/07/04، أصحح بموجبه الخطأ الذي تسرب لمقدار السومة الكرائية المحددة في 1150,00 درهم عوض 650,00 درهم، كما أن التعويض الأولي المطالب به هو 20.000,00 درهم وليس 3.000,00 درهم. وأصدرت المحكمة الحكم التمهيدي رقم 633 المؤرخ في 2024/07/11 القاضي بإجراء خبرة عهد بإنجازها للسيد الخبير (حسن فطاس) الذي خلص إلى أن التعويض المستحق للمدعي عن إفراغه من العين المكراة هو 180.000,00 رهم و ادلى المدعي بتعقيب على ضوء الخبرة مع مطالب مؤدى عنها بتاريخ 2024/10/23 متمسكا بكون الخبير لم يحتسب عدة تعويضات منها التعويض عن فقدان الزبناء والسمعة والعلامة التجاري، وعن فقدان الأرباح خلال فترة البحث عن محل جديد، والتعويض عن مصاريف الانتقال والمصاريف الإدارية والبحث عن موقع جديد، ولم يأخذ بعين الاعتبار مواصفات المحل وتعدد واجهاته. والتمس إجراء خبرة مضادة ومن باب الاحتياط المصادقة على تقرير الخبرة والحكمة على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 180.000,00 درهم. وأجاب المدعى عليه بعد الخبرة بأن الخبير لم يقم باستدعائه لموعد الخبرة، علما أن المكلف بالتبليغ هو كاتب المفوض القضائي السيد (رضوان (ه))، وهو ما يعد مخالفا لمقتضيات المادة 44 من القانون 81.03 المنظم لمهنة

المفوضين القضائيين، لكون الاستدعاء لا يحمل توقيع ولا تأشيرة المفوض القضائي واحتياطيا فإن التعويضات المحكوم بها جد مبالغ فيها مما يتعين معه الأمر بإجراء خبرة مضادة. و بعد استنفاد كافة الإجراءات القانونية صدر الحكم المطعون فيه .

استأنفه الطاعن أعلاه متمسكا بكون المحكمة اعتمدت خبرة غير موضوعية و غير قانونية لما اعتمد الخبير في تقييمه المعاينة و المقاربة بعد أن أكد ان المستأنف عليه اصليا لا يتوفر على وثائق تثبت حجم معاملات المحل، و الحال أن التعويض عن الضرر الذي لحقه جراء الافراغ يجب ان يحدد باعتماد التصاريح الضريبية و على معاملات المحل و ليس تخمينات و معاينة محل مغلق و يكون الحكم ناقص التعليل عملا ان الخبير لم يبلغ العارض الاستدعاء لحضور الخبرة بل اعتمد طلب الدفاع مهلة لحضوره بعلته انه يتواجد خارج ارض الوطن بعد ان تم تبليغ الدفاع بالاستدعاء بالنيابة عنه و ملتزم الدفاع لا يغني عن استدعاء الطرف المستأنف عليه بطريقة قانونية ملتصقا الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و احتياطيا اجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض جراء الافراغ ارفق مقاله بنسخة حكم .

و بناء على المذكرة الجوابية رفقة الاستئناف الفرعي المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2025/01/30 اللذان تقدم بهما المستأنف عليه موضحا من خلال جوابه بكون موعد الخبرة تأخر لثلاث مناسبات بناء على طلب المستأنف علما ان هدفه هو التأخير لافراغ العارض من المحل ليكون خاليا من أي نشاط في موعد انجاز الخبرة و ان المحكمة اخرت الملف لثلاثة اشهر فقط عن المدة من 2024/07/11 تاريخ الامر باجراء خبرة و الى غاية 2024/10/03 التي قام خلالها المستأنف الأصلي بتقديم مجموعة من الطلبات بهدف المماطلة في الإجراءات ، و فيما يخص استئنافه الفرعي فان الخبير اغفل مجموعة من التعويضات بما فيها التعويض عن فقدان الزبناء و السمعة و العلاقة التجارية و التعويض عن فقدان الأرباح خلال فترة البحث عن محل جديد و التعويض عن مصاريف الانتقال و التعويض عن المصاريف الإدارية و البحث عن محل جديد و ان التقرير لم يحدد التعويض بشكل يجسد الحالة التجارية للمحل التجاري و مميزاته سيما و ان الخبير انتقل للاصل التجاري و لاحظ توافد الزبناء لكون المنطقة تعرف رواج تجاريا و سياحيا لما يزيد عن 19 سنة منذ تاريخ اكتراء المحل التجاري أي سنة 2006 ، و الخبير لم يماثل القيمة الحقيقية مع موقع المحل و مواصفته بما فيها تعدد الواجهات وتواجده بمنطقة تجارية . ملتصقا تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به بعد الامر باجراء خبرة مضادة مع حفظ حقه في التعقيب على نتائجها و احتياطيا تأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته و تحميل المستأنف عليه الصائر .

و عقب المستأنف الأصلي بكون الاستدعاء الموجه اليه من الخبير مخالف للمادة 44 من قانون المفوضين القضائيين لعدم تأشير المفوض القضائي عليه مما يجعله باطلا كما أن توصل نائبه و اشعاره لا يغني عن استدعائه طبقا للقانون و من جهة ثانية فان تقرير الخبرة لم يكن موضوعيا فيما خلص اليه و ان التعويض المحدد من طرفه مبالغ فيه بالنظر الى حالة المحل و مساحته و النشاط المزاول فيه و من جهة ثالثة فان المستأنف عليه اصليا لم يثبت استحقاقه لاي تعويضات إضافية ملتصقا بالتأييد في هذا الشق .

و بناء على القرار التمهيدي رقم 89 الصادر بتاريخ 2025/02/27 و القاضي باجراء خبرة بواسطة الخبيرة السيدة (لطيفة الدقاقي) .

و أدرجت القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 2025/02/13 حضرت (ذة العربي) عن (ذ الفرقاني) ادلت بمذكرة تعقيبية فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة مع حجزها للمداولة لجلسة 2025/02/27 فاصدرت بشأنها القرار الآتي نصه :

محكمة الاستئناف

حيث لما امتنع المستأنف الأصلي عن أداء صائر الخبرة المأمور بها بناء على ما أثير من وسائل و ودفعو رغم التماسه مهلة بالجلستين المنعقدتين على التوالي بتاريخ 2025/03/13 و 2025/03/20 دون جدوى و انه احجم عن المساهمة إيجابا في تحقيق الدعوى ، ارتأت المحكمة صرف النظر على اجراء خبرة مع البت في الاستئناف على حالته و في حدود الوسائل المثارة و ما دامت منازعة المستأنف الأصلي لم تتسم بالجدية و ان منازعة المستأنف الفرعي جاءت عارية من أي دليل يشكك في مفردات الخبرة و يفيد ان قيمة الأصل التجاري تفوق ما انتهت اليه الخبرة المنجزة امام محكمة اول درجة بواسطة الخبير السيد (حسن فطاس) فان ما انتهى اليه الحكم المستأنف قانونيا و لم يخرق أي مقتضى مما وجب تأييده و الوسائل التي اعتمدها المستأنفين معا لتبرير استئنافهما غير نائلة من

صوابية .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش وهي تبت تمهيدا علنيا و حضوريا:

في الشكل : بسببية البت فيه بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس

المستشارة المقررة

كاتبة الضبط

Version française de la décision

Vu l'acte d'appel, le jugement entrepris, les conclusions des parties et l'ensemble des documents versés au dossier.

Vu le rapport du conseiller rapporteur dont la lecture a été omise avec l'accord du président et sans opposition des parties.

Et l'appel des parties à l'audience du 2025/03/27

Et en application des dispositions de l'article 19 de la loi sur les tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants et 429 du Code de procédure civile.

Après avoir pris connaissance des conclusions du Ministère Public.

Après délibération conformément à la loi.

En la forme : Attendu que, par requête enregistrée et timbrée en date du 2025/01/03, l'appelant susmentionné a interjeté appel du jugement n° 3048 rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech en date du 2024/10/31 dans le cadre du dossier n° 2024/8207/1417, qui a statué en la forme en recevant la requête introductive, la requête rectificative et la demande additionnelle et, au fond, en condamnant le défendeur à verser au demandeur une indemnité d'éviction de 180 000,00 dirhams, en le condamnant aux dépens et en rejetant le surplus de la demande.

Attendu que la Cour s'est déjà prononcée sur la recevabilité des appels principal et incident par son arrêt n° 89 rendu le 2025/02/27, ordonnant une expertise.

Au fond : Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que le demandeur (Hassan (A.)) a déposé une requête introductive timbrée en date du 2024/04/22, exposant qu'il avait loué les locaux commerciaux situés route de Bab Aghmat, Sidi Ayoub n° 186 Marrakech auprès du défendeur moyennant un loyer mensuel de 650 dirhams depuis 2007 et y avait créé un fonds de commerce, et qu'un jugement d'éviction pour besoin personnel avait été rendu contre lui sans fixation d'aucune indemnité, et que, par

conséquent, il sollicite sa condamnation à lui verser une provision de 3 000 dirhams avec exécution provisoire, et la suspension de l'exécution du jugement de première instance en cas de non-consignation de l'indemnité allouée, et, à titre subsidiaire, l'ordonnance d'une expertise comptable. Il a joint à sa requête une copie du contrat de bail, une copie du modèle 7 du registre de commerce et une copie du jugement. Le demandeur a déposé une requête rectificative timbrée en date du 2024/07/04, rectifiant l'erreur qui s'était glissée dans le montant du loyer fixé à 1 150,00 dirhams au lieu de 650,00 dirhams, et que la provision demandée est de 20 000,00 dirhams et non de 3 000,00 dirhams. Le tribunal a rendu le jugement avant dire droit n° 633 en date du 2024/07/11 ordonnant une expertise confiée à M. l'Expert (Hassan Fattas), qui a conclu que l'indemnité due au demandeur pour son éviction des lieux loués est de 180 000,00 dirhams. Le demandeur a présenté des observations à la lumière de l'expertise avec des demandes timbrées en date du 2024/10/23, soutenant que l'expert n'avait pas pris en compte plusieurs indemnités, notamment l'indemnisation pour la perte de clientèle, de réputation et de marque, pour la perte de bénéfices pendant la période de recherche d'un nouveau local, l'indemnisation des frais de déménagement et des frais administratifs et de recherche d'un nouveau site, et n'avait pas tenu compte des caractéristiques du local et de ses multiples façades. Il a sollicité une contre-expertise et, à titre subsidiaire, l'homologation du rapport d'expertise et la condamnation du défendeur à lui verser la somme de 180 000,00 dirhams. Le défendeur a répondu après l'expertise que l'expert ne l'avait pas convoqué au rendez-vous d'expertise, sachant que la personne chargée de la notification est le clerc de l'huissier de justice M. (Redouane (H.)), ce qui est contraire aux dispositions de l'article 44 de la loi 81.03 réglementant la profession d'huissier de justice, car la convocation ne porte ni la signature ni le visa de l'huissier de justice et, à titre subsidiaire, que les indemnités accordées sont très exagérées, ce qui nécessite d'ordonner une contre-expertise. Après épuisement de toutes les procédures légales, le jugement attaqué a été rendu.

L'appelant susmentionné l'a interjeté, soutenant que le tribunal s'est fondé sur une expertise non objective et illégale, car l'expert a fondé son évaluation sur la constatation et la comparaison après avoir affirmé que l'intimé à titre principal ne disposait pas de documents justifiant le volume des transactions du local, alors que l'indemnisation du préjudice subi du fait de l'éviction doit être déterminée en se fondant sur les déclarations fiscales et sur les transactions du local, et non sur des estimations et la constatation d'un local fermé, et que le jugement est insuffisamment motivé, étant donné que l'expert n'a pas notifié à l'exposant la convocation pour assister à l'expertise, mais s'est fondé sur la demande de la défense d'un délai pour sa présence au motif qu'il se trouvait hors du territoire national après que la défense ait été notifiée de la convocation en son nom et que la requête de la défense ne dispense pas de la convocation de la partie intimée de manière légale, sollicitant l'annulation du jugement entrepris et statuant à nouveau, le rejet de la demande et, à titre subsidiaire, l'ordonnance d'une contre-expertise pour déterminer l'indemnité due du fait de l'éviction, et a joint à son acte une copie du jugement.

Et sur la base de la note en réponse jointe à l'appel incident timbrés en date du 2025/01/30, qui ont été présentés par l'intimé, précisant dans sa réponse que la date de l'expertise a été reportée à trois reprises à la demande de l'appelant, sachant que son objectif est de retarder l'éviction de l'exposant des lieux afin qu'il soit exempt de toute activité à la date de la réalisation de l'expertise et que le tribunal a reporté le dossier de trois mois seulement à compter de la période allant du 2024/07/11 date de l'ordonnance ordonnant une expertise jusqu'au 2024/10/03 au cours de laquelle l'appelant principal a présenté une série de demandes visant à entraver les procédures, et en ce qui concerne son appel incident, l'expert a omis un certain nombre d'indemnités, notamment l'indemnisation pour la perte de clientèle, de réputation et de relation commerciale et l'indemnisation pour la perte de bénéfices pendant la période de recherche d'un nouveau local et l'indemnisation des frais de déménagement et l'indemnisation des frais administratifs et de recherche d'un nouveau local et que le rapport n'a pas déterminé l'indemnisation d'une manière qui reflète la situation commerciale du fonds de commerce et ses caractéristiques, d'autant plus que l'expert s'est rendu au fonds de commerce et a constaté l'afflux de clients car la zone connaît un essor commercial et touristique depuis plus de 19 ans depuis la date de la location du local

commercial soit l'année 2006, et l'expert n'a pas assimilé la valeur réelle à la situation du local et à ses spécifications, notamment la multiplicité des façades et sa présence dans une zone commerciale. Sollicitant la modification du jugement entrepris en ce qu'il a statué après l'ordonnance d'une contre-expertise avec la conservation de son droit de répondre aux résultats et, à titre subsidiaire, la confirmation du jugement entrepris dans toutes ses dispositions et la condamnation de l'appelant aux dépens.

L'appelant principal a répondu que la convocation qui lui a été adressée par l'expert est contraire à l'article 44 de la loi sur les huissiers de justice en raison de l'absence de visa de l'huissier de justice, ce qui la rend nulle, et que la réception de son mandataire et sa notification ne dispensent pas de sa convocation conformément à la loi et, d'autre part, que le rapport d'expertise n'était pas objectif dans ses conclusions et que l'indemnisation fixée par lui est exagérée compte tenu de l'état du local, de sa superficie et de l'activité qui y est exercée et, d'autre part, que l'intimé à titre principal n'a pas justifié qu'il avait droit à des indemnisations supplémentaires, sollicitant la confirmation sur ce point.

Et sur la base de l'arrêt préparatoire n° 89 rendu le 2025/02/27 ordonnant une expertise par l'expert Mme (Latifa Dakkaki).

L'affaire a été inscrite à plusieurs audiences, la dernière étant l'audience du 2025/02/13, à laquelle (Mme Larbi) a assisté pour (M. El Farkani), présentant une note de conclusions, de sorte que le tribunal a estimé que l'affaire était prête et l'a mise en délibéré pour l'audience du 2025/02/27, et a rendu à son sujet l'arrêt dont la teneur suit :

Cour d'appel

Attendu que l'appelant principal a refusé de payer les frais d'expertise ordonnés sur la base des moyens et des exceptions soulevés, bien qu'il ait sollicité un délai lors des deux audiences tenues respectivement les 2025/03/13 et 2025/03/20 en vain et qu'il se soit abstenu de contribuer positivement à l'instruction de l'affaire, la Cour a estimé qu'il convenait de renoncer à l'expertise et de statuer sur l'appel en l'état et dans les limites des moyens soulevés et, attendu que la contestation de l'appelant principal n'a pas été sérieuse et que la contestation de l'appelant incident est dépourvue de tout élément de preuve qui remettrait en cause les éléments de l'expertise et indiquerait que la valeur du fonds de commerce est supérieure à ce à quoi a abouti l'expertise réalisée devant le tribunal de première instance par l'expert M. (Hassan Fattas), que ce à quoi a abouti le jugement entrepris est légal et n'a violé aucune disposition, de sorte qu'il doit être confirmé et que les moyens que les deux appelants ont utilisés pour justifier leur appel ne sont pas pertinents.

Pour ces motifs

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant en matière civile, publiquement et contradictoirement :

En la forme : Statuant préalablement sur sa recevabilité en acceptant les appels principal et incident.

Au fond : Confirme le jugement entrepris, chaque appelant supportant les dépens de son appel.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an que dessus, par la même formation qui a participé aux débats.

Le Président

La Conseillère Rapporteur

La Greffière