

Indemnité d'éviction : Le juge du fond apprécie souverainement le montant de l'indemnité sans être lié par les conclusions du rapport d'expertise (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60980	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3098
Date de décision 20230510	N° de dossier 2023/8206/1072	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Force probante du rapport d'expertise, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Evaluation du préjudice, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement fixant le montant d'une indemnité d'éviction dans le cadre d'un congé pour reprise personnelle, la cour d'appel de commerce se prononce sur le pouvoir d'appréciation du juge du fond. Le tribunal de commerce avait validé le congé et alloué au preneur une indemnité inférieure à celle proposée dans le rapport d'expertise judiciaire.

L'appelant soutenait que ce montant était insuffisant au regard de l'ancienneté de l'exploitation, de la localisation du local et des éléments comptables produits. La cour écarte ce moyen en rappelant le principe selon lequel le juge n'est pas lié par les conclusions de l'expert et conserve son pouvoir souverain pour apprécier la juste réparation du préjudice.

Elle estime que les premiers juges ont correctement évalué l'indemnité en s'inspirant des éléments du rapport d'expertise, tels que la valeur du droit au bail, la clientèle et la réputation commerciale, sans être tenus d'en adopter le chiffrage exact. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به [احمد (ت.)] بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي القاضي باجراء خبرة تقويمية والحكم القطعي رقم 3148 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 18/10/2022 في الملف عدد 412/8207/2022 والقاضي في المقال الاصلي والمضاد : في الشكل : قبول الدعوى و في الموضوع: الحكم بالمصادقة على انذار الافراغ المؤرخ في 14-10-2021 والحكم تبعا لذلك بافراغ السيد [احمد (ت.)] من التجاري الكائن كراج أول مخصص للحلاقة في الدار المتواجدة بـ [العنوان] بسلا هو ومن يقوم مقامه او باذنه مقابل منحه تعويض عن فقدان الأصل التجاري يؤديه [ر.ح.س.ب.ف.] في مبلغ 120000 درهم مائة وعشرون الفا درهم وابقاء صائر رفض الباقي.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 05/01/2023 حسب طي التبليغ المرفق بالمقال و تقدم بمقاله الأستئنافي بتاريخ 19/01/2023 داخل الأجل القانوني فيكون الأستئناف مستوفيا لجميع الشروط الشكلية و يكون حليفه القبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذي يعرض من خلاله أن المدعى عليه يعتمر منه على وجه الكراء محلا تجاريا خصصا للحلاقة والمتواجد عنوانه المشار إليه أعلاه بسومة شهرية قدرها 1275 درهم ، وأنه في أمس الحاجة إلى هذا المحل من أجل الاستغلال والاستعمال الشخصي ، وأنه سبق أن وجه للمدعى عليه إنذارا مباشرا قصد مطالبته بالإفراغ للاستعمال الشخصي وتوصل به بتاريخ 2021/10/14 وأمهل لمدة 03 أشهر لكنه لم يعره أي اهتمام مما يتعبر ذلك امتناعا عن الإفراغ ، ملتصا بالحكم بتصحيح الإشعار بالإفراغ والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري وهو كراج أول مخصص للحلاقة في الدار المتواجدة بـ [العنوان] بسلا هو ومن يقوم مقامه ولو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدي في الأقصى وتحميل المدعى عليه صائر الدعوى ، وأرفق مقاله بنسخة طبق الأصل لعقد كراء وشهادة إدارية ومحضر معاينة واستجواب ومحضر تبليغ انذار .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد للمدعى عليه بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/03/28 والذي أجاب من خلالها بأن الإنذار الموجه له غير مستوف للشكليات المتطلبة قانونا ، وغير معلل أو مسبب بسبب وجيه ، وأنه يكتري المحل موضوع الدعوى منذ ما يناهز 20 سنة ، وأنه من شأن إفراغ المحل الاضرار بحقوقه وحرمانه من النشاط المخصص له وعناصر الأصل التجاري المكونة له طيلة هذه المدة ، ملتصا أساسا في الشكل الحكم ببطلان الإنذار وبدعم قبول طلب المدعي الأصلي، واحتياطيا في الموضوع رفضه لانعدام أساسه ، وفي الطلب المضاد الحكم على المدعي بأنه يؤدي له تعويضا مسبقا محدد في مبلغ 300000 درهم والحكم بأحقية في الحصول على تعويض عن فقدان الأصل التجاري للمحل المذكور ، والأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق عنه مع حفظ حقه في الإدلاء بملاحظاته على ضوء ذلك ، وتحميل المدعي صائر الدعوى .

وبناء على المذكرة التعقيبية والجوابية للمدعي بواسطة نائبه بتاريخ 12/04/2022 والذي عقب من خلالها بأن الإنذار الموجه له احترام جميع الشكليات المتطلبة قانونا ومعلل وله سبب وجيه وهو الإفراغ من أجل الاستعمال الشخصي بحيث أصبح في أمس الحاجة من أجل استغلاله بصفة شخصية ، وبأنه لا يمانع من إجراء خبرة من أجل تحديد التعويض الذي يستحقه المدعى عليه مع حفظ حقه في

تقديم مستنتجاته بعد الخبرة ، ملتصقا رد جميع دفعات المدعى عليه والحكم وفق مقاله الافتتاحي ، وفي الجواب على المقال المضاد معاينة انه لا يمانع في إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للمدعى عليه الأصلي مع حفظ حقه في تقديم مستنتجاته بعد الخبرة .

وبناء على ادراج الملف للبت في الطلب المقدم بعدة جلسات كان آخرها جلسة 12/04/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا للفصل فيه وتم حجزه للمداولة فيه والنطق بالحكم لجلسة 26/04/2022

بناء على الحكم التمهيدي عدد 400 القاضي باجراء خبرة تقييمية عهد بها الى الخبير السيد [لطيفة (ق.)] من أجل تحديد قيمة التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري للمدعى عليه

وبناء على تقرير الخبرة الذي الفى بالملف بتاريخ 12-07-2022 التي خلصت فيه الخبرة الى ان قيمة التعويض المستحقة عن فقدان الاصل التجاري للمحل المتنازع فيه تتحدد في مبلغ 133525 درهم انطلاقا من العناصر التالية قيمة الزبناء والسمعة التجارية في مبلغ 49725 درهم عن قيمة الحق في الكراء في مبلغ 82800 درهم وقيمة مصاريف الانتقال في مبلغ 1000

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعي المدلى بها بجلسة 20-09-2022 اكد من خلالها على ان الخبرة قانونية وموضوعية ملتصقا المصادقة عليها جزئيا مع اخضاع المبلغ تعويض لتقدير المحكمة بتخفيضه جزئيا الى القدر المناسب على الا يتجاوز مبلغ 10000 درهم والحكم وفق المقال الافتتاحي

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعى عليه المدلى بجلسة 20-09-2022 اكد من خلالها على ان الخبرة يغلب طابع المحاباة للجهة المدعية وان مبلغ التعويض جد مجحف سيما ان العارض ادلى بالوثائق المعززة لدخله بما في ذلك شهادة التصريح الضريبي لاربع سنوات الاخيرة والتي تشكل العنصر الأساسي في تحديد قيمة التعويض باثمنة تتجاوز مبلغ 4000 درهم وان العارض يكتري المحل منذ مدة طويلة ودون ان تعرف السومة زيادة ملتصقا اجراء مضادة واحتياطيا التمس الحكم بتعويض في مبلغ 30000 درهم مع النفاذ المعجل والصائر

وبناء على امهال نائب المدعى عليها بالاداء على مطالبه

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، ان المحكمة وبرجوعها الى العناصر التي اعتمدها المحكمة مصدرة الحكم موضوع الطعن بالاستئناف سيتضح جليا أنها مجانية للصواب ولا تركز على اساس قانوني سليم ذلك أن الحكم المطعون فيه تم تعليقه استنادا الى الخبرة المنجزة من قبل الخبرة السيدة [لطيفة (ق.)] التي عاينت أن المحل الذي سيحرم منه العارض يوجد بموقع شعبي يعرف رواجاً تجارياً متوسطاً وان مدة الكراء دامت قرابة 20 سنة وما تم تكوينه خلال هاته المدة من عنصر الزبناء ومن سمعة تجارية مهمة وباعتبار السومة التي كان معمولاً بها وما سيكلف المستأنف من تكلفة ناتجة عن فرق السومة الكرائية مما يلحق لا محال اضطراباً في تجارته ويحمله تكاليف اضافية ارتأى نظرها تحديد قيمة التعويض المستحق في مبلغ 120.000 درهم مقابل افرغ العين المكترة، و ان تعليق المحكمة جاء فاسداً ومجانياً للصواب ، لأن هذا المبلغ يعد مجحفاً ومخالفاً للواقع بالنظر الى نوع العمل الممارس بالمحل ولاسيما ان العارض ادلى بالوثائق المعززة لدخله بما في ذلك شهادة التصريح الضريبي للأربع سنوات الأخيرة والتي تشكل عنصراً أساسياً لتحديد قيمة الأصل التجاري وكذلك موقع المحل الذي يطل على شارع رئيسي يعرف رواجاً تجارياً مهماً حسب ما هو مبين في محضر المعاينة المجردة رفقته، وان العارض يكتري المحل موضوع النزاع منذ 20 سنة وان من شأن افرأغه من هذا المحل الاضرار بحقوقه وحرمانه من النشاط المخصص له وعناصر الأصل التجاري المكونة له خلال هذه المدة خاصة عنصر الزبناء الذي يعد

عنصرا اساسيا بامتياز للأصل التجاري وبإفراغه فهو سيفقده بشكل مؤكد لا محال، ان من باب العدل والانصاف وحماية لحقوق المستأنف فإنه يلتمس من المحكمة بكل احترام بتعديل الحكم الابتدائي والرفع من قيمة التعويض المحكوم به ابتدائيا من قيمة 120.000 درهم الى القدر المطلوب ابتدائيا مع الأمر بإجراء خبرة تقويمية جديدة للمحل التجاري .

و أرفق المقال بنسخة الحكم و أصل محل معاينة مجردة و طي التبليغ .

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/04/2023 جاء فيها ان أسباب الاستئناف التي اعتمدها المستأنف لا تركز على أي أساس قانوني سليم ذلك أن الحكم الابتدائي اعتمد على تقرير الخبرة المنجزة من طرف [لطيفة (ق.)] والتي جاءت موضوعية وقانونية واعتمدت في ذلك على العناصر الضرورية المحددة قانونا من قيمة الكراء والزبناء والموقع والسمعة التجارية والمدة الكرائية التي تناهز 20 سنة ، وان الحكم الابتدائي اعتمد كذلك على هذه الخبرة التي أكدت أن النشاط الممارس من طرف المستأنف غير مقنن من طرفه ولا يمسك محاسبة ولادفاتر تجارية ولا يتوفر على التصاريح الضريبية عن السنوات من 2019 و 2020 و 2021 و 2022، و ان الحكم الابتدائي جاء صائبا فيما قضى به وأن أسباب الاستئناف لا أساس لها ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و تحميل المستأنف الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 19/04/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/05/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب على اعتبار أن المبلغ المحكوم به جاء مجحفا و مخالفا للواقع بالنظر إلى نوع النشاط الممارس بالمحل و إدلائه بشهادة التصريح الضريبي لأربع سنوات الأخيرة و كذا الموقع و مدة الكراء التي تناهز 20 سنة ملتصقا بالرفع من التعويض و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة جديدة إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن البين بالإطلاع على تقرير الخبرة المأمور بها خلال المرحلة الابتدائية و المنجزة من طرف الخبيرة [لطيفة (ق.)] أن الأمر يتعلق بمحل تجاري عبارة عن جزء مستخرج من طابق سفلي للمنزل الكائن بـ [العنوان] بسلا مساحته 16.24 متر مربع مجهز بثلاثة كراسي للحلاقة و مجموعة مرايا بالحائط و طاولة من الخشب بها لوازم الحلاقة و أن هذا المحل مكتري بمشاهدة قدرها 1275 درهم و قد خلصت الخبيرة المنتدبة بعد وصف المحل بدقة إلى إقتراح التعويضات التي تراها مناسبة عن عناصر الأصل التجاري فحددت مبلغ 82.800 درهم عن قيمة الحق في الكراء باعتماد سومة سوقية مقترحة بمبلغ 3000 درهم و معامل 4 سنوات بالنظر للمعدات و التهيئة التي يتوفر عليها المحل و هو ما يتناسب و مزايا المحل و يتعين اعتماده كما اقترحت مبلغ 49.725 درهم عن قيمة عنصر الزبناء و السمعة التجارية باعتماد شواهد الدخل للسنوات 2018 و 2019 و 2020 و 2021 تتضمن الدخل السنوي بمقدار 39.600 درهم عن سنتي 2018 و 2019 و مبلغ 9600 درهم و 4800 درهم عن الباقي ليكون المجموع هو 133525 درهم بإضافة مبلغ 1000 درهم عن التنقل .

و حيث أن المحكمة غير ملزمة بنتائج الخبراء و إنما تستأنس بها في تحديد التعويض المناسب على ضوء معطيات الملف و المقتضيات القانونية المؤطرة للدعوى و أن ما انتهت إليه محكمة البداية من حصر مبلغ التعويض في حدود 120.000 درهم يبقى منسجما و مقتضيات النازلة الأمر الذي يستوجب التصريح بتأييد الحكم المطعون فيه و رد أسباب الطعن لعدم وجاهتها .

و حيث أنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .