Indemnité d’éviction : Le juge du fond apprécie souverainement les composantes de l’indemnité en combinant les conclusions de deux expertises judiciaires (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59621	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 6177
Date de décision 20241212	**N° de dossier** 2024/8219/2719	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Fonds de commerce, Commercial	**Mots clés** Reprise pour usage personnel, Réformation du jugement, Preuve des améliorations, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Contre-expertise, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant l'éviction d'un preneur pour reprise personnelle moyennant une indemnité, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur l'évaluation de cette dernière. Le tribunal de commerce avait validé le congé et fixé l'indemnité sur la base d'un premier rapport d'expertise.

L'appelant contestait tant la régularité formelle du congé que le montant de l'indemnité allouée. Après avoir ordonné une nouvelle expertise en cause d'appel, la cour procède à une appréciation souveraine des conclusions des deux rapports successifs.

Elle écarte ainsi le poste relatif aux améliorations et réparations retenu par le second expert, faute pour le preneur de produire des justificatifs probants quant à la réalité et à la localisation des travaux. La cour retient cependant les montants proposés par ce même expert pour le droit au bail et les frais de déménagement, et y ajoute l'évaluation de la perte de clientèle issue du premier rapport d'expertise, le second expert n'ayant pas statué sur ce point.

En conséquence, la cour réforme partiellement le jugement entrepris en rehaussant le montant de l'indemnité d'éviction et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عزيز (ك.) بمقال استئنافي بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 26/04/2024يستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 981 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 18/03/2024 في الملف عدد 2123/8207/2023 والقاضي في الموضوع: بإفراغ المدعى عليه عزيز (ك.) من المحل التجاري المستخرج من المنزل رقم 17 بتجزئة المركز، الزنقة 07 جرف الملحة، هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، بعد توصله بتعويض من المدعين وهم: زهرة (ك.)–فاطيمة (ع.)ـ[عبد الحكيم (ع.)]ـ رشيد (ع.) قدره 33.108,000 درهما بنسبة مناب كل واحد منهم، وبتحميل كل طلب مصاريف الطلب المقابل وبرفض الباقي.

في الشكل :سبق البث فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 498 الصادر بتاريخ 11/07/2024 .

في الموضوع :حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرضون من خلاله أنهم يكرون للعارض المحل المستخرج من المنزل رقم 17 بتجزئة المركز الزنقة 07 جرف الملحة، وأنهم أصبحوا في حاجة إلى المحل المذكور للاستعمال الشخصي، مضيفين أنهم وجهوا إنذارا للمدعى عليه من أجل لإفراغ المحل بسبب الاحتياج للاستعمال الشخصي ومنحوه أجل ثلاثة أشهر أجل ذلك، إلا أن الإنذار ظل بدون جواب رغم توصله به بتاريخ 09–03–2023 ملتمسين لأجل ذلك، الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل أعلاه مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المقرونة بطلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية المدلى بها من طرف العارض ب جاء في جوابه أن الإنذار معيب ومخالف للشكليات المتطلبة لاعتماده، إذ لم يبلغ إليه بصفة شخصية، وأن الجهة التي قامت بعدم قبول بالتبليغ لم تحدد أوصاف الشخص الذي ادعت تبليغه، ملتمسا الحكم ببطلان الإنذار والحكم تبعا لذلك الدعوى، وفي مقاله المضاد التمس الحكم له بتعويض مسق قدره 10.000.00 درهما، وبإجراء خبرة لتقويم الصرر الناتج عن فقدان الأصل التجاري، مع حفظ حقه في تقديم مستنتجاته بعد الخبرة.

وأن المستأنف عليهم تقدموا بمذكرة تعقيب جاء فيها أن الإنذار قد بلغ بشكل صحيح لابن المدعى عليه بعنوان المحل موضوع الدعوى، وأن محضر التبليغ صحيح ومنتج لآثاره، ملتمسين الحكم وفق المقال الافتتاحي، وإسناد النظر للمحكمة بخصوص المقال المضاد.و أن المحكمة أصدرت أمرا تحت رقم 567 قصد إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الحق في الكراء وكذا الزبناء والسمعة التجارية، فضلا عن التعويض المستحق عن الإصلاحات والتحسينات الثابتة وكذا مصاريف الانتقال.

وبناء على تقرير الخبير السيد [محمد ينبوع بنائي] المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 19 يناير 2024، الذي خاص فيه إلى تحديد قيمة التعويض المستحق عن فقدان العناصر المعنوية للأصل التجاري أعلاه في مبلغ . 33.108.00 درهما، الحق في الكراء 23.508.00 درهما ، قيمة الزبناء والسمعة التجارية 6.300.00 درهما، ومصاريف التنقل البحث عن آخر 3.300.00 درهما.

وبناء على مستنتجاتهم عقب الخبرة جاء فيها أن التعويض الذي حدده الخبير مبالغ فيه ولم يؤسس على عناصر موضوعية وقانونية، ذلك أن المحل موضوع النزاع هو عبارة عن قاعات ترفيهية يتواجد بحي شعبي وبمدينة صغيرة، وأن قيمة الدخل اليومي لا يمكن أن تتجاوز 80.00 في أقصى الحالات، ملتمسين المصادقة علىتقرير الخبرة مبدئيا مع تحديد قيمة التعويض عن الإفراغ في مبلغ 15.000.00

درهما. و أن العارض أدلى بمذكرة المستنتجات بعد الخبرة دفع من خلالها بكون الخبرة جاءت مخالفة لمقتضيات الفصل 63 ق.م.م بخصوص استدعاء الطرفين ونوابهم وتضمين أقوالهم في محاضر مستقلة، كما أن الخبير لم يحدد العناصر التي اعتمدها في تحديد التعويض والتمس أساساً إرجاع المأمورية للخبير واحتياطيا الحكم على المدعين بأدائهم لفائدته مبلغ 33.108.00 درهما.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

ان الطاعن دفع في المرحلة الابتدائية بخرق الإندار للشكليات المتطلبة قانونا وان الإندار بلغ إلى جواد (ك.) الذي رفض التوقيع و رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية وان الجهة التي قامت بتبليغ الإندار لم تحدد أوصاف الشخص الذي تم تبليغه الإنذار معيب من الناحية الشكلية ولا يمكن أن يترتب عليه أي أثر قانوني وان المحكمة الابتدائية لم تجب على هدا الدفع بصفة مطابقة للقانون وانه دفع بكون الخبرة لم تكن موضوعية في خلاصتها الخبير لم يعتمد على نماذج المقارنة في اقتراحه للتعويض خبير لم يوضح العناصر المعتمدة في تقديره للتعويض وان المحل التجاري يوجد في قلب مركز جرف الملحة الذي يعرف رواجا تجاريا وان العارض أدلى بتقرير خبرة أنجزت في قضية مماثلة بجرف الملحة حدد فيها الخبير التعويض في 100.000 درهم. و لأجله يلتمس قبول الاستئناف وإلغاء الحكم الابتدائي رقم 981 الصادر بتاريخ 18/03/2024 في ملف عدد 2123/8207/2023 عن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط.وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة احتياطيا جدا وتأييد الحكم الابتدائي. و ادلى بنسخة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف مع صورة من حكم.

وبجلسة 20/06/2024 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية عرض من خلالها أن المستأنف ضمن استئنافه مجموعة من الدفوعات، لا ترتكز على اي اساس قانوني سليم وأن الحكم المستأنف صادف الصواب فيما قضى، كما سيتبين من الآتي: وأن الإنذار الموجه للمستأنف مستوف لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا وانه بلغ بالإنذار بصفة صحيحة وقانونية، وفق ما هو ثابت من خلال محضر تبليغ إنذار. وأن توصل ابن المستأنف بالإنذار، يجعل الإنذار منتجا لآثاره القانونية وأن الإنذار الذي توصل به المستأنف ليس فيه أي عيب شكليوبذلك يكون الإنذار المعتمد في الدعوى الحالية سليما من الناحية القانونية، مما يتعين معه رد استئناف المستأنف .و أن ما يعيبه المستأنف من كون الخبرة لم تكن موضوعية لعدم اعتماد الخبير على نماذج المقارنة في اقتراحه للتعويض، ليس له أي أساس من القانون. ذلك أن الخبير المنتدب احترم في مهمة جميع العناصر المحدد له في الحكم التمهيدي وأن التعويض المقترح من طرف الخبير تم تحديده استنادا لعناصر موضوعية وعلى حالة المحل وطبيعة النشاط وانه ليس له اية تصاريح ضريبيةويشغل المحل بشكل عشوائي، مما يكون القول معه بان التعويض ولا يتناسب مع القيمة الحقيقية للأصل التجاريوبذلك يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى مما يتعين تأييده.

و بجلسة 04/07/2024 ادلى نائب المستأنف بمذكرة جوابية عرض من خلالها أن المحكمة بإطلاعها على محضر تبليغ الإنذار ستلاحظ أن المبلغ إليه هو (جواد (ك.)) وهو ليس مكترياللمحل و أن تبليغ الإنذار يخضع هو الآخر لشكليات محددة منها تحديد أوصاف الشخص الذي بلغ محكمة ستقف لا محالة على خرق السيد الخبير لشكليات الفصل 63 من ق م م وأن عدم اعتماد الخبير على نماذج مقارنة يجعل من خبرته غير متسمة بالموضوعية وانه أدلى للمحكمة بحكم صادر عن المحكمة التجارية بالرباط يخص محال تجاري بمدينة جرف الملحة بنفس مواصفات المحل حدد فيه التعويض بأكتر ما حدده الخبير المعين في القضية الحالية. و بالتاليتمتيعه بما جاء في مقاله الاستئنافي.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 498 الصادر بتاريخ 11/07/2024 والقاضي باجراء خبرة اسندت للخبير المنتدب والذي انتهى في تقريره الى تحديد التعويض الاجمالي المستحق لمالك الاصل التجاري من جراء فقدانه في مبلغ 49.508,00 درهم.

وبناء على تقرير الخبرة المدلى به.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 05/12/2024 عرض من خلالها ان الخبرة المنجزة من طرف الخبير احترمت كافة الشكليات المتطلبة قانونا لقبولها حيت أن الخبرة جاءت موضوعية في خلاصتها وأن السيد الخبير حدد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري في : 49.508.00 درهم.ملتمسا الحكم على المستأنف عليهم بأدائهم مبلغ 49.508.00 درهم مع تحميلهم الصائر.

وبنفس الجلسة ادلى نائب المستأنف عليها بمستنتجات بعد الخبرة عرض من خلالها أن الخبرة المنجزة جانبت الصواب وجاءت غير موضوعية، خاصة فيما يتعلق بالتعويض عن الإصلاحات والتحسينات. ذلك أن المحل موضوع الدعوى لم يكن موضوع أي إصلاحات أو تحسيناتإذ أن المستأنف شرع في استغلاله على حالته منذ كرائه وأن ما يؤكد ذلك هو أن الوصولات المدلى بها من طرف المستأنف على أساس أنها فواتير تتعلق بسنتي 2016 و 2018، في حين أن المستأنف اكترى المحل سنة 2014. ولا يعقل أن يقوم المستأنف بإصلاح المحل بعد سنتين وأكثر من تاريخ الكراء الأمر الذي يؤكد على أن الإصلاحات والتحسينات قام بها المكري، قبل كراء المحل. فضلا عن ذلك فإن المستأنف لم يدلي بما يفيد شرائه للمواد المستعملة في عملية الإصلاح، للخبير الذي أنجز الخبرة الأولى خلال المرحلة الابتدائية. الأمر الذي يؤكد على أنه حصل على تلك الوصولات بعد استئنافه للحكم الابتدائي وبتواريخ سابقة وعليه فإن التعويض عن الإصلاحات والتحسينات يبقى عديم الأساس القانوني، وغير ثابت، مما يتعين معه الحكم باستبعاد التعويض عن الإصلاحات والتحسينات لانعدام إثباتها بوثائق مقبولة قانونا ومحاسبتيا. واحتياطيا الحكم بالمصادقة على الخبرة المنجزة ابتدائيا بعد استبعاد الخبرة الحالية لعدم موضوعيتها والكل مع ما يترتب على ذلك قانونا.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 05/11/2024تخلف دفاع الطرفين بالملف مستنتجات بعد الخبرة لهما فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب إستئنافه وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه إعتبارا لأسباب النعي أمرت هذه المحكمة تمهيديا بإجراء خبرة عهد بها للخبير السيد [الحسين كرومي] والذي خلص في تقريره إلى إعتبار التعويض المستحق للمستأنف نظير فقدانه لأصله التجاري من أجل الإستعمال الشخصي يوازي مبلغ 49.508 درهم .

و حيث نازع نائب المستأنف عليهم في الخبرة المنجزة على النحو المبين أعلاه فيما إلتمس نائب المستأنف المصادقة عليها، لكن إن البين من تقرير الخبرة أنه تضمن في صحفته الثالثة إلى كونه أرسلت له فواتير بالنسبة لأشغال لا تبين محل إنجاز الاشغال و لا كيفية الأداء ، وفي نفس الوقت قام بتقدير مبلغ 14.000 درهم عن التحسينات و الإصلاحات ، مما يكون ما تمسك المستأنف عليهم في محله بهذا الخصوص و يتعين تبعا لذلك خصم هذا المبلغ لعدم وجود ما يبرره.

و حيث إن تقرير الخبرة جاء في الباقي متقيدا بالنقط الواردة بالقرار التمهيدي وإعتمد وعن صواب على معامل مدة 36 شهر بخصوص الحق في الإيجار معتمدا على فرق في السومتين يبقى مقبولا بالنظر لخصائص المحل مساحة و موقعا ، و أيضا إقترح مبلغا مقبولا عن مصاريف الانتقال (3000 درهم) مما يتعين معه إعتبارهما ، في حين أحجم الخبير المعين أمام المرجع الإستئنافي عن تحديد التعويض المستحق عن فقدان الزبناء ، مما إرتأت معه هذه المحكمة الإعتماد على المبلغ الذي حدده الخبير المعين في المرحلة الإبتدائية و إضافة مبلغ 6300 درهم عن فقدان الزبناء و الذي يبقى مبلغا مقبولا بالنظر لمعطيات نازلة الحال ، ما يستوجب تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض و ذلك برفعه إلى مبلغ 41.808,00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: سبق البث فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع : بإعتباره و تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض و ذلك برفعه إلى مبلغ 41.808,00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.