

Indemnité d'éviction : le juge du fond apprécie souverainement les composantes de l'indemnité et n'est pas lié par l'ensemble des postes de préjudice retenus par l'expert (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72190	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1888
Date de décision 20190424	N° de dossier 2018/8206/6257	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation de l'indemnité, Droit au bail, Contestation du montant, Confirmation du jugement, Composantes de l'indemnité, Clientèle et réputation commerciale, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 7 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur les composantes du préjudice réparable. Le tribunal de commerce avait validé un congé pour reprise personnelle et fixé l'indemnité due au preneur sur la base d'un rapport d'expertise. L'appel principal du bailleur contestait le montant de l'indemnité en invoquant une erreur de calcul du premier juge, tandis que l'appel incident du preneur en sollicitait la majoration et, subsidiairement, une nouvelle expertise. La cour d'appel de commerce retient que le montant alloué, bien que résultant d'une motivation perfectible, correspond à une juste évaluation des préjudices. Elle rappelle que, au visa de l'article 7 de la loi 49-16, l'indemnité doit couvrir la perte du droit au bail, de la clientèle et de la réputation commerciale, ainsi que le préjudice lié à l'éviction. La cour écarte cependant du calcul les éléments non indemnisables que sont la valeur des équipements et la perte de bénéfices. Dès lors, la cour considère que le montant final fixé par le premier juge est justifié dans son quantum, peu important les scories de son raisonnement arithmétique. En conséquence, la cour rejette les appels principal et incident et confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالاستئناف والذي تقدم به المستأنفون المصطفى (ك.) ومن معه بتاريخ 6-12-2018 بواسطة محاميهم والمؤدى عنه الرسوم القضائية، يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20-02-2018 والحكم البات الصادر بتاريخ 10-07-2018 تحت عدد 6710 في الملف التجاري رقم 11314-8206-2017 والذي قضى في الشكل بقبول مقالتي الدعوى وفي الموضوع بالمصادقة على الانذار بالافراغ للمبلغ للمكتري في 18-08-2017 والحكم بافراغه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن بنهج [العنوان] الجديدة مقابل تعويض يؤديه له المكرون بحسب مبلغ 130.000,00 درهم مع تحميل الطرفين الصائر مناصفة بينهما.

وبناء على مقال الاستئناف الفرعي المؤدى عنه الرسوم القضائية والذي تقدم به المستأنف عليه، يستأنف بمقتضاه فرعيا الحكم المشار اليه اعلاه.

في الشكل :

حيث ان مقالتي الطعن بالاستئناف الاصيلي والفرعي، قدما على الوجه والصفة المتطلبين قانونا ومؤدى عنهما الرسوم القضائية، ولا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف الاصيلي، وبالتالي فهما مقبولين شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المصطفى (ك.) ومن معه تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 6-11-2017 يعرضون فيه ان وورثة المدعين المسماة فاطمة (ل.) قامت بكراء المحل التجاري عبارة عن زكان الكائن بنهج [العنوان] الجديدة للمدعى عليه لاستغلاله لاصلاح السيارات وذلك بمقتضى عقد كراء مصادق عليه في 08/12/1988 وانه نظرا لاجو العارضين للمحل المذكور بشكل شخصي فقد عملوا علة توجيه انذار لهذا الاخير في اطار القانون رقم 16-49 توصل به بتاريخ 18/08/2017 .

ملتمسين الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ والحكم على المدعى عليه بافراغ العين المكتراة هو ومن يقوم مقامه او باذنه مع تحميلة الصائر. وارفقوا مقالهم بنسخة من رسم عقاري وصورة من انذر ومحضر تبليغ وصورة من عقد كراء طق الاصل وصورة طبق الاصل من رسم اراءة.

وبناء على مذكرة جواب لنائب المدعى عليه مع مقال مضاد ذلك انه جوابا على طلب المدعين فمن حيث الشكل يبقى الانذار المتوصل به منهم غير محترم لشكلياته المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 24/05/1955 وعدم تضمينه لنص الفصل المذكور حتى يتسنى للعارض سلوك مسطرة الصلح وهو ما يجعل الانذار المذكور معيبا ويتعين عدم قبول الطلب ، ومن حيث الموضوع فالمدعين يهدفون بطلبهم للافراغ الى حرمان العارض من المحل ذلك ان سببهم في الاحتياج غير صحيح باعتبارهم في غنى عن المحل المكترى ويتوفرون على املاك وعقارات اخرى وانهم كلهم يقطنون بديار المهجر وتبقى دعواهم كيدية لا غير مما يتعين رفض طلب المصادقة على الانذار ، وفي الطلب المضاد فالعارض يكتري من المدعين اصليا المحل التجاري الكائن بالعنوان اعلاه بمشاهدة قدرها 1200 درهم منذ سنة

1988 وانه متشبت بالعين المكترة باعتبارها مصدر رزقه ومرود عيشه له ولعائلته .

ملتسا في الطلب الاصلي بعدم قبوله شكلا وموضوعا برفضه واحتياطيا باجراء معاينة للوقوف على حقيقة تملك المدعين لمحلين تجاريين مغلقين وغير مستغلين وفي الطلب المضاد الحكم لفائدته بتعويض مسبق 5000 درهم والامر باجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري مع حفظ الحق في التعقيب .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بجلسة 20/02/2018 والقاضي باجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري للمحل موضوع النزاع والي عهد للقيام بها الى الخبير السيد عبد الرحمان غلاف ن والذي وضع تقريره بتاريخ 15/06/2018 خلص فيه الى تحديد قيمة التعويض في مبلغ 152.000 درهم.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة لنائب المدعين والتي جاء فيها ان التقويم المقترح من طرف الخبير يبقى غير مستند على اساس ذلك ان المحل موضوع النزاع يبقى مجرد دكان بسيط لاصلاح السيارات ويتواجد بحي شعبي ولا يتوفر على اية تجهيزات سوى منصة خشبية وبعض الادوات البسيطة ولا يعرف أي رواج تجاري مهم وان خير دليل على ذلك هو التصريح الضريبي على الدخل السنوي المدلى به والذي لايتجاوز مبلغ 2560.00 درهم. ملتسمين اساسا الحكم باجراء خبرة مضادة واحتياطيا الحكم بتعويض لا يزيد عن 40000.00 درهم .

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة لنائب المدعى عليه والتي جاء فيها ان تقرير الخبير المنجز جاء منصفاً للطرفين اعتماداً على العناصر التي تم الارتكاز عليها في اقتراح مبلغ التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري ومع ذلك فالعارض يلتمس الرفع من قيمة هذا التعويض الى مبلغ 180.000,00 درهم .

وبناء على ادراج القضية بجلسة 03/07/2018 الفى بالملف مذكرتي تعقيب بعد الخبرة لنائبا الطرفين، واعتبرت المحكمة القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة قصد النطق بالحكم في جلسة 10/07/2018 .

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المشار اليه اعلاه ، والذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع، جاء في اسباب الطعن بالاستئناف ان التعويض المحكوم به جد مغالى فيه ولم يراع ابسط طرق التقويم. وعملية تحديد التعويض شابها نوع من الغموض والغلط في الحساب. وان المحكمة حددت التعويض في مبلغ 130.500,00 درهم بعد خصم مبلغ 6500,00 درهم عن قيمة التجهيزات التي لا مبرر لها وكذلك بعد خصم مبلغ 40.000,00 كعنصر الزبناء ومبلغ 3500,00 درهم عن الربح الضائع جراء الافراغ والكل من التعويض المقترح وهو 152.000,00 درهم وباجراء عملية بسيطة فالتعويض سيكون هو 102.000,00 درهم وليس 130500,00 درهم وبما ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد فإنهم يلتمسون قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بجعل التعويض محصور في مبلغ 102.000,00 درهم ، مع كل ما يترتب عن ذلك قانونا وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على مقال الاستئناف الفرعي والذي تقدم به المستأنف عليه بوشعيب (غ.) والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12 مارس 2019 وبعد سرد لموجز ملخص الوقائع جاء في اسباب طعنه ان الخبير لم يراع المعطيات المتعلقة بالمحل لأن له موقع استراتيجي بشارع رئيسي ويستوعب ثلاث سيارات . بالاضافة لمدة الكراء اكثر من سنة ، وانه مزود بعداد الكهرباء الذي ادى عنه مبلغ 40 الف درهم لم يأخذ بذلك الخبير وحدد مباشرة مبلغ 152.000,00 درهم مما يتطلب اجراء خبرة مضادة.

وحول الموضوع ان المحكمة اجحفت في حقه عندما حددت التعويض في 130500,00 درهم دون ان تعلل حكمها تعليلا كافيا طبقا للفصل 50 من ق.م.م ملتسما لكل ذلك قبول استئنافه شكلا. وحول الموضوع، اساسا اجراء خبرة مضادة، واحتياطيا تأييد الحكم مبدئيا مع رفض التعويض الى الحد المطلوب ابتداءً وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وبناء على جواب المستأنفين اصليا بمذكرة جاء فيها ان استئناف خصمه لم يتضمن اي جديد بإمكانه النيل من صوابية الحكم المستأنف . ومادام هذا الاخير يستحق التأييد في بعض جوانبه والإلغاء في بعض اجزائه لا مانع في اجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض المستحق ملتزمين لكل ذلك الحكم وفق مقالهم الاستئنافي جملة وتفصيلا.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 17-04-2019 بحيث اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24-04-2019

محكمة الاستئناف

حيث تروم مطالب المستأنفين بمقتضى مقالتي طعنهما الأصلي والفرعي الى ما هو مسطر اعلاه.

وحيث انه بالرجوع لتقرير الخبرة المنجز في الموضوع يتضح بأن محكمة البداية كانت صائبة عندما حددت التعويض الاجمالي عن الافراغ فيما قدره 130.500,00 درهم وهو الذي يشمل التعويض عن الحق في الكراء وعنصر الزبناء والسمعة التجارية وتقويم الضرر جراء الافراغ بما ينسجم وروح المادة 7 من قانون 16-49، ان لا محل لكل من التعويض عن التجهيزات ب 6500 درهم , وكذلك التعويض عن الربح ب 15000 درهم، وبالتالي وان جاء بتعليل الحكم المطعون فيه اسقاط عناصر دون أخرى فإن العبرة بالخلاصة التي توصلت اليها المحكمة في تقييم حجم التعويض عن صواب، وبالتالي يكون وجبها رد الاستئنافين معا الاصلي والفرعي لعدم جدية ما تمسك به كل منهما في اسباب طعنه والقول بتأييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به مع تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا، انتهائيا وحضوريا

في الشكل: ب

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