

Indemnité d'éviction : Le juge du fond apprécie souverainement les éléments du rapport d'expertise et écarte les chefs de préjudice non prévus par la loi (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56399	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4051
Date de décision 20240723	N° de dossier 2024/8219/2658	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réformation partielle du jugement, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur le pouvoir d'appréciation du juge face aux conclusions d'une expertise judiciaire. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et fixé l'indemnité d'éviction en s'écartant partiellement du rapport de l'expert. L'appelant soutenait que le premier juge avait arbitrairement réduit le montant de l'indemnisation proposée. La cour rappelle que le juge du fond n'est pas lié par les conclusions de l'expert et conserve son pouvoir souverain d'appréciation des éléments du préjudice. Elle retient que le tribunal a correctement évalué la perte du droit au bail et de la clientèle, notamment en l'absence de production par le preneur de ses déclarations fiscales, et a écarté à bon droit les chefs de préjudice non prévus par l'article 7 de la loi n° 49-16. La cour considère cependant que l'indemnité allouée pour les frais de déménagement était sous-évaluée au regard du matériel à déplacer et procède à sa réévaluation. Le jugement est par conséquent réformé sur ce seul chef de demande et confirmé pour le surplus de ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 02/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 1678 الصادر بتاريخ 25/10/2023 القاضي باجراء خبرة عهد القيام بها الى الخبير السيد عبد الواحد شرادي وكذا الحكم القطعي عدد 2310 الصادر بتاريخ 28/02/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 5620/8219/2023 والقاضي في منطوقه: في الشكل: بعدم قبول الطلب في مواجهة المدعى عليه الثاني عبد الهادي (ش.) وقبول باقي الطلبات. وفي الموضوع: 1- في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه الأول عبد الحق (أ.) بتاريخ 2022/12/26 وبإفراغه من المحل الكائن بسيدي مومن الجديد مجموعة 3 شارع نسيبة بنت كعب الدار البيضاء من شخصه وكل مقيم باسمه وتحميل المدعى عليه الأول الصائر. 2- في الطلب المضاد بأداء المدعى عليهم فرعيا 1- حسن (و.) 2 - محمد (و.) 3- خدوج (و.) لفائدة المدعى فرعيا عبد الحق (أ.) تعويضا مقابل الإفراغ قدره 180.795,75 درهم وتحميل المدعى عليهم فرعيا الصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان الفريق المستأنف عليه تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/05/18، يعرضون من خلاله بأنهم يملكون الملك المسمى سيدي مومن 1203 ذي الرسم العقاري عدد 45/9318 وأنهم أكرؤا منه المحل التجاري الكائن بسيدي مومن الجديد مجموعة 3 شارع نسيبة بنت كعب الدار البيضاء للمدعى عليهما بمشاهدة قدرها 990,00 درهم غير شاملة لواجبات النظافة وأنهم أصبحوا في حاجة ماسة لاسترجاع المحل المذكور للاستغلال الشخصي، وأنهم وجهوا للمدعى عليه الأول إنذارا بالإفراغ توصل به شخصيا بتاريخ 2022/12/26، كما وجهوا للمدعى عليه الثاني إنذار بالإفراغ رفض المدعى عليه الأول التوصل به بتاريخ 2023/01/02 بدعوى أن الثاني باع له حصته في المحل ولم تعد له أي علاقة به لأجل ذلك يلتمسون المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 2022/12/26 و 2023/01/02، والحكم بإفراغهما من المحل التجاري الكائن بسيدي مومن الجديد مجموعة 3 شارع نسيبة بنت كعب الدار البيضاء هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليهما الصائر.

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق التي تقدم بها المدعين بواسطة نائبيهم لجلسة 2023/06/14 مرفقة بنسخة من الحكم عدد 2963 الصادر بتاريخ 2021/06/30 في الملف عدد 2020/1304/678، إنذارين مع محضري تبليغ، حكم عدد 2961 الصادر بتاريخ 2021/06/30.

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال مضاد تقدم به المدعى عليه الأول بواسطة نائبه لجلسة 2023/09/13 والمؤدى عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط هذه المحكمة، جاء فيها أن المدعى عليه الثاني عبد الهادي (ش.) لا علاقة له بالمحل المراد إفراغه لتنازله على جميع حقوقه لفائدته ملتصقا بإخراجه من الدعوى وبخصوص بطلان محضر التبليغ فإنه بالرجوع إلى محضر تبليغ الإنذار المدلى به من طرف المدعين يتبين بأنه لا يتضمن توقيعه أو رفضه أو عجزه، وغير مرفق بشهادة تسليم تشير إلى إحدى الملاحظات الأمر الذي يجعله باطلا بمقتضى المادة 39 من قانون المسطرة المدنية لورودها بصيغة الوجوب، وبالتالي عدم قبول الدعوى، كما أن عدم إدلاء المدعين بنص

الإنداز ونسخة من الأمر الرئاسي للتأكد من مدى مطابقتها بالمحضر يجعل الوثائق الضرورية المعززة لدعواهم، ناقصة، يترتب عليها عدم قبولها. وفي الطلب المقابل فإنه يكتري المحل من والد المدعى عليهم فرعيا منذ سنة 1992 من أجل استغلاله لحرفة المطالعة (طولي)، حسب ما هو مضمن بعقد الكراء سلم على إثرها لوالدهم مبلغ 85,000,00 درهم. وأن المحل أسس عليه أصلا تجاريا ترتبت عليه مجموعة من العناصر التجارية، وأنه أصبح هو المصدر الوحيد لرزقه وقوته اليومي، وأن مطالبته بالإفراغ سببها مجموعة من الأضرار، كما أن المحل كان مزودا بمادتي الماء والكهرباء، وأنهم قاموا بقطع هاتين المادتين عنه منذ بداية سنة 2020 بدون موجب قانوني وحرموه منها لحد الآن، لأجل ذلك يلتمس الحكم على المدعى عليهم فرعيا بأداء مبلغ 2.000 درهم كتعويض مسبق، والأمر تمهيدا بإجراء خبرة تعهد لخبير في تقييم الأصول التجارية قصد تحديد القيمة الحقيقية لهذا الأصل التجاري. وأرفق مذكرته بصورة من عقد الكراء رخصة، نسخة من التصريح بالتسجيل في السجل التجاري.

وبناء على استدعاء المدعى عليه الثاني رجعت شهادة التسليم بتعذر العثور على المعني بالأمر بالعنوان تقرر تعيين قيم في حقه.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 1678 الصادر بتاريخ 2023/10/25 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير السيد عبد الواحد شرادي الذي وضع تقريره بكتابة الضبط بتاريخ 2024/01/29، خلص من خلاله إلى أن التعويض المقترح لإفراغ المدعى عليهما من المحل المكترى يحدد في مبلغ 320,000,00 درهم.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة تقدم بها المدعى عليهم فرعيا بواسطة نائبهم لجلسة 2024/02/14 جاء فيها أن الخبير أنجز الخبرة خلافا لمقتضيات المادة السابعة من القانون رقم 49.16 وفي غياب التصريحات الضريبية، ذلك أن الخبير لم يبين العناصر الأساسية لتحديد التعويض عن الحق في الكراء، وأن القيمة الكرائية لمحل مماثل لا تتجاوز مبلغ 1000 درهم، وأنه قد جانب الصواب في تحديد التعويض عن الزبناء منا أنه أحدث تعويضات أخرى غير منصوص عليها في المادة السابعة المذكورة كمصاريف الاستقرار وكذا تكاليف أصل تجاري مماثل ملتزمين إجراء خبرة مضادة.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة تقدم بها المدعي فرعيا بواسطة نائبه بجلسة 2024/02/21 مؤدى عنها الرسوم القضائية، عرض فيها أنه والسيد عبد الهادي (ش.) سبق لهما أن اكتريا من مورث المدعين المحل موضوع الاسترجاع، وأن السيد عبد الهادي (ش.) سبق أن تنازل عن حقه في الكراء لفائدة السيد محمد (ش.)، هذا الأخير الذي تنازل عن حقه وقام بتفويته لفائدة السيد عبد الحق (أ.) الذي أنشأ أصله التجاري على المحل المكري له المراد استرجاعه، وأن الأصل التجاري هذا أصبح خالصا لفائدة ملتصقا بإخراج السيد محمد (ش.) من الدعوى، وبخصوص الخبرة ملتصقا بإجراء خبرة ثانية تكون تسند لخبير، مختص، واحتياطيا الحكم لفائدته بالتعويض المحدد في مبلغ 320.000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل تحت غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم وتحميل المدعى عليهم فرعيا الصائر. وأدلى بصورة شمسية من بيع أصل تجاري صادر من السيد محمد (و.) مورث المدعين الفأدة السيد عبد الحق (أ.) وعبد الواحد (ش.)، صورة من تنازل السيد عبد الهادي (ش.) لفائدة السيد محمد (ش.) صورة من تنازل السيد محمد (ش.) على حق تجاري لفائدة السيد عبد الحق (أ.) صورة من الإعلان بتسجيل الأصل التجاري لفائدة السيد عبد الحق (أ.) وصورة من رخصة مزاولة النشاط التجاري لفائدة السيد عبد الحق (أ.)، وصورة من الأصل التجاري الحديث باسم عبد الحق (أ.).

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 أن الحكم الابتدائي قد جاء خارقا لمجموعة من القواعد المسطرية ولم يكن مصادفا للصواب عندما قضى بالمصادقة على الإنداز بالإفراغ رغم منازعة العارض الجدية في الإنداز المبلغ إليه والمطالبة بإجراء خبرة ثانية تكون أكثر موضوعية وأن إفراغ العارض من المحل كان الغرض هو الاستعمال الشخصي وإضافته إلى الأصل التجاري المملوك للمدعي الذي هو عبارة عن مقهى قصد التوسعة والاستفادة من ريعها وحرمان العارض من استغلال المحل التجاري الذي يعتبر مصدر قوته اليومي بالمقارنة مع المدة الزمنية لاستغلاله واكتسابه للزبناء والعناصر التكوينية جميعها للأصل التجاري التي أسسها

العارض منذ سنة 1992 وكذا مبلغ شراء المفتاح آنذاك الذي هو 85.000,00 درهم الذي استفاد المدعون ومورثهم من ترويجه في نشاطهم التجاري وان محكمة البداية قد أجمعت في استعمال سلطتها التقديرية في تحديد التعويض المستحق للعارض وحصرته في مبلغ 180.795,75 درهم مقارنة مع ما توصل إليه الخبير السيد عبد الواحد شرادي الذي حدد قيمة التعويض المستحق للعارض في مبلغ 320.000,00 درهم ويتضح أن هناك فرق شاسع بين المبلغين والذي يمثل 139.204,25 درهم وهذا يدل على أن الحكم الابتدائي قد أضر بمصالح العارض وأجحف في حقه لذلك ومادام ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد فان العارض يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم أساسا بإجراء خبرة جديدة من أجل تقويم الأصل التجاري بعد استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد الواحد شرادي وحفظ حق العارض في التعقيب عليها وتقديم مطالبهم النهائية بعد إنجازها واحتياطيا الحكم مبدئيا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من تعويض مقابل إفراغه للمحل التجاري للاستعمال الشخصي لفائدة المستأنف عليهم وفقدان العارض للعناصر التكوينية للأصل التجاري والحكم تصديا بإلغائه فيما يخص التعويض المحكوم به والمحدد في مبلغ 180.795,25 درهم والقول برفعه إلى مبلغ 320.000,00 درهم حسب ما جاء في تقرير الخبرة المأمور بها ابتدائيا مع شمول القرار بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 11/06/2024 جاء فيها أن الحكم الابتدائي المطعون فيه قد صادف الصواب فيما قضى به ذلك أن المستأنف لم يصرح بمداخيله لدى إدارة الضرائب عن السنوات الأربع الاخيرة وبالتالي فإنه وفي غياب الوثائق الحسابية والتصريحات الضريبية وفواتير الإصلاحات والتحسينات فإن التعويض المستحق للمستأنف من جراء إفراغ المحل قد تم تحديده استنادا على الفقرة الثانية من المادة 7 من القانون 16-49 والتي جاءت بصيغة الوجوب وحددت العناصر المعتمدة في تحديد التعويض المستحق للمكتري وأن الحكم الابتدائي المطعون فيه قد بنى تعليقاته على مقتضيات المادة 7 المذكورة وبالتالي فقد جاء مصادفا للصواب لذلك يلتمس العارضون رد جميع دفعات المستأنف وتأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 09/07/2024 جاء فيها أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به عندما اعتمدت المحكمة في سلطتها التقديرية في تحديد التعويض المستحق للعارض في 180.795,95 درهم والحال ان الخبير حدد التعويض المستحق له في 320.000,00 درهم بغض النظر عن القيمة الكرائية والمبلغ المدفوع لفائدة مورث المدعى عليهم والمحدد في 85.000,00 درهم منذ سنة 1995 وأنه بالرجوع الى الموقع الذي يوجد به الاصل التجاري فإنه موقع وسط منطقة تكثر فيها الحرف والمهن والأنشطة الصناعية التي يمارس فيها نفس النشاط وان التعويض المحكوم به لفائدة العارضة لا يغطي حجم الضرر الذي سيلحق به عند افراغه للمحل وأن الاشخاص الذين يعملون معه سيطالبونه بالتعويض لا محالة مباشرة عند عدم حصوله على محل تجاري مماثل في ظل ارتفاع قيمة السومة الكرائية للمحلات التجارية المماثلة بمدينة الدار البيضاء والتي لا تقل عن 3000,00 درهم لذلك يلتمس العارض الحكم وفق مقاله الاستئنافي وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وارفقت المذكرة بصورة أمر عدد 2380 بتاريخ 23/5/2018 في الملف عدد 5945/8101/2017

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 09/07/2024 حضر نائبا الطرفين فتقرر اعتباره جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 23/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عابت الجهة الطاعنة على الحكم عدم اعتماده على ما توصلت اليه الخبرة المأمور بها والمكلف للقيام بها الخبير السيد عبد الواحد شرادي.

لكن وحيث انه تماشيا مع القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2/7/75 تحت عدد 363 في الملف المدني عدد 32098 منشور

بمجلة رابطة القضاة عدد 8 و9 ص 97 وما يليها والذي جاء فيه " استعانة المحكمة بالخبراء لا يعني التقيد بما يقولونه فلها ان تأخذ برأيهم او بعضه وتطرح البعض او لا تأخذ به " وانه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه يتضح ان المحكمة بينت الأسس التي اعتمدها في عدم الاخذ بنتائج الخبرة على اطلاقها، وذلك لكون الخبير تولى مهمة تحديد التعويض عن الحق في الكراء مستندا في ذلك الى معايير محددة و بعد التحريات اللازمة ومقارنة بالمحلات الأخرى داخل السوق العقاري في الحي الذي يقع فيه المحل موضوع الدعوى وبناء على ذلك خلص الى ان السومة الكرائية السائدة في المنطقة للمحلات التجارية المماثلة تحدد في 3000 درهم شهريا، ومع ذلك عند تقديره لحق الايجار قام بتطبيق معامل تسع سنوات بدلا من خمس سنوات (60 شهرا) الذي اعتمده محكمة البداية عن صواب وحصرت التعويض المذكور في مبلغ 120600 درهم، مما يعتبر مبلغا مناسباً يتوافق مع كافة المعايير الواجب اعتمادها في مثل هذه الحالات من موقع المحل موضوع الخبرة ومساحته ومدة كرائته ومشمولاته والنشاط التجاري المزاوول فيه الذي هو " صباغة السيارات " طولوري" .

وحيث انه بخصوص التعويض المستحق للمكتري عن فقدان عنصري السمعة والزبناء فانه بناء على عدم تقديم الطرف المكتري للتصريحات الضريبية على الدخل للسنوات الأربع الأخيرة ، فقد اعتمد الخبير على الحد الأدنى الجزافي المعتمد من طرف إدارة الضرائب والذي يقدر في مبلغ 30000 درهم ، كما استند الى معرفته وخبرته في هذا المجال مستعينا بمجموعة من معطيات الملف المتوفرة امامه وان محكمة البداية باعتمادها المبلغ المحدد من طرف الخبير في 58695,75 درهم في حكمها تكون قد صادفت الصواب لانه يعتبر تعويضا مناسباً عن فقدان هذين العنصرين.

وحيث انه بخصوص المبلغ المقترح والمحدد عن مصاريف النقل من المحل المكروى الى محل جديد في مبلغ 1500 درهم الذي قدره الخبير واعتمده محكمة البداية فانه يعتبر هزيلا وغير كاف بالنظر الى حجم المعدات والتجهيزات المراد نقلها كما هو واضح من الصور المرفقة بتقرير الخبرة مما قررت معه المحكمة بما لها من سلطة تقديرية رفع المبلغ المذكور الى 3000 درهم.

وحيث انه بخصوص التعويض عن التحسينات والإصلاحات فانه لا يمكن التعويض عنها وذلك لعدم إثبات القيام بها سواء امام الخبير او امام المحكمة مما يكون معه الحكم قد جاء مصادفا للصواب في هذا الشق.

وحيث انه بخصوص باقي التعويضات التي حددها الخبير المتعلقة بمصاريف الاستقرار وتكاليف محل مماثل تبقى غير مرتكزة على أساس لان هاته المصاريف لا تعتبر من مشمولات التعويض عن إنهاء عقد الكراء وفق المنصوص عليه في المادة 7 من القانون رقم 16.49 .

وحيث انه تبعا للاسناد المذكورة يبقى مجموع التعويض المستحق للمستأنف عن إفراغه من المحل التجاري موضوع الدعوى هو 182.295,75 درهم مما يتعين معه اعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 182.295,75 درهم وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فان محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

وفي الموضوع: باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 182295,75 درهم وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.