

Indemnité d'éviction : Le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier et rectifier les éléments de calcul proposés par l'expert judiciaire (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63399	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4375
Date de décision 20230706	N° de dossier 2022/8206/4442	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Pouvoir souverain d'appréciation du juge, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige relatif à la fixation d'une indemnité d'éviction commerciale pour cause de démolition, la cour d'appel de commerce précise les modalités de son évaluation. Le tribunal de commerce avait alloué au preneur une indemnité fondée sur une expertise judiciaire, dont le bailleur contestait le montant en appel. La cour, bien qu'ayant ordonné une nouvelle expertise, rappelle qu'elle n'est pas liée par les conclusions de l'expert et procède à une correction de son calcul. Elle retient que le coefficient multiplicateur applicable à la moyenne des revenus pour évaluer la perte de clientèle et d'achalandage doit être de deux ans, et non de quatre comme l'avait estimé l'expert. La cour écarte également du calcul les frais administratifs et de courtage, au motif que l'article 7 de la loi 49-16 ne vise que les frais de déménagement. Elle souligne que des préjudices tels que le gain manqué ou les frais de réinstallation sont déjà couverts par l'indemnisation de la clientèle et ne sauraient faire l'objet d'une double réparation. Le jugement est en conséquence réformé et le montant de l'indemnité d'éviction réduit.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/07/2022 تستأنف بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 6756/8205/2020 الأول تمهيدي عدد 720 بتاريخ 08/04/2021 والثاني قطعي بتاريخ 07/10/2021 القاضي بتحديد مبلغ التعويض المستحق للمدعي في حال حرمانه من حق الرجوع للمحل الكائن بـ [العنوان] بأسفي بعد هدمه وإعادة بنائه في مبلغ 412.400 درهم وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات. في الشكل : حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا. في الموضوع: يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أن المدعى عليها استصدرت قرارا عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 4285/8206/2019 بتاريخ 11/12/2019 قضى بإفراغه من المحل موضوع النزاع من أجل الهدم وإعادة البناء، وأنه يبقى من حق المعارض المطالبة بالتعويض في إطار المادة 27 من القانون 16.49، ملتصقا بالحكم بتعويض مسبق قدره 10000.00 درهم مع الأمر بإجراء خبرة. وبعد إجراء خبرة أولى بواسطة الخبير السيد عبد الواحد (ش.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 448.000 درهم، وخبرة ثانية بواسطة الخبير مصطفى (م.) حددته في مبلغ 412.400 درهم وتعقيب طرفي النزاع أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالاستئناف. أسباب الاستئناف. تمسكت الطاعنة في استئنافها للحكم المذكور على كون الخبرة المنجزة خرقت مقتضيات الفصل 63 من ق م م بإنجازها في غيابها، كما أن المستأنف عليه تقدم بالدعوى خارج أجلها القانوني إذ لا يجوز له الاحتجاج بحالة الطوارئ الصحية، مضيفة أن الخبرة المنجزة لم تحترم في تحديد التعويض مقتضيات القانون 16.49 سيما وأنه سبق إجراء خبرات على محلات مجاورة بنفس العقار لم تصل إلى التعويض المقترح في الدعوى الحالية علما أن الخبير أنجز تقريره دون الاعتماد على محاسبة منتظمة أو دفاتر تجارية، وقام بإضافة تعويضات لا أساس لها ومخالفة للقانون، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف وعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة. بتاريخ 23/02/2023 أصدرت هذه المحكمة قرارا تمهيدا تحت عدد 238 قضى بإجراء خبرة بواسطة الخبير أحمد (ف.) قصد اقتراح التعويض المستحق لمالك الأصل التجاري من جراء الضرر الناجم عن الإفراغ على ألا يفوق التعويض القيمة الإجمالية للأصل التجاري. وبناء على تقرير الخبير الموعد بكتابة ضبط هذه المحكمة والذي اقترح من خلاله مبلغ التعويض عن الإفراغ في 331.320 درهم. وبجلسة 18/05/2023 أدلت الطاعنة بواسطة نائبيها بمذكرة تعقيب على الخبرة جاء فيها أن الخبرة باطلة شكلا وموضوعا لكونها تمت في غياب المستأنفة ودون تمكينها من الإدلاء بوثائقها والحضور إلى عين المكان مع الخبير كما أنه ليس بالملف ما يفيد استدعائها بمقرها وفق ما يقضي به القانون، واقترح الخبير تعويضات مخالفة للواقع والقانون ذلك أن محل موضوع النزاع قد تم إفراغه منذ أكتوبر 2021 ولا وجود لأية عناصر يمكن اعتبارها في تحديد التعويض. فضلا عن أن الخبير وبدل تنفيذ مهمته على الوجه المطلوب وبشكل موضوعي استند فقط على الوثائق التي أدلى بها المستأنف عليه ليخلص إلى تحديد مبلغ 331.320 درهم برسم التعويض وهو مبلغ خيالي لا يستند إلى أي معيار موضوعي أو قانوني يمكن أن يعكس قيمة الأصل التجاري الذي كان بالمحل وطبيعة الرواج والنشاط المستغل به. كما أن الخبرة المنجزة معيبة موضوعا وتفتقر إلى الموضوعية والتجرد ومشوية بالمبالغة والمجاملة وهو ما يستدعي استبعادها من الملف مع الأمر بإجراء خبرة جديدة لتحديد التعويض المنان إن وجد مع ما يترتب على ذلك قانونا، ملتصقا باستبعاد الخبرة المنجزة وعدم اعتبارها والحكم بخبرة جديدة تعهد لخبير مختص قصد تحديد التعويض المناسب إن وجد مع كل ما يترتب على ذلك قانونا. وبجلسة 01/06/2023 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن الخبير لم يحترم المقتضيات الشكلية المنصوص عليها قانونا ولم يحم باستدعاء دفاع المعارض كما أن الخبرة لم تنجز في التاريخ الذي حدد لها في الاستدعاء. كما أفاد الخبير أنه لم يتمكن من الولوج إلى موضوع الدعوى ولم يتمكن من معاينته من الداخل لعدم حضور المستأنفة التي تحوز المحل وتتوفر على مفاتيحه، أيضا أفاد الخبير أنه لم يتمكن من معاينة عناصر الأصل التجاري لا المادية ولا المعنوية وحيث أن الخبير لا يمكنه تقويم الأصل التجاري إلا بناء على معطيات عاينها ولا مسها وأن اعتماده على معطيات الخبرات السابقة يجعل أمر الركوز إلى خبرته شيئا مستبعدا ويجعل ما توصل إليه من نتائج مخالفا للواقع، بحيث أشار إلى أن المحل مغلق وأنه لا يتوفر على العناصر المادية والمعنوية، وبذلك فإن خبرته لم تتضمن أي تقويم

ويكون المبلغ الذي اقترحه قاصرا وغير كامل، ويتعلق فقط بالحق في الكراء ومصاريف الانتقال، ومما يؤكد أن تقويم الخبير بعيد عن الواقع هو أن العارض اقتنى ما يصطلح على تسميته بالساروت سنة 1994 أي منذ أكثر من 29 سنة بثمن قدره 80.000 درهم، وهو ما يبين القيمة الحقيقية للأصل التجاري، وأنه حاليا يستحيل عليه إيجاد محل بمدينة آسفي بنفس مواصفاته ويؤدي نفس وظائفه وأن نتيجة هذه الخبرة جاءت مخالفة وبعيدة كذلك عن نتيجة الخبيرين اللتين سبق إنجازهما، واللتين استأنس بهما الخبير واعتمد نتيجتهما في خبرته، وأنه على سبيل المثال فقد حدد الخبير الحالي أحمد (ف.) تقويم الحق في الكراء في 189.000 درهم والحال أن حق الإيجار في خبرة الخبير مصطفى (م.) حدد في 280.800 درهم وفي خبرة الخبير عبد الواحد (ش.) في مبلغ 350.000 درهم وأن الفرق شاسع جدا بين النتائج المتوصل إليها. ومن جهة أخرى، فالأصل التجاري محجوز لفائدة الغير وحدد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني بمبلغ 440.000 درهم وهو مبلغ يفوق ما حدده الخبير كما أن العارض يؤكد أن محلات المقارنة المجاورة له أو المقارب له في الموقع يتجاوز مبلغ بيع ما يطلق عليه بالساروت مبلغ 700.000 درهم و800.000 درهم بل يستحيل إيجاد محل تجاري في مواصفات محل العارض بالقيمة التي حدها الخبير، وعليه تكون هذه الخبرة معيبة شكلا وموضوعا، لأن الملف يتضمن معطيات مختلفة : موضوع الدعوى محجوز حسب ملف سابق ومحدد ثمن انطلاق بيعه بالمزاد العلني في 440.000 درهم وخبرة الخبير (ش.) حددت المبلغ في 448.000 درهم وخبرة الخبير مصطفى (م.) حددت المبلغ في 412.000 درهم وخبرة الخبير أحمد (ف.) حددت المبلغ في 331.320 درهم، علما أن المحكمة غير ملزمة بالأخذ بتقارير الخبراء، كما يمكنها المزوجة والمزج بين كافة الخبرات وبناء قناعتها على مجموع نتائجها، ملتصقا باستبعاد الخبرة المنجزة وإعمال السلطة التقديرية للمحكمة والحكم وفق ملتصقاته السابقة. وبناء على إدراج الملف بجلسة 22/06/2023 تخلف نائبا الطرفين رغم الإعلام، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 06/07/2023 محكمة الاستئناف حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه. وحيث إنه وأمام منازعة الطاعنة في الخبرة المنجزة وكذا التعويض المحكوم به أمرت المحكمة بإجراء خبرة جديدة أسندت مهمة القيام بها للخبير أحمد (ف.). وحيث يتعلق الأمر حسب الخبرتين المنجزتين خلال المرحلة الابتدائية من طرف كل من أحمد (ف.) وعبد الواحد (ش.) بمحل يوجد بـ [العنوان] بأسفي مساحته 28 م² سومته الكرائية 850 درهم منذ 1994 والنشاط المزاول به هو بيع أجهزة الراديو. وحيث إنه بالنظر لموقع المحل ومساحته وسومته الكرائية وطول مدة الاستغلال ونوع النشاط المزاول به، فإن ما حدده الخبير أحمد (ف.) من مبلغ 189.000 درهم كتعويض عن الحق في الكراء يعتبر مناسبا على اعتبار أنه اعتمد الفرق بين السومتين الكرائية الفعلية والسومة الكرائية الحالية لمحل مماثل مضروبة في معامل 60 أي 5 سنوات نظرا لما يتميز به المحل من مواصفات وذلك على خلاف ما حدده الخبير عبد الواحد (ش.) الذي اقترح تعويضا جزافيا مبالغا فيه. وحيث إن الخبير (ف.) وإن كان موفقا عند تحديده للحق في الكراء فإنه لم يكن كذلك عند تحديده للسمعة التجارية والزبناء ذلك أنه وإن اعتمد على التصاريح الضريبية الأربع سنوات إلا أنه عمل على ضرب معدل الدخل السنوي في معامل أربع سنوات والحال أن المعدل المعمول به هو سنتين : سنة عن الزبناء وسنة عن السمعة ويتعين تخفيض مبلغ التعويض عن هذين العنصرين إلى 56.160 درهم كما أن ما حدده الخبير من مبلغ 30.000 درهم كمصاريف الانتقال جد مبالغ فيه على اعتبار أن ما حدده كتعويض عن المساطر الإدارية والسمسة ومصاريف الإغلاق لا تدخل ضمن عناصر التقويم المحددة بمقتضى المادة 7 من قانون 49/16 التي حددت فقط مصاريف الانتقال والتي تحددها المحكمة في مبلغ 10.000 درهم وأنه بالرجوع إلى الخبرة المنجزة من طرف الخبير (ش.) يتبين أنه حدد التعويض اعتمادا على عناصر لا تدخل ضمن عناصر التقويم المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه، كالربح الضائع الذي يدخل ضمن التعويض عن السمعة والزبناء وإن نفس الضرر لا يمكن التعويض عنه مرتين وكذا مصاريف الاستقرار وتكاليف محل آخر والتي يتعين استبعادها. وحيث إن المحكمة غير ملزمة بنتائج الخبرة تأخذ من الخبرة ما تراه مناسبا للواقع والقانون مع مراعاة الأضرار اللاحقة بالمكتري وفق ما يقتضيه القانون استنادا لما جاءت به الخبرة من مواصفات يتبين أن التعويض المحكوم به يعتبر وكما جاء في الاستئناف مبالغا فيه تقرر معه تحديده في مبلغ 260.000 درهم. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف. في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر التعويض المحكوم به عن الإفراغ في 260.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.