

Indemnité d'éviction : Le juge du fond peut, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, fixer un montant inférieur à celui préconisé par l'expert en se fondant sur les déclarations fiscales et la faible activité du preneur (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71770	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1454
Date de décision 20190403	N° de dossier 2018/8206/5267	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Déclarations fiscales, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, 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

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la fixation du montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un local commercial à la suite d'un congé pour reprise personnelle. Le tribunal de commerce avait validé le congé et, usant de son pouvoir d'appréciation, avait fixé l'indemnité à un montant inférieur à celui proposé par l'expert judiciaire. La bailleuse, en son appel principal, contestait ce montant qu'elle jugeait excessif au regard des faibles déclarations fiscales du preneur, tandis que ce dernier, par appel incident, sollicitait une réévaluation à la hausse et l'organisation d'une nouvelle expertise. La cour écarte la demande de contre-expertise, faute pour le preneur d'avoir consigné les frais mis à sa charge. Elle retient que le premier juge a souverainement exercé son pouvoir d'appréciation en corrigeant l'évaluation de l'expert, laquelle incluait à tort des postes non indemnifiables au visa de l'article 7 de la loi n° 49-16, tels que les frais de réinstallation futurs. La cour considère que le montant alloué est approprié, dès lors qu'il tient compte des éléments pertinents comme la faible activité commerciale et la situation du local, le preneur ne rapportant pas la preuve d'un préjudice supérieur. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة نفيسة (ش.) بواسطة دفاعها بتاريخ 09/10/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/07/2018 تحت عدد 6514 ملف عدد 12780/8206/2017 والقاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزقة [العنوان] أولاد عبو عمالة برشيد وتحميل الطرفين الصائر مناصفة وفي الطلب المضاد الحكم على المكربة بأدائها لفائدة المكتري تعويضا عن الإفراغ قدره 80000,00 درهم وتحميل الطرفين الصائر مناصفة و بناء على الاستئناف الفرعي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد (ل.) بواسطة دفاعه بتاريخ 16/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ المستأنفة بالحكم المستأنف كما أن الاستئناف الفرعي تابع للأصلي .

و حيث قدم الاستئناف الأصلي و الفرعي وفق باقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولين

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة نفيسة (ش.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منها المحل الكائن بعنوانه أعلاه بمقتضى عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 23/06/1992 بمشاهدة قدرها 300 درهم و أنها وجهت إليه إنذارا بالإفراغ للاستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 14/06/2017 ملتزمة الحكم بالمصادقة على الإنذار و إفراغه من المحل المكربى هو أو من يقوم مقامه و باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميلة الصائر.

وأدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد جاء فيهما ان المدعية تمتنع عن تسلم الواجبات الكرائية مما أثقل كاهله نتيجة سلوكه مسطرة العرض و الإيداع، و أنها تبلغ من العمر 76 سنة ولا يمكنها استغلال المحل بصفة شخصية والهدف من دعواها هو الاضرار به.لأجله يلتمس في المذكرة الجوابية رفض الطلب، و في المقال المضاد الحكم له أساسا بتعويض مسبق يحدده بكل اعتدال في مبلغ 20.000,00 درهم، و احتياطيا الحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن إفراغ المحل مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية على ضوء الخبرة المنجزة في الموضوع.

وبناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة كلف بها الخبير عبد العالي (ب.) الذي انجز تقريرا خلص فيه الى تحديد التعويض المقترح في مبلغ 119080,00 درهم

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته السيدة نفيسة (ش.) و جاء في أسباب استئنافها أن السيد الخبير لم يحترم بنود الحكم التمهيدي و منها أساسا المادة 07 من القانون رقم 49.16 في فقرتها الثالثة التي عملت على تحديد

المعايير المعتمدة في تحديد التعويض المستحق للمكترى ، والذي يجب أن يشمل قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكترى من تحسينات وإصلاحات و ما فقده من عناصر الأصل التجاري وأن الحكم الابتدائي لم يجب على هذا الدفع مما يشكل خرقا للقانون ويطلق العنان لسلطة الخبير لتحديد التعويض المستحق مما يعرض الحكم الابتدائي للإلغاء فيما قضى به من تعويض على أساس الخبرة المنجزة. كما أن المحكمة لم تجب عن المستنتجات الكتابية ومنها أن الخبير لم يعر أي اهتمام للتصريحات الضريبية الأربعة عن السنوات الأخيرة و المدلى بها من طرف المكترى لأنها هي التي تحدد القيمة الحقيقية للأصل التجاري و أن عدم الجواب عن هذه المستنتجات ينزل منزلة انعدام التعليل الموازي لانعدامه . ومن جهة أخرى فإنها لاحظت بأن فواتير الاستهلاك الكهربائي المدلى بها من طرف المكترى تشير إلى نسبة ضعيفة من استهلاك الطاقة الكهربائية مما يدل على أن المحل التجاري هو مجرد دكان صغير لا يتوفر على نشاط تجاري مهم و جاء بعيدا من المركز التجاري لقرية أولاد عبو و أن ما ذهب إليه الخبير من تحديد التعويض لا يناسب القانون ولا الواقع و لا المعطيات المتوفرة عليها من تصريحات الضرائب و فواتير استهلاك الكهرباء . كما تطرقت إلى مدة الأقدمية بأنها تبتدئ من 13/9/2011 و ليس من تاريخ الحصول على رخصة استغلال المحل للمواد الغذائية و هذا ثابت من خلال نسخة من الأصل التجاري التي تفيد تحويل نشاطه بالمحل من مخدع هاتفي إلى محل لبيع المواد الغذائية و أن الأقدمية على هذا الأساس لا تتجاوز 6 سنوات كما أن الخبير لم يقيم بوصف المحل وصفا دقيقا و الذي هو مجرد غرفة مستخرجة من منزل سفلي تسكنه المستأنفة و الذي أصبح لا يفي باحتياجاتها مما يكون معه التعويض المحدد من طرف الخبير لا يستند على معطيات قانونية و واقعية و أن المحكمة بعدما تبين لها غياب الإصلاحات و التحسينات و ضعف التصريحات الضريبية اعتمدت على باقي العناصر كالسومة الكرائية و نوع النشاط و مساحة المحل و موقعه و إعمالا لسلطتها التقديرية حددت التعويض في مبلغ 80000 درهم أي بنسبة 70 % من التعويض المحدد في الخبرة و أن المحكمة قد أضرت بسلطتها التقديرية بحقوق الطاعنة التي تبلغ من العمر ما يقارب 70 سنة و أن المحل موضوع النزاع مستخرج من منزلها السكني و لا يدر عليها إلا دخلا بسيطا و هو 300 درهما في الشهر ، و تعليل المحكمة لحكمها لم يكن تعليلا سائغا يتناسب و المعطيات المادية و القانونية و الواقعية المشار إليها بالخبرة و بالتالي يكون التعويض جد مبالغ فيه ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا و تأييد الحكم الابتدائي مبدئيا في شقه المتعلق بالإفراغ و إلغاءه في شقه المتعلق بالتعويض و الاكتفاء بكراء سنة و نصف و احتياطيا إجراء خبرة مضادة تراعي بنود الحكم التمهيدي و تطبق مقتضيات المادة 07 من القانون 49.16 التي توحي منها المشرع حماية المكري من تعسف الخبير و كذا المكترى مع حفظ حقها في التعقيب و تحميل الصائر على من يجب . و أدلت بنسخة من الحكم الابتدائي.

و أدلى نائب المستشارف عليه بمذكرة جوابية مقرونة باستئناف فرعي مؤدى عنها جاء فيها أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الاستئناف باعتبارها درجة ثانية في التقاضي عليها مناقشة أوراق القضية من جديد ومراقبة مدى تطبيق القانون على الوقائع ومدى احترام موجبات تعليله من عدمها. وأن مؤدى طلب المستشارف عليها ابتدائيا هو الحكم عليه بإفراغ المحل المكترى بدعوى الاستعمال الشخصي و أن المحكمة الابتدائية أصدرت حكمها المطعون فيه وقضت في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المكترى ، وفي الطلب المضاد بأداء المكري لفائدته تعويضا عن الإفراغ قدره 80000 درهم و أن الحكم المطعون فيه اضر بحقوقه ضررا بليغا ولم يكن معللا تعليلا قانونيا وواقعا سليما طبقا للمقتضيات المنصوص عليها في المادة 50 من قانون المسطرة المدنية و هذا ما كرسه المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) إذ ذهب ابعده من ذلك حين اعتبر أن نقصان التعليل ينزل منزلة انعدامه حسب ما جاء في القرار عدد 175/81 . و أن ما انتهت إليه المحكمة الابتدائية من تحديد التعويض المستحق له من جراء إفراغه من المحل المكترى هو تحديد لا يرقى إلى أهمية الأصل التجاري الذي أسسه في المحل و ستلاحظ المحكمة ان السيد الخبير في معرض انجازه للخبرة المأمور بها من طرف المحكمة الابتدائية قد جانب الصواب في تقريره وذلك على اعتبار أن المبلغ الذي حدده كتعويض عن الضرر اللاحق به من جراء فقدانه منفعة المحل التجاري الذي يكتريه والمتمثل في مبلغ 119.080.00 جد ضئيل ولا يتلائم مع نوعية النشاط التجاري الذي يزاوله وكذا قيمة الأصل التجاري الذي أسسه و أن السيد الخبير وان كان في تقريره قد سرد مجموعة من العناصر الايجابية المكونة للأصل التجاري الخاص بالمحل موضوع الدعوى والمتمثل أساسا في عنصر حق الكراء الذي يشمل موقع المحل الذي يتواجد بمنطقة سكنية غير بعيد عن مركز أولاد عبو الذي يعتبر قلب النشاط التجاري له إضافة إلى مساحة المحل التي تبلغ أزيد من 20 متر مربع إلى جانب عنصر الزبناء والسمعة التجارية والتي عمل على كسبها وتنميتها طوال مدة 26 سنة إلا أنه ورغم

كل ذلك فان السيد الخبير اقتصر فقط أثناء تحديد التعويض الملائم له في حالة إفراغه من المحل على عنصر السومة الكرائية الحالية للمحل دون غيرها من باقي العناصر و أن السيد الخبير ملزم عند تحديده قدر التعويض أن يأخذ بعين الاعتبار جميع مكونات الأصل التجاري سواء المادية منها أو المعنوية وكذا موقع المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكراء والضريبة على الدخل المؤداة ومصاريف الانتقال إلى محل بديل وقيمة الأصول التجارية المماثلة والمدة التي قضاها المستأنف عليه بالمحل والتي تزيد عن 26 سنة وما أنفق عليه من تحسينات وإصلاحات. وأنه تبعا لذلك فان الخبرة التقويمية المنجزة قد شابتها مجموعة من الشوائب وغابت عنها الموضوعية وان السيد الخبير قد جانب الصواب في تقريره عندما اقتصر فقط أثناء تحديد التعويض على عنصر السومة الكرائية الحالية للمحل دون غيرها من باقي العناصر المكونة للأصل التجاري، وأن الحكم الابتدائي قد أضر بحقوقه ولم يجعل لما قضى به مؤسسا واقعا وقانونا، و حول المذكرة الجوابية أنه يتفق مع المستأنفة بخصوص ما شاب التقرير المنجز من طرف السيد الخبير لكن على اعتبار أن هو المتضرر الوحيد من الخبرة المنجزة وذلك لكونه هو من سيتم إفراغه من المحل الذي كان يزاول فيه نشاطه التجاري لمدة طويلة تجاوزت 26 سنة وأسس عليه أصلا تجاريا وسمعة تجارية وزبناء وأنه وفي نهاية المطاف سيتم إفراغه من المحل المكتري رغما عنه دون أن يحصل على تعويضات كافية تجبر الضرر اللاحق به من جراء إفراغه. ملتصقا من حيث المقال الاستثنائي قبوله شكلا و أساسا الحكم بإجراء خبرة حسابية جديدة لتحديد التعويض المستحق له جراء فقدانه عناصر الأصل التجاري مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية على ضوءها واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله وذلك بالرفع من مقدار التعويض المحكوم به ، ومن حيث المذكرة الجوابية رد كافة الدفوعات المثارة من طرف المستأنفة والحكم بتأييد الحكم الابتدائي مع الرفع من التعويض المحكوم به و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الصائر لمن يجب قانونا.

و بناء على القرار التمهيدي عدد 127 الصادر بتاريخ 20/02/2019 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد الخبير السيد موسى (ج).

و بناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/03/2019 جاء فيها أن مبدأ التقاضي وحسن سير العدالة يقتضي على الأقل أن تكون أتعاب الخبرة مناصفة بين الطرفين لاسيما وأن أتعاب الخبرة خلال المرحلة الابتدائية أديت من طرفه وأنه فضلا عن ذلك فإن الثابت من خلال المقال الاستثنائي المقدم من طرف المستأنفة اصليا أنها تلتمس إجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض عن إنهاء عقد الكراء من جانبها وان القرار التمهيدي عندما جعل أتعاب الخبرة على عاتقه يكون قد أجحف بحقوقه وأنه يناسب القول إرجاع الأمور الى جادة الصواب ، ملتصقا القول بجعل أتعاب الخبرة على المستأنفة اصليا على اعتبار أنها طالبت بإجراء خبرة مضادة و بجعل أتعاب الخبرة مناصفة بين الطرفين .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/03/2019 حضرها الأستاذ (س.) عن نائب المستأنف عليه وأدلى بمذكرته التعقيبية المشار الى مضمونها أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنفة الأصلية و المستأنف الفرعي أسباب استئنافهما وفق ما سطر أعلاه .

بالنسبة للاستئناف المقدم من طرف السيدة نفيسة (ش.):

حيث يتبين بالرجوع للخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف الخبير السيد عبد العالي (ب.) أنها و على خلاف ما جاء في هذا الاستئناف احترمت مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16/49 كما ان العبرة بمدة الكراء وليس مدة استعمال النشاط الجديد كما تدفع به المستأنفة الأصلية ، وأن المحكمة الابتدائية لم تأخذ بالتعويض الذي خلص إليه الخبير وإنما استعملت سلطتها التقديرية وخفضت التعويض الى حدود مبلغ 80000 درهم بعد مراعاتها بساطة المبالغ المضمنة بالتصاريح الضريبية و بالتبعية بساطة النشاط المزاول في المحل المكروى وكذا موقع المحل ومساحته وقيمة كرائته .

وحيث يتبين من خلال ما ذكر أن أسباب الاستئناف غير جدية بالاعتبار مما يتعين معه رده .

بالنسبة للاستئناف الفرعي المقدم من طرف السيد محمد (ل).

حيث استند المستأنف الفرعي في طعنه الى المنازعة في الخبرة المنجزة ابتدائيا لغياب الموضوعية عنها ولاقتصار الخبر أثناء تحديد التعويض على عنصر السومة الكرائية الحالية للمحل دون غيرها من باقي العناصر المكونة للأصل التجاري والتمس بصفة أساسية الحكم بإجراء خبرة حسابية جديدة لتحديد التعويض المستحق وهو ما استجابت إليه المحكمة إذ قضت بإجراء خبرة بواسطة السيد موسى (ج.) مع تكليفه بأداء صائرها .

وحيث لم يدل بما يفيد أداء الصائر موضحا في مذكرة أدلى بها أن القرار التمهيدي عندما جعل أتعب الخبرة على عاتقه يكون أجحف بحقوقه وأن المستأنفة الأصلية التمسست في مقالها إجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض .

وحيث إنه إضافة لالتماس المستأنف الفرعي أيضا إجراء خبرة جديدة بشكل أساسي فإن تحديد الملزم بأداء صائر الخبرة موكول للمحكمة كما أن هذا الصائر يعتبر جزءا من مصاريف الدعوى التي يحكم بها في النهاية على من خسرها .

وحيث تقرر استنادا لما ذكر ولعدم أداء صائر الخبرة من طرف المستأنف الفرعي صرف النظر عن هذا الاجراء و البت في الملف وفق ما جاء فيه من وثائق .

وحيث يتبين بالرجوع للخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف السيد عبد العالي (ب.) أنه حدد تعويضا عن فقدان الأصل التجاري ، ثم تعويضا عن واجب الحق في الكراء وآخر عن الأرباح الضائعة ، بالإضافة لما حدده عن أجرة العامل رغم أن هذا العنصر لا يدخل ضمن مشتملات التعويض وفق ما تنص عليه المادة 7 من القانون رقم 49/16 ، كما حدد تعويضا عن مصاريف الإصلاح و التحسينات التي سيضطر المكتري الى أدائها في حالة إفراغه ، والحال أن المادة المذكورة إنما تشير الى التحسينات والإصلاحات التي أنجزها المكتري بالمحل المكروى و المطلوب إفراغه منه ، وليست تلك التي سيضطر الى إنفاقها في حالة كراء محل جديد . وأن المحكمة باعتبارها غير ملزمة بنتائج الخبراء وتأخذ من الخبرة ما تراه مناسبا للواقع و القانون ، كانت صائبة لما استعملت سلطتها التقديرية تبعا لما جاءت به الخبرة من عناصر بخصوص موقع المحل ومساحته وقيمة كرائته ونوع النشاط فحددت تعويضا يتبين بعد مراعاة الأضرار اللاحقة بالمكتري - المستأنف الفرعي حاليا - جراء الإفراغ أنه كان مناسبا خاصة وأن هذا الأخير لم يدل بما يفيد تحقيقه أرباحا تفوق ما جاء في الخبرة.

وحيث تقرر استنادا لما ذكر ولما أشير إليه أعلاه رد هذا الاستئناف أيضا لعدم جديته وتأيبيد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه .