

Indemnité d'éviction : Le juge du fond peut souverainement fixer le montant de l'indemnité en se basant sur la moyenne de plusieurs rapports d'expertise contradictoires (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63517	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4630
Date de décision 20230720	N° de dossier 2023/8205/2223	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir souverain du juge, Moyenne des conclusions d'expertise, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit de priorité au retour, Contre-expertise, Congé pour démolition et reconstruction, Confirmation, Compensation provisionnelle, Bail commercial, Appréciation des rapports d'expertise	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige relatif à la fixation d'une indemnité provisionnelle due au preneur évincé pour cause de démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur le pouvoir d'appréciation du juge face à des expertises contradictoires. Le tribunal de commerce avait alloué au preneur une indemnité calculée en retenant des éléments issus de deux rapports d'expertise aux conclusions divergentes. L'appelant contestait cette méthode, soutenant que le juge devait retenir l'expertise la plus élevée et lui allouer une indemnité d'éviction complète avant même les travaux, au motif que le projet de reconstruction rendait son retour impossible. La cour rappelle que le juge n'est lié par aucun rapport d'expertise et peut, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, retenir les éléments qui lui paraissent pertinents pour fonder sa décision, dès lors qu'aucun rapport n'a été annulé. Elle ajoute que le droit à une indemnité d'éviction complète et préalable n'est ouvert qu'à la condition pour le preneur de justifier avoir exercé son droit de priorité et de démontrer l'impossibilité effective de son retour dans les lieux. Faute d'une telle preuve, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد مداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 02/05/2023 يستأنف بمقتضاه الحكمين التمهيديين بإجراء خبرة الأول عدد 937 بتاريخ 13/07/2017 والثاني عدد 271 بتاريخ 01/03/2018 والحكم القطعي رقم 3853 الصادر بتاريخ 19/04/2018 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 5143/8205/2017 والقاضي في الشكل بعدم قبول الطلب الرامي إلى الحكم بالتعويض وبقبول باقي الطلبات وفي الموضوع بتحديد مبلغ التعويض الاحتياطي المستحق للمدعي في حال حرمانه من حق الرجوع للمحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بعد هدمه وإعادة بنائه في مبلغ 280.000,00 درهم وبتحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعن.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد امحمد (ج.) تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/05/2017 والذي عرض من خلاله أنه يكتري المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء من المدعى عليها وأنها وجهت له سنة 2014 إنذار من أجل الهدم وإعادة البناء انتهت بصدور حكم ابتدائي ثم تأييده استئنافيا قضى بإفراغه هو ومن يقوم مقامه وأن الحكم المذكور لم يقض له بالتعويض الاحتياطي في حالة عدم استجابة المدعى عليها لحقه في أسبقية الرجوع للمحل المكترى بعد الهدم وإعادة البناء متمسكا بالمواد 31 و 9 و 13 و 17 من القانون 16/49، وأضاف بأن المدعى عليها لن تستدعيه للرجوع للمحل بعد إعادة بنائه وأنها خصصت محلا تجاريا واحدا في العقار بدل ثلاثة محلات كما هو ثابت من خلال التصميم الهندسي متمسكا بالمادة 15 من القانون 16/49، لأجل ذلك التمس الحكم له بتعويض مسبق قدره 5000 درهم والحكم بتعيين خبير مختص في الكراء التجاري لتقويم حق الكراء المملوك له مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية وتحميل المدعى عليها الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وأرفق المقال بصور أحكام وبصورة لعقد بيع وبصورة لصفحة من التصميم .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2017/06/29 والتي أفاد من خلالها من حيث الشكل أن الدعوى غير مقبولة شكلا لكون المحكمة سبق لها البت في نفس الطلب بموجب الحكم الصادر بتاريخ 2016/10/13 تحت عدد 9218 في الملف رقم 2016/8206/3696 حيث قضت بعدم قبوله بعلته أن إجراء الخبرة التقويمية يتعلق بحقوق احتمالية مرتبطة بمسطرة يتعين على المكترى مباشرتها بتاريخ محدد مما يجعل الطلب سابق لأوانه وأن الحكم المذكور تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 2017/1751 الصادر بتاريخ 22/03/2017 في الملف رقم 2017/8206/424 وأنه ما دام المدعي لم يثبت أنه سلك في مواجهة المدعى عليها المسطرة القانونية المتعلقة بممارسة حق الأسبقية فإنه يبقى طلبه سابقا لأوانه، مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الدعوى لسبقية البت في موضوعها، ومن حيث الموضوع أفاد بأن موضوع الدعوى الحالية هو المطالبة بتعويض احتياطي في إطار المادة 9 من القانون 16/49 وأن التعويض المذكور حسب الفقرة الأخيرة من نفس المادة لا يمكن المطالبة به إلا في الحالة التي لا تشمل فيها البنائة الجديدة على محلات معدة لممارسة أنشطة تجارية وهو ما لا ينطبق على نازلة الحال لأن العمارة المزمع بناؤها كما هو ثابت من التصميم المصادق عليه تشمل فعلا على محلين تجاريين وليس محل واحد، وأنه بذلك لا يستحق المكترى سوى تعويض يوازي كراء

ثلاث سنوات وهو ما تم الحكم به بمقتضى الحكم المذكور أعلاه، ملتمسا أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها مع تحميل المدعى عليه الصائر وأدلى بصورة حكم.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 937 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2017/07/13 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية احتمالية عهد بها للخبير عبد القادر متقي والذي حدد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 163.600,00 درهم.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2017/10/12 والتي أفاد من خلالها أنه بعد الاطلاع على الجريدة الرسمية عدد 6472 مكرر الصادرة بتاريخ 09 يونيو 2016 تبين أن الخبير المعين مختص في المعاينات العقارية وليس في تقويم الأصول التجارية والشؤون التجارية وأن عدم إلمامه بالشؤون التجارية بما فيها طريقة تقويم الأصول التجارية وحق الكراء أفضى إلى النتيجة التي خلص إليها الخبير وهو تحديد التعويض في مبلغ 163.000,00 درهم عن محل تجاري يتواجد في أرقى أحياء مدينة الدار البيضاء وهو حي المعاريف، وأن الخبير قام باحتساب حق الكراء بقيمة ثلاث سنوات كراء بناء على السومة الحقيقية للمحل والحال أن تعويض كراء ثلاث سنوات يحصل عليه المكتري قبل الإفراغ وقد سبق للمدعي أن حصل عليه في الحكم عدد 9218 المرفق بالمقال، وأن تحديد التعويض العادل يعتمد على مجموعة من العناصر منها موقع المحل والسومة الكرائية وإمكانية الحصول على محل مماثل في نفس الشارع وبنفس السومة الكرائية، وأضاف بأن المحل يتواجد بأرقى حي في الدار البيضاء، وأن المدعي طلب من صاحب وكالة عقارية في حي المعاريف إبداء رأيه حول المحل فحدد ثمن المحل موضوع النزاع في مبلغ يتراوح بين 350,000,00 درهم و500.000,00 درهم، وأن المدعي اشترى المحل بما يزيد عن 400.000,00 درهم لعقود من الزمن إذ كيف يعقل تحديد ثمنه في سنة 2017 بمبلغ 163.000,00 درهم، ملتمسا الحكم بإجراء خبرة مضادة تعهد لخبير مختص في الأصول التجارية وأدلى بصورة من الجريدة الرسمية وبصورة لشهادة.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعي عليها بجلسة 2017/10/26 والتي أفاد من خلالها أن الخلاصة التي توصل إليها الخبير منطقية بالنظر إلى كون مساحة المحل لا تتجاوز 51.50 متر مربع يستغل كمستودع لمعدات تجهيز الحفلات غير مهيء تجاريا ولم يدل بشأنه المدعي بأية وثائق محاسبية وخصوصا التصريحات الضريبية لأربع سنوات الأخيرة، ملتمسا المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة .

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1355 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 217/11/02 والقاضي بإجراء خبرة احتمالية جديدة عهد بها للخبير السيد مرواني المصطفى والذي أودع تقريره بكتابة ضبط هاته المحكمة خلص فيه إلى تحديد التعويض في مبلغ 403.000,00 درهم.

وبناء على باقي المذكرات بعد الخبرة المتبادلة بين الطرفين.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 271 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2018/03/01 والقاضي بإجراء خبرة احتمالية جديدة عهد بها للخبير السيد محمد زرهوني.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه ان الخبير مرواني مصطفى هو خبير مختص في تقويم الأصول التجارية وانه أنجز الخبرة وخلص فيها إلى تحديد التعويض عن الأصل التجاري للعارضين في مبلغ 403.000 درهم وان الشركة المستأنف عليها نازعت في خلاصة هذا التقرير والتمست إجراء خبرة مضادة حيث استجابت لها المحكمة وعينت الخبير محمد الزرهوني وكلفتها بأداء صائر الخبرة وهو ما لم تقم به رغم إمهالها في أكثر من مناسبة إلا أن المحكمة المصدرة للحكم المستأنف قضت للعارض بمتوسط خلاصة تقرير الخبيرين المنجزتين من الخبيرين مرواني مصطفى وعبد القادر متقي الذي حدد مبلغ التعويض في 163.600 درهم وهو تحليل مخالف للقانون ذلك أن تخلف المستأنف عليها عن أداء صائر الخبرة تكون قد قبلت بخلاصة تقرير المصطفى مرواني ويتعين على المحكمة المصادقة على تقريره لأن تعتمد متوسط التعويضين المضمنين في التقريرين فالخبير عبد القادر متقي تبين انه خبير غير مختص في تقويم الأصول التجارية وبالتالي فتقريره باطل لكونه غير مختص

والمحكمة عندما أخذت بتقريره تكون قد جانبت الصواب و أن المحكمة المصدرة للحكم المستأنف لا يمكن لها أن تستعمل سلطتها التقديرية في التعويض ما دام الأمر يتعلق بمسألة تقنية وفنية تبقى من ذوي الاختصاص وهو ما استقر عليه عمل محكمة النقض وحول أحقية العارض في تسلم التعويض الكامل قبل الهدم وإعادة البناء إذ ان العارض التمس ابتدائيا الحكم له بالتعويض الكامل وتسلمه قبل عملية الهدم وإعادة البناء استنادا للمادتين 4 و 15 من القانون 16-49 مادام العقار موضوع الهدم وإعادة البناء يتضمن محل تجاري واحد عوض ثلاث محلات تجارية المتواجدة الآن وأن التصميم الهندسي المدلى به من طرف المستأنف عليها يشتمل على محل تجاري واحد وهو وثيقة ضمن وثائق الملف الا أن المحكمة عوض أن تقضي للعارضين بالتعويض الكامل لكون التصميم الهندسي لا يتضمن عدد المتاجر موضوع دعاوى الإفراغ قضت بعدم قبول الطلب لكون واجهة العمارة لا تتضمن مراجع تخصصها أو تعرف بها وهو التصميم الهندسي الذي أدلت به المستأنف عليها شخصيا فوضعية العقار بعد الهدم وإعادة البناء لا تسمح بإرجاع أكثر من مكثري واحد على فرض أن المستأنف عليها قامت باستدعائهم فعلا للرجوع وهو ما لن تقم به لكونها اشترت العقار للمضاربة فيه وبما أن المستأنف عليها خصصت محلا تجاريا واحدا في العقار بدل ثلاثة محلات التي توجد حاليا حسب الثابت من التصميم الهندسي المدلى به من طرفها ، فان إمكانية رجوع العارضين لمحلهم التجاري بعد الانتهاء من أشغال البناء أصبحت مستحيلة وان المشرع منح للمكثري في الفقرة 4 من المادة 09 وفي المادة 15 من قانون الكراء التجاري 16-49 الحق في استيفاء التعويض المحكوم به كاملا قبل الشروع في الهدم وإعادة البناء لذلك يلتمس العارضون الحكم بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير المصطفى مرواني والحكم للعارض بمبلغ 403.000 درهم مقابل إفراغه من المحل التجاري الكائن في [العنوان] الدار البيضاء والحكم تبعا لذلك بأحقية في استيفاء التعويض المحكوم به كاملا قبل الهدم وإعادة البناء ما دام العقار المطلوب هدمه لا يتضمن العدد الكافي من المتاجر المقابل لعدد المتاجر المتواجدين به حاليا وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 22/06/2023 جاء فيها أن الثابت من خلال وثائق الملف والخبرات المنجزة خلال المرحلة الابتدائية ان الامر يتعلق بتعويض احتمالي غير مستحق الا في حالة الحرمان من حق الرجوع وان المحكمة سيدة قرارها ورأي الخبير لا يلزمها في شيء بقدر ما تستأسس به في اتخاذ القرار سيما في الأمور الفنية والتقنية التي تحتاج توضيح من ذوي الاختصاص وان للمحكمة كامل الصلاحية عندما تتكون لها القناعة بما استنبطته من وثائق وحجج القضية، وبالتالي فإن محكمة البداية كانت صائبة لما اعتمدت معدل الخبرتين وقضت بالتعويض المستحق بناء على سلطتها وبذلك يكون قرارها لا معقب عنه ومن جهة أخرى، فإن المستأنفين يزعمون احقيتهم في الحصول على التعويض الكامل حتى من قبل الهدم وإعادة البناء لأسباب لا قبل للقضية بها وان مطلبهم هذا لا يستقيم في ضل غياب المبرر القانوني لذلك وان الحكم المستأنف صدر بتاريخ 19/04/2018 ولم يتم الطعن فيه بالاستئناف الا بتاريخ 02/05/2023 اي بعد خمس سنوات مما يدل ان المحكوم عليه ضل يشغل المحل الى جانب آخرين نظرا لتعثر مسطرة احد المحال اخر العملية برمتها خاصة ان الامر يتعلق بالهدم وإعادة البناء ما يعني ان عملية الهدم مرتبطة بإفراغ كل المحال دون استثناء وان التعويض الاحتياطي لا يستحقه المكثري الا في حالة الحرمان من حق الرجوع وان المستأنفين لم يبرزوا بمقبول وجه الحرمان من حق الرجوع، سيما وان البناء القديم لازال قائم وان العارضة لم تفرغ البناء ككل الا شهرين قبل هذا التاريخ وان حكم البداية كان صائبا فيما قضى به ولم يخرق أي مقتضى وما بالاستئناف على غير أساس لذلك تلتمس العارضة رد الاستئناف وعدم اخذه بالاعتبار والتصريح بتأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعه الصائر.

وبناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 13/07/2023 حضرها نائبا الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/07/2023.

محكمة الاستئناف

حيث أسس الطاعن استئنافه على الوسائل أعلاه.

وحيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مخالفته للقانون ومجانبته للصواب تبعا لاستناد المحكمة على خلاصة تقرير خبيرتين وأعملت سلطتها التقديرية في تحديد التعويض رغم تعلق الأمر بمسألة تقنية وفنية مؤكداً أحقيته في الحصول على التعويض الكامل تبعا لاستحالة رجوعه للمحل تأسيسا على الخبرة المنجزة من طرف الخبير المصطفى مرواني.

وحيث إنه وبخلاف ما تمسك به الطاعن فإن المحكمة غير ملزمة باعتماد أي من تقريرَي الخبرة المأمور بهما خلال المرحلة الابتدائية الأولى أو الثانية ولها أن تأخذ منهما ما تراه مناسبا ومطابقا للواقع وتطرح ما دون ذلك إذ أن استعانة المحكمة بالخبرة غير ملزم لها وإذا تعددت الخبرات فلها في إطار سلطتها التقديرية اعتماد الخبرة التي تراها ما لم تكن قد ابطلتها وهو الأمر غير المثبت في نازلة الحال .

وحيث أن محكمة البداية ولما استندت في تحديد التعويض الاحتمالي على ما وفرته الخبيرتين من عناصر التقييم المتعلقة بالمحل ومواصفاته ومكان تواجده وحددت التعويض طبقا لما جاء في تعليلها على مزاياه من موقع ومساحة وسومة ونوع النشاط تكون عللت حكمها تعليلًا كافيًا ومصادفًا للصواب.

وحيث أنه وبالنسبة لما اثاره المستأنف من أحقيته في تسلم التعويض الكامل قبل الهدم وإعادة البناء فلا يستند على أساس في غياب ما يثبت ممارسته لحق الأسبقية وعدم توفر البناية الجديدة على محلات معدة للأنشطة التجارية.

وحيث أنه واستنادا لما ذكر أعلاه يكون ما أسس عليه الطاعن استئنافه لا يستند على أساس سليم وهو ما يوجب رده وبالتالي تأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف صائر استئنافه

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل المستأنف الصائر.